

General Roca, 27 de Julio de 2026.

**I) Proceso:** Para dictar sentencia en las presentes actuaciones caratuladas "[ACTOR\_1] Y [ACTOR\_2] C/ [DEMANDADO\_1] S/ ORDINARIO (RESCISION DE CONTRATO)" (RO-01926-C-2022), del registro de esta Unidad Jurisdiccional n° 9, a mi cargo,

**II) Antecedentes: 1) Demanda iniciada por [ACTOR\_1] y [ACTOR\_2] el 16/11/2022:** Se presentan con patrocinio letrado a promover demanda contra [DEMANDADO\_1] por incumplimiento del acuerdo de mediación n° 00522-CGR-18, que generó la rescisión contractual del contrato de "Transferencia de Inmueble con Finalidad Específica", a efectos de que sea restituida la parcela sita en la ciudad de Catriel, designada catastralmente como DC: 01-C-3-S-C, Chacra 0005, Parcela 01, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble en matrícula n° 1-1085, Lote o Parcela 01A.

Relatan que en fecha 22/08/2016 suscribieron un acuerdo por el que, como propietarios, vendieron al demandado, [DEMANDADO\_1], el inmueble antes señalado, donde estaba proyectado un loteo para un Barrio Residencial abierto, con restricciones.

Describen que el acuerdo incluía la obligación del comprador de desarrollar parte del proyecto de loteo, consistente en el fraccionamiento de 20 lotes a su favor y la cesión de calles al municipio local, y como contraprestación por la transferencia del inmueble, el comprador se obligó a abonar el importe total de U\$S 150.000.

Sostienen que quedó a la elección del comprador la escribanía para instrumentar la transferencia del dominio, así como asumir su costo y el de los honorarios notariales y asumió la responsabilidad de realizar las obras de instalación de servicios exigidos por el municipio, como así también las labores de mensura y fraccionamiento.

Indicaron que el plazo máximo estipulado para la realización de las obras era el 31/12/2017.

Transcriben la cláusula quinta del contrato: "Al tratarse de una transferencia con finalidad específica, el no cumplimiento de la misma en las condiciones pactadas en el presente, implica lisa y llanamente la extinción del contrato, la caducidad automática de todos los plazos por incumplimiento del mismo, y lo abonado por el comprador se tendrá como pago de la indemnización a favor del vendedor".

Explican y transcriben la cláusula sexta, en la que pactaron una multa por incumplimiento de la obligación de hacer.

Invocan el incumplimiento del acuerdo de mediación, legajo n° 00522-CGR-18 celebrado el 08/05/2018, donde acordaron con el sr. [DEMANDADO\_1] que atento la existencia de una deuda de U\$S 90.000 a su favor, el sr. [DEMANDADO\_1] se obligó a abonar la misma en 9 cuotas mensuales y consecutivas de U\$S 10.000, con vencimiento la primera el 10/05/2018 de U\$S 5.000 y el día 30/05/2018 de U\$S 5.000, siendo las restantes de U\$S10.000 con vencimiento todos los 30 de los meses subsiguientes, venciendo la última el 30/01/2019.

Manifiestan que también se acordó el lugar de pago y en relación a los intereses devengados hasta la fecha de la audiencia, los mismos ascienden a la suma de U\$S30.000, importe que sería abonado el 30/10/2018.

Transcriben que se acordó que "Cumplida que sea el primer pago de la primera cuota, los Sres. [ACTOR\_1] se comprometen a suscribir toda documentación pública y/o privada a los fines de la obtención definitiva de los planos de mensura. En caso de incumplimiento las partes acuerdan que se procederá a la rescisión del contrato, con entrega de posesión y restitución del bien en su mayor fracción a los requirentes".

Sostienen que el demandado no ha dado cumplimiento ni al contrato original, ni al acuerdo de mediación.

Invocan la rescisión contractual por incumplimiento del acuerdo de mediación y reclaman la restitución del inmueble.

Ofrecen prueba, fundan en derecho, efectúan reserva del caso federal y peticionan.

**2) Contestación de demanda de [DEMANDADO\_1] del 02/10/2023:** Se presenta por derecho propio y con patrocinio letrado a contestar la demanda.

Opone excepciones de falta de legitimación pasiva y activa, niega la calidad de deudor de los actores y contesta subsidiariamente la demanda.

Niega de forma categórica y expresa la deuda cuya existencia pretenden los actores.

Opone las excepciones como de previo y especial pronunciamiento y en subsidio como defensa de fondo.

Argumenta que los actores le atribuyen responsabilidad por el solo hecho de haber intervenido en comisión del adquiriente (por cuenta ajena) en la operación inmobiliaria, alegando que ninguna otra relación tiene en el caso.

Sostiene que el encabezado del contrato de fecha 22/08/2016 adjuntado por los actores dice que manifestó que la operación la realiza en comisión por encargo de un

tercero, que se denomina "EJECUTOR DE LA OBRA Y/O COMPRADOR".

Manifiesta que también en la cláusula novena se expresa que la compra se efectúa en comisión, debiendo el comprador proporcionar los datos del comitente con una antelación de 10 días antes de la firma de la escritura o al momento que cualquier autoridad o terceros lo soliciten, caso contrario se entenderá que el comprador ha adquirido a título propio y de pleno derecho.

