



Poder Judicial



**DE PAOLA, ARIEL GUSTAVO Y OTROS C/ BAUEN ARQUITECTURA SRL Y
OTROS S/ INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

21-02986799-9

Juzg. 1ra. Inst. Civil y Comercial 1ra. Nom.

Nº

Rosario, de Agosto de 2026.

Y VISTOS:

Los presentes autos caratulados **"DE PAOLA, ARIEL GUSTAVO Y OTROS C/ BAUEN ARQUITECTURA SRL – PILAY S.A. – PILARES SRL UTE Y OTROS S/ INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO"** CUIJ Nº **21-02986799-9**, de trámite por ante este Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de la 1ª Nominación de Rosario, venidos a despacho para dictar sentencia definitiva;

DE LOS QUE RESULTA:

A fs. 6/20 se presentaron **ARIEL GUSTAVO DE PAOLA** y **SUSANA CLARA VIERA**, mediante apoderado, promoviendo demanda por incumplimiento contractual contra **BAUEN ARQUITECTURA S.R.L., PILAY S.A. y PILARES S.R.L.**, integrantes de la Unión Transitoria de Empresas administradora del sistema de esfuerzo individual y ayuda común conocido comercialmente como "Sistema Pilay", pretendiendo, como



Poder Judicial

objeto principal, que se condene a las accionadas a entregar la posesión y transmitir la propiedad de una unidad habitacional que respete estrictamente las características, la superficie y la ubicación establecidas en la cláusula IV del **Contrato de Locación de Obra por el Sistema de Economía y Administración N° 117 del Grupo I12**, suscripto el 25 de febrero de 2004; y, subsidiariamente, para el supuesto de que las demandadas no pudieren o no quisieren cumplir en especie, que se las condene al pago del mayor valor de mercado que corresponda a una unidad ubicada en la zona contractualmente convenida; todo ello con más la indemnización de los daños y perjuicios derivados de la mora, el daño moral, la multa civil prevista por el art. 52 bis de la Ley 24.240, intereses y costas.

Relatan los actores que, mediante el contrato antes individualizado, se incorporaron al sistema administrado por la Unión Transitoria de Empresas demandada, comprometiéndose a abonar doscientas cuarenta (240) cuotas ordinarias, mensuales y consecutivas, y cuarenta (40) cuotas extraordinarias o "aguinaldo" de devengamiento semestral, durante el término de veinte (20) años contados desde el pago de la primera cuota del sistema, a fin de acceder a un departamento de dos dormitorios, living-comedor, cocina y baño, con una superficie aproximada de setenta y tres (73)



Poder Judicial

metros cuadrados, en perfectas condiciones de habitabilidad y ubicado dentro del radio delimitado por Avenida Francia, calle Cerrito y el río, conforme la cláusula IV del instrumento. Afirman haber cumplido íntegra y puntualmente con la totalidad de los aportes comprometidos, habiéndose registrado el pago de la cuota N° 240 el día 29 de mayo de 2024.

Exponen que, hallándose próximo el vencimiento del plazo contractual y habiendo tomado conocimiento por vía verbal de la intención de las accionadas de no respetar la ubicación pactada, remitieron con fecha 1 de marzo de 2024 carta documento rechazando toda modificación relativa a la localización del inmueble; que el 8 de marzo de 2024 la administradora les comunicó por correo electrónico la realización de un "sorteo extraordinario" para el día 22 de marzo de 2024; que el 15 de marzo de 2024 ambos actores rechazaron dicha convocatoria por considerarla abusiva, arbitraria y extemporánea; que el sorteo se celebró igualmente y que, por carta certificada del 28 de marzo de 2024, se les hizo saber que había resultado adjudicada al contrato N° 117 del Grupo I12 la unidad 02-07 de la Torre C del Edificio Bauen 143 "Los Pasos II", a construirse en calle 1690 N° 1100 de esta ciudad, aclarándose que la adjudicación era de aceptación obligatoria; y que el 4 de abril de 2024



Poder Judicial

rechazaron categóricamente dicha adjudicación, reiterando su postura al notificar, el 30 de abril de 2024, el pago de las dos últimas cuotas con expresa reserva de derechos.

Sostienen que la unidad adjudicada no satisface el objeto contractual, por hallarse emplazada fuera del radio constructivo convenido -extremo que califican de condición esencial y motivo determinante de la contratación-, por tratarse de un predio en el que ni siquiera se han iniciado las obras, de modo que sólo recibirían un derecho en expectativa y no una unidad habitacional, y por poseer una superficie sensiblemente inferior a la pactada, en tanto entienden que los setenta y tres metros cuadrados comprometidos deben computarse como superficie exclusiva y no total.

Imputan a las accionadas incumplimiento contractual, mala fe, deslealtad negocial y ejercicio abusivo del derecho, así como violación del deber de información consagrado por los arts. 4 de la Ley 24.240 y 1100 del Código Civil y Comercial de la Nación. Invocan el carácter de contrato de adhesión con cláusulas predispuestas y reclaman la declaración de nulidad, por abusivas, de las cláusulas I inciso d) -incorporación y adjudicación-, IV -características de los departamentos a construir y adjudicar-, X -renuncia-,



Poder Judicial

XIV -número de inversores y adjudicación de departamentos-, XXXIII -término contractual y su prórroga automática-, y de las cláusulas de obligatoriedad de las estipulaciones contractuales y de situaciones no previstas, individualizadas indistintamente en los escritos de las partes como XXXIX y XLI; con la consecuente integración judicial del contrato. Fundan su pretensión en los arts. 42 de la Constitución Nacional, 3, 4, 37 a 39, 52 bis y 53 de la Ley 24.240, la Resolución 53/2003 de la entonces Secretaría de la Competencia, la Desregulación y la Defensa del Consumidor, y los arts. 961, 984 a 989, 1061 a 1068, 1094, 1095, 1100, 1117 a 1119 del Código Civil y Comercial de la Nación. Enuncian como rubros indemnizatorios el cumplimiento específico o su equivalente dinerario, el lucro cesante consistente en el canon locativo dejado de percibir desde la mora en la entrega, el daño moral y el daño punitivo. Invocan el beneficio de gratuidad, ofrecen prueba y formulan reserva del caso constitucional nacional y provincial.

Mediante providencia del 24 de octubre de 2024 se imprimió a la causa el trámite del juicio ordinario, se acordó el beneficio de gratuidad previsto por el art. 53 de la Ley 24.240, se dispuso la citación y emplazamiento de las codemandadas y se ordenó la notificación al Ministerio Público Fiscal a los efectos del art. 52 del mismo cuerpo



Poder Judicial

legal, haciéndose saber que las actuaciones se desarrollarían en el marco del Plan Piloto de Oralidad en los Procesos Civiles conforme el protocolo recomendado por Acuerdo Ordinario – Acta 48/2017 de la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Provincia de Santa Fe. Comparecidas las codemandadas por apoderadas y adecuada la demanda mediante el acompañamiento de documental complementaria, se corrió traslado de la acción por providencia del 11 de noviembre de 2024.

A su turno, comparecen **PILAY S.A.** y **PILARES S.R.L.**, por una parte, y **BAUEN ARQUITECTURA S.R.L.**, por la otra, y contestan la demanda solicitando su rechazo total con expresa imposición de costas. Niegan de modo general y particular los hechos e invocaciones de derecho que no fueron objeto de expreso reconocimiento, y desconocen la validez de toda documentación acompañada en copia simple. Niegan, en especial, haber obrado en forma abusiva o de mala fe, que el contrato configure un contrato de adhesión con cláusulas abusivas, ambiguas o poco claras, que hayan incumplido las condiciones esenciales del vínculo, que se haya vulnerado el deber de información, que las cláusulas impugnadas resulten nulas y que corresponda indemnización alguna por daño patrimonial, daño moral o daño punitivo.



Poder Judicial

Sostienen las accionadas que el vínculo no configura una compraventa inmobiliaria de ejecución instantánea, sino un contrato de locación de obra por el sistema de economía y administración, de carácter plurilateral y de cumplimiento diferido, mediante el cual los consorcistas encomiendan a la Unión Transitoria de Empresas la organización de los factores de la producción destinados a la construcción de un conjunto de edificaciones, constituyendo entre todos un consorcio de condóminos a largo plazo, y precisan que la administradora no reviste el carácter de vendedora sino de gestora de un fondo común. Desarrollan las bases económico-financieras del sistema con remisión a las cláusulas VI y VII del contrato y al informe del Contador Público Nacional Marcelo José Rossi, señalando que el modelo se encuentra parametrizado de modo tal que el contrato representativo de un grupo de doscientos cincuenta suscriptores realiza ciento ochenta y nueve coma cinco aportes en espera y cincuenta coma cinco aportes en tenencia, y que la recaudación del proporcional de cuotas de espera y tenencia resulta condición de posibilidad del cumplimiento de las obligaciones del grupo. Invocan asimismo el informe de la Contadora Pública Nacional Jorgelina Ceconi, del 20 de diciembre de 2016, en cuanto concluye que resulta económicamente imposible construir una unidad habitacional a



Poder Judicial

cada consorcista si se consideran quinientas compras individuales, y que sólo el esfuerzo conjunto del grupo permite alcanzar la finalidad económica común.

