

Expediente: **1472/18**

Carátula: **BLANCO JORGE LUIS C/ ZEIGA S.R.L. Y OTRO S/ ESCRITURACION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **27/02/2025 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

90000000000 - ZEIGA S.R.L., -DEMANDADO/A

20360498663 - BARRERA, MIGUEL ANGEL-DEMANDADO/A

20206804670 - BLANCO, JORGE LUIS-ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

(Juzgado Civil y Comercial Común - 8a. Nominación)

ACTUACIONES N°: 1472/18



H102335386613

FECHA DE MESA DE ENTRADA: 28/05/2018

SENTENCIA N°: - AÑO:

JUICIO: "BLANCO JORGE LUIS c/ ZEIGA S.R.L. Y OTRO s/ ESCRITURACION - Expte. n° 1472/18"

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 26 de febrero de 2025.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en autos del epígrafe, y

RESULTA:

Que, a fs. 21/25, el letrado Jorge Gustavo Gómez, en representación de Jorge Luis Blanco - DNI n° 16.521.271, promueve demanda de escrituración, de cumplimiento de obligaciones contractuales y de reparación de daños y perjuicios, en contra de Zeyga SRL y de Miguel Ángel Barrera - DNI n° 12.607.365, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso San Martín 930 (desde fecha 11/03/2013), a fin de que se los condene a otorgar a su mandante, la escritura traslativa de dominio correspondiente a las 10 unidades (diez cocheras) adquiridas mediante boleto de compraventa de fecha 31/08/2009, a entregar a su representado la posesión efectiva y libre de todo ocupante de las otras 40 unidades (cuarenta cocheras) adquiridas mediante boleto de compraventa de fecha 17/02/2012, y a abonar una indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por la imposibilidad de disponer, usar y gozar de las 40 unidades cuya entrega de posesión se demanda, con más actualización monetaria, intereses moratorios, gastos y costas procesales.

Solicita, de manera subsidiaria, para el caso que fuese imposible el cumplimiento de las obligaciones asumidas contractualmente, la resolución de los contratos, más la reparación de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento de los mismos, con más actualización, intereses, gastos y costas. Relata que, en fecha 31/08/2009, su mandante adquirió a la razón social demandada, Zeyga SRL, a través del Boleto de Venta firmado en dicha fecha con su apoderado, Carlos Germán García Rusco, 10 unidades con destino a cocheras, que son parte integrante del edificio sito en calle San Martín n° 930 de esta ciudad, y que se identifican con los n° 1,2,3,4,5,6,7 (planta de estacionamiento nivel 1°), y n° 9,10,11 (Planta de estacionamiento nivel subsuelo).

Indica que, a la fecha de su demanda, su representado tiene la posesión de las mismas, la que ejerce desde mediados del año 2010, y que, pese al tiempo transcurrido, la vendedora no otorgó la correspondiente escritura traslativa de dominio, la que debía llevarse a cabo dentro de los doce meses posteriores a la entrega de la posesión.

Sostiene, que su parte intimó, mediante carta documento n° 1432578-3, el cumplimiento de la obligación de escriturar, sin que la demandada respondiera la misma o diere cumplimiento con ello. Por otra parte, manifiesta que, en fecha 17/02/2012, su mandante celebró un boleto de compraventa con la empresa demandada Zeiga SRL, adquiriendo 40 unidades destinadas a cocheras, en el mismo inmueble donde adquirió las 10 unidades antes referidas, de calle San Martín n° 930 de esta Ciudad, en cuyo acto abonó el total de las unidades adquiridas, y, según el cual, las partes convinieron que la posesión efectiva de las unidades se entregaría hasta el día 17 de Agosto de 2012, y en el cual se previno un plazo de 6 meses de gracia, ante la posibilidad de que razones de fuerza mayor dificulten el cumplimiento de la obligación de la parte vendedora.

Afirma que, aún cuando la obra había sido concluida, y a pesar de innumerables reclamos realizados por su parte, la empresa constructora no le entregó la posesión de las unidades adquiridas al Sr. Blanco, por lo que éste procedió a intimar a Zeyga SRL, mediante carta documento de fecha 06/03/2013, a ponerlo en posesión de las 40 unidades destinadas a cocheras, a pesar de lo cual, sostiene que Zeyga continuó con su actitud reticente, incumpliendo injustificadamente la obligación asumida con su mandante. Refiere que, respecto a las 40 cocheras, reclama, además de su posesión, su escrituración.

Sostiene que, en este contexto, su representado tomó conocimiento de que Zeyga SRL había modificado el contrato de fideicomiso el día 11/03/2013, mediante Escritura Pública n° 115, pasada por ante el Escribano Marco Padilla (h), renunciando a su carácter de fiduciario, y siendo sustituido por el Sr. Miguel Angel Barrera, de manera que, resulta éste el responsable por el incumplimiento de las obligaciones en cuestión.

Reclama los daños y perjuicios por el incumplimiento de las obligaciones a cargo de Zeyga SRL y, posteriormente, del fiduciario Miguel Angel Barrera, afirmando que éstos consisten en el lucro cesante sufrido por su mandante, al sostener que éste perdió la oportunidad de dar en locación durante todos estos años, las cocheras que legítimamente adquirió. Ofrece prueba y acompaña la documentación adjunta, en formato digital, en fecha 30/10/2020.

Corrido el traslado de ley, en fecha 01/07/2021, el demandado Miguel Angel Barrera - DNI n° 12.607.365, con el patrocinio letrado del Dr. Mariano Paz, contesta demanda, solicitando su rechazo, con costas. Niega las cuestiones de hecho y de derecho que detalla en su responde, a las que me remito, en honor a la brevedad.

Reconoce haber suscripto la Escritura n° 115 pasada ante el Escribano Marco A. Padilla (h), de fecha 11/03/2013, por la cual se modifica el contrato de Fideicomiso, y mediante la cual asumió el carácter de Fiduciario Sustituto del Contrato de Fideicomiso suscripto en fecha 15/06/2005 mediante

Escritura n° 216, el que, hasta ese momento, revestía la codemandada Zeyga, quien en el mismo instrumento de modificación renunció al cargo. Indica que, en dicho acto, Zeyga transmite a su parte, el dominio fiduciario del inmueble de calle San Martín n° 930 de esta ciudad.

Sostiene que, de dicha Escritura de Modificación surgen cuáles son las obligaciones asumidas por el suscripto como nuevo Fiduciario, así como también las que mantienen su vigencia en cabeza de Zeyga, no ya como fiduciario, sino como empresa constructora y desarrolladora del proyecto inmobiliario en cuestión, la que asume la obligación de terminar el edificio en las condiciones acordadas con los fiduciantes y con cada uno de los adquirentes de unidades.

Indica, que asumió su rol en el mes de marzo de 2013, con un inventario de las unidades del edificio y sus respectivos adquirentes, tal como surge de la cláusula cuarta del contrato de modificación del fideicomiso, en el cual, el actor aparece como adquirente de diez cocheras.

Por ello, esgrime que no es un hecho controvertido que el actor sea el legítimo poseedor de esas diez cocheras, ni tampoco su derecho a que, cuando sea fácticamente posible, se le escrituren las mismas, así como también al resto de los adquirentes beneficiarios del fideicomiso. Sin embargo, sostiene que actualmente, la escrituración resulta materialmente imposible por cuanto el edificio de calle San Martín n° 930 carece de final de obra, requisito ineludible para llevar a cabo la escrituración de las unidades y/o cocheras que lo integran, previa elaboración y aprobación del Reglamento de copropiedad, para lo cual cada beneficiario, incluido el propio actor, deberá aportar proporcionalmente para solventar esos gastos.

Afirma, que la codemandada Zeyga, empresa constructora desarrolladora del proyecto, tiene la obligación de terminar la obra, entregar el reglamento de copropiedad, y otorgar las respectivas escrituras traslativas de dominio a los adquirentes, y que, estando todo ello supeditado a que esté finalizada la obra, obtenido el final de obra municipal y redactado el reglamento de prehorizontalidad, lo que no está dado en el caso por causas no imputables al fideicomiso y/o fiduciario, es que el reclamo pertinente corresponde a Zeyga como desarrollador y constructor y único responsable en el atraso en la obra, causa inmediata de la imposibilidad de escriturar. Refiere, luego, que el actor no ha probado haber sufrido daño concreto alguno por la falta de escrituración de las diez unidades al día de la fecha.

Por otra parte, sobre la pretendida entrega de posesión de 40 cocheras, afirma que la codemandada Zeyga, suscribió el boleto de compraventa de fecha 17/02/2012 en carácter personal, mas no en carácter de fiduciario, por lo que se obligó en forma personal y directa y no como fiduciario, ni con el patrimonio fideicomitado, de manera que su parte, en su carácter de fiduciario, no tiene responsabilidad alguna por la existencia de una hipotética obligación de entrega de 40 cocheras incumplida.

Agrega que, del inventario de obligaciones asumidas por el anterior Fiduciario, presentado por Zeyga, no surge el Sr. Blanco como adquirente de esas 40 cocheras, mientras que sí aparece como adquirente de las 10 cocheras aludidas ut supra. Recalca que las 40 cocheras, por el contrario, aparecen como vendidas a terceros mediante instrumentos de fecha anterior, y cuya posesión se encontraban ya entregadas a los adquirentes consignados, de manera previa a la supuesta compra realizada por el Sr. Blanco.

Alega, también, que a la fecha de la supuesta compra de las 40 cocheras, las mismas ya se encontraban en pleno funcionamiento y ocupadas, y que ello era de pleno conocimiento del Sr. Blanco, puesto que ya tenía la posesión previa de las 10 cocheras adquiridas con casi 3 años de anterioridad. Según su criterio, nos encontramos ante una operación simulada, en connivencia entre la actora y Zeyga, por lo que no existe obligación alguna de su parte, en carácter de fiduciario

sustituto, y/o del fideicomiso, hacia el Sr. Blanco. Ofrece prueba y acompaña la documentación adjunta en formato digital a su presentación.

