

En Viedma, a los 18 días del mes de junio de dos mil veintiséis, se reúnen en acuerdo quienes integran la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en esta ciudad, asistidos por la señora Secretaria del Tribunal, para sentenciar en los autos caratulados "**BRUM VANINA FERNANDA Y OTROS C/ BANCO HIPOTECARIO S.A. Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)**", Expte. VI-31301-C-0000, en los que, luego de deliberar sobre el pronunciamiento a dictar, se decide votar y proyectar, atendiendo el sorteo practicado, la siguiente cuestión:

¿Resultan procedentes los medios de impugnación interpuestos por el Banco Hipotecario S.A. y Lo Bruno Estructuras S.A.? De ser ello así, ¿qué solución corresponde adoptar?

La doctora **María Luján Ignazi** dijo:

I. El día 8 de octubre de 2025, el señor Juez titular de la Unidad Jurisdiccional Civil n° 3 de esta localidad resolvió, en lo que aquí interesa, rechazar la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por el Banco Hipotecario S.A. (v. punto I), hacer lugar a igual defensa opuesta por Aseguradores de Cauciones S.A. Compañía de Seguros respecto de Banco Hipotecario S.A. y para participar en el presente litigio (II), y desestimar la defensa de prescripción formulada por Lo Bruno Estructuras S.A. (III).

Asimismo, hizo lugar a la demanda de daños y perjuicios promovida el 3 de octubre de 2020 por Vanina Fernanda Brum, Carlos Alberto Martínez y Flavia Anabel Fontana, condenando, en consecuencia, a la referida entidad bancaria -tanto en su carácter de fiduciario del fideicomiso "Procrear" como a título personal- y a Lo Bruno Estructuras S.A., a abonar a los actores la suma de \$755.880 para cada uno de ellos en concepto de daño moral y la de \$440.646,66 por reembolso de gastos, las que, fijadas a la

fecha del decisorio, devengarán intereses sin solución de continuidad hasta su efectivo pago conforme a la calculadora del Poder Judicial.

Además de diferir para la etapa de ejecución de sentencia la cuantificación de los rubros daño material y desvalorización de los inmuebles, rechazó el daño punitivo peticionado (punto IV), impuso las costas a las demandadas Banco Hipotecario S.A. y Lo Bruno Estructuras S.A. por la acción y las excepciones individualmente planteadas, y al primero por la defensa de falta de legitimación articulada por Aseguradores de Caucciones S.A. de Seguros, conforme al art. 62 del CPCyC (punto V de la Res. n° 2025-D-66; mov. I0083).

II. Frente a ese pronunciamiento definitivo, se alzan tanto Lo Bruno Estructuras S.A. como el Banco Hipotecario S.A. y, en ambos casos mediante apoderado, interponen recurso de apelación el 13 y 15 de octubre de 2025, respectivamente, según movimientos E0072 y E0073, los que se concedieron libremente y con efecto suspensivo el 15 y 17 de ese mes (cfr. mov. I0084 y I0085).

III. Una vez radicado el expediente ante el Tribunal, y publicado el informe de rigor (v. certificación actuarial del 4 de noviembre de 2025, mov. I0086), se colocó en la oficina para que los recurrentes expresen agravios con arreglo a lo prescripto por el art. 232 del Código Procesal Civil y Comercial (CPCyC), según lo proveído el 12 de ese mes (mov. I0087).

En esa oportunidad, al advertirse que, en función del movimiento E0074, la doctora Paula de la Paz Bagli, en representación del Banco Hipotecario S.A. (en adelante indistintamente Banco Hipotecario), expuso el 24 de octubre de 2025 los motivos en los que se sustenta la oposición por este deducida, se dio por satisfecho el mencionado requerimiento con base en el principio de economía procesal, no obstante haberse consignado su presentación anticipada.

Por tal razón, la resolución de la controversia mantenida en esta Alzada a instancia de dicha demandada impone atender que al recurrir, luego de dar cuenta de los antecedentes de la causa, erige siete ejes de crítica aun cuando enumera ocho.

Así, en primer lugar, objeta el rechazo de la excepción de falta de legitimación pasiva, convencida de que, a tenor de las constancias incorporadas al debate, de la jurisprudencia y la doctrina aplicables, cabe concluir que, contrariamente a lo decidido por el a quo, no media responsabilidad ni culpabilidad alguna endilgable a su representada (v. punto III.A). Afirma que su defendida resulta ajena a los hechos y a las relaciones que describen los actores en su líbelo, dada su actuación en el rol de administrador fiduciario del patrimonio fideicomitado y en el marco del Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar), creado por Decreto del PEN n.º 902/2012.

Considera contradictorio que se demande a su mandante a título personal y como fiduciario, invocando al efecto el art. 1685 del CCyC, su participación en ese programa como administrador de los recursos del fideicomiso y la cláusula 1.11 del boleto de compraventa suscripto por los actores, en tanto esta última excluye su responsabilidad al margen de esa calidad.

En segundo término cuestiona la aplicación al supuesto y a su respecto de la Ley 24.240, razonando que el vínculo sobre el que se construye el litigio con el banco excede una mera relación de consumo, en la medida en que involucra el cumplimiento por parte del Estado Nacional de fines públicos (v. punto III.B).

En tercer orden y con ese apoyo argumental, niega la existencia de un incumplimiento contractual imputable a la sociedad que representa, reiterando que su poderdante no es responsable por los defectos de

construcción o vicios ocultos de las viviendas, sino la codemandada como ejecutante de las obras (v. punto III.C.).

En cuarto lugar -aunque bajo el título de quinto agravio- desconoce las fallas de edificación aducidas al demandar y resalta que, según la pericial practicada, estas no tendrían la entidad que se les atribuye. Refiere que, por haber aparecido con el tiempo, se muestran como una incidencia absolutamente común en todo tipo de vivienda (v. punto III.D).

En quinta réplica, contradice la procedencia del rubro desvalorización de los inmuebles. En especial, señala que, aun cuando el judicante se basa en lo dictaminado por la perito tasadora, su admisión se sostiene sobre dos premisas futuras e inciertas, tanto más cuando también se condena a la reparación de los defectos imputados, las propiedades han incrementado exponencialmente su valor en los últimos seis años y fueron adquiridas sin abonar suma alguna, ya que la totalidad del precio fue financiado por el programa creado por Decreto del PEN n.º 902/2012 (v. punto III.E).

En sexto componente crítico, impugna la decisión recaída en torno al daño moral respecto de su admisión y quantum, por improcedente, desmedida y no acorde con las circunstancias ventiladas en autos. Explica que la privación transitoria de bienes materiales no configura por sí misma una lesión subjetiva indemnizable, fundamentalmente ante la ausencia de prueba al respecto. Destaca que, por su naturaleza resarcitoria, debe otorgarse con criterio restrictivo y suma prudencia y razonabilidad, por lo que, de apreciarse admisible, peticiona su morigeración, sobre todo cuando el juez en su reconocimiento se ha apartado del monto originariamente solicitado sin que haya motivo que lo justifique (v. punto III.F).

Por último, y como séptimo reparo, impugna la condena por gastos, al no hallarse acreditado su efectivo desembolso.

En remate de sus expresiones, manteniendo la reserva del caso federal, impetra, conforme al rito, la revocación del fallo respecto de su mandante,

con costas a la actora.

IV. El 17 de noviembre de 2025, la representación de la codemandada Lo Bruno Estructuras S.A. desarrolló las razones de su recurso, delineando al efecto dos puntos centrales de crítica.

Como primera objeción, controvierte lo resuelto con relación a la excepción de prescripción opuesta con sustento en el art. 2564, incisos a y c, del CCyC, dado que según esa preceptiva prescriben al año los reclamos, entre otros, por vicios redhibitorios y los que se ejerzan contra el constructor por responsabilidad por ruina total o parcial, sea por defecto de construcción, del suelo o de mala calidad de los materiales, siempre que se trate de obras destinadas a la larga duración, y que para su cómputo debe atenderse el momento en que se produjo la ruina.

Describe seguidamente las circunstancias particulares de cada caso, concluyendo que a la promoción del presente proceso en el año 2021, el ejercicio de todas las acciones había prescripto. Asimismo, infiere que pretender encuadrar la construcción y entrega de viviendas en la Ley 24.240 es a todas luces un dislate jurídico, cuando resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 1051 del CCyC.

Pregona que la empresa terminó las viviendas y las entregó en tiempo y forma, que los trabajos fueron recepcionados y que consecuentemente ninguna irregularidad se derivó de ello.

En el segundo punto, refuta el incumplimiento contractual declarado, esgrimiendo que las obras fueron realizadas de conformidad con el pliego de condiciones y con el contrato de locación suscripto con el Banco Hipotecario y que una vez terminadas fueron puestas a disposición del Director de Obra, quien en su oportunidad formuló observaciones, por lo que, una vez subsanadas, se efectuó la transferencia de las viviendas al Fiduciario para que haga entrega de las mismas a los adjudicatarios.

Apostilla que no mediaron reproches que habiliten la acción incoada y

relata las reclamaciones de los actores ante Lo Bruno Estructuras S.A. y las soluciones otorgadas.

Denuncia que la condena dispuesta a su parte resulta arbitraria y genera gravamen irreparable, máxime cuando previo a la entrega definitiva se dio cumplimiento a todo aquello requerido por el comitente dentro de los plazos previamente acordados.

Asegura que resulta impensado pretender la recomposición de un daño a un estado nuevo, cuando la unidad funcional ya se encontraba habitada por una familia por un plazo cercano al año al momento de cotejarse los defectos, deja planteado para su eventualidad el caso federal, e insta la propuesta revocatoria en nombre de Lo Bruno Estructuras S.A.

V. Ante la existencia de más de un recurso, resulta pertinente señalar que se corrió traslado a la contraria de la expresión de agravios trazada por el Banco Hipotecario S.A. el 12 de noviembre de 2025 (v. mov. I0087), y por la empresa Lo Bruno Estructuras S.A., el 18 de ese mes (mov. I0088), contestando la parte actora, mediante apoderado, el 30 de noviembre y el 3 de diciembre de 2025, respectivamente, solicitando en ambos supuestos su rechazo con costas y brindando sus correspondientes explicaciones.