Argumentan que el contrato pertenece a la categoría de los contratos de larga duración regulados por el art. 1011 del Código Civil y Comercial de la Nación, en los que no existe una “presentificación” del contenido sustancial del acuerdo, de modo que las obligaciones son dinámicas y no estáticas y resulta insensato exigir el cumplimiento puntual de lo pactado en el sinalagma original; invocan la cláusula *rebus sic stantibus*; y postulan la aplicación de las reglas de interpretación contextual y de conexidad contractual de los arts. 961, 1061, 1064, 1073 y 1074 del mismo cuerpo legal, con remisión a las escrituras de compra de los terrenos afectados al sistema, en las que se dejó constancia de que las adquisiciones se efectuaron con el dinero aportado por los integrantes del consorcio.

En cuanto a los ejes concretos del reclamo, defienden la validez de la adjudicación practicada mediante sorteo extraordinario, explicando que respecto de los contratos próximos a la culminación del plazo y aún no adjudicados resulta imprescindible asignar una unidad determinada en cumplimiento del objeto contractual, que el



Poder Judicial

consorcista cancelado carece de posibilidad material de participar en una licitación y que, por ello, la adjudicación reviste carácter de aceptación obligatoria; destacan que el acto se instrumentó mediante Escritura Pública N° 02 del 22 de marzo de 2024 pasada ante la Escribana María Robiolo, Registro 461, que no fue argüida de falsedad, y que los actores fueron convocados y tomaron conocimiento efectivo del acto, prueba de lo cual es que lo rechazaron con anterioridad a su celebración. Respecto del radio constructivo, sostienen que la ampliación resultó necesaria y razonable a raíz de las modificaciones introducidas por las Ordenanzas municipales dictadas en el año 2008 en materia de reordenamiento urbano del área central y del primer anillo perimetral, de unidades de estacionamiento y de circulaciones y medios de escape, que redujeron el factor de ocupación del terreno y la altura máxima edificable e incrementaron la superficie común reglamentaria; y que dicha adaptación se encuentra amparada por la cláusula de situaciones no previstas, que faculta a la sociedad administradora a resolver equitativamente los supuestos no contemplados y a adoptar las medidas necesarias para proteger los intereses del sistema. Añaden que los actores no padecen perjuicio alguno, pues el desarrollo "Los Pasos II" cuenta con espacio para estacionar, espacios verdes y amenities que exceden las características contractualmente



Poder Judicial

fijadas.

Niegan la configuración de mora, con fundamento en que la cláusula que fija el término contractual prevé su prórroga automática por los lapsos que, en virtud de inconvenientes o retrasos en el desarrollo del sistema, resulten necesarios para el cumplimiento pleno de los objetivos trazados; en que la normal secuencia de pagos se vio alterada por las sucesivas crisis económicas y por la política de cuotas provisorias; en que la administradora no se encuentra obligada a aportar los fondos no integrados por los inversores; en que el contrato no fija plazos de obra por depender su ejecución de múltiples factores externos; en que corresponde distinguir la adjudicación de la posesión; y en que la pandemia de COVID-19 configuró un supuesto de fuerza mayor e imposibilidad sobreviniente en los términos del art. 1730 del Código Civil y Comercial de la Nación.

En punto a la superficie, sostienen que la mención contractual a setenta y tres metros cuadrados aproximados alude al metraje total de la unidad, comprensivo de las partes propias y comunes, con apoyo en los arts. 1063, 2037, 2039 y 2041 del Código Civil y Comercial de la Nación y en la doctrina que concibe a la unidad funcional como un todo no escindible; agregan que resultaría de cumplimiento



Poder Judicial

imposible determinar al tiempo de la celebración la distribución exacta entre metros propios y comunes, por tratarse de terrenos aún no adquiridos y proyectos no elaborados. Rechazan la existencia de violación del deber de información y la procedencia de los rubros reclamados, sosteniendo que el daño moral en materia contractual no se presume y debe ser objeto de prueba rigurosa y apreciación restrictiva, y que la multa civil exige una conducta particularmente grave teñida de dolo o culpa grave, extremos ausentes en la especie. Se pronuncian sobre la imposición de costas y sobre el alcance del beneficio de gratuidad del art. 53 de la Ley 24.240, que distinguen del beneficio de litigar sin gastos, ofrecen prueba y formulan reserva del caso constitucional.

Con carácter previo y subsidiario, la representación de **"BAUEN ARQUITECTURA - PILAY S.A. - PILARES S.R.L. UTE"** interpone excepción de falta de legitimación pasiva, sosteniendo que se ha demandado a la Unión Transitoria de Empresas, la cual, conforme los arts. 1463 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación, no constituye persona jurídica, sociedad ni sujeto de derecho y resulta, por tanto, insusceptible de ser demandada judicialmente. Corrido el traslado pertinente, la parte actora lo contesta señalando que la demanda fue dirigida



Poder Judicial

contra las tres sociedades individualmente consideradas y no contra la Unión Transitoria de Empresas como sujeto autónomo.

Celebrada la audiencia preliminar el 28 de marzo de 2025, fracasada la instancia conciliatoria y acordados los hechos litigiosos, se proveyó la prueba ofrecida por las partes. Se admitió a la parte actora prueba confesional, documental, reconocimiento de documental, documental intimativa dirigida a las accionadas, informativa mediante oficios a la Cámara de Empresas Inmobiliarias de Rosario y a la Municipalidad de Rosario, y constatación judicial a practicarse en calle 1690 a la altura del 1100 de esta ciudad de Rosario. Se admitió a las codemandadas prueba documental, informativa mediante oficios al Servicio de Catastro e Información Territorial y a la Secretaría de Obras Particulares de la Municipalidad de Rosario, pericial técnica a cargo de ingeniero civil y confesional.

En las audiencias celebradas en los términos del art. 19 del Código Procesal Civil y Comercial los días 5 y 24 de junio de 2025, las partes convinieron transformar la prueba pericial contable desistida por la actora en documental intimativa dirigida a Pilay S.A., que debería expedirse sobre los mismos puntos de pericia propuestos, y se designó perito ingeniero civil al Ing. Jorge Hugo Alcañiz.



Poder Judicial

Clausurado el periodo probatorio, se corrió traslado por su orden para alegar, haciéndolo la parte actora (mediante escrito cargo N° 3235/2026 del 10 de abril de 2026) y las codemandadas (mediante escrito cargo N° 4341/2026 del 4 de mayo de 2026).

Corrida vista al Ministerio Público Fiscal en los términos del art. 52 de la Ley 24.240, la Procuradora de Primera Instancia Dra. María Laura Martínez contesta la misma en fecha 20 de mayo de 2026, dictaminando favorablemente a las pretensiones de la actora.

Llamados los autos para sentencia (mediante decreto de fecha 22 de Mayo de 2026), y encontrándose el mismo firme y consentido por las partes, la causa se encuentra en estado de ser resuelta.

Y CONSIDERANDO:

1. **Aclaración preliminar.** A modo de aclaración previa cabe anticipar que el tratamiento de las cuestiones controvertidas se concentrará sólo en aquellos puntos que, a criterio de este magistrado, resulten conducentes para la solución del litigio, puesto que, conforme inveterado criterio doctrinario y jurisprudencial, así como los jueces no están obligados a ponderar una por una



Poder Judicial

y exhaustivamente todas las constancias de la causa, sino sólo aquellas que estimen conducentes para fundar sus conclusiones (CSJN, Fallos 301:970 y 311:571), tampoco se encuentran compelidos a tratar todas las cuestiones propuestas por las partes ni a analizar todos los argumentos utilizados, si a su juicio no son éstos decisivos (CSJN, Fallos 278:271, 301:970 y 311:1191).

2. Ley aplicable en el tiempo. Habida cuenta que el contrato que vincula a las partes fue celebrado el **25 de febrero de 2004**, esto es, bajo la vigencia del Código Civil derogado, y que la entrada en vigor del Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26.994) operó en el mes de agosto de 2015 conforme el art. 1 de la ley 27.077, se impone determinar la normativa aplicable al caso.