Dice que los actores tenían y tienen pleno conocimiento de la condición bajo la cual ha actuado, haciéndolo saber a través de la carta documento que remitiera en fecha 02/06/2021, donde manifestó que "es de su pleno conocimiento que mi representación en diversas instancias, así como la gestión ante Ud. en ámbitos de mediación judicial es y ha sido siempre en nombre y representación del FIDEICOMISO INMOBILIARIO AL COSTO CATRIEL CUIT [CUIT\_CUIL], domiciliado en Zurita N° 275 de la ciudad de Catriel, Río Negro, ya que no solo usted es plenamente consciente de mi intervención en COMISION - conforme contrato del 22 de agosto de 2016- sino que ha intervenido en diversas conversaciones, tratativas y negociaciones directas con el señor Nogueira Gustavo

Fernando, CUIT [CUIT\_CUIL] en su calidad de AGENTE FIDUCIARIO y Administrador, interviniendo en diversas oportunidades el contador Daniel Stoll (en su estudio contable), además de haber recibido depósitos bancarios en su cuenta de caja de ahorros en Dólares del Banco Patagonia, suc 278 cuenta [CBU\_CVU\_ACTOR\_1] a su nombre por parte del Fideicomiso, por lo que mi gestión profesional es y ha sido siempre en nombre y representaron de terceros . . .".

Sostiene que el sr. Gustavo Fernando Nogueira actuó en calidad de agente fiduciario y administrador, siendo quien efectuó los pagos a los actores.

Invoca los arts. 1029 y 1030 del CCCN, alegando que los actores tuvieron conocimiento de que el sr. Gustavo Fernando Nogueira fue quien actuó en calidad de agente fiduciario y administrador, interviniendo en todas las negociaciones y en los pagos a los actores.

Argumenta que agotó su intervención y comunicó fehacientemente a los actores que Gustavo Fernando Nogueira era el agente fiduciario y administrador, lo cual aceptaron al percibir pagos y continuar negociaciones con su letrado. Alega que la designación del sujeto que ocupó la posición contractual, operó con efecto retroactivo, por lo que al entrar a la relación lo hizo en los mismos términos en que participó.

Afirma que la sustitución se operó cuando el tercero aceptó su integración al

vínculo contractual.

Dice que el Dr. Leandro Germán Segovia (letrado representante del Fideicomiso Inmobiliario al Costo Catriel), intervino en tal calidad en negociaciones entabladas con los abogados de los actores, dres. Juan Ignacio Santangelo y Federico Allende.

Respecto a la excepción de falta de legitimación activa, alega que la instancia judicial no se encuentra habilitada, dado que en el contrato quedó establecido el arbitraje previo al reclamo judicial, de acuerdo a la cláusula décimo segunda, arbitraje previo que nunca se realizó, ni la parte actora nunca lo notificó de su resolución de concurrir a dicha instancia.

Explica su intervención en la compra en comisión, refiere que es titular de una de las dos inmobiliarias legales que existen en la ciudad de Catriel, operando desde el año 2005, siendo de profesión martillero público y corredor desde el año 1992.

Relata que a partir de la búsqueda de terrenos en la zona, los actores se interesaron en la adquisición de un terreno en Catriel, por lo que tomaron contacto con él, interviniendo en la compra del terreno que posteriormente originó la compra en comisión.

Reconoce que el 22/08/2016 contrató con los sres. [ACTOR\_1] y [ACTOR\_2], suscribiendo un acuerdo por el que enajenaron la parcela sita en la ciudad de Catriel, DC 01-C3-SC Chacra 005, parcela 01, inscripto en el RPI a la matrícula n° 1-1085, individualizada como Lote o Parcela 01A, pero asegura que indicó en tiempo y forma que la compra era realizada en comisión, por cuenta ajena.

Reitera que desde el comienzo los actores tuvieron conocimiento de la existencia del Fideicomiso Inmobiliario al Costo Catriel, lo que quedó especificado en el contrato, cláusula novena.

Dice que en tiempo y forma anotició a los vendedores el nombre de la persona que asumiría la calidad de comprador y que el comitente aceptó la compra, lo que surge de los pagos efectuados a los actores, sin reserva.

Solicita la declaración de temeridad y malicia por el reclamo del actor y actuación de los letrados que lo representan.

Solicita la sanción por temeridad y malicia.

Contesta demanda, niega los hechos que no sean objeto de reconocimiento.

Reitera lo dicho respecto al contrato y su participación en comisión, lo cual conocían los actores.

Afirma que en repetidas veces aclaró en forma verbal o telefónica al actor

[ACTOR\_1], que no era la persona legitimada para darle alguna solución, porque era un comisionista o intermediario.

Sostienen que los actores percibieron dinero del sr. Nogueira, lo que implica que conocían que había comprado en comisión.

Manifiesta que las vicisitudes posteriores le resultan ajenas, por lo que la cuestión traída a debate por los actores deberá ser sustanciada con los adquirentes.

Explica el contrato de fideicomiso inmobiliario de construcción al costo, como un instrumento por el cual el inversor realiza una transferencia monetaria a un fiduciario para la construcción del proyecto, quien se encarga de la administración y ejecución de la obra.

Asegura que no es ninguna de las figuras que integran el fideicomiso, sino que el agente fiduciario y administrador Gustavo Fernando Nogueira fue quien ejerció la representación del Fideicomiso, quien negoció con los actores, con la intervención de diversos letrados.

Sostiene que nunca invocó representación alguna, ni tuvo la autorización o conformidad específica de Fideicomiso Inmobiliario al Costo Catriel.

