



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA B

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los días del mes de abril de 2026, reunidos en Acuerdo los Sres. Jueces y la Sra. Juez de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala “B”, para conocer los recursos interpuestos en los autos caratulados: “Della Maggiore, Sebastián y otros c/ Nordelta S.A. y otros s/ daños y perjuicios” (Expte. 3.719/2015) respecto de la sentencia dictada el día 29 de agosto de 2024 el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:

¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden:
Dr. ROBERTO PARRILLI - Dra. LORENA FERNANDA MAGGIO - Dr. CLAUDIO RAMOS FEIJÓO

A la cuestión planteada el Dr. Parrilli, dijo:

I.- Este proceso se originó con la demanda que interpusieron Sebastián Della Maggiore; Josefina María Rocha, Juan Ignacio de Anchorena; Juan Segundo de Anchorena; Agustina de Anchorena; Belén de Anchorena y; Nicolás de Anchorena por daños y perjuicios contra Nordelta SA; Fideicomiso Estudios de Bahía Grande; Complejo Bahía SA; Walter Jorge Mosca; Cristian Adrián Rojo; Diego Miguel Colombini y; Marcelo Fabián Macagno, por la cantidad estimativa de \$ 4.600.000.

La relación jurídica en la que se sustentó el reclamo fue la adquisición, entre los años 2010/2013, al Fideicomiso Estudios de Bahía Grande (FEBG), distintas unidades funcionales: Sebastián Della Maggiore los departamentos identificados como unidades funcionales N°: 627, cochera 73; N° 327b, Cochera 72 y N°: 307, cochera 27. Los coactores Nicolás de Anchorena, Belén de Anchorena y Agustina de Anchorena, la UF N: 707, cochera 65; Juan Segundo Anchorena UF. 527, cochera 29 y; Juan Ignacio Anchorena y Josefina Rocha la UF N°: 708, cochera 66. El propósito de los compradores, según indicaron, era realizar una inversión inmobiliaria de corto plazo, con la idea de vender una vez finalizada la obra y con antelación a escriturar.

En los respectivos boletos se estableció la obligación de finalizar la obra en el término de seis meses, es decir, entre el 3 de marzo y el 20 de abril de 2014. Hacia fines de abril las obras no se terminaron y poco después quedaron paralizadas, dejando el edificio sin cerramientos y en deterioro progresivo. En ese escenario, una cooperativa -Cooperativa de Vivienda Crédito y Consumo Crédito Solidario Ltda.- manifestó interés en comprar los departamentos pertenecientes a Della Maggiore, siempre que adquiriera al menos seis unidades, por las que



presentó una oferta escrita el 15 de agosto de 2014 por \$6.600.000 y por un plazo de 90 días. La decisión de aceptarla demoró dos meses porque no satisfacía plenamente a todos los representados y, finalmente, en octubre de 2014 se envió al fideicomiso la notificación fehaciente requerida para ceder los boletos según la cláusula duodécima. Aunque dichas notificaciones fueron correctamente cursadas y recibidas, el fideicomiso no respondió, lo que hizo imposible concretar la cesión porque se necesitaba su aprobación formal y expresa.

II.- La sentencia de primera instancia y [su aclaratoria](#) dispuso rechazar la demanda -en todas sus partes- respecto de Cristian Adrián Rojo; Diego Miguel Colombini; Marcelo Fabián Macagno y Nordelta SA, distribuyendo las costas por la intervención que les cupo en el proceso en el orden causado; y admitir la demanda respecto de la codemandada Complejo Bahía SA, exclusivamente en su condición de fiduciaria de “Fideicomiso Estudios de Bahía Grande” a abonar a la parte actora el importe total de PESOS VEINTICUATRO MILLONES (\$ 24.000.000), de los que corresponden: PESOS DOCE MILLONES (\$ 12.000.000) a Sebastián Della Maggiore; PESOS DOS MILLONES (\$ 2.000.000) a Josefina María Rocha; PESOS DOS MILLONES (\$ 2.000.000) a Juan Ignacio de Anchorena; PESOS CUATRO MILLONES (\$ 4.000.000) a Juan Segundo de Anchorena; PESOS UN MILLÓN TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES CON TREINTA Y TRES CENTAVOS (...) la correspondiente a Belén de Anchorena, en la de PESOS PESOS UN MILLÓN TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES CON TREINTA Y TRES CENTAVOS (...) la correspondientes a Agustina Anchorena y en la de PESOS UN MILLÓN TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES CON TREINTA Y TRES CENTAVOS (...), la correspondiente a Nicolás de Anchorena; y las costas del juicio.