La eficacia temporal de la ley se encuentra delimitada por el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación, del que resulta que la nueva ley se aplica a las relaciones y situaciones jurídicas que se constituyan en el futuro, a las existentes en cuanto no estén agotadas y a las consecuencias que no hayan operado todavía. En la especie, si bien el contrato se celebró en el año 2004, la relación jurídica se proyectó de modo continuado hasta el año 2024 y los hechos que conforman la plataforma fáctica del reclamo



Poder Judicial

-la adjudicación practicada el 22 de marzo de 2024, su rechazo y la falta de entrega de unidad alguna al vencimiento del plazo contractual- se encuentran temporalmente emplazados y consolidados dentro del período de vigencia del nuevo ordenamiento, que será por ende el aplicable, todo ello sin perjuicio de la vigencia ininterrumpida de la Ley 24.240 durante toda la relación y de su aplicación en lo que resulte pertinente.

3. La excepción de falta de legitimación pasiva. Se ha opuesto excepción de falta de legitimación pasiva con sustento en que la **Unión Transitoria de Empresas** carece de personalidad jurídica y de aptitud para ser demandada de modo autónomo, conforme los arts. 1463 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación.

La defensa no puede prosperar, y ello por una razón que precede a toda consideración sustancial, ya que la demanda no fue dirigida contra la Unión Transitoria de Empresas como sujeto de derecho independiente, sino contra las tres sociedades que la integran, individualmente consideradas. Así resulta del escrito de demanda y de su aclaración, donde expresamente se hace saber que "las empresas unidas mediante Unión Transitoria de Empresa fueron demandadas individualmente", y así lo proveyó este Tribunal



Poder Judicial

en la providencia del 16 de octubre de 2024, que tuvo por iniciada formal demanda “contra BAUEN ARQUITECTURA SRL, PILAY SA y PILARES SRL” y ordenó la citación y emplazamiento de las tres codemandadas, las que comparecieron por apoderadas y ejercieron plenamente su derecho de defensa.

La excepción deviene abstracta. En idéntico sentido se pronunció el Ministerio Público Fiscal al descartarla por inadmisibile. Cabe añadir que, aun cuando se prescindiera de aquel óbice, la conclusión no variaría: la conexidad contractual que las propias accionadas invocan como eje interpretativo del sistema conduce, por aplicación de los arts. 1073 a 1075 del Código Civil y Comercial de la Nación y 40 de la Ley 24.240, a extender los efectos y las responsabilidades a todos los integrantes de la red frente al consumidor, siendo doctrina de la Sala Primera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Rosario que un agravio de análoga factura no resulta atendible cuando las sociedades indicadas en el escrito de demanda otorgaron personería a los profesionales que las representan y el examen del fondo del asunto pudo así ser abordado.¹

Se rechaza, en consecuencia, la excepción de falta de legitimación pasiva.

¹ “GARELLO, Elisabet y otro c/ PILAY S.A.; BAUEN ARQUITECTURA S.R.L.; PILARES S.R.L. s/ Nulidad de contrato”, Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Rosario, Sala I, Acuerdo N° 199 del 12/06/2008, portal.justiciasantafe.gov.ar/bdjcamara, Cita 396/17.



Poder Judicial

4. Encuadre jurídico como relación de consumo.

Los actores adquirieron el derecho a acceder a una vivienda destinada a su uso personal y familiar, contratando con una organización empresaria que desarrolla profesionalmente actividades de construcción y comercialización dirigidas a destinatarios indeterminados. Concurren, así, los presupuestos que los arts. 1, 2 y 3 de la Ley 24.240 y 1092 a 1095 del Código Civil y Comercial de la Nación exigen para tener por configurada una relación de consumo, encuadre que fue receptado desde el primer decreto de trámite al acordarse el beneficio de gratuidad del art. 53 de la Ley 24.240 y al disponerse la intervención del Ministerio Público Fiscal, y que las accionadas resistieron sin aportar fundamento ni prueba suficientes.

La cuestión, por lo demás, se encuentra zanjada por la jurisprudencia de la Alzada local respecto de contratos idénticos a los de autos. Tiene dicho la Sala Primera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Rosario que "el contrato que nos ocupa [...] es un contrato que tiene por objetivo final la adquisición de un inmueble nuevo por parte de la actora, aunque el mecanismo implementado a estos fines no se reduce a una simple compraventa [...] Pero por sobre todo, ha de tenerse en cuenta que la razón final de la contratación radica en la adquisición por los suscriptores



Poder Judicial

del plan, de una vivienda nueva cuyas características expresamente se aclara en el contrato (Cláusula I punto C-IV). Todos los pactos incluidos en este contrato han de confluir en ese objetivo.

Entonces no advierto inconveniente alguno para considerar este contrato comprendido en la LDC en la medida en que concurran las otras exigencias legales como son, que se trate de un contrato oneroso y que la adquisición lo sea para su propia utilización, personal o familiar.”²

Se trata, además, de un contrato celebrado por adhesión a cláusulas generales predispuestas en los términos de los arts. 984 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación, extremo que las accionadas niegan pero que emerge con evidencia del propio instrumento, cuyo clausulado no fue objeto de negociación individual alguna. Rigen, por tanto, las reglas de interpretación pro consumidor de los arts. 987 del Código Civil y Comercial de la Nación y, 3 y 37 de la Ley 24.240, y el control de contenido previsto por los arts. 988 y 989 del primero y 37 a 39 de la segunda.

Corresponde subrayar, finalmente, que la finalidad intrínseca del negocio es el acceso a la vivienda, derecho que goza de tutela constitucional expresa,

² “MEDINA, Andrés y Arriola, Estela c/ PILAY S.A. s/ Nulidad de contrato”, Acuerdo N° 274 del 27/07/2007, portal.justiciasantafe.gov.ar/bdjcamara, Cita 397/17; reiterado en “GARELLO” antes citado.



Poder Judicial

circunstancia que gravita en la ponderación del equilibrio de las prestaciones y en la intensidad del control judicial sobre el clausulado predispuesto.

5. Tipificación del contrato y alcance del "sistema". Asiste razón a las accionadas en cuanto sostienen que el vínculo no configura una compraventa inmobiliaria de ejecución instantánea.

Para ser más precisos, digo que estamos en presencia de un contrato atípico o innominado, cuyos rasgos provienen de la organización empresarial de grupos de adquirentes, de la metodología de asignación de las unidades y de un sistema de pago que persigue garantizar la obtención de un inmueble por cada uno de los suscriptores. Ha señalado la Alzada local, con precisión que se comparte, que "se está [...] ante una manifestación negocial atípica. Los rasgos atípicos consisten en la organización de los grupos de adquirentes, en la metodología de asignación de las unidades y en el sistema de pago que busca garantizar la obtención de un inmueble por cada uno de los adquirentes. La aparición de una forma adquisitiva de rasgos atípicos, derivada de la organización empresarial, resulta propia de la dinámica de este tiempo y no puede por ese solo hecho ser juzgada como antijurídica, salvados que sean ciertos derechos elementales



Poder Judicial

de los adquirentes”; y que “no se trata de una compraventa de las previstas en el art. 1.323 y sgtes. del C.C., pero es claro que la finalidad adquisitiva del bien y el pago de cuotas por parte de los adquirentes obligan a tomar en cuenta dicho régimen jurídico, en subsidio, por la similitud del fundamento causal que ambos negocios persiguen”.³

Se trata, en rigor, de un contrato atípico con elementos de la locación de obra -en tanto la administradora se ocupa de la construcción de los edificios-, de la locación de servicios, del mandato y de la compraventa, en el que se conjugan la solidaridad y la ayuda común entre los suscriptores, la progresividad de las adjudicaciones y la confianza en el administrador; expresión, en definitiva, de aquel concepto genérico de “ahorro y préstamo para fines determinados” que comprende todo sistema que descansa sobre el necesario ahorro previo que el adquirente debe realizar hasta completar el monto previsto en el contrato, lo que, logrado, le otorga el derecho a recibir el bien.

Del mismo modo, resulta correcta la invocación de la conexidad contractual. Para apreciar la verdadera dimensión del negocio es necesario recurrir a la noción de contratos conexos que consagra el art. 1073 del Código Civil y Comercial de la Nación, en cuanto define que

³ Idem nota anterior.



Poder Judicial

hay conexidad cuando dos o más contratos autónomos se hallan vinculados entre sí por una finalidad económica común previamente establecida, de modo que uno de ellos ha sido determinante del otro para el logro del resultado perseguido; y el art. 1074 impone que tales contratos sean interpretados los unos por medio de los otros, atribuyéndoles el sentido apropiado que surge del grupo de contratos, su función económica y el resultado perseguido. De ahí que resulte errónea la idea de analizar cada contrato celebrado entre suscriptor y administradora de modo aislado, perdiendo de vista el contexto contractual del cual forma parte.