Por su parte, el codemandado Zeyga SRL, no se presentó en autos ni contestó demanda, a pesar de estar debidamente notificado en fecha 23/06/2021, conforme cédula agregada en autos en fecha 25/06/2021.

Luego, por providencia de fecha 16/08/2023, se dispone la apertura de la causa a pruebas.

En fecha 28/11/2023, se lleva a cabo la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas; y, en fecha 03/05/2024, se lleva a cabo la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de Causa para Definitiva, en el marco de la cual se dio por finalizado el periodo probatorio, las partes alegaron de forma oral, y quedó la presente causa en condiciones de dictar Sentencia Definitiva, y

CONSIDERANDO:

I.- DE LA LITIS.

Que, a fs. 21/25, el letrado Jorge Gustavo Gómez, en representación de Jorge Luis Blanco - DNI n° 16.521.271, promueve demanda de escrituración, de cumplimiento de obligaciones contractuales y de reparación de daños y perjuicios, en contra de Zeyga SRL y de Miguel Ángel Barrera - DNI n° 12.607.365, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso San Martín 930 (desde fecha 11/03/2013), a fin de que se los condene a otorgar a su mandante, la escritura traslativa de dominio correspondiente a las 10 unidades (diez cocheras) adquiridas mediante boleto de compraventa de fecha 31/08/2009; a entregar a su representado la posesión efectiva y libre de todo ocupante, de las otras 40 unidades (cuarenta cocheras) adquiridas mediante boleto de compraventa de fecha 17/02/2012, y a abonar una indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por la imposibilidad de disponer, usar y gozar de las 40 unidades, cuya entrega de posesión se demanda, con más actualización monetaria, intereses moratorios, gastos y costas procesales.

Solicita, de manera subsidiaria, para el caso que fuese imposible el cumplimiento de las obligaciones asumidas contractualmente, la resolución de los contratos, más la reparación de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento de los mismos, con más actualización, intereses, gastos y costas.

Corrido el traslado de ley, en fecha 01/07/2021, el demandado Miguel Angel Barrera - DNI n° 12.607.365, con el patrocinio letrado del Dr. Mariano Paz, contesta demanda, solicitando su rechazo, con costas. Sostiene, que la escrituración de las diez cocheras adquiridas en un primer momento por el actor, no puede realizarse por no encontrarse el edificio con final de obra, lo que no resulta imputable a su parte; y que las 40 cocheras cuya posesión reclama, le fueron vendidas al actor por la codemandada Zeyga a título personal, y que, a la fecha de su supuesta venta, se encontraban ya vendidas y entregadas en posesión a terceros beneficiarios del fideicomiso en cuestión.

Por su parte, la codemandada Zeyga SRL no se presenta en autos ni contesta demanda, a pesar de estar debidamente notificada.

En estos términos queda trabada la litis.

II.- DEL MARCO NORMATIVO APLICABLE.

Atento a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, cabe precisar su aplicación al caso en estudio, a tenor de lo dispuesto en el art. 7. En base al mismo, su aplicación es inmediata para las relaciones y situaciones jurídicas futuras; como también para las no agotadas al momento de su entrada en vigencia (01/08/2015), respecto a los tramos de su desarrollo no cumplidos, como a las consecuencias no agotadas, de relaciones y situaciones jurídicas constituidas bajo el amparo de la antigua ley. Quedan fuera de su aplicación aquellas situaciones y relaciones que fueran consumidas antes de su entrada en vigencia.

La causa de la presente acción es obtener la escrituración y la entrega de posesión de unidades adquiridas mediante boletos de compraventa de fecha 31/08/2009 y 17/02/2012, es decir, con anterioridad a la entrada en vigencia del Nuevo Código Civil y Comercial Común de la Nación.

Siendo así, se trata de una relación jurídica que se consumó antes del advenimiento del Código Civil y Comercial y, por lo tanto, debe ser juzgada conforme el sistema del anterior Código Civil (ley 340 y modif.) en sus elementos constitutivos. En relación a las consecuencias no agotadas deberá aplicarse el nuevo cuerpo legal (Ley 26.994).

Sobre este punto, Aída Kemelmajer de Carlucci comenta que “la noción de consumo que subyace en el art. 7 fue tomada por Borda de la obra de Roubier, quien distingue entre leyes que gobiernan la constitución y la extinción de una relación jurídica, y leyes que gobiernan el contenido y las consecuencias. Cada fase se rige por la ley vigente al momento de esa etapa; el consumo o el agotamiento debe analizarse según cada una de esas etapas, en concreto, para cada tipo de situaciones, siendo imposible una formulación en abstracto, para todo tipo de cuestiones” (“El artículo 7 del Código Civil y Comercial y los expedientes en trámite en los que no existe sentencia firme”. (La Ley, 2015-B, 1146, AR/DOC/1330/2015; “La Aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes” - Ed. Rubinzal Culzoni – Buenos Aires - Santa Fe – 2015, p. 158).

Por compartirlo, considero aplicable al presente caso el criterio según el cual: “La entrada en vigencia del Código Civil y Comercial impuso tener presente el contenido del art. 7° que por su ubicación en el Capítulo Preliminar, es aplicable a todas las relaciones y situaciones jurídicas regladas por el código. En el mismo se reguló la eficacia temporal de las normas derogadas frente al nuevo régimen legal, previéndose, en términos generales, que a partir de su entrada en vigencia las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes”. (Código Civil y Comercial Comentado – Texto Exegético”; Jorge H. Alterini – Director General; 2ª. Edición Actualizada y Aumentada – Tomo VII – ARTS. 1708 A 1881; Ignacio Alterini – Coordinador; Ed. Thomson Reuters La Ley; Bs. As. 2016; pags. 55/57).

Tal será el criterio con el que se analizará y resolverá la cuestión de fondo, objeto de este proceso.

III.- DEL ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN DEL CASO.

A los fines de poder resolver las cuestiones pretendidas en estos obrados, y para un mayor orden en la resolución de la causa, se tratará, en primer lugar, la pretensión de escriturar deducida por la parte actora, para luego abordar la cuestión relativa a la entrega de posesión reclamada, con más daños y perjuicios.

III. a) PRIMERA CUESTIÓN: De la pretensión de escriturar.

La parte actora relata que en fecha 31/08/2009, su mandante adquirió a la razón social demandada, Zeyga SRL, a través del Boleto de Venta firmado en dicha fecha con su apoderado, Carlos Germán García Rusco, 10 unidades con destino a cocheras que son parte integrante del edificio sito en calle San Martín n° 930 de esta ciudad, y que se identifican con los n° 1,2,3,4,5,6,7 (planta de

estacionamiento nivel 1°), y n° 9,10,11 (Planta de estacionamiento nivel subsuelo).

Como ya fuera expresado, el accionado Miguel Angel Barrera no desconoce la existencia del boleto de compraventa invocado por el actor, ni niega su derecho a obtener su escrituración. Alega, sin embargo, que su cumplimiento no deviene posible, por carecer el inmueble de final de obra, y que ello obedece a causas imputables a la coaccionada Zeyga SRL, en su condición de constructora del edificio de calle San Martín n° 930.

Ahora bien, entre la documentación acompañada por la actora, y a pesar de no encontrarse controvertida su existencia, cabe mencionar la copia certificada por Escribano Público, del Boleto de Compraventa de fecha 31/08/2009, debidamente sellado por ante la DGR, del que surge que Zeyga SRL, representada en ese acto por el Sr. Carlos Germán García Rusco, en su carácter de apoderado de la misma, vende, cede y transfiere a Jorge Luis Blanco, diez unidades con destino a cocheras, que serán parte integrante del edificio que se construirá en el inmueble ubicado en calle San Martín n° 930, inscripto en la Matrícula Registral N-6779.

De su cláusula segunda surge el precio pactado por las partes, y que éste fue abonado en su totalidad, en dicho acto, por la compradora, a la vendedora. Luego, en la cláusula tercera, se fijó como plazo para entregar la posesión de las mismas, hasta el día 30/12/2009, con un plazo adicional de seis meses, a partir de dicha fecha, por razones de fuerza mayor.

De su cláusula cuarta, se obtiene que las partes convinieron que la escritura traslativa de dominio de las unidades será otorgada por la vendedora, dentro de los doce meses siguientes a la entrega de la posesión material; y de su cláusula sexta, que ambas partes acuerdan que los gastos de planos de subdivisión, certificados de finales de obra y la escritura del Reglamento de Propiedad Horizontal son a cargo de la vendedora, correspondiendo a la compradora, los gastos, sellados y honorarios profesionales del presente boleto de compraventa, y de la escritura traslativa de dominio.

En una síntesis de la doctrina y jurisprudencia sobre la materia, puede decirse que vendedor y comprador de un inmueble mediante boleto de compraventa asumen recíprocamente el carácter de deudor y acreedor, teniendo cada uno de ellos una obligación principal -ambas de dar: el vendedor entregar la posesión y el comprador, la de pagar el precio-; pero en cuanto a la obligación de escriturar, uno y otro revisten la condición de deudores recíprocos de una misma obligación de hacer que pesa sobre la actividad común de las partes. La obligación de escriturar es impuesta a ambas partes contratantes: tanto el vendedor como el comprador se encuentran obligados a realizar los actos que sean necesarios y a aportar su concurso personal para que la escrituración pueda llevarse a cabo. Ambos deben prestar de buena fe todo el esfuerzo para que la escrituración se cumpla, satisfaciendo los deberes secundarios que acompañan a la obligación de escriturar, tales como designar el escribano, poner a disposición del mismo la documentación necesaria para formalizar el acto escriturario (testimonio de dominio, planos, recibos de impuestos, libre deuda, etc.) que en algunos casos depende o pesa sobre el vendedor y en otros sobre el comprador (al respecto, véase Morello, Augusto, "El boleto de compraventa Inmobiliaria", pág.324 y ss. y Mosset Iturraspe - Novellino, "La obligación de escriturar", pág.97/98 y 103).