III.- [La parte actora](#) cuestiona que el juez de primera instancia reconociera que correspondía revisar las cláusulas de exención incluidas en los boletos de compraventa a la luz de la Ley de Defensa del Consumidor, dado el rol de Nordelta SA como propietaria del terreno, pero aun así desestimó la acción sin ejercer esa potestad. Se sostiene que el juez erró al justificar su decisión en la falta de reclamos del primer adquirente por las demoras en la obra, ya que dichas demoras no fueron la causa del daño reclamado. Los compradores aceptaron ese retraso porque conocían el contexto y confiaban en que el proyecto concluiría correctamente debido a la participación de Nordelta. Señala que la falta de reproche por la demora en las obras, ninguna relación tiene con el daño objeto de autos, por lo que no resulta –afirma- un argumento válido para no haber revisado las cláusulas de exención. El perjuicio surgió, en cambio, de irregularidades graves del fideicomiso, como la falta de transmisión de la propiedad fiduciaria y la inexistencia del fiduciario, aspectos cuya responsabilidad recaía en Nordelta. Se afirma que la empresa tenía la capacidad de regularizar la situación y no actuó





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA B

hasta que el daño ya se había producido, por lo que el juez debió revisar las cláusulas de exención y condenarla. El segundo agravio se vincula con la cuestión antes mencionada y es el error de valorar la conducta del co-actor Della Maggiore respecto a la mora en la terminación de la obra y su ausencia de reproche tanto al fideicomiso como a Nordelta. La falta de reclamos de los compradores –señalan– solo se refirió a las demoras en la obra, un riesgo propio de cualquier construcción que además había sido compensado con un precio de compra más bajo. Señala que el verdadero daño no provino de esa demora, sino de que el fideicomiso en realidad no existía porque no había fiduciario ni se había transmitido la propiedad fiduciaria. Sostiene que Nordelta, como figura visible del proyecto, debía garantizar al menos la existencia válida del fideicomiso, y que su ausencia impidió a los compradores vender sus unidades, generando el perjuicio reclamado. Por ello, se afirma que el juez erró al dar relevancia a la falta de reclamos por las demoras, ya que el daño se originó en la inexistencia del fiduciario y ello compromete directamente la responsabilidad de Nordelta. Sostiene que se valoró de modo incorrecto la conducta de Nordelta al considerar que no actuó con negligencia por haber aportado una solución al incumplimiento del fideicomiso. Afirma que esa solución tardía no elimina la responsabilidad de la empresa, pues si hubiera actuado con la diligencia que corresponde a un desarrollador especializado, la obra no se habría paralizado ni el terreno habría permanecido a su nombre sin transmitirse la propiedad fiduciaria. Explica que el daño sufrido por los compradores se originó en la desaparición del fiduciario y en la inexistencia del fideicomiso, un proceso que no pudo pasar inadvertido para Nordelta y que se prolongó gracias a la confianza que generaba su “marca”. Además, detalla que el acuerdo marco le otorgaba amplias facultades de control y supervisión sobre el proyecto, lo que refuerza su deber de haber garantizado la transmisión de la propiedad fiduciaria o de actuar oportunamente ante las irregularidades. Menciona también que Nordelta conocía la imposibilidad de escriturar desde meses antes de las intimaciones que envió al fideicomiso, debido a las inhibiciones dictadas en una causa penal, lo que demuestra su tolerancia frente a graves incumplimientos. Concluye que la sentencia es errónea al eximir la responsabilidad, ya que la evidencia muestra que Nordelta actuó con negligencia y debe responder por los daños sufridos por los adquirentes. Los agravios fueron respondidos [por Nordelta SA](#).