Ahora bien, y aquí reside el punto que las accionadas soslayan, el reconocimiento de la conexidad y de la lógica sistémica no puede conducir a vaciar de contenido la prestación individual comprometida frente a cada consorcista. El eje de la conexidad es, precisamente, la finalidad económica común; y esa finalidad, según el propio texto del contrato, consiste en que "todos los consorcistas reciban a lo largo del plazo contractual una casa o un departamento" con las características fijadas en la cláusula IV.

El sistema es el medio; la adjudicación y entrega de una unidad con los caracteres pactados es el fin.



Poder Judicial

Invocar el funcionamiento del conjunto para justificar el apartamiento de la prestación individual invierte la relación entre medio y fin, y convierte una herramienta de interpretación tuitiva del negocio en un instrumento de dispensa de la obligación principal del predisponente.

Es también en este marco donde debe leerse la advertencia de la Alzada local en cuanto a que la aplicabilidad de la Ley 24.240 no autoriza a declarar la nulidad total del contrato ni permite prescindir del examen concreto, puesto que "tal control de abusividad de las cláusulas requiere una específica fundamentación fáctica y jurídica de modo de evidenciar por qué en el caso concreto, la reglamentación de intereses contenida en una disposición predispuesta, lesiona o rompe el equilibrio de derechos y obligaciones de las partes o, en su caso, desnaturaliza las obligaciones de una y otra".⁴

A esa tarea -y no a una descalificación global del clausulado- se dirigen los considerandos que siguen.

6. Materia de debate. No existe controversia sobre la celebración, el 25 de febrero de 2004, del Contrato de Locación de Obra por el Sistema de Economía y

⁴ Idem nota 1.



Poder Judicial

Administración N° 117 del Grupo I12 entre los actores y las tres codemandadas.

Tampoco la hay respecto del cumplimiento íntegro de las prestaciones a cargo de los actores, atento a que las propias accionadas reconocen expresamente en su responde que "el actor abonó las 240 cuotas ordinarias y 40 cuotas aguinaldo a valor espera, tal y como resulta del resumen de cuenta corriente del contrato", extremo corroborado por el detalle de pagos del contrato I12-117 acompañado por aquéllas.

No se controvierte, asimismo, que el 22 de marzo de 2024 se celebró un sorteo extraordinario instrumentado por Escritura Pública N° 02 pasada ante la Escribana María Robiolo, Registro 461; que en él resultó asignada al contrato de los actores la unidad 02-07 de la Torre C del Edificio Bauen 143 "Los Pasos II", a construirse en calle 1690 N° 1100 de Rosario; que dicha adjudicación fue comunicada por carta certificada del 28 de marzo de 2024 con carácter de aceptación obligatoria; que los actores la rechazaron tempestivamente por carta documento del 4 de abril de 2024; y que, a la fecha, no han recibido la posesión ni la propiedad de unidad habitacional alguna.

Delimitada de tal modo la plataforma fáctica,



Poder Judicial

el *thema decidendum* se reduce a establecer, en primer lugar, si la unidad asignada satisface el objeto contractual comprometido en la cláusula IV, tanto en lo relativo a su superficie cuanto a su ubicación; en segundo lugar, si media mora imputable a las accionadas en el cumplimiento de la prestación a su cargo; y, finalmente, cuáles son las consecuencias jurídicas y patrimoniales que de ello derivan.

7. La superficie de la unidad. Sostienen los actores que los 73 (setenta y tres) metros cuadrados previstos en la cláusula IV deben computarse como superficie exclusiva o propia, y que la unidad ofrecida -de aproximadamente sesenta metros cuadrados con noventa y seis decímetros según el plano acompañado a fs. 985/1023- no alcanza dicha medida. Las accionadas replican que el metraje contractual es global y comprende las partes propias y las comunes.

El planteo de la actora no puede prosperar. El art. 1063 del Código Civil y Comercial de la Nación dispone que las palabras empleadas en el contrato deben entenderse en el sentido que les da el uso general, excepto que tengan un significado específico que surja de la ley, de un acuerdo de las partes o de los usos y prácticas del lugar de celebración.



Poder Judicial

Hallándonos ante unidades destinadas a ser afectadas al régimen de propiedad horizontal -extremo expresamente pactado-, resulta aplicable el art. 2039 del mismo cuerpo legal, según el cual “la propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad”, en concordancia con el art. 2037, que declara que las diversas partes del inmueble y las facultades que sobre ellas se tienen “son interdependientes y conforman un todo no escindible”, y con el art. 2041, que enumera con carácter necesariamente común las partes sin las cuales el edificio no podría subsistir ni ser usado.

Discurre en el mismo sentido la prueba pericial producida en autos. El Ing. Jorge Hugo Alcañiz informó que *“los metros cuadrados comunes (destinados a hall, escaleras, ascensor, tanque de agua, sala de máquinas, entre otros) revisten el carácter de indispensables para el funcionamiento y acceso a los metros cuadrados exclusivos de la unidad a adjudicarle a la parte actora”,* que *“tanto los metros cuadrados comunes, como los exclusivos tienen costo de construcción”* y que, si bien el contrato no lo especifica taxativamente, *“en el rubro de la construcción la expresada se interpreta como superficie total”*. Informó, asimismo, que de la información brindada por el Servicio de Catastro e



Poder Judicial

Información Territorial y por la Secretaría de Obras Particulares de la Municipalidad de Rosario resulta que los departamentos de dos dormitorios administrados y construidos por la Unión Transitoria de Empresas *“en promedio tienen 62 m2 de superficie [...] total exclusiva y en promedio tienen 80 m2 de superficie total”*. Las observaciones que la actora formuló a fs. 1168/1172 se dirigen a otros aspectos del dictamen y no logran conmovir estas conclusiones, que reposan en información oficial y en conocimientos técnicos propios de la incumbencia del experto.

Es cierto que el art. 987 del Código Civil y Comercial de la Nación manda interpretar las cláusulas ambiguas predispuestas en sentido contrario al predisponente, y que los arts. 3 y 37 de la Ley 24.240 y 1094 y 1095 del Código Civil y Comercial de la Nación imponen la interpretación más favorable al consumidor. Mas tales directivas operan ante una duda que subsista luego de agotados los restantes cánones hermenéuticos, y no autorizan a prescindir de un sentido que la interpretación contextual, el uso general y la propia estructura legal del derecho real involucrado permiten establecer sin violencia.

En consecuencia, corresponde entender que la superficie aproximada de 73 (setenta y tres) metros cuadrados



Poder Judicial

prevista en la cláusula IV refiere a la superficie total de la unidad, comprensiva de sus partes propias y de la proporción de partes comunes que le corresponda; y, siendo ello así, no se ha acreditado que la unidad asignada resulte inferior a la comprometida en este aspecto. De tal manera, la pretensión se rechaza.

8. La ubicación de la unidad. La cláusula de "situaciones no previstas" y su abusividad. Distinta es la suerte que corresponde asignar al planteo relativo a la ubicación del inmueble, que constituye el núcleo del litigio.

La cláusula IV del contrato no se limita a describir una tipología sino que, por el contrario, determina el objeto de la prestación a cargo de la administradora al establecer que los departamentos a construir y adjudicar serán "céntricos" y estarán ubicados dentro del radio delimitado por Avenida Francia, calle Cerrito y el río de la ciudad de Rosario.

El art. 1003 del Código Civil y Comercial de la Nación exige que el objeto del contrato sea "lícito, posible, determinado o determinable, susceptible de valoración económica y corresponder a un interés de las partes"; y es precisamente esa cláusula la que torna determinable el objeto, individualizando el ámbito espacial



Poder Judicial

dentro del cual la unidad debía emplazarse.

La ubicación no es, en un contrato de estas características, un dato accesorio ni indiferente. Cuando una persona consumidora confronta su proyecto vital con la oferta del mercado inmobiliario, la localización opera como factor determinante de la contratación, en tanto tal decisión gravita sobre la accesibilidad a bienes y servicios, sobre el transporte, sobre los centros educativos y de esparcimiento, sobre la calidad de los servicios públicos y, en definitiva, sobre la economía doméstica y la organización de la vida cotidiana. La delimitación de un perímetro céntrico preciso, incorporada al texto contractual, revela que ese factor fue asumido por ambas partes como condición del negocio. Y no es ocioso recordar que, cuando la prestación comprometida es una vivienda, el interés tutelado excede el mero equilibrio patrimonial, comprometiendo directamente el derecho constitucional de acceso a la vivienda.