VI. Descritos los segmentos dispositivos del fallo, la impugnación opuesta tanto por la demandada como por la codemandada y la defensa del resolutorio que en todos los aspectos propicia el litisconsorcio activo, al constatar que sendos esquemas opositores han sido articulados en tiempo hábil para su ejercicio, según certificación actuarial publicada el 4 de noviembre de 2025, quedo en condiciones de verificar si, con sus respectivos postulados, logran sortear las exigencias de crítica concreta y razonada previstas en el art. 238 del CPCyC.

Ese examen se inscribe en las funciones del Tribunal. Pues, aunque pueda ser cierto que el reconocimiento del derecho al recurso encuentra su esencia en la falibilidad de los hombres y, por consiguiente, de los jueces -

permitiendo en abstracto conjeturar que las definiciones judiciales pueden contener desaciertos (Midón, Marcelo Sebastián, “Tratado de los Recursos”, T I, pág. 21, edit. Rubinzal Culzoni, ed. 2013)-, quien hizo uso de la vía autorizada por el art. 220 de ese cuerpo normativo tiene la carga de precisar dónde se localizan los errores que esgrime, y la Alzada el deber de cotejarlos en los asuntos que demanden su intervención.

En virtud de ello, y considerando adecuado atender con ese propósito las alegaciones formuladas contra el pronunciamiento en crisis, concluyo que las recurrentes han cumplido con el requerimiento de mención.

Declaro lo que antecede desde una mirada preliminar, por estimar esa solución como la más ajustada a los antecedentes de la causa y encontrarme persuadida de que la indagación y el esclarecimiento de las objeciones desarrolladas por las demandadas no pueden realizarse por medio de una mera exploración analítica de carácter estrictamente formal.

Además, y principalmente, porque a la luz del régimen legal que rige en la materia, he apreciado siempre conducente ponderar con cierta tolerancia y flexibilidad el cumplimiento de estos requisitos procesales, mediante una interpretación amplia que los tenga por satisfechos -cfr. sent. 31/2013 de fecha 18.06.13, dictada en autos “Silva María Luisa c/ Municipalidad de Viedma y otra s/Daños y Perjuicios (Ordinario)”;

sent. N° 1/2018, recaída en expediente caratulado “Ibargoyen Elva Estela c/ Garro Gustavo Martín y otra y/o quien resulte ocupante s/Desalojo (Sumarísimo)”, de fecha 06.02.18; sent. 97/2017 en “Rossetti Andrés Italo c/Bondaruk Sebastián Osvaldo y otros s/Ordinario” el 19.12.17; en consonancia con lo resuelto por la Cám. Nac. Ap. Civ. Sala G, 3/08/81, LL, 1983-B, 768; íd. 10/02/87, LL 1987 -B, 288, entre muchos otros-.

VII. El remedio utilizado por las accionadas para someter al conocimiento de este órgano la decisión del Grado ha superado el primer escrutinio relativo a su admisibilidad.

Por lo cual, resulta acorde al trámite en curso compulsar las manifestaciones que les sirvieron de apoyo a fin de comprobar si, en la disertación perfilada en procura de la revocación total o parcial de la disposición jurisdiccional cuestionada, se concreta el requisito de fundabilidad o procedencia. Franqueado ese test, el éxito de la aspiración recursiva dependerá de su eficacia sustancial (cfr. Marcelo S. Midón, Tratado de los Recursos T. I, pág. 151).

Precisado ese cometido, queda delimitado el *thema decidendum*, en función de lo dispuesto en el art. 238 del CPCyC y lo traído al debate con los escritos que contribuyeron a su conformación en este ámbito de actuación (art. 242 de ese plexo ritual). En consecuencia, esa determinación no es neutra.

Lejos de cualquier suposición en contrario, su señalamiento es esencial para la composición del conflicto, ya que define la labor del Tribunal. El ad quem, aunque no puede abordar una problemática no sostenida por quienes litigan -so riesgo de contravenir el principio dispositivo que rige el procedimiento-, debe responder a las observaciones esgrimidas, salvo que estas, a raíz de las definiciones previamente adoptadas por la magistratura, se hayan tornado abstractas.

VIII. En virtud de ello, del deber de expedirme a través de un fallo fundado (cfr. art. 200 de la Constitución de la Provincia de Río Negro, art. 3 del Código Civil y Comercial y arts. 32, inc. 4 y 145 inc. 6 del Código Procesal Civil y Comercial), comienzo por destacar que el Banco Hipotecario y Lo Bruno Estructuras S.A. contradicen tanto el rechazo de las excepciones interpuestas como la admisión de la demanda y el primero también precisos rubros indemnizatorios reconocidos a los actores.

Una correcta práctica decisoria exigiría empezar por resolver de manera particularizada las defensas previas enarboladas por las aludidas sociedades anónimas. Pues, si no hay legitimación pasiva o si la acción se encuentra

prescripta, resultaría inoficioso juzgar si medió o no incumplimiento por parte del Banco Hipotecario S.A. o de Lo Bruno Estructuras S.A., respectivamente.

Por lo tanto, si bien no comparto la línea resolutoria adoptada en primera instancia, en tanto se examinó previamente el resultado de la prueba producida en el expediente, estimo necesario exponer el objeto del litigio, a modo de antecedente necesario en el análisis de las incidencias resueltas en los puntos I y III.

En ese orden, cabe entonces repasar que mediante los presentes las señoras Vanina Fernanda Brum y Flavia Anabel Fontana, y el señor Carlos Alberto Martínez incoaron acción de daños y perjuicios contra el Banco Hipotecario S.A. -tanto en su carácter de fiduciario de fideicomiso "Procrear" como a título personal- y la empresa Lo Bruno Estructuras S.A. el 3 de octubre de 2020, al amparo de la Ley de Defensa del Consumidor.

Esencialmente, pretendieron que se les abone en dinero el costo de la reparación de las viviendas con defectos de construcción que les fueron adjudicadas, atendiendo una deuda de valor a determinar en el momento del efectivo pago, o subsidiariamente se ordene su arreglo por una empresa especializada, distinta de las demandadas, y que -incluso subsanadas- se indemnice su desvalorización, el daño extrapatrimonial sufrido y el daño punitivo que se aplique conforme se solicita.

Frente a ello, el *a quo* consideró que las partes estaban de acuerdo respecto de la existencia de boletos de compraventa y Convenio de Financiación dentro de la operatoria "Desarrollos Urbanísticos del Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única y Familiar (Pro.Cre.Ar.), y que la controversia suscitada giraba en torno a si existió o no incumplimiento contractual por parte de las mencionadas firmas, ante los alegados deterioros en las viviendas transferidas a los accionantes (v. Cons. I de la sent. n.º 2025-D-66).

Así visualizado, el asunto se encaminó a su tratamiento bajo las Leyes 24.240, 24.441 y 24.855, además del Código Civil y Comercial (v. Cons. II) y se expidió extensamente en cuanto a los alcances de las normas constitucionales y legales que tutelan los derechos de los consumidores, aunque sin justificar las causas para su aplicación respecto de ambos demandados (v. Cons. III).

IX. En ese contexto, corresponde ingresar al tratamiento de los agravios planteados por la entidad crediticia contra el rechazo de la excepción de falta de legitimación pasiva articulada con base en el art. 1685 del CCyC, su calidad de fiduciario, y la cláusula 1.11 de los boletos de compraventa.

A tal fin, cabe tener presente que para el Grado esa disposición contractual es abusiva y no puede oponerse a los actores por ser nula, en tanto prevé que el banco, como fiduciario, no resulta responsable ante eventuales deficiencias constructivas o vicios ocultos del inmueble.

En el punto VII.1, el magistrado analizó esta defensa, sosteniendo que una de las obligaciones del fiduciario es ser diligente en su accionar respecto de la administración de los bienes que le fueron conferidos y en la ejecución del contrato que lo instituyó como tal.

Al enlazar ese razonamiento con las incorrecciones edilicias constatadas por intermedio del informe pericial en construcción, concluyó que asiste razón a los actores al argüir que no ha cumplido con las expectativas del buen hombre de negocios.

En particular, le imputó no haber sido activo y eficiente en las tareas encomendadas, consistentes en controlar el efectivo acatamiento por parte de la codemandada, Lo Bruno Estructuras S.A., a las condiciones técnicas fijadas para la edificación de las unidades habitacionales y la etapa posterior de recepción de la obra.

A ello sumó su decisión previa de entender aplicables no solo las normas del contrato y del fideicomiso, vigentes al momento de la celebración, sino

también la Ley de Defensa del Consumidor, sin otra fundamentación que la mera afirmación de que el banco era proveedor.

En atención al contenido de esas reflexiones, estimo conveniente abordar conjuntamente los agravios desarrollados por la recurrente en los puntos III.A y III.B de su escrito recursivo de fecha 24 de octubre de 2025.

Así, el encasillamiento del asunto en la Ley 24.240, aparte de las Leyes 24.441 y 24.855 (v. Cons. II), tiene especial incidencia en la solución adoptada y fue -en opinión de la apelante, que comparto- decidido por el *a quo* sin mayores explicaciones para su aplicación (v. Cons. III). Ello, pese a que, al relatar los antecedentes a valorar, el magistrado afirmó que el banco negó que, a su respecto, el supuesto quedara atrapado en dicha normativa (punto 4).

Por ello, para su dilucidación debe valorarse que, según esgrime la entidad bancaria, reconocido su rol de fiduciario, carece de legitimación para ser demandada en esa condición o en carácter personal.

En definitiva, aduce no ser la legitimada pasiva en la acción con el objeto procesal descripto, máxime cuando los propios actores atribuyen responsabilidad primaria a la empresa Lo Bruno Estructuras S.A. y el art. 1685 del CCyC es claro al establecer que “los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario...”.

A ese argumento liminar y a la vez central de su postura defensiva, añade la improcedencia de declarar la nulidad de la Cláusula 1.11 de los boletos de compraventa, por ser una mera aclaración acerca de cómo funciona el contrato de fideicomiso.