Funda en derecho, ofrece prueba y peticiona.

**3) Contestación de las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva, planteo de omisión de la instancia de arbitraje previo y del pedido de temeridad y malicia:** En fecha 05/10/2023 se ordena el traslado de los planteos de la demandada, contestados por la actora el 16/10/2023.

Solicita el rechazo de las defensas articuladas porque no se reclama deuda alguna, ni el cumplimiento del contrato, sino su resolución por incumplimiento de la contraprestación asumida por el comprador, por lo que la demanda ha sido incoada contra quien corresponde en su calidad de comprador, siendo que en el contrato se identifica al sr. [DEMANDADO\_1] como "ejecutor de la obra y/o comprador".

Sostienen que el propio demandado concurrió a la mediación celebrada el 08/05/2018, en la cual asumió la calidad de deudor al celebrar un convenio de refinanciación de deuda por U\$S 90.000, acuerdo que incumplió, y oportunidad en la cual no invocó a tercero alguno, ni al mentado fideicomiso, ni al sr. Gustavo Fernando Nogueira, por lo que mal puede actualmente escudarse en la personería de un tercero que no tuvo intervención en la operación, para interponer la excepción procesal de falta de legitimación pasiva.

Que, además, en tal caso sería de aplicación la desestimación de la personería

jurídica (rts. 54, 59, y cctes de la Ley de Sociedades Comerciales).

Invocan la teoría de los actos propios, la mala fe del demandado y niega la autenticidad de la carta documento, la que carece de constancia de recepción.

Refieren que al momento de contestar demanda e incluso al momento de cursar la carta documento, el supuesto fideicomiso se encontraba inhabilitado por la Afip y por ende para realizar cualquier tipo de operación que implique facturar o contratar servicios.

Alegan que el demandado se limitó a invocar el supuesto fideicomiso, sin indicar quienes lo conforman; tampoco el cumplimiento de las formalidades que dicho contrato requiere. Que tampoco consta la aceptación de la nominación por parte del tercero, no existiendo el hecho por el cual el tercero asume la posición contractual conforme al art. 1030 del CCCN y que la mera intervención del sr. Nogueira como tercero, no desliga de responsabilidades al demandado.

Argumentan que el demandado pretende valerse de una persona jurídica cuya existencia no ha sido acreditada y cuando los incumplimientos contractuales evidenciaban una maniobra elusiva de responsabilidad.

Sobre la legitimación activa de los actores afirman que surge del propio contrato y sobre la instancia de arbitraje previa prevista en el contrato, alegan que se encuentra cumplida con la mediación llevada a cabo, oportunidad en que el demandado no opuso reparo.

Finalmente rechaza el planteo de temeridad y malicia y solicitan se imponga a la demandada.

**4) Tramitación posterior:** El 13/11/2023 se resolvió rechazar la excepción de falta de legitimación activa, el planteo de temeridad y malicia y se difirió a esta oportunidad la defensa de falta de legitimación pasiva. Resolución que fue confirmada por la Cámara de Apelaciones el 01/02/2024.

**5) Apertura y clausura de la etapa probatoria:** En fecha 18/04/2024 se celebra audiencia preliminar, ordenándose la producción de la prueba ofrecida por las partes. El 10/06/2025 se clausura el período probatorio, el 18/06/2025 alega el actor y el 24/06/2025 alega el demandado.

El 26/08/2025 pasan las actuaciones a dictar sentencia, providencia que se encuentra firme y consentida.

**III) Fundamentos de hecho y de derecho: 1) La cuestión a decidir:** El actor inicia el presente reclamo contra el demandado, por incumplimiento del acuerdo de

mediación n° 00522-CGR-18, que generó la rescisión contractual del contrato de "Transferencia de Inmueble con Finalidad Específica", solicitando le sea restituida la parcela sita en la ciudad de Catriel DC 01-C3-SC, Chacra 005, Parcela 01, inscripta en el RPI matrícula n° 1-1085, Lote o Parcela 01A.

Por su lado, el demandado opuso excepción de falta de legitimación pasiva, alegando que actuó en la celebración del contrato en comisión (por cuenta ajena), lo cual consta en el contrato celebrado y que luego comunicó a los vendedores mediante carta documento, que su gestión fue realizada en nombre y representación del Fideicomiso Inmobiliario al Costo Catriel.

En dicho contexto, se encuentra entonces reconocida la celebración del contrato adjuntado por la parte demandada, como así también el acuerdo celebrado en mediación, con la participación de los actores y el demandado, estando en discusión el alcance y las obligaciones asumidas en el mismo, debiendo en primer lugar resolver la falta de legitimación pasiva opuesta por el demandado.

**2) Los hechos y las pruebas:** De los hechos relevantes para el conflicto, analizaré la prueba conducente para la resolución de la controversia.

Antes que ello, debo recordar que de acuerdo a la normativa procesal, salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica - art. 356 CPCC- es decir por los principios generales, lógica, máximas de experiencia, que deben guiar en cada caso la apreciación de la prueba y que excluyen la discrecionalidad absoluta del juzgador (Palacio - Alvarado Velloso, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, t. 8, pág. 140).

En el proceso se produjo la siguiente prueba:

2.1) Documental: la acompañada por las partes en sus presentaciones.