En la especie, la parte vendedora se comprometió a suscribir la Escritura Traslative de Dominio del inmueble a favor del comprador, en un plazo de doce meses de entregada la posesión, el que, según la fecha consignada en el boleto de compraventa, y los propios dichos de la actora y del codemandado Barrera sobre la efectiva posesión de las cocheras por parte del Sr. Blanco, ya se encuentra vencido.

Entonces, de las constancias de autos y de la prueba analizada, resulta que la falta de realización de la mencionada Escritura, obedece a la falta de realización de los actos a cargo de la accionada

Zeyga SRL, necesarios para obtenerla.

A ello, debe agregarse que el Sr. Blanco intimó debidamente a la demandada, mediante la Carta Documento de fecha 11/03/2013, a que dé cumplimiento con la escrituración en cuestión, y que la misma, no solo guardó silencio en dicha oportunidad, sino también al momento de ser entablada la presente demanda, puesto que no compareció a esta litis ni contestó demanda. Por lo tanto, no caben dudas de que Zeyga SRL, en su condición de vendedora, debidamente intimada por la parte actora, se encuentra en mora respecto a su obligación de escriturar las diez unidades vendidas al actor, consistentes en las cocheras n° 1,2,3,4,5,6,7 (planta de estacionamiento nivel 1°), y n° 9,10,11 (Planta de estacionamiento nivel subsuelo), conforme fuera denunciado por el actor, y en tanto su individualización no fue controvertida por la parte accionada (cf. art. 435 inc. 1 del CPCyCT).

Ahora bien, el codemandado Migue Ángel Barrera, quien reconoce su calidad de fiduciario sustituto del fideicomiso del inmueble ubicado en calle San Martín n° 920/928, Padrón n° 102.227, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-6779, alega que la escrituración resulta materialmente imposible por cuanto el edificio de calle San Martín n° 930 carece de final de obra, y que es la codemandada Zeyga, empresa constructora desarrolladora del proyecto, quien tiene la obligación de terminar la misma, entregar el reglamento de copropiedad, y otorgar las respectivas escrituras traslativas de dominio a los adquirentes, por lo que la falta de escrituración no le es imputable a su parte.

Sin embargo, su parte, en su calidad de fiduciario del fideicomiso del inmueble en cuestión, continuador de la demandada Zeyga SRL en dicha función y carácter, y por lo tanto, titular de la propiedad fiduciaria de dicho bien fideicomitado, es quien se encuentra obligado a transmitirlo a los beneficiarios o fideicomisarios (cf. surge del informe de dominio remitido por el Registro Inmobiliario en fecha 27/02/2024 y 25/04/2024), por lo que se encuentra legitimado pasivamente para responder por la pretensión de escrituración deducida por la parte demandada. Y es que tal como se ha enseñado, "la cosa o el patrimonio fideicomitados carecen de personería, no son un ente distinto representado por el fiduciario, sino que éste es el propietario de dichos bienes" (Lisoprawski, Silvio V., Martorell, Ernesto E., Crisis de fideicomisos emblemáticos. Nuevos alcances de la responsabilidad del Fiduciario, Cita: TR LALEY AR/DOC/2051/2009).

En este sentido, nuestros Tribunales han dejado sentado: "Titular Fiduciario. Es un delito especial propio, ya que el autor, no es cualquier persona, tiene que ser titular fiduciario. El vínculo de esa relación jurídica que se crea a partir de un contrato de fideicomiso. El contrato de fideicomiso requiere que una persona (fiduciante) transmita la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra persona (fiduciario), quien se obliga a administrar y disponer el patrimonio recibido en beneficio de quien se designe en el contrato (beneficiario), y a transmitirla al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario (art. 1 ley 24.441 de Fideicomiso Financiero). En este juicio se ha probado a partir de los contratos de Constitución de los Fideicomisos (contratos madre), las diferentes notas de adhesión, el reconocimiento del propio imputado, que el imputado actuaba como administrador fiduciario en los fideicomisos cuya actuación se analiza en este juicio. Así tenemos por probado este rol especial que exige el tipo en el autor: que sea titular fiduciario. El titular fiduciario tiene el deber de administrar los bienes recibidos en fideicomiso, pero, a diferencia del administrador infiel en el delito de defraudación, él es el titular de* - l patrimonio durante la vigencia del contrato respectivo. Por eso, ejerce un dominio imperfecto y limitado sobre el patrimonio fideicomitado (Ley 24.441)" (CÁMARA PENAL CONCLUSIONAL - Sala 2, BARENBREUKER OTTO FERNANDO S/ DEFRAUDACIÓN (ART.173 INC.12°) Nro. Expte: 63102/2016, Nro. Sent: 0 Fecha Sentencia 05/12/2022).

Asimismo, se ha resuelto: "El protagonista principal de este negocio jurídico es el fiduciario, quien como depositario de la confianza deberá gestionar y cumplir el cometido del fideicomiso, y de su actuación dependerá en buena medida que el mismo se logre. La ley 24.441 marca un antes y un después para las posibilidades de utilizar éste negocio en nuestro país. Antes de su sanción, el fideicomiso era atípico, basado en la confianza, donde entre partes regía el principio de la convención-ley (art. 1197, Cód. Civil), pero era inoponible a terceros (arts. 1195/1199, Cód. Civil) y adolecía de la limitación que, transmitido el dominio fiduciario de los bienes al fiduciario, éste los adquiriría sin constituir derecho real a favor del fiduciante, quien quedaba sujeto a las acciones de los acreedores del fiduciario por las deudas de éste (art. 1196, Cód. Civil). Si incumplía el fiduciario, sólo podían ejercerse contra él acciones personales, supeditadas a su responsabilidad patrimonial, pues el sustento era la confianza. Hoy, además de basarlo en la confianza, la ley 24.441, con sus virtudes y defectos, ha incorporado una razonable dosis de seguridad, que nos permite afirmar que, cuando se incumpla el cometido, podrá accionarse compulsivamente y con posibilidades concretas. Habrá confianza con seguridad, pues la nueva normativa constituye sobre los bienes fideicomitados una propiedad fiduciaria con dominio imperfecto, regulada en el Título VII del Libro III del Código Civil y por las disposiciones de la ley 24.441 cuando se trate de cosas. El dominio fiduciario es la especie de dominio imperfecto que se adquiere en razón de un fideicomiso y dura solamente hasta la extinción del mismo, para el efecto de entregar la cosa a quien corresponda según el contrato, el testamento o la ley (art. 2662, Cód. Civil reformado según ley 24.441: conf. Gregorini Clusellas, Eduardo L. en "Las obligaciones del fiduciario" publicado en La Ley 2005-C).- La característica de este dominio es la de estar sujeto a un plazo o condición resolutoria, y los terceros pueden estar interesados en conocer cuál es el plazo o condición, a fin de determinar si extinguido el contrato de fiducia los acreedores del fiduciante o del fideicomisario pueden ejercer la acción destinada a que se cumpla con las mandas de este contrato de fiducia y, en consecuencia, el dominio quede en cabeza de la persona que corresponda (conf. Iturbide Gabriela A. "El fideicomiso de garantía", Hammurabi, Buenos Aires, 2007, p. 624).- Cumplido el plazo o la condición, aquél tiene la obligación de transmitirle "al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario" los bienes objeto del fideicomiso. En el art. 25 de la ley mencionada se establece que el fideicomiso "se extinguirá por: a) el cumplimiento del plazo o la condición a que se hubiere sometido o el vencimiento del plazo máximo legal".- Asimismo, se ha establecido que dentro de las obligaciones del fiduciario se encuentra la de cumplir las obligaciones impuestas con la prudencia y diligencia de un buen hombre de negocios, que actúa sobre la base de la confianza depositada en él (art. 6º, ley 24.441). El artículo 6º de la ley 24.441 debe integrarse en un todo armonioso con la directiva de buena fe del art. 1198 del Cód. Civil, el sistema de responsabilidad de los artículos 902 y 909 del mismo Código y la concepción de culpa del artículo 512. Según esta última norma: "la culpa del deudor en el cumplimiento de la obligación consiste en la omisión de aquellas diligencias que exigiera la naturaleza de la obligación y que correspondiesen a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar". Para determinar las obligaciones del fiduciario no regladas, serán relevantes las circunstancias del caso. Entre esas "circunstancias" está el alto grado de confianza que supone el rol del fiduciario, como supuesto de responsabilidad (art. 909, Cód. Civil), que acrecerá por la "condición especial de los agentes" (art. 909), en cuya configuración la profesionalidad es condicionante. La evaluación de su conducta resultará de comparar la que cabe esperar de un diligente hombre de negocios en circunstancias similares con la seguida por el fiduciario. Interpretando armónicamente este sistema normativo, resulta una directiva de actuación mixta subjetiva y objetiva, basada en la conducta esperada objetivamente del buen hombre de negocios, de acuerdo con la confianza dispensada en el caso (conf. op. cit. Gregorini Clusellas, Eduardo L. en "Las obligaciones del fiduciario").- Si bien el principio general es que las obligaciones del fiduciario son de medios, ello no excluye que tenga obligaciones específicas de resultado, de fundamental importancia, como es la de transferir los bienes al fideicomisario al finalizar el negocio, otorgando los instrumentos y contribuyendo a las

inscripciones registrables que corresponda. La transferencia debe ser completa e irrestricta, según el bien, con todos sus accesorios (art. 26, ley 24.441; conf. op. cit. Gregorini Clusellas, Eduardo L. en "Las obligaciones del fiduciario").- (...) En efecto, contrariamente a lo sostenido en la sentencia de grado, el fiduciario se encontraba en condiciones de otorgar la escritura traslativa de dominio a favor del fiduciante-beneficiario, desde que esa obligación de la cual el actor era titular en virtud de la cesión concertada con las arquitectas, se hallaba expedita y a cargo del fiduciario.- Al hacer referencia las normas a "entregar la cosa a quien corresponda según el contrato" (art. 2662 del Cód. Civil), y "a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario" (art. 1 de la ley 24.441), se está aludiendo a una transferencia de dominio y no a una mera entrega de la posesión, lo que también resulta de las distintas cláusulas del contrato de fideicomiso celebrado entre las partes (ver. cláusula V de fs. 154).- En base a esta premisa, correspondía al aquí tercero citado realizar la transferencia de dominio de las respectivas unidades funcionales a favor del actor, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública y de la pertinente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble (arts. 1184 inciso 1 y 2505 del Cód. Civil)" (Sumario Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala A, C., E. C. c. P., C. y otro s/ Daños y perjuicios, Sentencia 13/07/2016, TR LALEY AR/JUR/70701/2016, publicado en • RCCyC 2017 (abril), 161).