A su criterio, el alcance de esta disposición contractual no desvirtúa lo convenido ni desnaturaliza sus obligaciones como fiduciario, dado que, con arreglo al art. 1273 del CCyC, el constructor de una obra destinada por su naturaleza a tener larga duración responde al comitente y al adquirente por los daños que comprometen su solidez y por los que la hacen impropia para

su destino.

Aparte, insiste en refutar la pretendida y juzgada relación de consumo entre su parte y los actores, señalando que la hipótesis de autos no se enmarca en un tráfico comercial de bienes y servicios, sino en el cumplimiento de “altos fines públicos” por parte del Estado Nacional, conforme surge del Decreto PEN n.º 902/2012.

Apuntado lo que antecede, en respeto del principio de contradicción en el marco del debido proceso (arts. 16 y 18 de la CN), corresponde también ponderar que los actores se oponen a esa postulación.

En prieta síntesis, alegan que el art. 1674 del CCyC impide exonerar al fiduciario por la culpa o dolo propios o de sus dependientes, de modo que queda sujeto a los principios generales de la responsabilidad civil y, en su caso, debe responder con su patrimonio personal, sin que su rol y el alcance de su actuación dentro del fideicomiso pueda servirle de escudo. Agregan que la cuestión relativa a la aplicación de la Ley 24.240 al supuesto en tratamiento ya ha sido resuelta mediante sentencia n.º 066/2022 de esta Cámara (v. contestación de fecha 30.11.2025).

Así las cosas, para la dilucidación de los referidos agravios, cabe atender el reclamo de daños y perjuicios interpuesto alegando la existencia de deficiencias constructivas en las unidades habitacionales adjudicadas a los demandantes, así como los términos del Decreto PEN n.º 902/2012, por el cual el Estado Nacional constituyó el Fondo Fiduciario Público, conocido como Pro.Cre.Ar, con el objeto de facilitar el acceso a la vivienda propia de la población. Además, deberán examinarse los boletos de compraventa y la Propuesta de Contrato de Locación de Obra aportados por las partes, tamizado todo ello a la luz de los hechos probados durante este juicio.

Con ese respaldo normativo, en el conflicto advertido estimo que resulta apresurado, y por ende inadecuado en una resolución judicial, simplemente expresar que el Banco Hipotecario S.A. es un proveedor en los términos del

art. 2 de la Ley 24.240. Ese es el reproche que creo puede válidamente formularse al pronunciamiento de Grado, aun cuando su solución resulte acertada y sea aquí confirmada. Me explico.

En efecto, esa categorización que se propone sin mayores argumentos se enfrenta con el rol de “administrador de los recursos” que el mencionado decreto asigna al Banco Hipotecario S.A. Por lo tanto, exigió -y exige- una justificación que, por no haber sido brindada por el a quo, debe ser dada por esta Cámara, con arreglo a lo dispuesto en el art. 247 del CPCyC, al avalar su resolución.

El art. 2 inc. b, del Decreto PEN n.º 902/2012, establece expresamente que la función del fiduciario será “*administrar los recursos del FIDEICOMISO*” de conformidad con las pautas establecidas en el contrato respectivo y las instrucciones dispuestas por el Comité Ejecutivo del Fideicomiso o quien este designe en su reemplazo.

De modo que, desde la ley y la motivación de la norma, tenía una encomienda específica: administrar recursos públicos, por su condición de continuador del ex Banco Hipotecario Nacional -que, según lo indica el propio decreto, históricamente fue herramienta primordial del Estado Nacional en materia de fomento y desarrollo del acceso a la vivienda por parte de los distintos estratos sociales de la población- y por contar con los equipos técnicos adecuados para la implementación y gestión del Fondo.

Desde esta perspectiva, se impone una primera observación. Es que, si en los hechos el Banco Hipotecario se hubiese circunscripto a desempeñar esa misión, solo le sería reclamable una diligente conducción del fondo creado a los efectos de construir las viviendas. Pues, como fiduciario tenía el deber de cumplir las obligaciones impuestas por la ley y por el contrato con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él -cfr. art. 6 de la Ley 24.441 y actualmente art. 1674 del CCyC-.

La propia disposición decretal abonaría incluso esa idea, en tanto instituye su figura dentro del contrato actuando en conjunto, y con cierta dependencia del Comité Ejecutivo del Fideicomiso, al que proyecta como el sujeto encargado de fijar las condiciones, impartir instrucciones y/o autorizar en forma previa las actividades a cargo de este último y efectuar su seguimiento (cfr. art. 2.c).

Sin embargo, la forma en que se desarrolló el contrato fue diferente. El Banco Hipotecario no se limitó a la administración de los fondos otorgados para cumplir con el fin instituido por el Estado Nacional. Por el contrario, tuvo una participación activa en el desarrollo urbanístico consistente en la construcción de 169 viviendas y 4 locales comerciales en el predio ubicado en Boulevard Juan de la Piedra y Boulevard Moreno de Carmen de Patagones, Provincia de Buenos Aires.

Valga esta conclusión, tras ponderar que no solo aprobó dicha propuesta, sino que en la práctica designó al Director de Obra (DO), es decir, al profesional encargado de verificar la correcta provisión de materiales y equipos, la ejecución y calidad de los trabajos y la prestación de los servicios estipulados con el contratista, y ante quien debía dirigirse este último por cualquier tramitación relacionada con la obra.

Esto es, a mi juicio, determinante para el rechazo de la excepción, ya que no puede pasar desapercibido que aquel nombrado por el Banco Hipotecario S.A. tenía dentro de sus funciones supervisar la fiel interpretación de los planos y de la documentación técnica que forma parte del proyecto, además de la revisión y extensión de los certificados correspondientes a pagos de la obra en ejecución, inclusive su ajuste final, por lo que, a tenor de la Sección punto 2.2 (Definiciones), se preveía su actuación en las recepciones provisionales y definitivas y en la gestión de los contratos de construcción -v. documental agregada al expediente como Anexo 2 el 19 de agosto de 2021-.

Por esos antecedentes, teniendo en cuenta que el Banco Hipotecario S.A., como Fiduciario del programa -según el contrato de fideicomiso suscripto con el fiduciante, el Estado Nacional, en fecha 18 de julio de 2012, y en el marco de lo dispuesto por el Decreto N° 902/2012 del Poder Ejecutivo Nacional-, fue quien tenía a su cargo la designación del Director de Obra (cfr. Propuesta de Contrato de Locación de Obra; Sección 1: Aspectos Generales del Contrato, 1.1), con los alcances propios de esa actuación (v. punto 2.2), no es osado concluir que en esa posición debía garantizar la calidad del proyecto inmobiliario, es decir, no podía ni debía desatender el estado ni las condiciones de las construcciones a adjudicar.

Continuando ese razonamiento, ostenta legitimación pasiva para estar en juicio, en la medida en que, si se verificara la inobservancia por su parte del deber de controlar esas circunstancias, su comportamiento configuraría un incumplimiento contractual culposo, que compromete su responsabilidad en los términos del art. 6 de la Ley 24.441 y del art. 1674 del CCyC, y como tal debería responder incluso con su propio patrimonio.

No es contradictorio que se demande al fiduciario en ambas condiciones. Por el contrario, es precisamente esa dualidad la que contempla el art. 1674 del CCyC: el fiduciario actúa en ese carácter pero, cuando lo hace con culpa, nace su responsabilidad personal. Ambos planos coexisten y no se excluyen, en la medida en que los fondos fideicomitidos no pueden estar destinados a cubrir los incumplimientos en los que incurra aquel.

Aparte de ello, asiste razón a los actores en enmarcar los presentes en la Ley de Defensa del Consumidor. Nuevamente me explico.

En primer lugar, la finalidad pública tenida en miras al implementarse el desarrollo urbanístico en cuestión no invalida el hecho, por cierto no controvertido, de que las partes celebraron un contrato de compraventa y un convenio de financiación, en cuyo marco existe, por un lado, un vendedor y un comprador y, por otro, un precio y una unidad de vivienda.

De modo que, aunque la operatoria se muestre financiada con evidentes facilidades, hay un beneficio pero también un costo para el adquirente producto de una transacción comercial.

En segundo lugar, pero no por ello menos determinante, resulta ilógico desconocer la relación de consumo y, por ende, la aplicación de las normas que regulan con ahínco la materia, cuando quien propone la tesis en análisis para liberarse del deber de responder, al celebrar los boletos de compraventa que terminan siendo la causa del conflicto suscitado, encasilla los mismos en “Cartera de consumo” (v. documental adjunta a la demanda).

Acorde con lo dicho, y para terminar, la Cláusula 1.11 de los boletos de compraventa, adjuntos a la demanda articulada el 3 de octubre de 2020, en cuanto dispone que el Comprador reconoce y acepta que Banco Hipotecario S.A. actúa en carácter de Fiduciario del Fideicomiso Pro.Cre.Ar y en ese rol no resulta responsable respecto de eventuales deficiencias constructivas o vicios ocultos del Inmueble transferido, si bien podría encontrar justificativo en el texto del Decreto PEN n.º 902/2012, no se condice -como se vio- con la conducta desplegada a su amparo por el Banco Hipotecario S.A, por consiguiente no es oponible a los demandantes. No fueron ellos los que diseñaron el Contrato de Locación de Obra en el que enmarcó definitivamente su accionar de manera activa en el control de las obras, aun cuando luego no lo hiciera en su plenitud.

X. Sentado lo anterior, y en mérito a la proposición resolutoria proyectada, corresponde en este estadio examinar la primera crítica deducida por Lo Bruno Estructuras S.A. contra el punto III del fallo en revisión (v. presentación del 17 de noviembre de 2025).

Con ese propósito comienzo por recordar que el Grado, para rechazar la excepción de prescripción opuesta con sustento en el plazo anual que prevé el art. 2564, incs. a) y c), del CCyC, tuvo en cuenta que fue la propia

proponente de la defensa quien se refirió a la garantía respecto de los inmuebles, por lo que entendió aplicable el término trienal establecido en el art. 1055 de dicho ordenamiento.