2.2) Informativa: Afip/Arca I0031 I0039 I0044; Agencia de Recaudación Tributaria Río Negro I0034; Correo Argentino I0035; Edersa I0038; Cimarc I0058 I0061; Municipalidad de Catriel I0067 I0069;

2.3) Testimonial: Declararon los testigos GUSTAVO FERNANDO NOGUEIRA, LEANDRO GERMAN SEGOVIA, SEBASTIAN E. PALETTA, ALEJANDRO ALESSANDRINI FONSECA, RODOLFO DANIEL STOLL y JUAN IGNACIO

SANTANGELO.

2.4) Constatación del inmueble: I0054 obra acta de constatación del inmueble remitida por el Juzgado de Paz de Catriel;

2.5) Documental en poder de la parte actora: E0064 acta de medicación.

**3) Excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el demandado:** En primer lugar analizaré las cláusulas contractuales a los fines de determinar el alcance del mismo.

Las partes han reconocido la celebración del contrato, invocando el demandado que su actuación ha sido en comisión, habiendo informado a los actores la persona jurídica por la cual actuaba.

En su encabezado, el documento deja asentado que el mismo es celebrado por [ACTOR\_1] y [ACTOR\_2] como propietarios y por [DEMANDADO\_1] "quien manifiesta que la presente operación la realiza en comisión por encargo de un tercero" quien es denominado ejecutor de la obra y/o comprador.

Se explica que los sres. [ACTOR\_1] son propietarios de un inmueble (el cual individualizan) y que sobre dicho inmueble está proyectado un loteo para un barrio residencial abierto con restricciones, emprendimiento iniciado el 30/01/2012, con un anteproyecto de fraccionamiento, integrado por 192 parcelas.

Consta también que las partes acordaron que el "Ejecutor de la obra y/o comprador" adquirirá una porción mayor de la superficie, que se individualiza como Lote o Parcela 01A y que los propietarios mantendrán en su propiedad una superficie de 2 has. 72 as. 40 cs., la cual no forma parte de la venta, en la que se desarrollará por parte del "Ejecutor de la obra y/o comprador" parte del proyecto del loteo, consistente en el fraccionamiento de 20 lotes y la cesión de calles al municipio local.

Textualmente dice el contrato "4º) Que ambas partes, como forma de facilitar la ejecución de este emprendimiento consideran el aporte del anteproyecto con la referida finalidad del inmueble, recibiendo 'LOS PROPIETARIOS' por tal aporte y por la venta de la fracción del inmueble descripta (lote 01A) en el presente que se vende a favor de 'EL EJECUTOR DE LA OBRA Y/O COMPRADOR', una cantidad determinada de dinero más la gestión y ejecución de la subdivisión de veinte (20) unidades -LOTES- en la superficie de los propietarios, cada uno con la posibilidad de contar con los servicios de alumbrado público, electricidad y agua potable, todos debidamente autorizados e

inscriptos ante la autoridad de aplicación, con la cesión de las calles respectivas a favor del municipio local, listos para escriturar para sí o para terceros...".

Luego de tal introducción, se transcriben las cláusulas a las que esta sujeto el convenio celebrado.

La cláusula primera dispone que "LOS PROPIETARIOS" se obligan a transferir a título de venta a "EL EJECUTOR DE LA OBRA Y/O COMPRADOR" una fracción del inmueble descripto como Lote 01A en el plano que se adjunto como anexo y que tiene una superficie de 21 has. 15 as. 10 cas. Se aclara en la cláusula segunda que la transferencia incluye la posesión inmediata y todos los derechos sobre el emprendimiento de la fracción que se vende y la posesión precaria de la fracción de propiedad de "LOS PROPIETARIOS" a los fines que realice las obras en los 20 lotes.

En cuanto al precio, la cláusula tercera establece que en contraprestación por la transferencia del inmueble convenida en la cláusula primera, el "COMPRADOR" se obliga a abonar a "LOS VENDEDORES" el importe total de U\$S 150.000, indicándose la forma de pago y "Una vez cancelado el precio, se escriturará el inmueble designado como lote o parcela 01A a favor del "COMPRADOR" o de quien este designe".

A continuación se dispone que la falta de pago en el plazo convenido, otorga derecho a los vendedores a tener por decaídos y caducos los plazos otorgados e importa la extinción del contrato y lo abonado se considerará indemnización por incumplimiento de contrato, teniéndose por extinguido de pleno derecho por incumplimiento del comprador.

Se establece el plazo para la realización de la obra de los 20 lotes y los servicios, hasta el 31/12/2017, salvo razones imprevistas ajenas a la voluntad de el comprador.

La cláusula cuarta regula la obligación del comprador de realizar cuantas gestiones sean necesarias a los fines de lograr la subdivisión ante las autoridades y una vez abonados los pagos de la cláusula tercera, los vendedores procederán a suscribir la escritura traslativa de dominio de la fracción que se vende al comprador.

Se aclara en la cláusula quinta que al tratarse de una transferencia con finalidad específica, el no cumplimiento de dicha finalidad en las condiciones pactadas, implica lisa y llanamente la extinción del contrato, la caducidad automática de todos los plazos y lo abonado por el comprador se tendrá como pago de indemnización a favor del vendedor.

La cláusula séptima establece la responsabilidad y obligaciones del comprador y/o ejecutor de la obra, que consiste en la ejecución de la obra, comprensiva de todas las

etapas, hasta su finalización total, asumiendo desde el inicio de la obra el cumplimiento de las normas laborales y previsionales de todo personal afectado al emprendimiento, obligándose a contratar seguros para afrontar daños y perjuicios en las personas y/o bienes de sus dependientes y terceros.