Las accionadas no niegan haberse apartado del radio pactado. Sostienen, en cambio, que la ampliación resultó necesaria a raíz de los cambios normativos operados en materia urbanística a partir del año 2008 y que se encuentra amparada por la **cláusula de situaciones no previstas**, que las faculta a “resolver equitativamente las



Poder Judicial

situaciones no previstas en estas condiciones generales" y a adoptar "cuanta medida resulte necesaria para proteger los intereses del sistema".

El argumento no resiste el análisis, por tres razones concurrentes.

En primer lugar, porque los hechos invocados no configuran, respecto de este proveedor, situaciones imprevistas. Las Ordenanzas municipales que se invocan datan del año 2008, esto es, dieciséis años antes de la adjudicación cuestionada y a poco de iniciada la ejecución del contrato, de modo que difícilmente puedan calificarse de sobrevinientes a su respecto. Pero, con mayor razón, ni las oscilaciones del mercado ni la evolución de la planificación edilicia y urbanística resultan ajenas a quien diseña profesionalmente un negocio inmobiliario de veinte años de duración; se trata, por el contrario, de factores estructurales cuya previsión integra las diligencias esperables del constructor y que, sin duda, fueron objeto de estudio al confeccionarse el modelo contractual en orden a la rentabilidad empresarial. A esta altura, no debe obviarse que el art. 1725 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que cuanto mayor sea el deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas, mayor es la



Poder Judicial

diligencia exigible al agente; y en los contratos que suponen una confianza especial se debe tener en cuenta la condición especial del agente. Mal puede quien organiza el sistema, fija sus bases econométricas y determina los valores de las cuotas, trasladar al consumidor el alea de un escenario que le era propio y previsible.

En segundo lugar, porque una cláusula que faculta al predisponente a "resolver equitativamente" según su propio criterio las situaciones no contempladas no puede razonablemente extenderse hasta habilitarlo a modificar unilateralmente un elemento esencial del contrato. Entendida con ese alcance, la estipulación desnaturaliza las obligaciones a cargo del proveedor y amplía sus derechos en desmedro de los del consumidor, encuadrando de lleno en los supuestos del art. 37, incs. a) y b), de la Ley 24.240 y de los arts. 988, incs. a) y b), 1117 y 1119 del Código Civil y Comercial de la Nación, en tanto provoca un desequilibrio significativo entre los derechos y las obligaciones de las partes en perjuicio del consumidor. Su amplitud semántica no es un defecto de técnica sino la vía por la cual se procura sustituir el objeto pactado por otro de determinación unilateral, colocando en cabeza de una sola de las partes la definición del contenido de su propia prestación. Corresponde, en consecuencia, declarar su nulidad parcial y



Poder Judicial

tenerla por no convenida en cuanto pretenda amparar la modificación del radio constructivo fijado en la cláusula IV, integrándose el contrato en los términos de los arts. 37, último párrafo, de la Ley 24.240 y 989 y 1122, inc. c), del Código Civil y Comercial de la Nación.

En tercer lugar, porque el art. 1011 del Código Civil y Comercial de la Nación, invocado con insistencia por las accionadas, conduce a solución exactamente inversa a la que postulan. La norma, luego de reconocer que en los contratos de larga duración el tiempo es esencial para el cumplimiento del objeto, dispone que *“las partes deben ejercitar sus derechos conforme con un deber de colaboración, respetando la reciprocidad de las obligaciones del contrato, considerada en relación a la duración total”*, y que quien decide su extinción *“debe dar a la otra la oportunidad razonable de renegociar de buena fe, sin incurrir en el ejercicio abusivo de los derechos”*. El precepto instituye un deber de renegociación, no una potestad de modificación unilateral.

La doctrina que las demandadas citan -en cuanto describe la responsabilidad dinámica y la adaptación del contenido contractual en los contratos de duración- culmina, precisamente, señalando que *“el juzgamiento se*



Poder Judicial

centra en la licitud de las reglas de determinación del contenido del contrato”, y es esa licitud la que aquí se descarta. Nada consta en autos que acredite que las accionadas hayan ofrecido a los actores instancia alguna de renegociación de buena fe, ni aún en las audiencias convocadas a tal fin por el suscripto en el marco de lo dispuesto por el artículo 19, CPCC. Lo que la prueba documental exhibe es una comunicación de sorteo, un acto de adjudicación celebrado pese al rechazo previo y expreso de los suscriptores, y una notificación que califica de obligatoria la aceptación de una unidad situada fuera del perímetro convenido.

Tampoco resulta atendible la invocación de la ausencia de perjuicio. La prueba producida indica exactamente lo contrario. El informe inmobiliario agregado a fs. 1029/1030 tasa una unidad de dos dormitorios de setenta y tres metros cuadrados a estrenar en el cuadrante de Bulevar Oroño, Avenida Wheelwright, San Martín y Córdoba en dólares estadounidenses ciento treinta y ocho mil setecientos (U\$S 138.700), a razón de mil novecientos dólares el metro cuadrado, en tanto asigna a una unidad equivalente en el desarrollo “Los Pasos” de Fisherton un valor de dólares estadounidenses ciento diez mil (U\$S 110.000), a razón de mil quinientos dólares el metro cuadrado; y a fs. 1045/1048 fija



Poder Judicial

el canon locativo mensual de la primera en pesos ochocientos cincuenta mil (\$ 850.000) y el de la segunda en pesos seiscientos mil (\$ 600.000). La diferencia de valor, tanto venal como locativa, es objetiva y elocuente. Cabe señalar que las accionadas afirmaron en su alegato que la actora no había acompañado dicho informe; la afirmación es inexacta, pues el dictamen fue agregado por escrito cargo N° 9374/2025 y proveído el 13 de agosto de 2025, y su complemento relativo a valores locativos fue agregado y proveído el 26 de agosto de 2025, con conocimiento y sin oposición de la contraria.

Se suma a ello un dato de particular gravitación. La constatación judicial practicada por el Oficial de Justicia y agregada a fs. 538/578 acreditó que en el predio donde se emplaza el emprendimiento "Los Pasos II" no existía construcción alguna, hallándose el terreno vacío y sin indicios de obra iniciada, lo que se corrobora con las tomas fotográficas incorporadas a la diligencia. Simultáneamente, el informe de la Municipalidad de Rosario obrante a fs. 591/972 da cuenta de que las accionadas cuentan con múltiples permisos de edificación en la zona originalmente contratada, con obras en ejecución o finalizadas, extremo que ellas mismas destacan en su responde al invocar como prueba de la solidez del sistema los "más de 177.000 m2 contruidos, 87.000 m2 en ejecución hoy



Poder Judicial

distribuidos en 10 edificios en el radio céntrico de Rosario". De modo que la asignación de una unidad fuera del perímetro pactado, en un predio sin obra iniciada, no obedeció a imposibilidad material alguna, sino a una decisión de gestión empresarial adoptada unilateralmente por la administradora.

Finalmente, la regularidad formal del sorteo extraordinario -instrumentado por escritura pública- no altera la conclusión. Que el procedimiento de selección haya sido reglado y transparente nada dice acerca de la conformidad del objeto sorteado con el objeto pactado. La validez del método de asignación no sana la disconformidad de la prestación asignada.

Distinta suerte corresponde asignar a la impugnación que los actores dirigen contra las restantes cláusulas del contrato -individualizadas como I inciso d), IV, X, XIV y la de obligatoriedad de las estipulaciones contractuales-. Respecto de la cláusula IV, la pretensión nulificatoria carece de todo sentido, desde que es precisamente esa estipulación la que determina el objeto cuya observancia se reclama y la que sirve de fundamento a la condena que aquí se dispone. En cuanto a las restantes, el planteo se formula en términos genéricos, sin la específica



Poder Judicial

fundamentación fáctica y jurídica que permita evidenciar por qué, en el caso concreto, la reglamentación de intereses que contienen lesiona el equilibrio de derechos y obligaciones o desnaturaliza las prestaciones (doctrina de "GARELLO", ya citado); a lo que se suma que ninguna de ellas ha tenido incidencia causal en el incumplimiento juzgado, de modo que su examen deviene inconducente. La pretensión de nulidad se rechaza en esa medida.

Cabe concluir, entonces, que las accionadas incumplieron la obligación esencial a su cargo, consistente en adjudicar y entregar a los actores una unidad habitacional con las características y en la ubicación comprometidas en la cláusula IV del contrato.

9. La mora. Rechazo de las defensas de prórroga automática y fuerza mayor. Establecido el incumplimiento, corresponde determinar si media mora imputable a las accionadas y desde cuándo.