Agregó que ese plazo exiguo no era aplicable respecto de los reclamantes, en tanto consumidores; que no se encuentra acreditada el acta de recepción definitiva de la obra, y que, asimismo, no cabía liberar a la codemandada de responsabilidad por los vicios redhibitorios con base en el art. 2170 del CC -o en la actualidad en el art. 1053 del CCyC- en función de lo dispuesto en el art. 18 de la Ley de Defensa del Consumidor.

Resaltó, con cita doctrinaria en su aval, que toda reclamación por vicios redhibitorios prescribe al año, plazo que se computa desde que el defecto se hace ostensible o a partir de que el adquirente pudo advertirlo -si su manifestación es gradual-, siempre que ello suceda dentro del plazo de caducidad de tres (3) años.

De acuerdo con ello, tras señalar que los actores presentaron sus quejas, el 12 de mayo de 2020 (Vanina F. Brum), el 23 de marzo de ese año (Flavia A. Fontana), y el 9 de abril de 2019 (Carlos A. Martínez), sin obtener solución a los desperfectos denunciados según el informe pericial -agregado a Puma el 12 de mayo de 2023- y la inspección ocular practicada el 27 de noviembre de 2024, declaró que a la fecha de promoción de la demanda -es decir, al 3 de octubre de 2020- la acción no se encontraba prescripta.

Acotó, por último, que los defectos constructivos determinados en las viviendas de los nombrados encuadraban en los arts. 1051, inc. b), 1055, inc. a), y 1057 del CCyC, y que, en todo caso, el plazo aplicable era de tres años conforme al art. 50 de la Ley 24.240 (v. Cons. VII.2 de la sent. 2025-D-66).

He realizado el recuento que antecede a modo de puntapié inicial para analizar que, para la representación de Lo Bruno Estructuras S.A., el *a quo*,

al resolver con esos argumentos y acudir a las disposiciones de la Ley 24.240, realizó un desvío notorio en la aplicación de la norma que rige el asunto, incurriendo con ello en un dislate jurídico.

En particular, aduce que el Pro.Cre.Ar fue un programa creado por el Estado Nacional, por lo que mal puede relacionarse su mandante con los beneficiarios (adjudicatarios) de un plan de viviendas a través de una relación de consumo.

Insiste en que el supuesto queda comprendido en el art. 1051 del CCyC y que, por ende, a los efectos de la excepción opuesta rige el art. 2564, incs. a) y c), de ese código, cuyo cómputo, según detalla, debe realizarse desde el momento en que cada accionante formuló su queja ante su poderdante.

Concluye, por tanto, que la acción promovida en el año 2021 se encontraba prescripta, por cuanto respecto de la señora Fontana había operado en noviembre de 2019, del señor Carlos Martínez en marzo de 2020 y de la señora Vanina Brum en octubre de ese mismo año (v. expresión de agravios del 17 de noviembre de 2025, punto III.a).

A su turno la representación de la parte actora refuta esas expresiones, destacando el marco normativo de su pretensión al amparo de la Ley de Defensa del Consumidor; que ante la existencia de vicios o defectos ocultos los consumidores pueden recurrir a sus disposiciones, en especial al art. 10 bis, y que no existe causa alguna que justifique trasladar sin más a este supuesto el plazo anual invocado por la contraria (v. presentación del 3 de diciembre de 2025).

Definido así el conflicto, la falta de asidero del cuestionamiento en examen resulta evidente. Lo explico.

En primer lugar, ya he expresado por qué corresponde contextualizar los presentes en la Ley 24.240, a lo que añado que esta normativa brinda un concepto amplio de consumidor, al establecer en el art. 1 que se reputa tal a la persona física o jurídica que adquiere o utiliza, en forma gratuita u

onerosa, bienes o servicios como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social.

De modo que, para que se configure una relación de consumo basta con que se patentice dicho destino final en la adquisición o utilización de un bien o servicio, sobre todo cuando, como en el caso, tal adquisición va acompañada de una subordinación estructural y un vínculo asimétrico (v. boleto de compraventa).

Una simple lectura del escrito recursivo permite advertir, como segundo elemento de evaluación, que la recurrente se limita a reproducir tanto el razonamiento que expuso en oportunidad de oponer la defensa en estudio, como las conclusiones del Grado y, sin rebatirlas, introduce nuevas alegaciones. Con ello equivoca su labor en la impugnación emprendida. Concretamente, la apelante olvida que el esquema procesal imperante para habilitar la vía autorizada por el art. 220, inc. 1, del CPCyC, demanda un compromiso extra -un plus- que no se satisface con la refutación que se edifica sobre una mera discrepancia con la interpretación realizada por quien juzga, ni con la articulación de debate inoperantes, entendidos como aquellos en los que solo se controvierte alguno de los varios motivos dados al resolver dejando incólumes las restantes y, con ello, el mismo resultado (v., entre otras, sent. n° 215/2018, recaída en autos “Banco Hipotecario S. A. c/ Wilches Nury Mariel s/ Ejecución Hipotecaria”, el 19.12.18 y sent. n° 60/2019 en “Banco Hipotecario S. A. c/Bazkir Jacobo s/ Cobro de pesos (Ordinario)”, el 26.06.19).

En el caso, quien apela persiste en sostener que la demanda se interpuso en el año 2021, con lo cual no solo no intentó resistir lo afirmado por el *a quo* al cierre del Considerando VII.2 -en orden a que aquella fue promovida el 3 de octubre de 2020-, sino que con ese argumento contradice las constancias del expediente n.° B-1VI-509-C2020 según se registra en el sistema operativo (Seón) empleado en ese entonces por el Poder Judicial.

Además, contrariamente a lo exigible -o al menos a lo esperado-, no rebate las fechas adoptadas por el judicante como punto de inicio del plazo de prescripción.

El magistrado es claro en su fallo, tomando en cuenta a tal efecto el 12 de mayo de 2020 respecto a la queja expuesta por la señora Vanina Brum, el 23 de marzo de ese año en cuanto a la señora Flavia Fontana, y el 9 de abril de 2019 en lo que atañe al señor Carlos Martínez.

Sin embargo, Lo Bruno Estructuras S.A., a contrapelo de lo requerido por el ordenamiento, persiste en el cómputo propuesto al oponer esta defensa, omitiendo así revelar por qué no debería estarse al informe pericial efectuado por el arquitecto Melman agregado a Puma el 12 de mayo de 2023, al que acudió el señor Juez en sostén de su decisión.

A esas falencias -por cierto, aptas para rechazar el agravio en estudio- se suma la inconducencia de introducir en el trámite en curso planteos que no integraron la fundamentación desplegada ante el órgano *a quo*.

El legislador, pudiendo optar en la materia entre el sistema renovador -que autoriza a quienes recurren a esta vía a deducir sin cortapisas novedosos medios de ofensa y defensa- y el revisionista -que, anclado en lo previamente actuado, habilita solo su fiscalización-, eligió preponderantemente el segundo. Entonces, bajo el principio de congruencia restringió los poderes del órgano superior, conforme surge del art. 246 del CPCyC, al impedir al tribunal de Alzada fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del Juez o Jueza de Primera Instancia (cfr. esta Cámara en sent. n.º 1/2019 dictada el 07.02.2019 en la causa “Rébora Tomás Armando c/ Pantano Alicia y/o quien resulte ocupante s/ Desalojo (Sumarísimo)”; en sent. n.º 22/2019 del 25.03.2019 en la caratulada “Fernández Marina Esther c/Autonativa S.R.L. s/ sumarísimo”, y en sent. n.º 17/2019, in re “Mora Pinilla Luis Alberto c/Hildemann y Abbate Clelia Rebeca s/Usucapión”, del 13.02.2019, entre muchas otras).

En esa pretensión errada incurre Lo Bruno Estructuras S.A. al objetar en oportunidad de apelar, por vez primera, la pertinencia de encuadrar los presentes en las disposiciones de la Ley 24.240. Su planteo al respecto es tardío, en tanto no integró la defensa esgrimida al contestar la demanda, pese a que los actores instaron su aplicación desde el escrito inicial.

Sin perjuicio de lo hasta aquí dicho, por tener la convicción que deben darse todos los argumentos tenidos en cuenta para la resolución del caso, señalo a todo evento que, a mi criterio, no resulta de aplicación en el sub lite el plazo de prescripción anual que establece el art. 2564, inc. a), del CCyC para el reclamo de los vicios redhibitorios, entendidos estos como “los defectos que hacen a la cosa impropia para su destino por razones estructurales o funcionales, o disminuyen su utilidad a tal extremo que, de haberlos conocido, el adquirente no la habría adquirido, o su contraprestación hubiese sido significativamente menor” -art. 1051, inc. a), del citado código-.

Ello así, por cuanto el ordenamiento vigente dispensa un tratamiento especial al contrato de obra, tipificado como aquel en el que una persona - para el caso el contratista (Lo Bruno Estructuras S.A.)-, actuando independientemente, se obliga a favor de otra, llamada comitente (el Banco Hipotecario S.A.), a realizar una obra -en el supuesto- material mediante una retribución (cfr. art. 1251 del CCyC), lo que lo aparta de ese término prescriptivo.

Pues, en este particular contexto, al tiempo que se reconoce al comitente el derecho a verificar el desarrollo de los trabajos, el avance y las propiedades o atributos de los materiales utilizados (cfr. art. 1269) y se prevé que se aplican a estos las normas relativas a los vicios o defectos cuando hay diferencia en la calidad de la obra (art. 1271), se instituye un plazo de garantía que, según informa Lo Bruno Estructuras S.A. fue de 365 días.

Su contemplación normativa tiene por finalidad que el comitente -y,

adjudicada la obra, el beneficiario- verifiquen sus condiciones y comprueben su funcionamiento, de ahí que la recepción de aquella se considere provisional y no haga presumir la aceptación (art. 1272 del CCyC).

De modo que, si a los vicios no ostensibles al momento de la recepción definitiva -a los que alude ese último artículo- se los juzga con la extensión de la garantía por vicios ocultos (cfr. Ricardo Luis Lorenzetti, “Código Civil y Comercial Explicado”, T. II, pág. 174, Ed. Rubinzal-Culzoni, 2020), convengo con quienes sostienen que corresponde aplicar el plazo de prescripción trienal previsto en el art. 2561, último párrafo, del CCyC, para el reclamo de la indemnización de daños derivados de la responsabilidad civil.