La cláusula octava establece la obligación de los vendedores por evicción y vicios redhibitorios, dejándose constancia de la existencia de ventas anticipadas de lotes realizadas por los vendedores.

En la cláusula novena se declara la representación del comprador en comisión, disponiendo "La presente compra se efectúa en comisión, debiendo el 'COMPRADOR' proporcionar los datos del comitente con una antelación de diez (10) días antes de la firma de la escritura o al momento que cualquier autoridad o tercero así lo solicite. Caso contrario se entenderá que el 'COMPRADOR' ha adquirido a título propio y de pleno derecho".

La cláusula décimo primera establece la mora automática frente al vencimiento de los plazos convenidos, sin necesidad de interpelación extrajudicial o judicial y la cláusula décimo segunda dispone la obligación de concurrir al arbitraje de conciliación de manera previa a cualquier reclamo judicial, ante cualquier controversia que pudiera suscitarse como consecuencia de la aplicación y/o interpretación del contrato.

De la lectura del contrato surge que el demandado [DEMANDADO\_1] ha manifestado al celebrar el contrato que lo hacía en comisión y que se obligaba a proporcionar los datos del comitente con una antelación de 10 días antes de la firma de la escritura o al momento que cualquier autoridad o tercero así lo solicite.

Por otro lado, respecto al acuerdo de mediación de 08/05/2018, en el marco del legajo n° 00522-CGR-18 "[ACTOR\_1], [ACTOR\_2] Y [DEMANDADO\_1] S/ MEDIACIÓN", vale aclarar que si bien el demandado ha negado el contenido del acuerdo a que hace referencia la parte actora, no desconoce su celebración, invocando en la carta documento que remitiera al actor la celebración de una mediación e incluso solicitando se oficie al CIMARC a los efectos que remita una copia del acta de la mediación celebrada el 08/05/2018 y labrada en el legajo N° 00522-CGR-18.

En fecha 26/03/2025, y ante la negativa del CIMARC de remitir el acta de mediación, el demandado solicitó se intime a la parte actora a exhibir el acta en cuestión, reiterando que el contenido del acta no es el que le atribuyen los actores.

Es por ello que en fecha 14/04/2025 se intima a la actora para que adjunte el Formulario 05, acompañando el 22/04/2025, el acta de mediación del 08/05/2018,

expediente n° 00522-CGR-18.

El demandado (E0065) realizó una serie de consideraciones respecto de dicho acta, sin desconocerla.

Según el acta acompañada, el 08/05/2018 a las 10:30 h. comparecieron [ACTOR\_1], con el patrocinio de la dra. Marisa Gayone, quien asistió también como apoderada de [ACTOR\_2]; el sr. [DEMANDADO\_1], con el patrocinio del Dr. Daniel Lucero; con la intervención de la mediadora Viviana E. Sánchez.

En cuanto al acuerdo, se estableció: "Atento al existencia de una deuda que asciende a un monto de capital de 90.000 U\$S (dólares estadounidenses noventa mil) en favor de los Sres. [ACTOR\_1], El Sr. [DEMANDADO\_1] se obliga a abonar la misma de la siguiente forma: en 9 cuotas mensuales y consecutivas de U\$S 10.000 (dólares estadounidenses diez mil), con vencimiento la primera en el día 10 de Mayo de 2018 de U\$S 5.000 (dólares estadounidenses cinco mil) y el 30 de Mayo de 2018 de U\$S 5.000 (dólares estadounidenses cinco mil). Las cuotas restantes de U\$S 10.000 (dólares estadounidenses diez mil) vencerán todos los 30 de los meses subsiguientes, venciendo la última el cuota el día el 30 de Enero de 2019".

"A tal fin, se establece como domicilio de pago el constituido ut-supra y/o mediante depósito bancario cuyos de la cuenta se encuentran denunciados en el contrato motivo del presente".

"Asimismo, las partes acuerdan, que en relación a los intereses que se han devengado hasta la fecha de la presente, los mismos ascienden a la suma de U\$S 30.000 ( treinta mil dólares estadounidenses), importe que será abonado en fecha 30 de Octubre de 2018, tiempo este en que las partes se reunirán a fin de determinar el modo de pago, en la moneda adeudada o su equivalente en terrenos que integran el proyecto de desarrollo inmobiliario".

"Cumplida que sea el primero pago de la primer cuota, los Sres [ACTOR\_1] se comprometen a suscribir toda documentación pública y/o privada a los fines de la obtención definitiva de los planos de mensura".

"En caso de incumplimiento las partes acuerdan, que se procederá a la rescisión del contrato, con entrega de posesión y restitución del bien en su mayor fracción a los requirentes, en un plazo no mayor a 10 días. De rescindido éste, fecha en la cual se determinará la existencia de mejoras, las que quedarán a favor de los requirentes, quienes reconocerán el derecho los compradores existentes a la fecha, los que se denuncian en un número de hasta 30".

"Las partes acuerdan que la inexistencia de mejoras o la existencia de estas por montos inferiores a los valores de los terrenos, hará que no se reconozcan la existencia de adquirentes, por parte de los requirentes".