[Nordelta SA](#) cuestiona la imposición de las costas en el orden causado, no obstante que se rechazara la demanda promovida en su contra. Los agravios fueron respondidos por [la parte actora](#) y por [Diego Miguel Colombini y por Marcelo Fabián Macagno](#).

[Diego Miguel Colombini y Marcelo Fabián Macagno](#), se agravian que las costas fueran impuestas a su respecto en el orden causado. Sus agravios fueron respondidos [por Nordelta SA](#), y por la [parte actora](#).



IV.- Para determinar la aplicación temporal de la ley respecto al conflicto de maras, debe considerarse que el art. 7 del CCC reproduce sustancialmente el art. 3 del ordenamiento velezano, y que el nuevo cuerpo normativo entró en vigencia el 1° de agosto de 2015 por lo que, dada la cuestión relativa a la vigencia de las normas sucesivas en el tiempo, se hace necesario determinar los alcances del nuevo texto legal en el presente caso.

Al respecto, el Código Civil y Comercial de la Nación fija en su artículo 7° las reglas a seguir en estos supuestos estableciendo que: “A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. La leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo”.

Como se aprecia, en materia de derecho intertemporal, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo y salvedad hecha de la evidente omisión incurrida en el primer párrafo del adverbio “aún”, el nuevo cuerpo legal ha decidido mantener el mismo texto y sistema que el derogado art. 3° del Código Civil, según reforma de la ley 17.711.

De esta manera, con las aclaraciones ya realizadas en materia contractual, el Código Civil y Comercial de la Nación es aplicable a las relaciones y situaciones jurídicas futuras; a las existentes a la fecha de su entrada en vigencia, tomándolas en el estado en que se encuentren -en este caso regirá los tramos de su desarrollo no cumplidos- y también, a las consecuencias no agotadas de relaciones y situaciones jurídicas constituidas bajo el amparo de la antigua ley.

En suma, con las previsiones citada, dado el tiempo en que sucedieron los actos jurídicos en los que se sustenta el presente conflicto, debe aplicarse el Código Civil en el caso en estudio.

V.- A la luz de las cuestiones propuestas por los recurrentes, el análisis del caso debe comenzar por un hecho que no admite controversia, tal como lo postularon los demandantes, existió un incumplimiento en las obligaciones asumidas en los boletos de compraventa, en relación a la terminación en tiempo convenido del edificio que concernía a su interés. En tal sentido quedó condenada Complejo Bahía SA, como fiduciaria de “Fideicomiso Estudios de Bahía Grande”, aunque el reproche no fincó en dichas demoras, sino en tanto fuera requerida para aprobar las respectivas cesiones de los boletos de compraventa suscriptos por los actores y mantuvo silencio (fs. 7/9).

El daño reclamado por los apelantes, como se evidencia, se centra en la imposibilidad de transmitir por cesión los boletos a Cooperativa Crédito Solidario LTDA, conforme la oferta de compra recibida el 15 de agosto de 2014, y la pérdida de la ganancia que hubieran obtenido con dicha operación.





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA B

De ese piso de marcha, para que pudiera condenarse a Nordelta S.A., como se solicita en la apelación, era menester revisar la cláusula vigésima, instituidas en cada uno de los boletos de compraventa que la exoneran de responsabilidad, frente a los incumplimientos de las empresas en las que, mediante el “Acuerdo Marco” pactaron la realización de un negocio inmobiliario complejo, en el cual la vendedora –Nordelta S.A.- transferiría al fiduciario - Complejo Bahía SA- el dominio del terreno para el desarrollo, construcción y venta del conjunto edilicio.