Ello, habida cuenta de que la prescripción no puede aplicarse por vía analógica ni declararse de oficio por los jueces (art. 2552) -v. Butlow, Daniel E., Cita: MJ-DOC-13602-AR | MJD13602, 29 de junio de 2018-; que la ley debe ser interpretada siempre evitando darle un sentido que ponga en pugna sus disposiciones, destruyendo las unas por las otras; y adoptando como verdadero el que las concilie y deje a todas con valor y efecto -Del dictamen de la Procuración General al que la Corte remite, en autos “Equimac S.A. c/ En-Dnv-Resol 777/01 y otras (Expte 17123/10) s/Proceso de Conocimiento”, sentencia del 24 de septiembre de 2024; Fallos: 347:1313-, y del hecho de que no se acompañó a autos constancia de recepción definitiva de la obra en cuestión.

Explico, finalmente, que al amparo de una “hermenéutica recursiva razonable y acorde al procedimiento adversarial” existe una diferencia entre criticar y disentir. Lo primero implica desplegar un ataque directo y pertinente contra la fundamentación de la sentencia apelada, demostrando los errores fácticos o jurídicos que pudiere contener; lo segundo importa manifestar un mero desacuerdo con lo resuelto, que como tal carece de

relevancia procesal, en tanto no contiene motivos suficientes para la oposición ejercida, por lo que hace ostensible tan solo un distinto punto de vista (CNCom, Sala D, 27.11.2013, "Coll, Bernardo Abel s/ quiebra s/ incidente de revisión prom. por Bernardo A. Coll al crédito de Luddeck"; íd. "Andant María Marcela c/Hope Funds SA s/Ejecutivo", de fecha 07.03.2017)-.

Por lo tanto, comprobado esto último, propondré al Acuerdo confirmar el punto III del fallo en revisión.

XI. Resueltos los cuestionamientos alzados contra los puntos I y III de la sentencia n.º 2025-D-66, correspondería atender en forma conjunta los agravios formulados en los puntos III.C y III.D por el Banco Hipotecario S.A. el 24 de octubre de 2025, y el segundo de los postulados por la codemandada Lo Bruno Estructuras S.A. el 17 de noviembre de 2025, en tanto todos convergen en el incumplimiento contractual juzgado.

Me limito a advertirlo, por cuanto la entidad crediticia, al procurar liberarse del deber de responder ante los actores, evoca una vez más su condición de fiduciaria y los términos de la cláusula 1.11 de los boletos de compraventa, argumentos que expresamente se han descartado al resolver la excepción de falta de legitimación opuesta, por lo que su tratamiento en esta oportunidad deviene abstracto.

En consecuencia, en lo que respecta a la primera crítica expuesta, solo queda por atender el argumento que esgrime el banco con respaldo en las prescripciones del art. 1273 del CCyC y, especialmente, en el deber del constructor de una obra destinada por su naturaleza a tener larga duración, de responder ante el comitente y el adquirente por los daños que comprometan su solidez o la tornen impropia para su destino.

Pues, desde esa perspectiva, la demandada concluye que Lo Bruno Estructuras S.A., por ser la empresa que asumió la ejecución íntegra (mano de obra, materiales, elementos y servicios necesarios para la concreción de

todos los rubros que la integran), es quien, de constatarse los defectos alegados, debería responder (v.III.C).

En lo atinente a la segunda observación que realiza, afirma la inexistencia de vicios ocultos y de graves desperfectos, indicando que, según el perito actuante, las averías y roturas que presentan los inmuebles son insustanciales y no los colocan en estado de inhabilitabilidad. Agrega que el Grado atribuye indebidamente a aquellos los alcances de vicios redhibitorios en los términos del art. 1051 del CCyC, y alega que las fallas que aparecen con el tiempo, constituyen una contingencia absolutamente común en todo tipo de obras (v. III.D).

La codemandada, quien también erige en su defensa no haber incurrido en incumplimiento alguno, destaca que las construcciones fueron realizadas de conformidad al pliego de condiciones y al contrato de locación de obras, que terminadas fueron puestas a disposición del Director de Obra, y que, habiendo mediado observaciones por parte de este, se procedió a subsanarlas.

Relata que en ocasión de hacer la entrega respectiva a los adjudicatarios se labró un acta donde los usuarios pusieron de manifiesto las anomalías evidentes que detectaban, por lo que la empresa las reparó, acotando que no mediaron otros reclamos en la etapa de garantía. Por separado, manifiesta su disconformidad con la normativa consumeril aplicada y, al igual que el banco, refiere que, incluso al momento de realizarse esos arreglos, ya no se trataba de una edificación nueva, sino de una que había sufrido los embates propios del uso normal del grupo familiar durante meses (v. punto III. b) del escrito del 17 de noviembre de 2025).

Así se expresaron los apelantes frente a la decisión del *a quo* de disponer su condena con base en las previsiones del art. 40 de la Ley de Defensa del Consumidor (v. Cons. VIII de la Res. 2025-D-66).

En su fundamentación, el magistrado tuvo por acreditado que los actores

firmaron con el Banco Hipotecario un Boleto de Compraventa y Convenio de Financiación formalizado dentro de la operatoria “Desarrollos Urbanísticos del Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única y Familiar (Pro.Cre.Ar.)”, para la adquisición de un inmueble con ese fin, y que este se vinculó con la empresa codemandada Lo Bruno Estructuras S.A. mediante un contrato de obra para la construcción de ese proyecto.

Valoró que esas sociedades, no obstante ser quienes estaban en mejores condiciones para hacerlo, no demostraron que se haya efectuado formalmente la recepción definitiva de las obras, y que las unidades luego de ser entregadas presentaron desperfectos que fueron denunciados a las demandadas, pese a lo cual no fueron corregidos suficientemente.

Esos fueron los argumentos explícitos que empleó el juzgador al pronunciarse sobre el vínculo contractual y la responsabilidad en el punto VIII, teniendo por comprobada la existencia de vicios en la construcción de las viviendas de los reclamantes.

Sin embargo, en la medida en que las resoluciones jurisdiccionales, al igual que las normas, deben ser interpretadas atendiendo a todas sus palabras y sus finalidades (art. 2 del CCyC), en tanto constituyen la ley que regula el caso concreto (cfr. esta Cámara en sent. 4/2025, de fecha 03.02.2025 en autos “C.J.C. s/ Ejecución”), no basta con atender tales fundamentos para evaluar la correspondencia de una decisión judicial.

Por el contrario, y aunque no es tarea de la Alzada interpretar los decretos de esta índole (v. sentencia de Cámara n.º 40/2022 de fecha 19.09.2022), en la especie es importante hacer notar que el Grado afincó su solución también en las conclusiones periciales incorporadas a la causa, mediante un acabado repaso de ellas (v. Cons. VI.6.1 y VI.6.2).

En concreto, se apoyó en la subida al sistema el 10 de abril de 2023 por la perito martillera Laura N. Menelik quien informó que los inmuebles

inspeccionados sufrían una desvalorización de mercado del orden del quince por ciento (15%) a causa de las grietas que presentaban, las cuales podrían volver a aparecer incluso luego de su eventual reparación, así como en la incorporada el 12 de mayo de 2023 por el perito arquitecto Daniel Omar Melman.

Al examinar ese medio probatorio, detalló que, según el experto, las viviendas relevadas tienen defectos en la realización de algunos trabajos que, aun tratándose de unidades programadas en interés social, no justifican una ejecución de baja calidad, no obstante que el sistema constructivo empleado es el tradicional, aquellas reúnen los estándares técnicos requeridos, y no presentan riesgo de inhabitabilidad.

Asimismo, siguió al perito en sus conclusiones acerca de que se manifiestan defectos de construcción en los pisos, revestimientos, techos, aberturas, nivelación de mesadas, aislaciones hidrófugas, sistema de desagües y agua producto de fallas en su concreción. Aparte, adhirió a su línea expositora cuando sostuvo que las reparaciones no fueron satisfactorias -que debieron ser encaradas por los propietarios o que aún persisten- y que en una vivienda con cinco años de uso podrían manifestarse anomalías que no se detectaron al momento de la entrega y que, de repetirse estas en distintas propiedades, no constituyen un hecho común o normal.

Una vez relatadas las posiciones de las recurrentes y los términos del pronunciamiento en revisión, coincido con los accionantes cuando, rebatiendo las alegaciones de aquellas, señalan que se limitan a ofrecer una relectura interesada de la pericial, descontextualizando frases parciales para concluir que los desperfectos eran insustanciales (v. contestación al punto C en la presentación del 30 de noviembre de 2025), así como la afirmación efectuada sobre la baja calidad en la realización de los trabajos emprendidos, con deterioros y averías relevantes en las instalaciones y

terminaciones que demandan ser reparados por las accionadas. Me explico. La defensa del Banco -sustentada en la inexistencia de vicios o graves fallos de construcción porque el sistema constructivo respondió al que tradicionalmente se utiliza, reuniendo los estándares técnicos y sin comprometer la habitabilidad- y la de Lo Bruno Estructuras S.A. -basada principalmente en los arreglos efectuados luego de la entrega provisoria-, llamativamente obvian que no por callar, o inclusive prescindir en forma intencional de las reglas determinantes del razonamiento efectuado por el a quo en el Considerando VIII del resolutorio en revisión, se logra triunfar, habida cuenta que el recurso de apelación no procede al amparo de postulaciones insusceptibles de desmoronar en forma definitiva la logicidad de lo decidido (cfr. esta Cám. en sent. n° 29/2019, recaída en “Plaza Sebastián Ezequiel c/Asociación Personal de Empleados Legislativos de Río Negro (A.P.E.L.) s/Cumplimiento de contrato (Ordinario)”, de fecha 17.04.2019).