Ahora bien, tal como se desprende de la Escritura Pública n° 115 de Modificación de Contrato de Fideicomiso, Renuncia y Sustitución de Fiduciario, y Transmisión de Dominio Fiduciario de fecha 11/03/2013, en su cláusula séptima, las partes pactaron que la renuncia del fiduciario (Zeyga SRL), no implica la eximición de la misma como empresa constructora, de terminar el edificio en las condiciones acordadas con los fiduciantes y cada uno de los adquirentes de unidades, ya que percibió el precio de las unidades que tenía derecho a vender, para lo cual debía continuar la obra en las condiciones y plazos que se especifican en dicha escritura.

Por lo tanto, considero que se encuentran obligados a realizar todas las diligencias necesarias para otorgar las escrituras traslativas de dominio a favor del actor Jorge Luis Blanco, respecto de las unidades adquiridas por éste mediante el Boleto de Compraventa de fecha 31/08/2009, tanto Zeyga SRL, parte vendedora, ex fiduciaria y constructora a cargo de la finalización de la obra donde se encuentran ubicadas las unidades adquiridas, como Miguel Angel Barrera, en su carácter de actual Fiduciario del Fideicomiso del inmueble de calle San Martín n° 922/8 de esta ciudad.

Por último, cabe mencionar que si bien el codemandado Barrera alega que el otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio es de imposible cumplimiento, en razón de no contar el edificio con final de obra, de la contestación de oficio otorgada por la Dirección General de Catastro en fecha 07/12/2023, surge que el edificio de calle San Martín n° 922/8, sí cuenta con final de obra. Por este motivo, habiéndose constatado que el cumplimiento de la obligación de escriturar por parte del fiduciario demandado deviene posible, no corresponderá resolver el contrato de compraventa objeto de la demanda, tal como fuera pretendido de manera subsidiaria por el actor en autos.

En estos términos, corresponde ORDENAR a Zeyga SRL y a Miguel Angel Barrera - DNI n° 12.607.365, a realizar todas las diligencias necesarias para otorgar las escrituras traslativas de dominio, a favor de Jorge Luis Blanco - DNI n° 16.521.271, respecto de las diez cocheras n° 1,2,3,4,5,6,7 (planta de estacionamiento nivel 1°), y n° 9,10,11 (Planta de estacionamiento nivel subsuelo), adquiridas mediante Boleto de Compraventa de fecha 31/08/2009, ubicadas en el inmueble de calle San Martín n° 922/8, inscripto en la Matrícula Registral N-06779, en un término de tres meses a contar a partir de la presente, bajo apercibimiento de otorgarla el Juzgado a su nombre y a su costa, o de resolver la misma en la obligación de reparar los daños y perjuicios, en caso de existir imposibilidad material o jurídica en su cumplimiento.

III. b) SEGUNDA CUESTIÓN: De la pretensión de obtener la posesión, con más daños y perjuicios.

i. De la entrega de la posesión.

El actor Jorge Luis Blanco reclama, a su vez, la entrega de la posesión efectiva y libre de todo ocupante, de las otras 40 unidades (cuarenta cocheras) adquiridas mediante un segundo boleto de compraventa celebrado con Zeyga SRL, en fecha 17/02/2012, y a abonar una indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por la imposibilidad de disponer, usar y gozar de las 40 unidades cuya entrega de posesión se demanda, con más actualización monetaria, intereses moratorios, gastos y costas procesales.

Es decir, demanda el cumplimiento del contrato de compraventa de fecha 17/02/2012, con más los daños y perjuicios derivados de su incumplimiento.

Solicita, de manera subsidiaria, para el caso que fuese imposible el cumplimiento de las obligaciones asumidas contractualmente, la resolución del mismo, con más la reparación de los daños y perjuicios derivados de su incumplimiento, con más actualización, intereses, gastos y costas.

Según el codemandado Barrera, actual fiduciario del fideicomiso del inmueble de calle San Martín n° 922/8 de esta ciudad, dichas unidades fueron vendidas al actor, por parte de Zeyga SRL a título personal, mas no como fiduciario, sin vincular al patrimonio fideicomitado; la posesión de las mismas se encontraba ya otorgada a terceros también compradores por boletos de compraventa, en fecha anterior a la compra efectuada por Blanco; y que del inventario realizado por Zeyga SRL al momento de celebrar la Escritura n° 115 de modificación del Fideicomiso, no surge la compra de las 40 cocheras invocadas por el actor.

En otras palabras, alega la falta de legitimación pasiva de su parte para otorgar el cumplimiento del contrato; y la imposibilidad de otorgar su cumplimiento, con fundamento en que las unidades fueron vendidas y entregadas en posesión, con anterioridad a la compra efectuada por el actor.

Por su parte, Zeyga SRL, no contesta demanda.

En este orden de ideas, cuando se demanda por incumplimiento contractual, a la parte actora le basta con probar su título y el alegado incumplimiento, quedando a cargo del accionado la prueba de los hechos extintivos o impeditivos de tal cumplimiento que provoquen la ruptura del nexo causal (caso fortuito, hecho de la víctima o de un tercero por quien no debe responder). Específicamente, cuando se trata de probar un contrato y media controversia entre las partes, la actividad probatoria consiste en demostrar en juicio la existencia del contrato, las obligaciones nacidas de él o el contenido de las prestaciones. El destinatario de la actividad probatoria es el Juez y las partes deben llevarle los elementos de convicción acerca de los extremos contractuales que cada una invoca: la actora, los relativos a su pretensión, y la demandada, los que hacen a su defensa o excepción. La falta o insuficiencia de prueba no anula el contrato pero lo esteriliza porque lo priva de sus efectos ya que "no basta con tener derecho, hay que demostrarlo" (cfr. Mosset Iturraspe, Jorge en Código Civil dirigido por Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, t. 3-C, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 1999, ps. 1 y ss).

De modo semejante lo ha entendido la jurisprudencia al decir que: "Cuando se reclaman los daños derivados de un incumplimiento contractual, el acreedor damnificado debe acreditar que la conducta del deudor no se ajustó a contenido y circunstancias de la obligación convenida, contrariando el derecho y además demostrando que concurre un factor de atribución; luego de ello nace su derecho a las indemnizaciones correspondientes como principio general consagrado en el art. 505 del Código Civil (Wayar, E. "Tratado de la mora", Ed. Lexis Nexis, Bs. As., 2007, pág. 55) . Es decir que

el actor debe probar la existencia de un contrato válido, el contenido de sus estipulaciones y principalmente la falta de adecuación del deudor a tales cláusulas.- DRES.: ACOSTA - BEJAS” (Cámara Civil y Comercial Común - Sala 3, Sent. N° 52 de fecha 26/02/2015).

De allí que sea necesario, en primer lugar, analizar cuál es el alegado vínculo contractual y luego examinar el plexo probatorio desplegado en la causa, en especial la prueba producida por la parte actora, a los fines de acreditar su existencia y consecuente incumplimiento por parte de las demandadas.

Como ya fuera analizado en el acápite anterior, la existencia del contrato de compraventa de fecha 17/02/2012 no se encuentra controvertida en autos. A su vez, el mismo se encuentra adjunto en original, debidamente sellado por ante la DGR, en formato digital, mediante presentación de fecha 30/10/2020.

De su lectura, surge que, en la fecha indicada, Zeyga SRL, CUIT n° 30-70237979-9, representada en dicho acto por Carlos Germán García Rusco, DNI n° 13.628.169, en el carácter de apoderado, según lo acredita y justifica con el Poder General Amplio de Administración y Disposición otorgado mediante Escritura n° 84 de fecha 17/04/2000, pasada por ante el Escribano de esta Provincia Eduardo Manuel Benedicto, vende a Jorge Luis Blanco, DNI n° 16.521.271, cuarenta unidades, con destino a cocheras, las que serán parte integrante del edificio que se construirá en el inmueble general ubicado en calle San Martín n° 930, individualizado con el padrón inmobiliario n° 102.227 e inscripto su dominio en mayor extensión en la Matrícula Registral N-6779.

De su cláusula segunda surge que el precio total de venta es de dólares estadounidenses billetes ciento sesenta mil, y que dicha suma es recibida en dicho acto, por el representante de la vendedora, de manos del comprador, sirviendo el contrato de recibo suficiente y carta de pago.

En la cláusula tercera, las partes pactan que la posesión real, efectiva y material del inmueble, libre de todo ocupante, se otorgará por la parte vendedora a la compradora, hasta el día 17/08/2012, con un plazo adicional de seis meses a partir de esa fecha, por razones de fuerza mayor.

A su turno, la actora adjunta también la carta documento de fecha 08/03/2013, remitida por su parte a Zeyga SRL, a los fines de intimar el cumplimiento del contrato en cuestión, bajo apercibimiento de iniciar acciones legales y reserva de reclamar los daños y perjuicios que su negativa le causaren.

El incumplimiento de la cláusula tercera, se encuentra reconocido por el codemandado Miguel Angel Barrera, quien refiere que la posesión de dichas cocheras se encontraban entregadas con anterioridad, a terceros.