Si bien resultaría posible, dadas las condiciones pactadas en el “Acuerdo Marco”(fs. 220/279) entender que la vendedora, más allá de constituir una persona jurídica diversa, se encontraba con capacidad de regularizar la situación, por contar con amplias facultades de control y supervisión sobre el proyecto, y que ello reforzaría su deber de haber garantizado la transmisión de la propiedad fiduciaria o de actuar oportunamente ante las irregularidades; y, además, si como se afirma Nordelta S.A. era la figura visible del proyecto y por ende debía garantizarlo, si los actores querían vender sus unidades mediante las cesiones, y entendían que las cosas estaban planteadas de ese modo, no encuentro explicación a la falta de comunicación y/o intimación a Nordelta S.A. –omisión que se señalara en la sentencia apelada- para que se expidiera en relación al negocio jurídico que pretendían realizar; o bien para que, al menos, tuviera conocimiento de un eventual incumplimiento que, de modo indirecto y eventual, pudiera afectar a Nordelta S.A. en su responsabilidad civil.

Es decir, no hay dudas que el fiduciario fue intimado a expedirse en relación a la aprobación de las cesiones de los respectivos boletos de compra venta y mantuvo silencio (cfr. fs. 7/9); ahora bien, la misma conducta debía adoptarse en relación a quien, sostienen, podía involucrarse a efectos de dar respuesta.

En la especie rige el art. 1199 del Cód. Civil en cuanto predica que los contratos no pueden oponerse a terceros, ni invocarse por ellos. La inoponibilidad frente a terceros propia de los derechos creditorios importa que éstos no puedan ser obligados al cumplimiento de una prestación, es decir no puede imponérsele a un tercero un débito en forma directa. Cuando la ley enuncia el principio de la relatividad de los contratos "alude a la eficacia vinculante en el sentido de que un tercero no puede ser constreñido a soportar el sacrificio económico de cumplir algunas de las prestaciones del contrato, de modo que si bien él no queda comprometido por éste, tampoco puede entrometerse en la relación lesionando los derechos de las partes". (Santarelli, Fulvio G., ¿Lesión al crédito o el análisis económico del derecho?, publicado en: LLBA 1999 , 287, citado por CNCiv., Sala E, “Luparia, Sebastián Miguel c/ Fideicomiso Chacras s/ cumplimiento de contrato –demanda y reconvenición–” Expte. N° 95.060/2012).-

La responsabilidad de Nordelta S.A. –justificada por los actores a fs. 148 vta./150 vta. de la demanda- en resumen, se fundó en que respaldaba el proyecto



por ser una marca prestigiosa y reconocida; haber realizado numerosos desarrollos, al punto de conocerse el lugar como “Nordelta”; que eso motivó a los actores a invertir en el emprendimiento. Agregan que fueron defraudados, ya que “... detrás de este complejo Bahía Grande, aparecieron empresas endeudadas y personas relacionadas con el lavado del narcotráfico...”. La exoneración de responsabilidad, continúan, viola la normativa vigente, pues no pudieron ser discutidas, por formar parte de contratos de adhesión, confeccionados por la vendedora. Nordelta obtiene grandes beneficios de esa marca y prestigio y resulta contrario a derecho pretender exonerarse frente a quienes compran inmuebles en el lugar. Concluyen que quienes estuvieron a cargo del proyecto y formaron parte del fideicomiso como fiduciantes originarios y fiduciarios no demostraron ser personas idóneas, ni haber actuado en forma honesta.

La clave, en mi forma de ver la cuestión, no radica en poder acompañar a los actores en sus afirmaciones, algunas de las cuales –como la impericia del fiduciario- han quedado demostradas en este caso, ya que muchas de ellas poco tienen que ver con la responsabilidad por la cual se reclama.