El contrato fija su duración en 20 (veinte) años a partir de la fecha en que se comienza a abonar la primera cuota del sistema, y estructura la contraprestación del suscriptor en doscientas cuarenta cuotas ordinarias mensuales y cuarenta extraordinarias semestrales. Se trata, por tanto, de una obligación sujeta a plazo determinado



Poder Judicial

cierto, respecto de la cual la mora se produce por su solo vencimiento, conforme el art. 886, primer párrafo, del Código Civil y Comercial de la Nación. Cancelada la cuota N° 240 el 29 de mayo de 2024, quedó agotada la prestación a cargo de los actores y se tornó exigible, sin necesidad de interpelación alguna, la prestación correlativa de la administradora. Las propias accionadas lo admiten al sostener en su responde que "el adjudicatario recibe la tenencia y no la propiedad del inmueble, la cual se otorga con el pago de la última cuota."

La invocación de la cláusula de **prórroga automática** que declara el término contractual *"automáticamente prorrogado por los lapsos que, en virtud de los inconvenientes o retrasos en el desarrollo del mismo, resulten necesarios para el cumplimiento pleno de los objetivos trazados"* no obsta a esa conclusión. Interpretada con el alcance que las accionadas le atribuyen, la estipulación deja librada a la exclusiva apreciación del predisponente la determinación de la existencia de los *"inconvenientes"*, de su entidad y de la extensión de la prórroga, sin sujeción a plazo máximo, parámetro objetivo ni control alguno. Una previsión de ese tenor priva de todo contenido al plazo que ella misma establece y convierte la obligación de entrega en una obligación cuya exigibilidad



Poder Judicial

depende exclusivamente de la voluntad del obligado, supuesto que el art. 344 del Código Civil y Comercial de la Nación fulmina de nulidad al declarar nulo el acto sujeto a un hecho *“que depende exclusivamente de la voluntad del obligado”*, y que encuadra además en los arts. 37, incs. a) y b), de la Ley 24.240 y 988, incs. a) y b), y 1119 del Código Civil y Comercial de la Nación. Corresponde, en consecuencia, tenerla por no convenida en cuanto pretenda excusar indefinidamente el cumplimiento, sin perjuicio de su eventual operatividad frente a supuestos acotados, objetivamente verificables y debidamente acreditados, que no es el caso de autos.

Tampoco puede prosperar la invocación de la fuerza mayor derivada de la pandemia de COVID-19 en los términos del art. 1730 del Código Civil y Comercial de la Nación. La eximente requiere que el hecho sea imprevisible o inevitable y que impida el cumplimiento de la obligación de modo objetivo y absoluto; y, sobre todo, exige acreditar la relación causal entre el evento y el incumplimiento concreto. Nada de ello se ha demostrado. Las restricciones sanitarias afectaron un período acotado dentro de un plazo contractual de veinte años, y las accionadas no han producido prueba alguna que permita mensurar su incidencia sobre el ritmo de adjudicación del Grupo I12 ni, mucho menos, explicar por qué habiendo obras finalizadas y en ejecución dentro del radio



Poder Judicial

pactado se optó por asignar a los actores una unidad fuera de él y en un predio sin obra iniciada. La eximente, invocada en términos genéricos, no puede sustituir la prueba del nexo causal que su procedencia reclama.

Del mismo modo, la afirmación de que la administradora no está obligada a aportar los fondos no integrados por los inversores morosos y que la secuencia de pagos se vio alterada, resulta insuficiente. No se ha acompañado prueba concreta del estado de cumplimiento del Grupo I12 -la planilla ofrecida al efecto no fue producida en términos que permitan tal cotejo- ni se ha explicado cómo esa circunstancia podría justificar el emplazamiento de la unidad fuera del perímetro convenido, que es la conducta que aquí se juzga. Es que aun cuando se admitiera que la demora en la construcción pudiera hallar alguna explicación en la dinámica del sistema, ello en modo alguno legitima la sustitución unilateral del objeto de la prestación.

Queda por señalar que también se ha configurado la infracción al deber de información que imponen los arts. 4 de la Ley 24.240 y 1100 del Código Civil y Comercial de la Nación. Al contestar la documental intimativa obrante a fs. 985/1023, requerida precisamente para que informaran el estado de avance de las obras del



Poder Judicial

emprendimiento “Los Pasos II” y precisaran la unidad adjudicada, las accionadas omitieron expedirse sobre el primer punto, silenciando así el dato decisivo de que en el predio no se había iniciado obra alguna, mientras notificaban a los actores el carácter obligatorio de la aceptación de una unidad allí emplazada.

En definitiva, puedo concluir que las codemandadas se encuentran en mora en el cumplimiento de la obligación de entregar a los actores una unidad habitacional con los caracteres pactados desde el día 29 de mayo de 2024.

10. Consecuencias. El cumplimiento en especie y su equivalente dinerario. Determinado el incumplimiento y la mora, corresponde establecer los efectos que de ello se siguen.

El art. 730, inc. a), del Código Civil y Comercial de la Nación reconoce al acreedor el derecho a emplear los medios legales para que el deudor le procure aquello a que se ha obligado, y sólo subsidiariamente -incs. b) y c)- a hacérselo procurar por otro a costa del deudor y a obtener las indemnizaciones correspondientes. El cumplimiento específico es, pues, la vía natural de satisfacción del interés del acreedor, y lo es con mayor razón cuando la prestación comprometida es una vivienda con características



Poder Judicial

esenciales expresamente convenidas, respecto de la cual la sustitución por una suma de dinero no repara sino que sustituye el interés contractual.

No se ha invocado ni acreditado imposibilidad material de cumplir en especie. Antes bien, según se ha visto, las propias accionadas afirman contar con diez edificios en ejecución en el radio céntrico de Rosario y el informe municipal da cuenta de numerosos permisos de edificación en la zona pactada. Corresponde, por tanto, condenarlas a otorgar a los actores la posesión y a transmitirles el dominio de una unidad funcional a estrenar de dos dormitorios, living-comedor, cocina y baño, en condiciones de habitabilidad, de una superficie total aproximada de setenta y tres metros cuadrados -comprensiva de partes propias y comunes, conforme lo decidido en el Considerando 7- situada dentro del radio delimitado por Avenida Francia, calle Cerrito y el río de la ciudad de Rosario, dentro del plazo de noventa (90) días corridos contados desde que la presente adquiriera firmeza.

Ahora bien, la efectividad de la condena de hacer no puede quedar librada a la voluntad de las obligadas. Para el supuesto que las accionadas no cumplan dentro del plazo fijado, o que acrediten la imposibilidad de hacerlo,



Poder Judicial

corresponde establecer desde ya la prestación sustitutiva, sin diferir su determinación a la etapa de ejecución. Conforme lo autorizan los arts. 730, inc. c), 777, inc. c), y 1740 del Código Civil y Comercial de la Nación, y atendiendo a que la reparación debe ser plena y restituir al damnificado a la situación anterior al hecho dañoso, dicha prestación consistirá en el pago de la suma de dólares estadounidenses ciento treinta y ocho mil setecientos (U\$S 138.700), o su equivalente en pesos al tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina del día del efectivo pago, importe que corresponde al valor de mercado que el informe inmobiliario de fs. 1029/1030 asigna a una unidad de las características contratadas en la zona convenida, y que fue expresamente peticionado por los actores con carácter subsidiario.

11. Los rubros indemnizatorios.

11.1. Privación de uso. Reclaman los actores el resarcimiento del perjuicio derivado de haberse visto privados del uso y goce de la unidad desde que ésta debió serles entregada, cuantificándolo por referencia al canon locativo de una unidad de idénticas características.

El rubro es procedente. Se trata del daño moratorio típico de las obligaciones de dar cosa cierta destinadas al uso habitacional, cuya existencia no requiere



Poder Judicial

prueba adicional a la de la privación misma, pues consiste en la pérdida de la utilidad que la cosa estaba destinada a proporcionar (arts. 1737, 1738 y 1740 del Código Civil y Comercial de la Nación). Su cuantificación cuenta en autos con base objetiva, puesto que el informe inmobiliario agregado a fs. 1045/1048 estableció en pesos ochocientos cincuenta mil (\$ 850.000) mensuales el valor locativo de un departamento de dos dormitorios de setenta y tres metros cuadrados, a estrenar, en el cuadrante de Bulevar Oroño, Avenida Wheelwright, San Martín y Córdoba, esto es, dentro del perímetro contractualmente convenido. No corresponde acoger, en cambio, la pretensión de fijar el canon por remisión al valor de la “cuota posesión”, que constituye un parámetro interno del sistema ajeno al valor de mercado y que, por otra parte, no fue objeto de acreditación autónoma.