Por su parte, Zeyga SRL no compareció a esta causa, a pesar de estar debidamente notificado, de manera que su falta de contestación de demanda, será entendida en los términos del art. 438 del CPCyCT, es decir, cabe tenerlo por conforme con los hechos invocados en la demanda, referidos al incumplimiento contractual.

Además de ello, en el marco de la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de Causa para definitiva, llevada a cabo en fecha 03/05/2024, los testigos Claudio Sebastian Barilari, DNI 24.503.218, y Germán Daniel Cudmani, DNI n° 23.238.503, coinciden en responder que conocen de las dos operaciones de compra efectuadas por el Sr. Blanco, a Zeyga SRL, primero por diez cocheras, y luego por cuarenta; que respecto a diez tiene la posesión, y que sobre las cuarenta restantes, objeto del segundo boleto, no tiene posesión.

Si bien el letrado apoderado del codemandado, Dr. Mariano Paz, formula la tacha de ambos testigos, en razón de considerar que tienen un interés legítimo en el resultado, por tener, el Sr.

Cudmani, un vínculo laboral con el actor, en tanto es su asesor contable; y por estar el Sr. Barilari, íntimamente vinculado con el Sr. Blanco durante el plazo en que suscitaron los hechos dañosos de manera que, a su criterio, resulta un testigo complaciente con un interés genuino en los presentes autos, estimo que ambas tachas serán desestimadas.

Ello, en tanto encuentro razón en los argumentos vertidos por el letrado apoderado del actor al momento de correrse traslado de las tachas formuladas, referidos a que los testigos fueron contestes y coincidentes en sus declaraciones, y que los mismos coinciden con la inspección ocular realizada en autos, de la que surgen las 10 cocheras sobre las que tiene posesión el actor, y las 40 respecto a las cuales carece de dicha posesión por encontrarse ocupadas por otras personas, pero fundamentalmente, en tanto coinciden con las propias manifestaciones de su parte al contestar demanda, según las cuales, las cuarenta cocheras adquiridas por el boleto de compraventa de fecha 17/02/2012 no fueron entregadas al Sr. Blanco, sino a terceros que habrían adquirido también las mismas, con anterioridad a éste. Además, la adquisición de las cuarenta cocheras, sobre las que el actor no tuvo posesión, también surge del Boleto de Compraventa de fecha 17/02/2012, no advirtiéndose que los testigos hayan sido complacientes, ni que hayan incurrido en falsedad; por el contrario, considero que son testigos que relataron hechos que presenciaron y protagonizaron, lo que les confiere el carácter de "necesarios".

Por lo tanto, no quedan dudas que el contrato de compraventa inmobiliaria de fecha 17/02/2012 se encuentra incumplido en su cláusula tercera, en tanto la posesión de las unidades que son objeto del mismo, no fue entregada al Sr. Jorge Luis Blanco.

Refuerza lo concluido, el resultado de la inspección ocular llevada a cabo en fecha 16/02/2024, en donde el Oficial de Justicia informa que, constituido en el inmueble de calle San Martín n° 930 de esta ciudad, fue atendido por el Sr. Macelo Martín, encargado del edificio, quien manifiesta que en el nivel 2 se encuentran 3 cocheras y en el nivel 6 se encuentran 7 cocheras, las cuales pertenecen al Sr. Jorge Luis Blanco, y tienen un cartel identificatorio de la firma Su Crédito, y que sus expensas son abonadas por este último. Luego, manifiesta que todas las cocheras se encuentran ocupadas, pero que no se acuerda de los nombres de todos los propietarios.

Por lo tanto, nos encontramos frente a un boleto de compraventa inmobiliaria, incumplido por la parte vendedora, Zeyga SRL, quien no hizo entrega de la posesión de las unidades a su comprador, Sr. Jorge Luis Blanco, el cual dio acabado cumplimiento con el pago del precio de las mismas.

Ahora bien, como vimos, el codemandado Miguel Angel Barrera, en su condición de actual fiduciario del fideicomiso del inmueble de calle San Martín n° 930 (o 922/8), alega que su parte no debe dar cumplimiento con el contrato en cuestión, por cuanto éste fue celebrado por Zeyga SRL a título personal.

Sin embargo, nos encontramos frente a las siguientes situaciones fácticas:

- El boleto de compraventa de fecha 31/08/2009, que motiva la pretensión de escriturar intentada por el actor, que fuera objeto de estudio en el acápite anterior, fue celebrado, también, por Zeyga SRL, CUIT n° 30-70237979-9, representada en dicho acto por Carlos Germán García Rusco, DNI n° 13.628.169, en el carácter de apoderado, según lo acredita y justifica con el Poder General Amplio de Administración y Disposición otorgado mediante Escritura n° 84 de fecha 17/04/2000, pasada por ante el Escribano de esta Provincia Eduardo Manuel Benedicto. Dichas cocheras fueron entregadas en su posesión, al Sr. Jorge Luis Banco. Respecto al mismo, el codemandado Miguel Ángel Barrera, no niega su falta de legitimación pasiva, sino que reconoce el derecho que posee el actor, a obtener las escrituras traslativas de dominio de las unidades, planteando su imposibilidad por falta de plano final de obra y reglamento de propiedad horizontal. Es decir, no alega que el contrato de fecha

31/08/2009 hubiese sido celebrado por Zeyga SRL a título personal, siendo que el mismo se encuentra celebrado de idéntica manera a la del contrato de compraventa de fecha 17/02/2012.

- Conforme surge del informe de dominio del inmueble de calle San Martín n° 922/4/6/8, inscripto en la Matrícula Registral N-06779 adjunto por la actora y remitido por el Registro Inmobiliario en fecha 27/02/2024, al momento de la celebración del boleto de compraventa en cuestión, Zeyga SRL, era el titular de dominio fiduciario del inmueble del que formarían parte las unidades vendidas. Asimismo, surge que ambos boletos de compraventa suscriptos por Jorge Luis Blanco, se encontraban inscriptos en la matrícula registral N-06779, de manera previa al traspaso de dominio fiduciario hacia Miguel Angel Barrera (v. asientos 34 y 35 del Rubro 7 de dicha Matrícula). Esta inscripción implica que el Registro Inmobiliario, en ejercicio de sus facultades calificadoras, ha entendido que el Boleto de Compraventa de fecha 17/02/2012 ha sido otorgado por el titular dominial, en este caso el titular del dominio fiduciario.

- Según los propios dichos del codemandado Barrera, y de los términos de la Escritura Pública n° 115 de fecha 11/03/2013 pasada ante el Registro n° 21, Zeyga SRL, por Escritura n° 216 de fecha 15/06/2005, fue designado fiduciario y le fue transmitido el dominio fiduciario, del inmueble de calle San Martín n° 920/928, Padrón n° 102.227, inscripto en la Matrícula Registral N-6779, transmisión que tenía por objeto que, en su condición de fiduciario, construya en dicho inmueble, hasta su total terminación, una obra bajo el régimen de propiedad horizontal, consistente en un edificio de oficinas, cocheras y locales comerciales; que de acuerdo al contrato de fideicomiso, el fiduciario tomó a su cargo la realización de la totalidad de la obra, incluyendo dirección técnica, administración y ejecución de la obra; que el objeto del fideicomiso incluía la obligación del fiduciario de transmitir el dominio de las unidades resultantes de la obra a los respectivos adquirientes por boletos de compraventa, denominados beneficiarios adquirientes, a quienes estaba facultado a vender las unidades a construir, para solventar los gastos de la obra y percibir su contraprestación como empresa constructora.

- Que en dicha Escritura Pública, en su cláusula décima segunda, se deja asentado que el inmueble objeto del fideicomiso, se encuentra inscripto en la forma relacionada, constando registrados boletos de ventas, embargos e hipoteca que serán detallados en acta complementaria del día de la fecha, por medio del cual el Fiduciario Sustituto tomará conocimiento al solo efecto registral. Cabe aclarar que dicha acta complementaria no fue adjunta por la parte demandada. Sin perjuicio de ello, al encontrarse inscripto en la Matrícula Registral N-06779, correspondiente al inmueble de calle San Martín n° 920/928, Padrón n° 102.227, de esta ciudad, el Boleto de Compraventa de fecha 17/02/2012 adquirió publicidad registral suficiente para ser oponible al titular del dominio pleno o fiduciario del referido inmueble.

En este contexto, estimo que el actual Fiduciario, titular de dominio del bien fideicomitado, Sr. Miguel Angel Barrera, no puede desconocer las obligaciones emergentes del Boleto de Compraventa inscripto, por lo que resulta obligado a responder en los términos del contrato de compraventa celebrado por el Sr. Jorge Luis Blanco con Zeyga SRL, en fecha 17/02/2012, ello por las siguientes consideraciones.

En primer lugar, por cuanto, si bien en el inventario que habría sido confeccionado por Zeyga al momento de modificar el fideicomiso y transmitir el dominio fiduciario a favor del Sr. Barrera, (el que, por cierto, no forma parte integrante de la Escritura Pública n° 115 mencionada, ni se encuentra certificada su copia), el Sr. Blanco aparece como adquirente de diez cocheras únicamente, el Boleto de Compraventa de fecha 17/02/2012 se encontraba debidamente inscripto en el Registro Inmobiliario en la matrícula registral N-6779, de manera previa al traspaso del dominio fiduciario, de manera que gozaba de plena publicidad. Además, en la Escritura n° 115, se declara la existencia de

boletos de compraventa celebrados por el anterior fiduciario, Zeyga SRL. Mal podría, entonces, el Sr. Miguel Angel Barrera, no puede alegar su desconocimiento. Máxime teniendo en cuenta que, al asumir el rol de Fiduciario y titular de dominio fiduciario del bien fideicomitado, debió realizar todas las diligencias pertinentes, como todo buen hombre de negocios, con la debida prudencia que el rol implica, y esto es, mínimamente, haber efectuado un análisis y revisión del folio real del bien cuyo dominio estaba asumiendo, para lo cual debió tener especialmente en cuenta que, por tratarse de un inmueble sobre el cual se estaba construyendo un edificio en altura, certeramente sus unidades se encontraban siendo vendidas por el anterior fiduciario.