También consta agregado informe del Correo Oficial de la República Argentina, confirmando la autenticidad de la carta documento adjuntada por el demandado, dirigida a [ACTOR\_1] y recibida en el domicilio [DIRECCION\_ACTOR\_1], por Romina [ACTOR\_1] el 04/06/2021.

Cabe aclarar que el domicilio consignado en la carta documento y donde fuera entregada, coincide con el denunciado por el actor [ACTOR\_1] como su domicilio real.

En dicha carta documento, el demandado [DEMANDADO\_1] manifiesta que era de conocimiento del sr. [ACTOR\_1] que su presentación en diversas instancias, como las gestiones en mediación judicial, han sido siempre en nombre y representación del Fideicomiso Inmobiliario al Costo Catriel.

También refiere en dicha carta documento, que el sr. [ACTOR\_1] sabía de su intervención en comisión y que ha realizado conversaciones, tratativas y negociaciones directas con el sr. Gustavo Fernando Nogueira, en su calidad de Agente Fiduciario y administrador, además de haber recibido depósitos bancarios en su cuenta de caja de ahorro en dólares por parte del fideicomiso.

En base a lo analizado hasta ahora, consta en el contrato celebrado entre las partes que el sr. [DEMANDADO\_1] informó que realizaba la compra en comisión (cláusula novena), sin individualizar la persona por la cual actuaba ni la representación que ostentaba.

El demandado invoca los art. 1029 y 1030 del CCCN, afirmando que la carta documento remitida al actor cumple con los recaudos establecidos por dichos artículos.

El art. 1029 establece que el "Contrato para persona a designar. Cualquier parte puede reservarse la facultad de designar ulteriormente a un tercero para que asuma su posición contractual, excepto si el contrato no puede ser celebrado por medio de representante, o la determinación de los sujetos es indispensable.

La asunción de la posición contractual se produce con efectos retroactivos a la fecha del contrato, cuando el tercero acepta la nominación y su aceptación es comunicada a la parte que no hizo la reserva. Esta comunicación debe revestir la misma forma que el contrato, y ser efectuada dentro del plazo estipulado o, en su defecto, dentro de los quince días desde su celebración.

Mientras no haya una aceptación del tercero, el contrato produce efectos entre las

partes.

Así, quien compra en comisión aunque hace el negocio a nombre propio, se propone transferir a un tercero los derechos y obligaciones derivados del contrato.

Se ha entendido que "esta forma de compra se emplea a veces para dejar oculto el nombre del verdadero comprador que por cualquier motivo no quiere aparecer como tal y otras con el fin de gozar de amplia libertad para transferir los derechos y obligaciones emergentes del contrato, para lo cual se cuenta con el consentimiento anticipado del vendedor." (Guillermo A. Borda. Tratado de Derecho Civil- Contratos, T. I, p. 354, n° 435, 9ª. ed., actualizada por Alejandro Borda, La Ley, Bs. As. 2008).

En tal caso "el comprador en comisión debe revelar antes del momento de la escrituración (o del plazo que se hubiere estipulado en el contrato) el nombre de la persona que ha de asumir la calidad de comprador; si así no lo hiciera queda él como único responsable" (Borda, op. y loc. cit. p. 355); y "para que el comprador en comisión quede desobligado es preciso no sólo dar a conocer oportunamente el nombre del comitente, sino también que éste ratifique la operación" (Borda, op. cit. p. 358, n° 438).

En el caso, no consta la aceptación del tercero, esto es el Fideicomiso que el demandado dice haber representado, la cual debía revestir la misma forma que el contrato y ser efectuada en el plazo estipulado.

El propio artículo dispone que mientras no haya aceptación del tercero, el contrato produce efectos entre las partes.

Como es sabido el contrato sólo tiene efecto entre las partes contratantes (art. 1021), debiendo tenerse en cuenta para su interpretación, la conducta de las partes, incluso la posterior a su celebración (art. 1065 inc. b).

Cabe tener presente que al momento de ser requerido a la audiencia de mediación el "comprador" se encontraba en mora respecto de las obligaciones pactadas, entre ellas la principal a su cargo, el pago del precio convenido.

Que conforme los términos contractuales, de la misma cláusula tercera surgía que ante el incumplimiento del pago del precio las consecuencias eran gravosas: "La falta de pago en el plazo convenido, otorga derecho a 'LOS VENEDORES' a tener por decaídos y caducos los plazos otorgados en presente, e importa lisa y llanamente la extinción del presente contrato, y lo abonado se considerará indemnización por incumplimiento de contrato, teniéndose el presente convenio extinguido de pleno derecho por incumplimiento del 'COMPRADOR'."

Entiendo que ante dicho incumplimiento, la cláusula novena devenía en

improcedente, sellando el contrato y sus consecuencia en cabeza del demandado.

Sin embargo, a pesar de ello, los actores lo citaron a una audiencia de mediación.

El demandado concurrió y participó con patrocinio letrado en dicha instancia pre-judicial, reconoció una deuda y asumió su pago, sin reserva alguna, mostrando con ello una conducta contraria a su argumentación defensiva.

En conclusión, dado que no se acreditó la comunicación a los vendedores proporcionando los datos del comitente en cumplimiento de la cláusula novena, ni la aceptación del tercero comitente, el contrato produce efectos entre las partes contratantes y por lo tanto las obligaciones establecidas han sido asumidas por el sr. [DEMANDADO\_1] en carácter de comprador.