Computado el perjuicio desde el mes de Junio de 2024 -fecha en que debería haberse dispuesto del inmueble- hasta el 31 de agosto de 2026, resultan veintisiete (27) períodos mensuales, que a razón de pesos ochocientos cincuenta mil (\$ 850.000) cada uno arrojan la suma de pesos veintidós millones novecientos cincuenta mil (\$ 22.950.000). A partir del 31 de agosto de 2026 y hasta que se otorgue efectivamente la posesión de la unidad o se pague la prestación sustitutiva establecida en el Considerando 10, las



Poder Judicial

accionadas adeudarán la suma de pesos ochocientos cincuenta mil (\$ 850.000) por cada mes o fracción, sin que ello requiera determinación judicial ulterior alguna, bastando para su liquidación la simple operación aritmética que determine el monto resultante por el tiempo transcurrido.

11.2. Daño moral. El art. 1738 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que la indemnización comprende las consecuencias de la violación de los derechos personalísimos de la víctima, de su integridad personal, su salud psicofísica, sus afecciones espirituales legítimas y las que resultan de la interferencia en su proyecto de vida; mientras que el art. 1741 legitima al damnificado directo para reclamar la indemnización de las consecuencias no patrimoniales, disponiendo que el monto debe fijarse ponderando las satisfacciones sustitutivas y compensatorias que las sumas reconocidas permiten procurar.

Asiste razón a las accionadas en cuanto sostienen que, en materia contractual, el daño moral no se presume por el solo incumplimiento y debe apreciarse con criterio prudente, y en cuanto destacan que no se ha producido en autos pericia psicológica ni prueba testimonial dirigida a acreditar el padecimiento invocado. Mas de ello no se sigue que el rubro deba ser desestimado, pues el art. 1744



Poder Judicial

del Código Civil y Comercial de la Nación, luego de sentar el principio de que el daño debe ser acreditado por quien lo invoca, exceptúa expresamente el supuesto en que "surja notorio de los propios hechos". La norma consagra así una regla de prueba que no dispensa de acreditación, sino que admite que ésta se alcance por vía de presunciones graves, precisas y concordantes que emerjan de la naturaleza del hecho y de las circunstancias comprobadas de la causa. La cuestión, entonces, no consiste en establecer si el padecimiento fue objeto de prueba directa, sino si la plataforma fáctica acreditada permite inferirlo con el grado de certeza que la decisión judicial requiere.

Y a juicio del suscripto tal inferencia se impone con particular nitidez, por las razones que siguen.

En primer lugar, por la naturaleza del bien comprometido. La vivienda familiar no constituye para el consumidor un bien patrimonial más, susceptible de ser reemplazado por otro de valor equivalente. Constituye el soporte material de lo que la psicología ambiental denomina seguridad ontológica, esto es, el ámbito de constancia y de control desde el cual el sujeto organiza sus rutinas, construye su identidad y proyecta la vida de los suyos frente a un entorno percibido como inestable. De allí que su



Poder Judicial

frustración no se experimente como la pérdida de una cosa, sino como la erosión del andamiaje que sostiene la sensación de continuidad y de dominio sobre la propia existencia. Es esta dimensión -y no la meramente económica- la que explica que el acceso a la vivienda haya merecido tutela constitucional expresa tanto en la Constitución Nacional, como así también en la Constitución de la Provincia de Santa Fe.

En segundo lugar, por la magnitud y la duración del esfuerzo invertido. Los actores no realizaron una operación aislada, sino que destinaron durante más de veinte años una porción constante y significativa de un ingreso derivado del trabajo en relación de dependencia al pago de 240 (doscientas cuarenta) cuotas mensuales y 40 (cuarenta) aportes extraordinarios, en un contexto económico que hizo de esa constancia un sacrificio sostenido. Cada aporte supuso una privación presente aceptada en función de un beneficio diferido, de modo que el esfuerzo operó simultáneamente como erogación patrimonial y como inversión afectiva en la expectativa. Un compromiso de tal extensión no se limita a comprometer recursos, sino que obliga a organizar anticipadamente la vida familiar, pues alrededor de la vivienda esperada se proyectan la localización del trabajo, la escolaridad, la cercanía de la red de apoyo y la previsión



Poder Judicial

para la vejez. Cuando esa referencia se desvanece, el efecto desorganizador se extiende retroactivamente sobre todas las decisiones que se adoptaron en función de ella. La literatura especializada es conteste en que las tensiones crónicas y prolongadas, precisamente por desgastar los recursos de afrontamiento sin ofrecer un punto de clausura, producen un deterioro del bienestar psicológico más severo que el de los eventos adversos agudos.

En tercer lugar, por el modo en que sobrevino el desenlace. Los actores no recibieron una negativa ni una propuesta de restitución, sino que recibieron la asignación de una unidad distinta de la comprometida, emplazada fuera del radio convenido, en un predio en el que -según acreditó la constatación judicial de fs. 536/577- no existía construcción alguna, y todo ello bajo la calificación expresa de aceptación obligatoria. No hubo, pues, ni satisfacción ni clausura, solo hubo una expectativa que no se cumple pero tampoco se extingue formalmente, sostenida por una cláusula de prórroga automática por lapsos indeterminados.

En cuarto lugar, por la ausencia de toda incidencia causal de los actores en el resultado y por la asimetría en que éste se produjo. Los accionantes cumplieron íntegra y puntualmente sus obligaciones durante veinte años,



Poder Judicial

sin observación ni reserva alguna de la contraria; reclamaron por escrito antes del acto de adjudicación; se opusieron formalmente a él; y verificaron que ninguna de esas conductas tuvo la menor incidencia sobre lo que se decidía respecto de ellos. Se trata de personas ajenas a la dinámica empresarial y a la lógica econométrica del sistema al que adhirieron, carentes por completo de herramientas para discutirla en condiciones de paridad. La comprobación de que el propio comportamiento resulta irrelevante para el resultado -y de que el perjuicio proviene de la conducta evitable de una organización en la que se confió durante dos décadas- agrega al padecimiento un componente de agravio y de defraudación de la confianza que la investigación en psicología de la salud identifica como amplificador independiente del malestar, con incidencia demostrada sobre su intensidad y su persistencia, que va más allá de la magnitud objetiva del perjuicio patrimonial.

Y en quinto lugar, por la irreversibilidad temporal de lo frustrado. Quien consume en un proyecto habitacional la porción de su vida económicamente productiva en la que ese proyecto era realizable no se halla, al término del ciclo, en la posición en que se encontraba al iniciarlo, en tanto carece ya del horizonte temporal necesario para emprenderlo nuevamente. El tiempo invertido no es



Poder Judicial

restituible, y es esa comprobación -y no la mera diferencia de valor entre una unidad y otra- la que configura la interferencia en el proyecto de vida a que alude el art. 1738 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Concurren de tal modo, y de manera acumulativa, todos los factores que permiten tener por configurado el daño; o sea, alta significación personal del bien comprometido, magnitud y duración extremas del esfuerzo invertido, ausencia de culpa propia, atribución del perjuicio a un tercero identificable, imposibilidad de control sobre el desenlace, incertidumbre no clausurada y asimetría estructural entre las partes. No se está, pues, ante las molestias o inquietudes propias del mundo de los negocios o de los pleitos, con las que la jurisprudencia que las accionadas invocan manda no confundir el agravio moral resarcible, sino ante la frustración de un proyecto habitacional y familiar largamente sostenido, que compromete afecciones espirituales legítimas en el sentido preciso del art. 1738 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Cabe añadir que la conducta desplegada con posterioridad al conflicto no atenuó el padecimiento sino que lo prolongó. En efecto, las accionadas mantuvieron la adjudicación pese al rechazo previo y expreso de los



Poder Judicial

suscriptores, omitieron informar el estado de avance de la obra cuando fueron judicialmente requeridas al efecto, y sostuvieron a lo largo del proceso la inexistencia de todo perjuicio.

En cuanto a la cuantificación, y conforme la directiva del art. 1741, último párrafo, del Código Civil y Comercial de la Nación, el monto debe fijarse ponderando las satisfacciones sustitutivas y compensatorias que la suma reconocida permite procurar, criterio que impone atender a bienes o experiencias concretas susceptibles de compensar, siquiera parcialmente, el desmedro espiritual padecido.