En segundo lugar, por cuanto del análisis en conjunto de ambos boletos de compraventa suscriptos por Jorge Luis Blanco, se obtiene que, en ambos, Zeyga aparece como parte vendedora invocando idénticas condiciones, es decir, sin mencionar su carácter de fiduciario de fideicomiso alguno. Por lo que, en virtud de los actos propios, el codemandado Barrera no puede alegar la inoponibilidad de uno de ellos, y reconocer la del otro.

Además, ambos poseen por objeto la compraventa de cocheras a construir en el inmueble respecto del cual Zeyga SRL era titular de dominio fiduciario al momento de la contratación, y encargado o encomendado a la construcción, dirección técnica y finalización de la obra del edificio en altura. Ello denota que al contratar, el Sr. Blanco lo hizo con plena convicción de que compraba sus unidades al fiduciario del inmueble en donde las mismas serían construidas, más no así a una sociedad de responsabilidad limitada, a título personal. Máxime teniendo en cuenta que, al celebrar el segundo contrato de compraventa en fecha 17/02/2012, las primeras diez cocheras adquiridas por el contrato de compraventa de fecha 31/08/2009 ya le habían sido entregadas en posesión, es decir, el primer contrato celebrado por Zeyga SRL, había sido cumplido, al menos, en lo que implica la entrega de las unidades.

Y, fundamentalmente, en el momento en que se celebró el Boleto de Compraventa de fecha 17/02/2012, estaba vigente, y resultaba aplicable, lo dispuesto por la Ley N° 19.724 (Prohorizontalidad), especialmente su artículo 12, que dispone: "Registro de los contratos. El propietario debe registrar los contratos celebrados con los adquirentes en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente a la jurisdicción del inmueble afectado, poniéndose nota de ello en el contrato. El adquirente puede, en cualquier tiempo, registrar el contrato. Preferencia de los contratos registrados. Los contratos no registrados no dan derecho al propietario contra el adquirente, pero sí a éste contra el enajenante, sin perjuicio de no ser oponibles a terceros. La posesión otorgada en virtud de un contrato no registrado es inoponible a quien ejerza su derecho a consecuencia de un contrato debidamente registrado". Es decir, los contratos registrados, como es el caso del Boleto de Compraventa de fecha 17/02/2012, es oponible al propietario fiduciario del inmueble, Sr. Miguel Angel Barrera, y a todo tercero.

Estimo, que cabe aplicar al presente caso, la teoría de la apariencia, según la cual, cabe otorgar prioridad a los hechos, es decir, a lo que efectivamente ha ocurrido en la realidad, sobre las formas o apariencias o lo que las partes hubieran convenido (cf. CÁMARA DEL TRABAJO - Sala 6, "SANTILLAN JUAN FRANCISCO Vs. MORALES SERGIO FABIAN S/ COBRO DE PESOS", Nro. Expte: 997/18, Nro. Sent: 310 Fecha Sentencia 26/12/2023).

En otras palabras, de la apariencia global de la forma de contratación realizada por las partes, se obtiene que el Sr. Blanco compró las 40 cocheras a Zeyga SRL, en su condición de Fiduciario del Fideicomiso del inmueble de calle San Martín n° 930 de esta ciudad. De manera que el actual Fiduciario, Sr. Miguel Angel Barrera, por este motivo y por los demás asentados en el presente acápite, se encuentra legitimado pasivamente para ser demandado por el cumplimiento del contrato de compraventa de fecha 17/02/2012.

Ahora bien, en el Boleto de Compraventa en cuestión, no se encuentran individualizadas cada una de las cocheras que fueran objeto del mismo. Únicamente aparece consignado que el mismo tiene por objeto "cuarenta unidades, con destino a cocheras, las que serán parte integrante del edificio que se construirá en el inmueble general ubicado en calle San Martín n° 930, individualizado con el padrón inmobiliario n° 102.227 e inscripto su dominio en mayor extensión en la Matrícula Registral N-6779".

Por otra parte, como ya fuera objeto de análisis ut supra, de la inspección ocular practicada en el inmueble, y de las propias afirmaciones vertidas por el demandado Miguel Angel Barrera al contestar demanda, la totalidad de las cocheras construidas se encuentran entregadas en posesión, a terceros adquirentes de las mismas.

Por lo tanto, no estando individualizado el bien objeto del contrato, y estando la totalidad de las unidades ya entregadas, es que el contrato de fecha 17/02/2012 es de cumplimiento imposible. De manera que, ante la pretensión formulada por el actor en subsidio, y lo establecido en el art. 1.204 del Cod. Civ., corresponderá, en el presente caso, disponer la resolución del contrato objeto de juicio, por incumplimiento de la parte vendedora demandada.

Ello, en tanto es admisible admitir la opción del actor, a obtener la resolución del contrato, ante el incumplimiento de la contraparte, en tanto se reúnen los presupuestos para que la figura del llamado "pacto comisorio tácito" opere en autos. De esta manera, nos encontramos frente a un contrato válido con prestaciones recíprocas; la parte actora acreditó haber dado cumplimiento con la prestación a su cargo (pago total del precio); existe un incumplimiento de la parte demandada, y una imposibilidad a que dicho cumplimiento pueda ocurrir, por causa imputable a ésta (entrega de la totalidad de las unidades construidas a terceros); y el incumplimiento refiere a la prestación principal asumida por la contraria, esto es, la entrega de las unidades compradas mediante el contrato de compraventa inmobiliaria, lo que denota una gravedad tal que desbarata al contrato de toda razón de ser. Por último, el deudor fue debidamente constituido en mora, al ser intimado a cumplir mediante carta documento de fecha 08/03/2013, y mediante la demanda interpuesta en esta causa, al haberse intentado obtener en primera instancia, el cumplimiento, por la presente vía judicial (v. CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 2 FERNANDEZ ENRIQUE FRANCISCO Y OTROS Vs. FIMAR S.R.L. S/ FIJACION DE PLAZO Nro. Expte: 814/15 Nro. Sent: 413 Fecha Sentencia 04/09/2019)..

En consecuencia, corresponde tener por resuelto y extinguido el Boleto de Compraventa de fecha 17/02/2012, celebrado entre Jorge Luis Blanco y Zeyga SRL., el que se tendrá por resuelto a partir del 23/06/2021, fecha en que fuere notificada la demanda resolutoria (cf. art. 1.079 del Cod. Civ. Com. y CACCSAN ISIDRO, SALA I, "Poggi, Guillermo v. Ricardo y Devesa, Emilio", cit.; CNACOM, SALA E, "Aguirre Obredor...", cit.; CNCIVIL, SALA A, "Metalúrgica Tilatti, S.R.L. C. Vilatella y Vals, S.A.", 23/8/1977, en La Ley, 1978-C, p. 258; CNCIVIL, SALA A, "Gallardo, Hugo S. c. Segal, Raquel", cit., p. 484; María V. ALBANESI, en Ernesto E. Martorell (director) y Juan C. Pratesi (h.) (coordinador), Tratado de los contratos de empresa. Tomo 1, cit., p. 618; Carlos A. HERNÁNDEZ, en Noemí L. Nicolau y Carlos A. Hernández (directores), y Sandra A. Frustagli (coordinadora), Contratos en el Código Civil y Comercial de la Nación, Buenos Aires, La Ley, 2016, p. 354; Héctor CÁMARA, "El nuevo artículo 1204 Código Civil: Pacto comisorio", cit, p. 1348; Atilio Á. ALTERINI, Contratos civiles - comerciales - de consumo. Teoría general, cit., p. 514; Roque CAIVANO, "El pacto comisorio tácito..", cit., p. 630; Daniel G. ALIOTO, "Funcionamiento de la facultad resolutoria implícita", cit., n. 2.1.2; Anteo E. RAMELLA, La resolución..., cit., p. 204; Manuel CORNET, Efectos de la resolución de los contratos..., cit., p. 88; José M. GASTALDI, Pacto comisorio, cit., p. 269; Isaac HALPERIN y Eduardo L. GREGORINI CLUSELLAS, Unificación del derecho privado..., cit., p. 186; Eduardo MÉNDEZ SIERRA, El cumplimiento por tercero frente al pacto co-misorio, cit., p. 67;

Juan L. MIQUEL, Resolución de los contratos por incumplimiento, cit., p. 225; Ramón D. PIZARRO y Carlos G. VALLESPINOS, Instituciones de derecho privado. Obligaciones. Tomo 2, cit., p. 267; Jorge MOSET ITURRASPE, Contratos, cit., p. 391; Carlos M. IBÁÑEZ, Resolución por incumplimiento, cit., p. 275; Ricardo L. LORENZETTI, Tratado de los contratos. Parte general, cit. p. 665; Fernando LÓPEZ DE ZAVALÍA, Teoría de los contratos. Tomo 1, cit., p. 639; Juan M. APARICIO, Contratos. Tomo 3..., cit., p. 545; Augusto M. MORELLO, Ineficacia y frustración del contrato, cit., p. 209. En contra, considerando que la fecha de la resolución es la de la sentencia —salvo que exista un pacto comisorio-: Mario J. BENDERSKY, Incumplimiento del contrato.... cit., p. 122).

Por tal motivo, deberán las partes restituirse lo que hubieren recibido en razón de contrato (cf. CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1 TU SALUD S.R.L. Vs. FRAVEGA S.A.C.I.E. L. S/ RESOLUCION DE CONTRATO Nro. Sent: 40 Fecha Sentencia 03/03/2016).

Cabe destacar, que la resolución contractual fue peticionada de manera subsidiaria al cumplimiento del contrato, al momento de interponerse demanda, en fecha 18/02/2020, esto es, bajo la vigencia del CCyCN, es que, en virtud de lo dispuesto en el art. 7 del CCyCN, para los efectos de la resolución ordenada en autos, será aplicable dicho cuerpo legal. En este contexto, en virtud de lo dispuesto en el art. 1.080 del CCyCN, corresponde ordenar a la parte demandada, a que restituya al actor, lo que ha recibido en razón del contrato.