En autos ha quedado evidenciado, mediante el informe pericial pertinente -por cierto, no sujeto a impugnaciones de las partes- que en la vivienda adjudicada a la actora Vanina Brum se constataron defectos en la instalación de agua y desagües que fueron resueltos por los propietarios luego de que se provocó una inundación del inmueble (ej. el relativo a la bañera del domicilio), y otros que no pudieron ser superados, como la provisión de agua caliente en el baño de abajo, además de que los pisos cerámicos esmaltados estaban mal colocados por lo que debieron ser reemplazados, al menos parcialmente.

Respecto de la atribuida a la señora Fontana, del mismo modo se advierten idénticas falencias en los pisos, a lo que se añadió que los revestimientos estaban mal empastinados y tenían infiltraciones en las juntas que debieron ser selladas por sus titulares, verificándose también fisuras a la altura del encadenado superior, aunque no estructurales.

El magistrado, con relación a la unidad transferida al señor Carlos Martínez, destacó, según lo descrito por el arquitecto Daniel O. Melman, que se patentizan imperfecciones en los niveles de los pisos en el acceso que hacen que ingrese agua de lluvia, detallando varias deficiencias de humedad que provocan que las baldosas colocadas estén saltadas, que los revestimientos se desprendan, que las paredes tengan manchas, en especial debajo de las ventanas, y que penetre agua exterior por filtraciones a la altura de los zócalos de la cocina.

Las recurrentes también parecen olvidar, por un lado, que esas falencias fueron atribuidas a errores en la capa aisladora y en los dormitorios provenientes del baño y que ante las lluvias caía agua en las habitaciones y se cortaba la luz. Y, por otro, que el perito verificó el desnivelamiento de las aberturas (puerta balcón), que impedían su cierre y quedaban abiertas; chapas mal colocadas en el techo, la mesada desnivelada y un calefactor en el estar que no funcionaba, acotando que el cielorraso acusaba humedad por falta de ventilación y que la pared que da al patio tenía una fisura vertical y horizontal como consecuencia de su asentamiento.

Como una derivación natural del resultado probatorio concluyo que el hecho de que el sistema constructivo haya respondido al que tradicionalmente se utiliza, reuniendo los estándares técnicos exigidos para la actividad y que las viviendas no presenten riesgo para su habitabilidad, o que Lo Bruno Estructuras S.A. haya realizado los arreglos solicitados por los accionantes dentro del plazo de garantía, no enerva las circunstancias apuntadas precedentemente ni, especialmente, la existencia de defectos que, bien pudieron no ser ostensibles al momento de la entrega, se manifestaron ante el uso de la vivienda sin dejar de responder a la construcción deficiente ejecutada.

En eso consisten los vicios ocultos, en tanto implican un deterioro material cuya gravedad o importancia disminuyen la utilidad de la cosa u obliga -

como en el caso- a insumir recursos propios para gozarla en su plenitud.

A mi criterio, el perito formula una observación que no requiere mayor demostración al iniciar sus conclusiones señalando que “las obras en cuestión presentan defectos en la ejecución de algunos trabajos que no por ser viviendas de interés social deberían tener baja calidad” (v. pág. 2 de la pericia presentada el 12 de mayo de 2023), pues no puede erigirse como obstáculo para la procedencia de la acción el hecho de que se trate de un complejo habitacional efectuado por el Estado para habilitar el acceso a la vivienda propia de un determinado sector de la población.

Así lo declaro, en la convicción de que no resultó gratuito para los reclamantes. Si bien contaron con facilidades de pago y un precio posiblemente subsidiado, de tener que asumir las reparaciones que demanda la construcción defectuosa de las unidades otorgadas no solo tal vez no las habrían adquirido, sino que se quebrantaría definitivamente la finalidad tenida en miras al instituir con fondos públicos el Pro.Cre.Ar.

Por lo tanto, dicho lo anterior, los cuestionamientos examinados resultan improcedentes.

Ello, fundamentalmente cuando -conforme lo sostuve en oportunidad de resolver las críticas alzadas contra el punto I del fallo (v. Cons. IX)-, al Banco Hipotecario S.A., en su carácter de fiduciario en la operatoria que origina este conflicto, le correspondía garantizar la calidad del proyecto inmobiliario y, por ende, no podía -ni debía- desatender el estado ni las condiciones de las construcciones a adjudicar. La transgresión de esta obligación quedó patentizada por los defectos que se verificaron en las viviendas de los actores, lo que configura un incumplimiento contractual culposo, que compromete su responsabilidad en los términos del art. 6 de la Ley 24.441 y del art. 1674 del CCyC, y como tal, el banco debe responder incluso con su propio patrimonio.

Cabe agregar que la finalidad pública que guió el desarrollo urbanístico -

argumento al que también acude Lo Bruno Estructuras S.A. en su defensa- no invalida el hecho de que las partes celebraron un contrato de compraventa y un convenio de financiación que el Banco Hipotecario S.A. encasilló en la “Cartera de consumo” (v. documental adjunta a la demanda).

Confirmado este encuadre y, con él, la aplicabilidad al caso de la condena solidaria que establece el art. 40 de la Ley 24.240, deviene abstracto examinar el embate que introduce la entidad crediticia de la mano de las prescripciones del art. 1273 del CCyC, pues frente a los damnificados en la relación de consumo ambos están llamados a responder.

XII. En función de lo previamente decidido, corresponde analizar las críticas expuestas por el Banco Hipotecario S.A. respecto de los rubros indemnizatorios reconocidos a los accionantes, siguiendo su trazo recursivo.

De ahí que proceda atender, en primer lugar, que para esa entidad crediticia resulta improcedente la condena a reparar una supuesta desvalorización de los inmuebles, en tanto el sustento del *a quo* reposa en la mera posibilidad de que las grietas constatadas reaparezcan luego de ser subsanadas y redunden, ante una eventual venta, en una disminución de sus valores.

En particular, le atribuye al Grado resolver bajo premisas futuras e inciertas y, por ende, disponer una indemnización sin una debida justificación, sobre todo si se aprecia que las viviendas fueron adquiridas con la totalidad de su precio financiado por el Pro.Cre.Ar y que en los últimos seis (6) años han incrementado ostensiblemente su valor (v. punto III.E de la presentación del 24 de octubre de 2025).

En refutación de esas alegaciones, el litisconsorcio actor aduce que la recurrente pretende confundir la inflación general del mercado inmobiliario con la desvalorización específica de las viviendas en cuestión por vicios constructivos, y que la tasadora no inventa un daño, sino que cuantifica el

menor valor venal de los inmuebles, en tanto afectados por vicios graves y por un historial de reclamos y reparaciones insatisfactorias (v. escrito de contestación de agravios del 30 de noviembre de 2025).

Para dilucidar la controversia así planteada es necesario recordar que, según surge del Considerando IX.2 de la Sentencia 2025-D-66, el judicante estimó la viabilidad del reclamo tendiente al cobro de una suma representativa de la desvalorización de los inmuebles siempre que, no obstante las reparaciones a efectuar para corregir las fallas detectadas, no fuera posible retrotraer las cosas a su estado anterior, es decir, si persistieran defectos en las viviendas.

Bajo ese parámetro, recurrió a la pericial de tasación incorporada a la causa el 10 de abril de 2023 y, poniendo de relieve que no fue objeto de impugnación por las partes, decidió atenerse a sus conclusiones.

En especial, consideró la depreciación del valor en un quince por ciento (15%) informada por la experta ante la imposibilidad de garantizar que las grietas observadas no reaparezcan luego de ser subsanadas, lo que impactaría en el valor venal ante una eventual enajenación.

En función de ello, admitió la pretensión, difiriendo su cuantificación para la etapa de ejecución a cargo de la perito tasadora.

Puesto en esos términos el conflicto, coincido con la sociedad anónima apelante en que los argumentos dados resultan insuficientes para justificar este rubro indemnizatorio.

Ello así, por cuanto para que proceda este particular resarcimiento, resulta imperativo demostrar de manera clara y concreta que el inmueble, a pesar de las reparaciones que se le efectúen, haya sufrido una merma del valor venal que tendría de no mediar las anomalías de construcción detectadas por el perito arquitectónico (cfr. “Cáceres, Ricardo y otro vs. Gatti, Carlos Adrián s. Daños y perjuicios” /// CCCLM Sala III, Neuquén, Neuquén; 25/07/2017; Rubinza Online; 504120/2014; RC J 6073/17).

Por ende, a mi criterio, no bastan para su acreditación los motivos organizados a partir de la experiencia personal de la martillera Laura Noemí Menelik, ni su imposibilidad de asegurar que los defectos que presentan las unidades habitacionales adjudicadas a los actores, aun una vez enmendados, no vuelvan a surgir. Por el contrario, para su determinación se requieren conocimientos técnicos y específicos sobre cuestiones de estructura, densidad, estudio de suelos, etc., que permitan conocer, no suponer, en qué condiciones quedará la propiedad luego de su reparación.

Sin embargo, esta disidencia con el razonamiento expuesto en la instancia anterior no inhabilita, en el caso, la procedencia del rubro, en la medida en que este extremo se encuentra acreditado en el expediente a través del informe presentado por el perito arquitecto Daniel Omar Melman el 12 de mayo de 2023, en cuanto concluye que existe una desvalorización de las viviendas por defectos y baja calidad de construcción estimada en un diez por ciento (10%) del valor de construcción luego de su reparación.

Por lo tanto, atendiendo sus conclusiones, corresponde hacer lugar parcialmente al recurso, manteniendo el reconocimiento de este rubro indemnizatorio pero modificando el porcentaje, estableciéndolo en el referido diez por ciento (10%).

El perito siguió su estimación luego de detallar y cuantificar los trabajos de reparación que evaluó necesarios realizar sobre las viviendas, por lo que nada permite presumir que esté pretendiendo la restitución de los inmuebles a su estado original.

Por otra parte, carece de todo asidero el agravio sustentado en el mayor valor venal que registrarían las viviendas con el paso de los años, porque ello no evita que se verifique una disminución producto de la baja calidad de construcción.