Sin embargo, entiendo que si pretendían que Nordelta S.A. se involucrara en el problema concreto que se presentaba en la especie, esto es la aprobación de las respectivas cesiones de los boletos de compraventa a favor de un tercero, cuanto menos era necesario hacer saber dicha expectativa a quien, con posterioridad, le endilgarían un incumplimiento que, por otra parte, no recae en el específico desarrollo del complejo Bahía Grande, sino en el ejercicio del derecho por parte de los actores, situación incierta para el tercero –aun comprometido bajo la óptica del derecho del consumo- de que estos decidieran ceder su participación como adquirentes de diversas unidades funcionales.

Aplicando entonces al supuesto de marras las previsiones del art. 37 de la ley 24.240, en la hipótesis más favorable a los consumidores actores, si tuviera por no escrita la cláusula veinte de los respectivos boletos, o la declarara nula por abusiva o la integrara de algún modo que beneficie a la parte más débil, de todos modos, entiendo que estaría ausente la causa fuente de la obligación de responder en relación a Nordelta S.A., pues se encontraba ajena al deber, sobreviniente, de expedirse en relación al pedido de aprobación de las respectivas cesiones. En suma, frente al desconocimiento no puede predicarse en relación a Nordelta S.A. que exista antijuridicidad, como presupuesto básico de su obligación de responder.

Ello, claro está, sin perjuicio de la apreciación del Sr. Juez *a quo* –que comparto- en relación a la diligencia adoptada por Nordelta S.A., que en forma inmediata a la paralización de las obras instrumentó la forma de regularizar la situación de los propietarios afectados, constituyendo el “Acuerdo Constitutivo” aunque, claro, la efectiva realización del emprendimiento no es la causa fuente de la obligación reclamada en este expediente.

Es por ello que, en lo tocante al deber de responder de Nordelta S.A. propondré al acuerdo que se confirme la decisión apelada en cuanto desestima la





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA B

pretensión. Las costas de la segunda instancia, en consecuencia, deben quedar a cargo de los actores vencidos (art. 68 del CPCCN).

VI.- La decisión apelada dispuso: “Las costas del presente se imponen a la demandada vencida Complejo Bahía SA (fiduciaria de “Fideicomiso Estudios de Bahía Grande”), con excepción de las que incumben a la participación en juicio de los codemandados Cristian Adrián Rojo; Diego Miguel Colombini; Marcelo Fabián Macagno; Walter Mosca y Nordelta SA, que se imponen en el orden causado. (conf. Artículo 68 del Código Procesa).”

La decisión de eximir a la actora de la condena en costas de la demanda rechazada se fundó en: “....razones para entender que resultaba pertinente la citación y participación de todos los encausados que formaron parte de la contienda, siendo necesaria su tramitación y resolución a efectos de juzgar en lo pertinente.”

Nordelta SA, Diego Miguel Colombini y Marcelo Fabián Macagno resistieron dicha imposición.

En lo que hace a las erogaciones causídicas, el art. 68, segunda parte, del ritual, prescribe que "el juez podrá eximir total o parcialmente de esta responsabilidad (de las costas) al litigante vencido, siempre que encontrare mérito para ello, expresándolo en su pronunciamiento, bajo pena de nulidad".

Tal disposición importa una sensible atenuación al principio del hecho objetivo de la derrota (art. 68 del CPCCN, 1era. parte), y acuerda a los jueces un margen de arbitrio que debe ejercerse restrictivamente y sobre la base de circunstancias cuya existencia, en cada caso, torne manifiestamente injusta la aplicación del mencionado principio (ver Palacio, Lino, Derecho Procesal Civil, T. III, pág. 373). Para que resulte posible llegar a un resultado de ese tipo, que morigere las consecuencias naturales de la derrota, debe encontrarse un fundamento suficiente que haga necesario recurrir a la excepción mencionada.

Se ha señalado que las cuestiones que dan lugar a tal excepcionalidad son fundamentalmente de dos tipos: o bien cuestiones dudosas de derecho o bien cuestiones dudosas de hecho.