Amen de ello, tampoco se ha acreditado en autos la constitución del fideicomiso en cuestión, surgiendo del informe de Arca que se encuentran impedidos de emitir constancia de inscripción, por que la CUIT registra pendiente la constitución del domicilio fiscal electrónico, posee incumplimientos notificados por falta de presentación de DDJJ y registra uno o más impuestos con baja de oficio.

Por otro lado, ha declarado como testigo el sr. Gustavo Nogueira, a quien el demandado atribuye la representación del fideicomiso, quien manifestó que como administrador del fideicomiso realizó los trámites para la inscripción del mismo, pero no recuerda la fecha de baja de la CUIT del fideicomiso en la Afip, recordando que renunció a administrarlo porque el proyecto no avanzaba.

Es por ello que considero que las alegaciones realizadas por el demandado no pueden prosperar y por lo tanto se rechaza la excepción de falta de legitimación pasiva invocada.

**4) Valoración de la prueba. Solución del caso- fundamentos de la decisión:** Dado que no se ha cuestionado la validez del contrato celebrado, analizaré sus cláusulas, teniendo en cuenta que el "Contrato es el acto jurídico mediante el cual dos o más partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales" (art. 957 CCCN), y que todo contrato válidamente celebrado es obligatorio para las partes (art. 959).

Asimismo, establece el CCCN que los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe (art. 961), integrando los derechos resultantes de los contratos, el derecho de propiedad del contratante (art. 965).

La parte actora reclama entonces la rescisión contractual por incumplimiento por parte del demandado, tanto del contrato celebrado, como del acuerdo arribado en

mediación judicial, respecto de aquel contrato.

En autos el demandado no ha acreditado haber dado cumplimiento al acuerdo de mediación, ni tampoco a las cláusulas contractuales pactadas.

Los testigos que declararon dieron cuenta de la falta de conclusión del proyecto de loteo que se había pactado.

El sr. Gustavo Fernando Nogueira, quien se atribuyó la representación del fideicomiso, relató como se comenzó con el proyecto de loteo e indicó que agrimensor Paletta realizó la planimetría, divisiones, etc., y en el año 2018 o 2019 no pudieron continuar con la presentación de planos porque se prohibió que avance, quedando un estudio de factibilidad en la municipalidad.

También refirió que el sr. Fonseca fue encomendado para el mantenimiento del espacio, a quien se le armó un lugar para que esté y se le encargaron las tareas generales y mantenimiento.

Señaló que el sr. [DEMANDADO\_1] tuvo participación en la venta solamente y por último declaró que no recuerda la fecha de baja de la CUIT del fideicomiso.

También declaró el agrimensor Sebastián Emanuel Paletta, quien relató que respecto a la relación con [ACTOR\_1], le encomendaron un trabajo en la localidad de Catriel y llegaron hasta un punto en que le enviaron una carta documento pidiéndole que cese de realizar todo tipo de trabajo en el lugar. Dijo que habló con [ACTOR\_1] y le comentó que iba a haber un litigio, por lo que está a la espera a que se resuelva y poder concluir su labor y cobrar honorarios.

Declaró que las tareas encomendadas en el loteo Fideicomiso al Costo Catriel, era un anteproyecto de fraccionamiento sobre una parcela, de la cual iban a resultar 200 lotes, lo que se presentó en la municipalidad y se aprobó, y luego hubo una instrucción donde se le pide que genere 20 lotes. Se iba a hacer en 2 etapas y cuando estaba haciendo la división de esos 20 lotes, se concluyó con la carta documento, por lo que no presentó el plano para la registración.

El contador Rodolfo Daniel Stoll, hizo referencia a distintas reuniones que se hicieron en su estudio, donde participaron [ACTOR\_1] y [DEMANDADO\_1], donde le solicitaron asesoramiento sobre el negocio de una venta de tierras, con finalidad específica de la obra de loteo a cargo de [DEMANDADO\_1]. Recordó también la participación de una persona de apellido Nogueira que era de Neuquén y estaba vinculado con [DEMANDADO\_1].

Recordó que el sr. [ACTOR\_1] le dijo que se estaban incumpliendo los plazos y

que quería llevar a cabo un reclamo.

Declaró que [DEMANDADO\_1] y [ACTOR\_1] han llevado a cabo distintas reuniones, dando explicaciones de por qué había demoras en el pago de cuotas, pero siempre estaba la intención de reflotar el negocio.

El testigo Leandro Germán Segovia manifestó que realizó negociaciones para el fideicomiso con los abogados de [ACTOR\_1], a los fines de llegar a un acuerdo extrajudicial sobre el conflicto.

Por otro lado se ha recibido informe de la Municipalidad de Catriel, donde se hace saber que respecto del inmueble DC 01-C-3-S-Chacra 005, parcela 01, matrícula n° 1-1085, no obra fraccionamiento aprobado, sino sólo anteproyectos de fraccionamiento a nombre de los sres. [ACTOR\_2] y [ACTOR\_1], visados en fechas 26/02/2014, 15/11/2016 y 17/05/2017, no habiendo tenido continuidad ninguno de los proyectos.

Asimismo, obra informe de Edersa que da cuenta que en el inmueble en cuestión existe un medidor conectado el 16/07/2015, solicitado para el obrador, siendo la línea existente de carácter provisoria. Informó que en el año 2011 se les otorgó factibilidad, pero el trámite no tuvo continuidad.

Tal como surge del contrato celebrado, el mismo tenía una finalidad específica, la cual consistía en el desarrollo de un loteo, el cual se describe en sus cláusulas.