XIII. En función de lo previamente decidido, corresponde abordar las

observaciones vertidas por el Banco Hipotecario S. A. contra la condena a reparar el daño extrapatrimonial padecido por las señoras Vanina Fernanda Brum, Flavia Anabel Fontana y el señor Carlos Alberto Martínez y, subsidiariamente, el monto fijado en tal concepto, conforme surge de la presentación realizada el 24 de octubre de 2025.

Nace así la importancia de tener en cuenta que este debate se suscita a partir de la decisión del señor Juez actuante de condenar al pago de la suma de \$600.000 en tal concepto, más intereses a tasa pura del 8% anual desde el 1 de enero de 2019 -fecha que fija prudencialmente como el momento posterior a la entrega en el que se empiezan a manifestar los defectos constructivos- hasta la de la sentencia, totalizando la suma de \$755.880.

Al pronunciarse en ese sentido, sin dejar de resaltar que en la materia se encuentra superado definitivamente el criterio según el cual este tipo de daño solo puede existir en la hipótesis de incumplimiento intencional, siendo indemnizable cualquiera sea el factor de atribución aplicable, sostuvo que las máximas de la experiencia le indicaban que los nombrados han padecido un alto grado de incomodidad al tener que habilitar viviendas con fallas constructivas que incidían negativamente en su funcionamiento.

A ello sumó la falta de respuesta adecuada por parte del Banco Hipotecario y la deficiente -si no inexistente- reparación de los desperfectos por Lo Bruno Estructuras S.A.

Entre sus fundamentos, consideró que el accionar de las demandadas ha repercutido en la expectativa de los actores de contar con una vivienda apropiada en todos los aspectos para el desarrollo de su proyecto de vida y que las anomalías verificadas tuvieron capacidad para causar frustración, teniendo una consecuencia directa en el orden espiritual de las personas afectadas, por lo que ese perjuicio debe ser indemnizado (v. Cons. IX.3).

Sin embargo, para la recurrente esa decisión resulta improcedente, desmedida y no acorde con las circunstancias del caso, determinando un

enriquecimiento ilícito de los demandantes en desmedro de su parte, en tanto olvida atender que los resarcimientos de esta índole no tienen naturaleza sancionatoria y son de aplicación restrictiva.

Agrega que habiéndose reclamado un monto preciso, no correspondía proceder a su elevación de la mano del art. 147 del CPCyC, máxime cuando ninguna prueba se rindió que justifique conceder un monto mayor al solicitado.

Ante esas críticas, se alzó la contraparte el 30 de noviembre de 2025, solicitando su rechazo, tras esgrimir que los accionantes fueron víctimas de un trato indigno, tanto por la falta de respuesta oportuna a sus planteos como por expresiones vertidas durante el juicio, tales como que no pusieron ni un solo peso o iniciaron una evidente aventura jurídica.

Así puesto el conflicto, el trazo recursivo en torno a la pretensión indemnizatoria articulada bajo el art. 1741 del CCyC, no tiene posibilidad alguna de prosperar atento a los hechos probados y la normativa aplicable. Me explico.

En primer lugar, esta indemnización, que busca enmendar la violación a las afecciones legítimas y la interferencia en el proyecto de vida de las personas en general, y del consumidor en particular, no requiere de la prueba acabada que solicita la apelante.

Es de ese modo porque, en su esencia, forma parte del derecho a ser resarcido conforme al principio de reparación integral (v. Documentos y Locaciones San Miguel de Tucumán, Sala 3, en autos “Frías Silva, Patricio Severo c/ Amx Argentina S.A. (Claro) s/ daños y perjuicios”, sent. del 23.10.2017; Id SAIJ: SUV010710). Pero, principalmente, por el hecho de que el régimen de responsabilidad civil, tal como se afirma en dicho precedente, se ve enriquecido por las normas propias del microsistema que rige la Ley 24.240, con el fin de colocar al sujeto tutelado por la ley (el consumidor) en una mejor posición que la que tendría a través de los

preceptos del derecho común.

En ese razonamiento, prevalece la idea de que esa norma contempla una serie de situaciones en las que la prueba de este tipo de daños se ve facilitada en función de su evidencia (cfr. Javier H. Wajntraub, "Justicia del Consumidor", pág. 111, Ed. Rubinzal Culzoni, Sta. Fe, 2014), incluyendo la secuela en análisis. Es que, con su reconocimiento, se trata de resarcir la modificación disvaliosa del espíritu, lo que se expresa en un estar diferente al que el sujeto experimentaba antes del hecho, como derivación inmediata de este y anímicamente perjudicial.

Aparte de que doctrinariamente se afirma que no se necesita otra explicación de su existencia, aunque sí de su intensidad (cfr. Gherzi, Carlos Alberto, "Las relaciones en el derecho del consumo especialmente la responsabilidad y el daño moral", LLC 2013 (marzo), 133, AR/DOC/1005/2013 fuente: La Ley online), en el caso, median motivos suficientes para su presunción.

Pues, a mi criterio, no es posible obviar el impacto anímico adverso que debió generar en las actoras, Vanina F. Brum y Flavia Anabel Fontana así como en el señor Carlos Alberto Martínez, acceder a una vivienda familiar por vez primera, afrontar el pago del convenio de financiación dispuesto, por más subsidiado que haya estado, y al mismo tiempo, enfrentar erogaciones para poder gozar de aquella en la plenitud esperada al solicitar la incorporación al plan, o bien asumir la frustración de no poder hacerlo con recursos propios.

En segundo término, este juicio y los desperfectos en las unidades peritadas detectados por el perito en construcción constituyen prueba suficiente del impacto anímico sufrido. También lo es la preocupación generada por el silencio guardado por el banco y la apatía -e incluso negligencia- de la constructora al realizar los trabajos de reparación ante las denuncias recibidas durante el plazo de garantía.

Es claro que no se trató de una situación neutra o indiferente para ellos.

Con todo lo explicado queda patentizada una conducta que, dentro de la relación de consumo, puede y debe ser considerada como una violación del trato digno que el ordenamiento jurídico impone dispensar al consumidor a quien participa activamente, en diferentes roles, como proveedor de bienes y servicios.

La demandada, al no brindar respuesta y ni siquiera interceder ante la contratista a quien debía orientar y controlar a través del Director de Obra, desoyó los deberes que le correspondían, y causó, indudablemente, en los actores no solo incertidumbre, sino también una frustración ilegítima: la imposibilidad de contar con una vivienda digna tal el presupuesto que guió el proyecto estatal al que adhirieron, generándoseles un perjuicio anímico injustificado.

Con ese comportamiento, se vulneró la seguridad jurídica inherente a las relaciones de consumo sobre un bien necesariamentepreciado para los accionantes y su grupo familiar, con capacidad de producir una significativa inestabilidad en la vida cotidiana.

En tercer lugar, aun cuando no se desconoce que la inobservancia del contrato puede generar un daño de esta índole cuando la afectación íntima exceda lo que puedan ser complicaciones o incertidumbres propias del mundo de los negocios -conf. Cám. Nac. de Apel. en lo Com., Sala D “*Valentinuzzi, Roberto Mario c/Centro Milano SA s/Sumarísimo*”, en fecha 18.08.16-, en el asunto en tratamiento resulta determinante que esa omisión, esa falta de respeto al ordenamiento legal y con ello a sus protegidos, ocurrió dentro de una relación de consumo de expreso cuidado constitucional.

Ello, más aún, cuando no solo implicó vulnerar el derecho a recibir lo comprometido con la calidad esperada y, por tanto, un trato digno y equitativo de deliberada e intencional tutela en el art. 42 de la C.N., sino

también quebrantar el deber del Estado de brindar seguridad social y en ese contexto favorecer el acceso a una vivienda digna (art. 14 bis de la CN).

Aparte, los resarcimientos de esta naturaleza no se limitan al dolor, padecimiento o sufrimiento espiritual del individuo, sino que también abarcan la "privación de momentos de satisfacción y felicidad para el damnificado, que influye negativamente en su calidad de vida" (cfr. Highton, Elena I. - Gregorio, Carlos G. - Álvarez, Gladys S. "Cuantificación de Daños Personales. Publicidad de los precedentes y posibilidad de generar un baremo flexible a los fines de facilitar decisiones homogéneas y equilibradas", Revista de Derecho Privado y Comunitario 21, Derecho y Economía, pág. 127).

En autos, olvidando esta realidad, la recurrente, en vez de refutar de manera efectiva lo aseverado por el magistrado de la instancia anterior en apoyo del fallo, optó erróneamente por mantener su postura, soslayando injustificadamente que los demandantes se vieron sometidos a efectuar planteos ante el fiduciario y la contratista desde su ingreso a las viviendas, a enfrentar gastos para paliar las deficiencias en la construcción de estas o bien las incomodidades por aquellas generadas y, en definitiva, a afrontar este proceso judicial. Son estas, en efecto, circunstancias adversas que se transitan en condiciones contrarias al buen ánimo y al espíritu de cualquier ciudadano, por lo que deben ser indemnizadas, en tanto obligan a declinar cuestiones personales para embarcarse en agotadores reclamos, o en un peregrinar en palabras de los adjudicatarios actores.

En consecuencia, y por lo hasta aquí señalado, propongo al acuerdo no hacer lugar al agravio enderezado a cuestionar la condena dispuesta para paliar las afecciones espirituales padecidas por quienes conforman el litisconsorcio activo habido en autos.

Determinado lo anterior, corresponde examinar la crítica dirigida a discutir, por su cuantía, el reconocimiento de la suma de \$600.000 con intereses, a

fin de reparar las señaladas consecuencias extrapatrimoniales sufridas.

Su análisis exige sopesar que para el banco condenado a su pago en forma solidaria con Lo Bruno Estructuras S.A. resulta agravante el valor otorgado por estimarlo desmedido.

En definitiva, le imputa al *a quo* vulnerar los principios de congruencia y razonabilidad por haberse apartado injustificadamente del monto reclamado cuando no se aportó ninguna prueba que autorice conceder una indemnización mayor que la inicialmente requerida, sobre todo cuando, además, se trata de un daño que, para su medición en dinero, quien se halla en mejores condiciones de hacerlo es el afectado mismo (v. presentación del 24 de octubre de 2025).