Tal como surge de la cláusula segunda del mismo, la parte actora entregó como pago total y cancelatorio a la parte vendedora, la suma de USD \$160.000 (dólares estadounidenses ciento sesenta mil), en dólares billetes.

Por lo tanto, tal como lo establece el art. 765 del CCyCN, vigente al momento de la interposición de demanda (en que se declara la voluntad resolutoria subsidiariamente al incumplimiento contractual), es decir, previo a la vigencia del decreto 70/2023, la obligación de dar dinero, estipulada en moneda que no sea de curso legal en la República, debe considerarse como de dar cantidades de cosas y el deudor puede liberarse dando el equivalente en moneda de curso legal.

Ahora bien, convertir las obligaciones de dar moneda extranjera en obligaciones de dar cantidades de cosas, implica necesariamente definir un tipo de cambio de referencia para poder determinar el equivalente en moneda de curso legal. En tal sentido, el art. 772 del CCCN, si bien no explicita el tipo de cambio, menciona que “el monto resultante debe referirse al valor real al momento que corresponda tomar en cuenta para la evaluación de la deuda (...)”. Así, la facultad conferida en el mencionado art.765 debe ejercerse adoptando para la conversión aquel cambio que refleje un valor del dólar cercano al real (conf. Mazzinghi, Marcos y Mazzinghi, Sebastián «La cancelación de obligaciones en moneda extranjera a la luz de la reciente jurisprudencia», La Ley 16/11/2020, Cita: TR LALEY AR/DOC/3746/2020 Mazinghi.); y, adoptar al dólar MEP como tipo de cambio para convertir a pesos la condena de autos, configura el mecanismo legal que habilitará la adquisición sin límites de la cantidad de dólares necesarios para la cancelación de la condena (art.9, 729 y 961 del CCCN) (cf. AMAX S.R.L. c/ Balanceados del Mercado S.A. s/ cobro ejecutivo, Tribunal: Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Nicolás, Fecha: 4 de noviembre de 2022 Cita: MJ-JU-M-139104-AR|MJJ139104|MJJ139104).

Por lo tanto, resuelto el contrato de compraventa de fecha 17/02/2012, corresponder condenar a las partes demandadas, Zeyga SRL y Miguel Angel Barrera, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso del inmueble de calle San Martín n° 922/8 o 930 de esta Ciudad, a restituir, de manera solidaria, a Jorge Luis Blanco, la suma de u\$s 160.000 (dólares estadounidenses ciento sesenta mil), o su equivalente en pesos, calculado según la cotización del dólar MEP en el día de su efectivo

pago (cf. CÁMARA CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - Sala 1, “LOS ÁRBOLES SOCIEDAD ANONIMA Vs. CARO ADRIANA ISABEL Y OTROS S/ EJECUCIÓN HIPOTECARIA”, Nro. Expte: 3187/20, Nro. Sent: 385 Fecha Sentencia 28/11/2022).

Sobre los intereses pactados para las deudas contraídas en moneda extranjera, se ha resuelto, con un criterio al que adhiero, que: “Sobre el particular, tenemos dicho con cita de precedentes jurisprudenciales, que “...el riesgo de que la moneda en la que se ha pactado la obligación base de la acción se deprecie es mínimo, ya que a partir de la celebración de la conferencia monetaria y financiera internacional de Bretton Woods (estado de New Hampshire, Estados Unidos, 1 y 22 de Julio de 1944), el dólar estadounidense es patrón de referencia en operaciones nacionales e internacionales, que nuestra cultura ha atribuido confianza generando que se lleven a cabo transacciones (argto. Gavalda, Roberto; Organización monetaria y financiera internacional desde Bretton Woods, Elementos de Derecho Comercial, dirigida por Alberti, Edgardo, n° 4, ed. Astrea, 1987). Consecuencia de ello es la brecha que existe actualmente entre las tasas de interés que abonan las entidades bancarias para depósitos en pesos y las que pagan actualmente para los depósitos en dólares” (CCDL, sala 3, sentencia n.° 595 del 08/11/2012). De allí la diferencia de la tasa de interés para una deuda en pesos, respecto de la tasa de interés para una deuda en dólares. Con razón se ha precisado que “...las obligaciones en moneda extranjera constituyen deudas en moneda de valor constante, que llevan ínsita una cláusula de estabilización. Es sabido que los guarismos con los que se integra la tasa de interés contienen un componente destinado a compensar la privación de la utilización del monto dinerario (interés puro) y, en su caso, un componente destinado a compensar la desvalorización del valor de la moneda. En consecuencia, en el caso de deuda cuya cuantía esté conformada en una moneda constante es menester ajustar la compensación por desvalorización monetaria y en este marco, la tasa de interés aplicable a operaciones de este tipo ha de contemplar fundamentalmente, un interés 'puro', retributivo del valor del dinero y compensatorio de su privación” (CNCom, Sala A, “Casal, Javier Gastón c/ Mazziotti, Fabián s/ Ejecutivo”, sentencia del 22/05/2019)” (CAMARA CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - Sala 3, “NUEVA BOLSA DE COMERCIO DE TUCUMAN S.A. Vs. TODO CONSTRUCCIONES S.R.L. Y OTRO S/ EJECUCION HIPOTECARIA” Nro. Expte: 6919/07-I2, Nro. Sent: 19 Fecha Sentencia 09/02/2023); OTRO: “Por lo tanto, como las tasas de interés acordadas por las partes (15% y 10% anual) aparecen desproporcionadas frente al capital prestado en dólares, y lo que es de uso en el mercado financiero; corresponde morigerarlas para evitar que su aplicación estricta configure un abusivo aprovechamiento de la situación del deudor (art. 10 CCCN), ponderando que se trata de una moneda estable lo que justifica una tasa de interés menor, como las demás circunstancias del caso Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente y la realidad socioeconómica actual, compartiendo el criterio según el cual la determinación de la tasa de interés queda librada a la prudente apreciación de los jueces, tratándose de un claro supuesto en el que la utilización de la moneda extranjera tuvo por finalidad mantener la estabilidad de las prestaciones, atento la conocida inestabilidad monetaria de nuestro país, este Tribunal considera razonable fijar a los fines regulatorios, la tasa de interés a devengarse por la suma en dólares en un 6 % anual por todo concepto, desde la fecha de mora, en el caso del crédito con garantía hipotecaria; y en el caso del crédito instrumentado en pagaré, según lo indicado por el acreedor en su escrito inicial (en sentido concordante, Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala II, Sentencia N° 33 de fecha 27/02/2019)” (CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1, LOS CHORRILLOS S.A. S/ CONCURSO PREVENTIVO S/ INCIDENTE DE REVISIÓN, Nro. Expte: 1018/05-I3, Nro. Sent: 27 Fecha Sentencia 16/02/2022).

Considero que, si bien resulta procedente la restitución de las sumas dadas en pago, en virtud del criterio jurisprudencial citado y de la facultad conferida por el art. 771 del CCyCN, a dicha suma corresponderá aplicarles una tasa de interés del 5% anual, a calcular desde la fecha de resolución

contractual (23/06/2021), hasta su total y efectivo pago, lo que deberá calcularse al momento de ejecución de la presente sentencia (cf. art. 618 del CPCyCT Ley 9.531).

ii. De los daños y perjuicios.

A su vez, la parte actora reclama los daños y perjuicios derivados del incumplimiento contractual, con más los intereses moratorios. Reclama, en concepto de daños y perjuicios, el lucro cesante sufrido por su mandante, al sostener que éste perdió la oportunidad de dar en locación las cocheras, durante los años transcurridos desde su compra, indicando que las mismas estaban destinadas a ser alquiladas, y no a su uso personal.

Sobre esta temática, enseña Sánchez Herrero, que, con un criterio que comparto, que el daño ocasionado al acreedor cumplidor, por la privación del bien que fuere objeto del contrato, es resarcible, pero únicamente hasta que éste se resolvió, es decir, mientras estuvo en mora el contratante incumplidor. Explica que “Quien resuelve un contrato no puede exigirle al deudor, simultánea-mente, el cumplimiento por equivalente económico de su prestación, ya que esto implicaría una contradicción evidente: la vía resolutoria provoca la ineficacia del contrato; la del cumplimiento por el equivalente económico de la prestación del deudor, en cambio, presupone su eficacia. Analizaremos esta cuestión más adelante, al comparar a la facultad resolutoria con figuras afines o relacionadas (36). Con todo —y sin contradecir este concepto—, es perfectamente resarcible el daño que sufre el acreedor por haberse visto privado de acceder al bien objeto del contrato, hasta que este se resolvió. Es un daño típico en los contratos de compraventa, cuando quien incumple es el vendedor. Veamos un caso en el cual se condenó a resarcir este rubro (37). El conflicto se suscitó a raíz del incumplimiento por parte del vendedor en una compraventa inmobiliaria con destino a vivienda del comprador. Ante la falta de entrega del inmueble, y tras haber resuelto el contrato, el comprador demandó que se le pagase todo lo que había debido abonar de alquiler para vivienda familiar. Con buen criterio, el tribunal hizo lugar a este capítulo de su reclamo resarcitorio.” Sobre si el lucro cesante deviene o no resarcible, el autor refiere que: “El tema fue objeto de un plenario de la Cámara Nacional Civil en el cual se declaró que, en caso de resolución de un contrato por incumplimiento, es viable el resarcimiento del lucro cesante por los daños ocasionados durante el tiempo que perduró la mora del contratante incumplidor(43). Naturalmente, estas consideraciones se refieren a la resarcibilidad en abstracto del lucro cesante. Aun siendo la respuesta afirmativa -como lo es—, queda en pie la cuestión de dilucidar, en cada caso concreto, si este rubro es resarcible, y con qué extensión” (Efecto Resarcitorio (I): Resolución de Los Contratos” SÁNCHEZ HERRERO, Andrés, en SANCHEZ HERRERO, Andrés (Dir.), Resolución de Los Contratos por Incumplimiento, La Ley, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2018, p. 606, 608 y 609).