La cláusula quinta establece que el incumplimiento de la finalidad específica implica la extinción del contrato, con caducidad automática de todos los plazos.

De acuerdo a la prueba recolectada, tal como los testimonios como la informativa de la Municipalidad de Catriel y de Edersa, consta que el proyecto no ha sido finalizado y por lo tanto consta el incumplimiento por parte del demandado.

En la cláusula décima primera se pactó al mora automática.

Como puede apreciarse de la prueba producida, las obras de loteo no han sido finalizadas por el ejecutor de la obra y/o comprador, lo cual implica el incumplimiento por parte del demandado.

Más allá de ello, tampoco se ha acreditado en autos el cumplimiento del pago del precio por la compra-venta, incumplimiento que también tenía como apercibimiento la rescisión contractual.

Además, el demandado tampoco ha demostrado haber cumplido con el acuerdo de mediación celebrado, según el cual, en el caso de incumplimiento, se procederá a la rescisión del contrato, con entrega de la posesión y restitución del bien en su mayor

fracción a los sres. [ACTOR\_1], fecha en la cual se determinará la existencia de mejoras, las que quedarán a favor de los requirentes, quienes reconocerán el derecho de los compradores existentes a la fecha, los que se denuncian en un número de hasta 30.

En virtud de ello, los incumplimientos constatados y lo pactado en las cláusulas contractuales como consecuencia, corresponde ordenar la restitución de la posesión de la parcela 01-3-C chacra 005, parcela 01, inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble a la matrícula n° 1-1085, lote o parcela 01A, a los actores [ACTOR\_1] y [ACTOR\_2], en los términos de la relación contractual.

En este punto cabe aclarar que lo ordenado precedentemente, es sin perjuicio de salvaguardar los derechos que de buena fe y a título oneroso hayan adquirido terceros.

Según consta en el contrato y también se plasmó en el acta de mediación, los sres. [ACTOR\_1] se obligaron por evicción y redhibición, dejando constancia que existían ventas anticipadas de lotes realizadas por ellos. Asimismo, en el acta de mediación, los sres. [ACTOR\_1] acordaron, para el caso de recuperar la posesión, reconocer el derecho de los compradores existentes a la fecha.

Obra también en autos, el diligenciamiento de un mandamiento de constatación en el inmueble en cuestión, donde surge la existencia de viviendas y habitantes en determinados lotes.

Es por ello, que la orden de restitución de la posesión en favor de los actores, se realiza sin perjuicio de los derechos de terceros de buena fe.

**5) Costas y Honorarios:** En cuanto a las costas, corresponde imponerlas al demandado, en su calidad de vencido (art. 62 del CPCC).

En relación al monto base del proceso a los fines arancelarios deberá determinarse el valor del inmueble, que podrá ser conforme lo dispone el art. 24 de la ley 2212, o en su defecto, acompañarse al proceso la valuación fiscal expedida por la ART. Por razones de economía procesal, se efectúa la regulación de honorarios de los/las profesionales intervinientes en porcentajes de dicho monto base.

Asimismo, para regular tendré en consideración los art. 730 del CCyC y la doctrina legal emergente de los precedentes del STJ en Se. 26/16 "MAZZUCHELLI", "PEROUENE (Se 18/17) y (ART C/ IDOETA Se. 52/2019; Credil 24/21).

Por los fundamentos expuestos y lo dispuesto por las normas legales citadas,

**IV) Resuelvo:**

I) Hacer lugar a la demanda interpuesta por los Sres. [ACTOR\_1] y [ACTOR\_2] y condenar a [DEMANDADO\_1] a restituir la posesión del inmueble DC 01-C-3-S-

Chacra 005, parcela 01, matrícula n° 1-1085, en los términos del contrato y con los alcances dados en los considerando, en el plazo de 10 días de encontrarse firme la presente, bajo apercibimiento de lanzamiento.

II) Las costas se imponen al demandado, en su calidad de vencido (art. 62 del CPCyC).

III) Se hace saber que la regulación que a continuación se efectúa será del monto base que resulte una vez que la presente adquiera firmeza y sujeto a la liquidación que se practique.

Regulo los honorarios de los letrados que asistieran a los actor, en conjunto, Dres. Jorge Enrique Padín y Florencia San Román, patrocinantes, en un 13% del MB.

Al Dr. Daniel F. Lucero, apoderado del demandado, regulo sus honorarios en un 7% del MB, con más el 40% por apoderamiento, del MB a determinar.

Se deja constancia que en la valoración de los honorarios se ha tomado en cuenta fundamentalmente la calidad de la actuación profesional, el carácter, la extensión, complejidad y etapas cumplidas de la causa, y el resultado obtenido a través de aquélla (Arts.6, 7, 8, 910, 11, 12, 20, 24, 32 y 40 Ley 2212 R.N.). Cúmplase con la ley 869.

Para el eventual caso de que los porcentajes determinados no alcancen el honorario mínimo de las respectivas leyes de aranceles, deberán estarse a los mínimos legales allí estipulados. Tratándose de un proceso de conocimiento el mínimo legal es de 10 JUS para los profesionales abogados (art. 9 Ley G2212), para el caso de los peritos el mínimo arancelario es de 5 JUS (art. 19 Ley G 5069).

Notifíquese y regístrese.

Romina Daniela Merino,  
Jueza.-