En respuesta a esas expresiones, los accionantes sostienen que quien recurre desconoce la realidad del proceso inflacionario y que no es dable pretender el reconocimiento del valor nominal establecido en la demanda, es decir, de una cifra que no atienda la evolución de aquel, principalmente cuando la fijada por el grado es sustancialmente menor que la hubiere correspondido para mantener el poder adquisitivo del monto demandado (v. contestación del 30 de noviembre de 2025).

Buscando resolver la controversia en esos términos suscitada, comienzo por hacer notar que en función de las circunstancias probadas en la causa y de su finalidad indemnizatoria, el importe establecido no resulta irrazonable ni arbitrario, en la medida en que teniendo por objeto resarcir las afecciones espirituales padecidas a raíz del incumplimiento de las accionadas (art. 1738 del CCyC) fue estipulado a la fecha de su adopción -a saber, el día 08.10.2025-, conforme a las prescripciones del art. 147 del CPCyC.

Asimismo, median razones suficientes para concluir que, más allá de la diferencia nominal que pueda observarse, su fijación se presenta ajustada a la acción ejercida por una serie de motivos que paso a explicar.

Primero, los actores en tanto adoptaron para su fijación un valor de referencia (el 50% de lo que corresponda por la reparación del daño material) no expusieron un límite cuantitativo a su exigencia; lejos estuvieron de ello.

Segundo, la fórmula resolutoria refrendada en el asunto surge del ordenamiento ritual, en especial de la obligación impuesta a los jueces de precisar al pronunciamiento del fallo el importe de la condena en cantidad líquida o establecer por lo menos las bases sobre las que debe hacerse la liquidación de la prestación debida (art. 147 del CPCyC).

Tercero, el monto de este rubro indemnizatorio se halla sujeto a una adecuada discrecionalidad del juzgador, dado que su determinación resulta difícil al no encontrarse condicionada a cánones objetivos, sino que depende de una prudente ponderación de los padecimientos íntimos experimentados por el damnificado.

Por otro lado, no se puede obviar que este es uno de los perjuicios más complejos de cuantificar, debido a que abarca dolencias intrínsecamente personales y, más que ningún otro, se encuentra sujeto al prudente arbitrio judicial, en tanto en su determinación e indemnización median subjetividades; una es la del sujeto que lo padece a la cual nadie puede acceder -ya que solo cada uno conoce su propia medida- y la otra, es la del juez, quien habrá de estimar la inquietud de espíritu ajena pese a no saber concretamente en qué consiste ni cuál es su dimensión, salvo lo que él mismo podría sentir (cfr., esta Cámara en autos “Monge Sebastián Darío c/Pino Figueroa Onofre Antonio y otro s/ Daños y perjuicios (Ordinario)”, sent. 15/2017 de fecha 17.03.2017).

Cuarto, cabe también señalar que la línea jurisdiccional adoptada por el Grado se enmarca en la doctrina labrada por el Superior Tribunal de Justicia, quien ha manifestado, en el precedente “Hernández” (STJRN S1 Se. 59/14), que “en las obligaciones de dar sumas de dinero siempre se

debe la misma cantidad de dinero, aunque el mismo se deprecie, mientras que en las de valor lo debido es el bien, que se valoriza al momento del pago en una cantidad de dinero, de modo que en estas últimas el dinero varía según el aumento del precio del bien. De manera que cuando en la referida -sentencia- se hace hincapié en que la fijación del quantum indemnizatorio lo sea al momento del dictado de la sentencia se refiere a las deudas de valor, específicamente al daño moral” (STJRN SC: SE. 74/15 “A., P. M. c/ Provincia de Río Negro s/Daños y perjuicios (Ordinario) s/ Casación”, sent. de fecha 21.10.2015).

Por los motivos que he venido desarrollando y porque la decisión en estudio se muestra respaldada en diversas circunstancias que han sido objeto de adecuada valoración en este tipo de quebrantos -trastornos y pérdida de tiempo, restricciones a la libertad personal ante la frustración generada por la adjudicación de viviendas de baja calidad constructiva que limitan o condicionan su habitabilidad y la necesidad de dedicar espacios en la agenda diaria para la defensa de los derechos vulnerados-, solo queda confirmar la solución al respecto adoptada por la magistratura de Grado, en tanto se muestra imbuida de razonabilidad y prudencia.

XIV. Queda finalmente por resolver la impugnación efectuada en torno a los gastos reconocidos en la suma de \$440.646,66 a la fecha del decisorio, atendiendo su reclamo en reembolso de los honorarios del perito de parte, el Ing. Civil Esteban Andrés Porro, presupuestados al 27 de junio de 2020 en la suma de \$75.000 (v. Consid. IX.5 de la Resolución 2025-D-66).

El señor Juez, para así decidir, tuvo en cuenta -aplicando la calculadora del Poder Judicial- que al celebrarse la audiencia preliminar las demandadas, no obstante haber inicialmente negado la prueba documental aportada por la parte actora, procedieron a su reconocimiento, y que el informe en cuestión refuerza las conclusiones del perito oficial.

En tanto la queja alzada por el Banco Hipotecario S.A. reside en que no se

ha acreditado fehacientemente que los accionantes hubiesen incurrido en dicho gasto (v. punto VIII.G de la presentación del 24 de octubre de 2025), estos últimos defienden la solución en análisis.

En su postulación, el 30 de noviembre de 2025, sostienen que el magistrado se basó en indicios serios para su validación, que la recurrente incurre en un rigorismo formal inaceptable y que pretender que este gasto -real, necesario y útil- quede sin resarcir solo porque no se acompañó la factura fiscal, implicaría desconocer que el sistema procesal admite la prueba por presunciones, documentos privados y demás medios idóneos, así como la realidad de la práctica profesional, en la que muchas veces el pago se documenta con presupuestos.

El recurso en este aspecto articulado no tiene chance alguna de prosperar.

De la prueba aportada surge que los actores celebraron un contrato de servicios, en los términos del art. 1252 del CCyC, con el ingeniero Porro, por el cual este se obligó a realizar la actividad encomendada, independientemente de su eficacia, y aquellos a pagar la retribución presupuestada (cfr. art. 1257, inc. a) de dicho ordenamiento).

La sola presentación en el expediente del informe por este realizado evidencia que el mismo se concretó, en tanto su contenido demuestra la conducencia de la labor prestada a los fines del presente pleito.

Por las razones hasta aquí expuestas al atender cada agravio, y en resumen de mi proposición resolutoria, propongo al Acuerdo: **I.** Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por el Banco Hipotecario S.A. y solo modificar el porcentaje reconocido como pérdida del valor venal de los inmuebles de propiedad de los actores, estableciendo el mismo en el diez por ciento (10%), confirmando en todo los demás decisión adoptada por el Grado, aunada a los fundamentos dados en esta oportunidad. **II.** Rechazar la apelación deducida por la empresa Lo Bruno Estructura S.A. **III.** Imponer las costas a las demandadas por vigencia del

principio general de la derrota y resultar incluso el banco sustancialmente vencidas (art. 62 del CPCyC). **IV.** Regular, por operatividad de los principios de economía y concentración procesal y sin perjuicio del diferimiento dispuesto por el Grado en el punto V. de la sentencia n.º 2025-D-66, los honorarios profesionales por la actuación desplegada con motivo de los recursos articulados, haciendo mérito de lo dispuesto por los arts. 6,7 y 15 de la Ley G 2212, al Dr. Cirilo Bustamante, actuante por la actora, en la suma equivalente al treinta y cinco 35% de lo que le corresponda por su intervención en instancia originaria y a la doctora Paula de la Paz Bagli y al doctor Manuel Maza, en la suma equivalente al 25% de lo regulado en 1ª Instancia, por la intervención que les cupo, respectivamente, por el Banco Hipotecario S.A. y Lo Bruno Estructuras S.A. **ASÍ VOTO.**

El doctor **Gustavo Bronzetti Nuñez** dijo:

Adhiero a la solución propuesta por compartir los fundamentos expresados por quien me precede en orden de votación, sufragando en igual sentido. **ES MI VOTO.**

El Dr. **Ariel Gallinger** dijo:

Atento la coincidencia de criterio de los Sres. Jueces que me preceden en orden de votación, me abstengo de emitir opinión.

Por ello, y en mérito al Acuerdo que antecede, en los términos del art. 146 y con los alcances del art. 145 del CPCyC el **TRIBUNAL RESUELVE:**

I. Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por el Banco Hipotecario S.A. y solo modificar el porcentaje reconocido como pérdida del valor venal de los inmuebles de propiedad de los actores, estableciendo el mismo en el diez por ciento (10%), confirmando en todo los demás decisión adoptada por el Grado, aunada a los fundamentos dados en esta oportunidad.

II. Rechazar la apelación deducida por la empresa Lo Bruno Estructura S.A.

III. Imponer las costas a las demandadas por vigencia del principio general de la derrota y resultar incluso el banco sustancialmente vencidas (art. 62 del CPCyC).

IV. Regular, por operatividad de los principios de economía y concentración procesal y sin perjuicio del diferimiento dispuesto por el Grado en el punto V. de la sentencia n.º 2025-D-66, los honorarios profesionales por la actuación desplegada con motivo de los recursos articulados, haciendo mérito de lo dispuesto por los arts. 6,7 y 15 de la Ley G 2212, al Dr. Cirilo Bustamante, actuante por la actora, en la suma equivalente al treinta y cinco 35% de lo que le corresponda por su intervención en instancia originaria y a la doctora Paula de la Paz Bagli y al doctor Manuel Maza, en la suma equivalente al 25% de lo regulado en 1ª Instancia, por la intervención que les cupo, respectivamente, por el Banco Hipotecario S.A. y Lo Bruno Estructuras S.A.

Regístrese, protocolícese y notifíquese en los términos del art. 120 del CPCyC. Oportunamente bajen los presentes a la Unidad Jurisdiccional de origen.

GUSTAVO BRONZETTI NUÑEZ-PRESIDENTE, MARÍA LUJÁN IGNAZI-JUEZA, ARIEL GALLINGER-JUEZ. ANTE MI: ANA VICTORIA ROWE-SECRETARIA.