En idéntico sentido se han pronunciado nuestros Tribunales, al resolver que: “En el presente caso, luego de la resolución contractual la demandada no estaba ya obligada a entregar la cosa, ni el adquirente cumplidor tenía derecho a partir de entonces a que se le entregue la computadora. De allí que a los fines indemnizatorios, el adquirente no puede pretender extender los efectos temporales de la privación de uso del bien a un período posterior al de la resolución contractual. Si optó por la resolución, como aconteció en la especie, el ejercicio de esta opción revela su pérdida de interés por el cumplimiento, esto es por obtener el bien que quiso adquirir, ya que prefiere que el vendedor -por el efecto retroactivo de la resolución que pretende-, le restituya los importes abonados con más los intereses por el no uso del capital, procediendo igualmente con el resarcimiento por el no uso de la cosa durante el tiempo de la mora del contratante incumplidor, esto es, hasta la resolución del contrato. Así, los gastos necesarios para suplir la privación de uso del bien, la reducción en sus posibilidades del uso de la computadora, no pueden ser reconocidos como daño resarcible durante el tiempo posterior a la resolución del vínculo, pues el capital que lo produce (la herramienta que resulta ser la computadora) no estaría -ni debería estar jurídicamente-, en el

patrimonio del supuesto damnificado. En definitiva, no existe perjuicio si el sujeto no tenía derecho a la cosa que se vio privado de utilizar, pues la indemnización por privación de uso sólo corresponderá por el tiempo durante el cual tuvo derecho a servirse del bien, que no es otro que el de la mora del co-contratante incumplidor mientras se mantuvo vigente la obligación contractual que se traduce, en el caso, en la entrega de una computadora en funcionamiento, a partir de la fecha en que esta presentó las fallas” (CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1, GILLI RODOLFO OSCAR Vs. LIBERTAD S.A. -HIPERMERCADO S/ SUMARÍSIMO (RESIDUAL) Nro. Sent: 150 Fecha Sentencia 30/04/2013).

Por su parte, nos encontramos frente a un incumplimiento de un contrato de compraventa inmobiliaria, instrumentado en un instrumento privado, con prestaciones de dar, es decir, obligaciones de resultado. De manera que la responsabilidad del deudor frente a su incumplimiento, es de tipo objetiva, en los términos de los arts. 1722/1723 y 1737/1740 del CCyCN, por lo que, para librarse de la misma, deberá acreditar la existencia de una causa ajena, lo que no ocurrió en autos.

Como vimos, Zeyga SRL no se presentó en la presente causa ni contestó demanda, mientras que el codemandado Miguel Angel Barrera, Fiduciario del Fideicomiso del inmueble de calle San Martín n° 922/8 o 930 de esta ciudad, no pudo acreditar que el incumplimiento del contrato de compraventa obedezca a causas no imputables a su parte. De manera que ambas partes son responsables, solidariamente, respecto de los daños ocasionados al actor.

En consecuencia, estando probado que el Sr. Jorge Luis Blanco adquirió por boleto de compraventa cuarenta cocheras a construir en el inmueble de calle San Martín n° 922/8 o 930 de esta ciudad, y que las mismas no le fueron entregadas en posesión, es que corresponde admitir el rubro reclamado.

Para su cálculo, será tenido en cuenta el tiempo durante el cual el demandado estuvo en mora, hasta la fecha en que se considera extinguido el contrato por resolución, siguiendo los siguientes lineamientos sentados por nuestro Tribunal de Alzada, según los cuales: “(...) el período a considerar ("el tiempo en que perduró la mora...") es el que se ubica entre las fechas de nacimiento de la obligación y de cumplimiento de la condición resolutoria que, en el caso, no es otra que la del ejercicio de la opción de resolver (Carta documento). Lo expuesto se corresponde con los presupuestos de la mora, entre los cuales se encuentra que la prestación sea susceptible de cumplimiento específico, porque ello todavía es posible y resulta útil al acreedor: lo que ya no sucede cuando ha sido expresada la voluntad del acreedor de resolver el contrato, y se torna definitivo el incumplimiento. Esto último es lo que sucede en la especie, donde la mora del hipermercado en reparar el producto abrió las puertas a la vía resolutoria. De allí entonces que el tiempo en que perduró la mora no pueda interpretarse como aprehensivo del lapso temporal posterior a la resolución contractual. Lo expuesto, en concordancia con la doctrina legal sentada por la Corte Suprema de Justicia provincial, en el sentido de que "La extensión temporal durante la cual procede el resarcimiento de la privación de uso de automotor peticionada en el supuesto de resolución del contrato de compraventa de automotor por decisión del adquirente cumplidor, es aquella que media entre el tiempo en que debía entregarse el rodado y aquél en que la resolución contractual tuvo lugar" (CSJTuc. Sentencia N° 706 del 20/08/2002).- DRAS.: DAVID - RUIZ (CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1 GILLI RODOLFO OSCAR Vs. LIBERTAD S.A. - HIPERMERCADO S/ SUMARISIMO (RESIDUAL) Nro. Sent: 150 Fecha Sentencia 30/04/2013). Se considerará, entonces, el plazo comprendido entre la fecha en que el deudor debía cumplir, según el boleto de compraventa objeto de juicio, esto es, el 17/02/2013 (según cláusula tercera); y la fecha de traslado de demanda, en que el actor manifestó su voluntad de resolver, es decir, el 23/06/2021, por ser esta la fecha en la cual se considera extinto por resolución el contrato de compraventa.

Respecto al monto locativo de las unidades que no fueron entregadas al actor, mediante contestación de oficio de fecha 01/02/2024, la inmobiliaria Labastida informa que, al 03/01/2024, las cocheras poseen un valor locativo de \$20.000 mensuales, más expensas.

Calculando entonces, una renta mensual de \$20.000, durante el plazo de 99 meses de mora (a partir del 17/02/2013 al 23/06/2021), arroja un resultado de \$1.980.000 (pesos un millón novecientos ochenta mil), por el que procederá el rubro de lucro cesante requerido. A dicha suma deberán agregarse intereses, a calcular: a) desde la fecha en que la obligación debió de ser cumplida (17/02/2013) hasta la fecha de la pericia que arroja el valor locativo de las unidades (01/02/2024) en base a la aplicación de una tasa pura de interés del 8% anual; b) desde el 27/02/2025, y hasta su total y efectivo pago, aplicando la tasa de interés activa promedio del Banco Nación Argentina.

IV.- En cuanto a las costas, siguiendo el principio objetivo de la derrota, y atento al resultado de la presente acción, se aplican a la parte demandada vencida (art. 61 del CPCyCT).

Por ello:

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda interpuesta por el Sr. **JORGE LUIS BLANCO** - DNI n° 16.521.271, por medio de su letrado apoderado Jorge Gustavo Gómez, en contra de **ZEYGA SRL** - CUIT 30-70237979-9 y de **MIGUEL ÁNGEL BARRERA** - DNI n° 12.607.365, en su carácter de **FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO SAN MARTÍN 930** (desde fecha 11/03/2013), conforme lo considerado. En consecuencia, se dispone lo siguiente: **1) CONDENAR** a Zeyga SRL y Miguel Ángel Barrera, Fiduciario del Fideicomiso San Martín 930, a realizar todas las diligencias necesarias para otorgar las escrituras traslativas de dominio, a favor de Jorge Luis Blanco, DNI n° 16.521.271, respecto de las diez cocheras n° 1,2,3,4,5,6,7 (planta de estacionamiento nivel 1°), y n° 9,10,11 (Planta de estacionamiento nivel subsuelo), adquiridas mediante Boleto de Compraventa de fecha 31/08/2009, ubicadas en el inmueble de calle San Martín n° 922/8, inscripto en la Matrícula Registral N-06779, en un término de tres meses a contar a partir de la presente, bajo apercibimiento de otorgarla el Juzgado a su nombre y a su costa, o de resolver la misma en la obligación de reparar los daños y perjuicios, en caso de existir imposibilidad material o jurídica en su cumplimiento; **2) TENER POR RESUELTO Y EXTINGUIDO** el Boleto de Compraventa de fecha 17/02/2012, celebrado entre Jorge Luis Blanco y Zeyga SRL, a partir del 23/06/2021, conforme se considera; y, en consecuencia, **CONDENAR** a Zeyga SRL y Miguel Angel Barrera, Fiduciario del Fideicomiso del inmueble de calle San Martín n° 922/8 o 930 de esta Ciudad, a restituir, de manera solidaria, a Jorge Luis Blanco, la suma de **u\$s 160.000 (dólares estadounidenses ciento sesenta mil)**, o su equivalente en pesos, calculado según la cotización del dólar MEP en el día de su efectivo pago, con más los intereses a calcular según lo considerado, en el término de diez días de notificada la presente; **3) CONDENAR** a Zeyga SRL y Miguel Angel Barrera, Fiduciario del Fideicomiso del inmueble de calle San Martín n° 922/8 o 930 de esta Ciudad, a abonar, de manera solidaria, a Jorge Luis Blanco, la suma **\$1.980.000 (pesos un millón novecientos ochenta mil)**, en concepto de **daños y perjuicios (lucro cesante)**, con más los intereses a calcular según lo considerado al analizar el rubro, en un plazo de diez días de notificada la presente.

II.- COSTAS, a la parte demandada vencida, Zeyga SRL y Miguel Angel Barrera, conforme lo considerado.

III.- HONORARIOS, reservar para ser regulados oportunamente.

HÁGASE SABER.- 1472/18 LMA

DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM. (GEACC3)

Actuación firmada en fecha 26/02/2025

Certificado digital:

CN=PEREZ Pedro Manuel Ramon, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20146618759

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