Atendiendo a la índole del interés conculcado, la extensión temporal del vínculo, la edad y condición de los damnificados, el carácter compartido del proyecto frustrado -lo que agrega la tensión propia de una pérdida que compromete el vínculo familiar en su conjunto- y la finalidad estrictamente compensatoria del rubro, estimo prudente fijar la indemnización por daño moral en la suma de pesos veinte millones (\$ 20.000.000) para cada uno de los actores, lo que alcanza una suma total de pesos cuarenta millones (\$ 40.000.000) por la reparación de este rubro.

11.3. Daño punitivo. El art. 52 bis de la Ley 24.240 faculta al juez a aplicar una multa civil a favor del



Poder Judicial

consumidor cuando el proveedor no cumple sus obligaciones legales o contractuales, graduándola en función de la gravedad del hecho y demás circunstancias del caso.

Es doctrina consolidada -y la invocan las propias accionadas- que la figura reviste carácter excepcional y no se satisface con el mero incumplimiento, requiriendo un plus de reprochabilidad configurado por el dolo, la culpa grave, el enriquecimiento derivado del ilícito o un menosprecio grave por derechos individuales o de incidencia colectiva. Comparto ese estándar; y entiendo que en el caso se encuentra holgadamente satisfecho.

En efecto, no se está frente a un retraso explicable por las vicisitudes de una obra ni frente a una divergencia interpretativa razonable. Se está frente a un proveedor que, contando con obras finalizadas y en ejecución dentro del radio contractualmente comprometido -según el informe de la Municipalidad de Rosario y su propio reconocimiento-, resolvió asignar a consumidores que habían cumplido íntegramente durante más de veinte años una unidad emplazada fuera de ese radio, en un terreno donde no existe aún construcción alguna; comunicó esa asignación como de aceptación obligatoria; la mantuvo pese al rechazo previo y expreso de los suscriptores; y, requerido judicialmente para



Poder Judicial

informar el estado de avance de la obra, omitió hacerlo. Esa secuencia denota una indiferencia absoluta hacia la posición jurídica del consumidor que excede el ámbito del daño resarcible y compromete el orden público consumeril que el art. 65 de la Ley 24.240 declara.

Concurre asimismo la dimensión disuasoria que da sentido al instituto. Tratándose de un sistema que las propias accionadas describen como integrado por miles de suscriptores, una multa de escasa entidad sería inevitablemente internalizada como un costo de gestión y carecería de aptitud para modificar la conducta sancionada.

Ponderando la gravedad del hecho, la extensión temporal del perjuicio, la posición dominante ejercida, el carácter esencial del derecho comprometido y la finalidad preventiva de la sanción, y manteniéndome holgadamente dentro del máximo previsto por el art. 47, inc. b), de la Ley 24.240 -texto según art. 119 de la ley 27.701-, estimo adecuado que corresponde fijar la multa civil en la suma equivalente al valor de 20 *(veinte) canastas básicas total para el hogar 3* que publica el Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina (conf. Arts. 52 bis y 47, inc. B, Ley 24.240). Ésta será calculada al momento en que quede firme la sentencia, y a partir de allí



Poder Judicial

devengará un interés equivalente a la tasa de interés moratorio (TIM) que publica el Banco Central de la República Argentina, desde la mora hasta la fecha de su efectivo pago.

12. Intereses.

Las sumas mandadas a pagar en los apartados 11.1 y 11.2 devengarán intereses moratorios desde la fecha de la presente sentencia y hasta el efectivo pago, los que se liquidarán conforme la Tasa de Intereses Moratorios (TIM) que publica el Banco Central de la República Argentina en los términos del art. 768, inc. c), del Código Civil y Comercial de la Nación y de la Resolución N° 1/2026 de dicha institución.

La suma establecida como prestación sustitutiva en el Considerando 10, por hallarse expresada en moneda extranjera y determinarse a valores vigentes al momento del efectivo pago, no devengará intereses moratorios hasta el vencimiento del plazo de noventa días allí fijado, y los devengará desde entonces conforme la tasa precedentemente indicada sobre el monto calculado en moneda de curso legal a la fecha del vencimiento del plazo acordado por aplicación de lo dispuesto en el artículo 765 del CCyCN.

13. Costas. Corresponde, en consecuencia,



Poder Judicial

imponer las costas del proceso a las codemandadas BAUEN ARQUITECTURA S.R.L., PILAY S.A. y PILARES S.R.L., en forma solidaria, conforme el principio objetivo de la derrota que consagra el art. 251 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Santa Fe.

Siendo ello así, deviene abstracto el tratamiento del planteo de las accionadas relativo al alcance del beneficio de gratuidad previsto por el art. 53 de la Ley 24.240 y su distinción respecto del beneficio de litigar sin gastos.

Por tanto, conforme los argumentos expuestos y actuaciones que tengo a la vista;

RESUELVO:

I) Rechazar la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la representación de "BAUEN ARQUITECTURA S.R.L. – PILAY S.A. – PILARES S.R.L. UTE".

II) Hacer lugar a la demanda promovida por **ARIEL GUSTAVO DE PAOLA y SUSANA CLARA VIERA** contra **BAUEN ARQUITECTURA S.R.L., PILAY S.A. y PILARES S.R.L.** y, en su mérito, declarar que las nombradas han incumplido la obligación a su cargo emergente de la cláusula IV del Contrato de Locación de Obra por el Sistema de Economía y



Poder Judicial

Administración N° 117 del Grupo I12, celebrado el 25 de febrero de 2004, y que se encuentran en mora en su cumplimiento desde el 29 de mayo de 2024.

III) Declarar la nulidad parcial, por abusivas, y tener por no convenidas: a) la cláusula de "situaciones no previstas" (XXXIX); y b) la cláusula que fija el término contractual (XXXIII), en cuanto declara dicho término automáticamente prorrogado por los lapsos que la administradora estime necesarios, integrándose el contrato en los términos de los arts. 37, último párrafo, de la Ley 24.240 y 989 y 1122, inc. c), del Código Civil y Comercial de la Nación.

IV) Condenar a **BAUEN ARQUITECTURA S.R.L., PILAY S.A. y PILARES S.R.L.**, en forma solidaria, a otorgar a los actores, dentro del plazo de NOVENTA (90) días corridos contados desde que la presente adquiriera firmeza, la posesión y la transmisión del dominio de una unidad funcional a estrenar de dos dormitorios, living-comedor, cocina y baño, en condiciones de habitabilidad, de una superficie total aproximada de SETENTA Y TRES (73) METROS CUADRADOS -comprensiva de partes propias y comunes-, situada dentro del radio delimitado por Avenida Francia, calle Cerrito y el río de la ciudad de Rosario.



Poder Judicial

V) Establecer que, para el supuesto de que las codemandadas no dieran cumplimiento a la condena dispuesta en el apartado IV) dentro del plazo allí fijado, o acrediten la imposibilidad de hacerlo, deberán abonar a los actores, en forma solidaria y en concepto de prestación sustitutiva, la suma de DÓLARES ESTADOUNIDENSES CIENTO TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS (U\$S 138.700), o su equivalente en pesos al tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina del día del efectivo pago.

VI) Condenar a **BAUEN ARQUITECTURA S.R.L., PILAY S.A. y PILARES S.R.L.**, en forma solidaria, a abonar a los actores, dentro del plazo de DIEZ (10) DÍAS de quedar firme la presente, las siguientes sumas: a) PESOS VEINTIDÓS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL (\$ 22.950.000) en concepto de privación de uso; con más la suma de PESOS OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL (\$ 850.000) por cada mes o fracción que transcurra desde el 31 de agosto de 2026 y hasta que se otorgue efectivamente la posesión de la unidad o se abone la prestación sustitutiva establecida en el apartado V); b) PESOS VEINTE MILLONES (\$ 20.000.000) a cada uno de los actores, esto es, PESOS CUARENTA MILLONES (\$ 40.000.000) en total, en concepto de daño moral; y c) la suma equivalente al valor de 20 (veinte) canastas básicas total para el hogar 3 que publica el Instituto Nacional de Estadística y Censos de



Poder Judicial

la República Argentina (conf. Arts. 52 bis y 47, inc. B, Ley 24.240) a favor de ambos actores en conjunto, en concepto de multa civil (art. 52 bis, Ley 24.240); todo ello más los intereses respectivos conforme lo dispuesto en los considerands precedentes.

VII) Imponer las costas del proceso en forma solidaria a las codemandadas vencidas (art. 251, CPCCSF).

VIII) Diferir la regulación de honorarios hasta tanto se practique liquidación definitiva que permita determinar la cuantía del juicio.

Insértese y hágase saber.

Documento firmado digitalmente:

Dr. Ricardo Alberto Ruiz (Juez), Dr. Arturo Audano (Secretario).

Fecha y número de resolución: Surgen del protocolo digital del Juzgado.