La duda jurídica puede provenir de diversos factores: a) una ley nueva, con artículos de dudosa interpretación; b) cuando la interpretación de la norma es compleja; c) falta de antecedentes legales, jurisprudenciales o de Derecho Comparado; d) jurisprudencia contradictoria, mediante o encontrada; e) diferencias de criterio en los votos de los distintos camaristas; f) existencia de contradicción o discrepancia entre los tratadistas sin haber otros antecedentes.

A su vez la duda que proviene de cuestiones de hecho puede estar asentada en: a) reclamo de las partes que están en una similar situación respecto de la pretensión, avalada por fundamentos morales (v. gr. custodia de los restos de un familiar); b) existe obligación o necesidad de demandar; c) en las divisiones de condominio cuando no hay oposición al acto en sí; d) cuando es dudosa o confusa la forma en que sucedieron los hechos; e) cuando hay demora irrazonable en el



cumplimiento de la sentencia. (ver Falcón, Enrique M., “Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial de la Nación”, Tº III, Rubinzal Culzoni, 2006, p. 626)

Se debe impedir, en cuanto sea posible, que la necesidad de servirse del proceso para la defensa del derecho se convierta en un daño para quien se ve constreñido a accionar o a defenderse en juicio para pedir justicia (cfr. Chiovenda, "Ensayos de derecho procesal civil", trad. De Sentís Melendo, t. II, p. 5).

Para que resulte aplicable eximir al vencido de las costas del proceso es menester considerar "... la situación particular de las actuaciones, de manera que pueda advertirse en el fundamento legal o jurisprudencial la causa de pedir (o resistir), esto es: la convicción de obrar ajustado a derecho. (...) la singularidad del caso, la existencia de doctrina y jurisprudencia favorable a la tesis sostenida por los actores y la circunstancia de que la controversia es (sea) decida sobre la base de la interpretación de un texto legal, justifica plenamente que las costas del juicio corran por su orden aunque la demanda sea rechazada." (Gozáini, Osvaldo Alfredo, La cuestión "compleja" como causa de eximición de costas al vencido, LL, 1989-C, 224).

En mi modo de ver, no se presentan situaciones excepcionales de hecho o de derecho que permitan apartarse del principio objetivo mencionado, de modo que propondré a la acuerdo modificar la sentencia en tanto distribuyó las costas de los apelantes en el orden causado y propondré, en consecuencia, que estas sean soportadas por los actores que resultaron vencidos.

Por lo expuesto, propongo al Acuerdo: 1) confirmar la decisión apelada en cuanto desestima la demanda en contra de Nordelta S.A., con costas de segunda instancia a cargo de la parte actora y; 2) modificar la imposición de costas en relación a Nordelta SA, Diego Miguel Colombini y Marcelo Fabián Macagno, debiendo en ambas instancias ser soportadas por la parte actora que resultara vencida (art. 68 y 69 de CPCCN). **Así lo voto.**

Los Dres. Magglio y Ramos Feijóo, por análogas razones a las aducidas por el Dr. Parrilli, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta.

Con lo que terminó el acto: ROBERTO PARRILLI - LORENA FERNANDA MAGGIO - CLAUDIO RAMOS FEIJOO

Es fiel del Acuerdo.-

Buenos Aires, de abril de 2026.-

Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, se resuelve: 1) confirmar la decisión apelada en cuanto desestima la demanda en contra de Nordelta S.A., con costas de segunda instancia a cargo de la parte actora y; 2) modificar la imposición de costas en relación a Nordelta SA, Diego Miguel Colombini y Marcelo Fabián Macagno, debiendo en ambas instancias ser soportadas por la parte actora que resultara vencida (art. 68 y 69 de





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA B

CPCCN). **Pasen los autos a tratar los recursos interpuestos contra las regulaciones de honorarios.** Regístrese, protocolícese y notifíquese. Oportunamente publíquese (conf. CSJN, Acordada 24/2013) Cumplido, devuélvase.

ROBERTO PARRILLI
Vocalía 5

LORENA FERNANDA MAGGIO
Vocalía 4

CLAUDIO RAMOS
FEIJÓO
Vocalía 6

