

San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, a los 26 días del mes de marzo del año 2026. Reunidos en Acuerdo la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Tercera Circunscripción Judicial, la Dra. María Marcela PÁJARO y los Dres. Emilio RIAT y Federico Emiliano CORSIGLIA, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**BOUDOURIAN, FERNANDO C/ BURGOS, SERGIO RODOLFO S/ ESCRITURACION (ORDINARIO) (CUMPLIMIENTO DE CONTRATO (ORDINARIO))**" BA-17870-C-0000, y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia del señor Secretario Dr. Alfredo Javier ROMANELLI ESPIL, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado respecto de la siguiente cuestión por resolver: ¿qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la cuestión planteada, la Dra. PÁJARO dijo:

I. Introito. Que corresponde resolver la apelación interpuesta por Sergio Rodolfo Burgos contra la sentencia del 29/08/2025 que rechazó la excepción de falta de legitimación activa e hizo lugar a la demanda por cumplimiento de contrato, ordenó escriturar en el término de 90 días y rechazó la reconvención intentada. Con costas.

Dicha apelación fue concedida libremente y con efecto suspensivo. Se presentó la expresión de agravios (E0146), respondida por Rafael Juan Pablo Malleret y Marcela Andrea Ceferina Albornoz (E0147) y por Fernando Boudourian (E0148)

Corresponde abordar también la apelación (E0015) dirigida contra las costas impuestas por la incidencia resuelta de la sentencia 05/12/2022 (punto cuarto), respondida en presentación E0016 por Burgos. Este recurso fue concedido en relación y con efecto diferido.

II. Antecedentes del asunto. En apretado resumen, en el caso el actor Fernando Boudourian demandó a Rodolfo Burgos, fiduciario del fideicomiso "La Herradura". Fueron citados en calidad de terceros Rafael Juan Pablo Malleret y Marcela Albornoz, cedentes y familiares del actor (resolución del 05/12/2022).

La acción fue encuadrada como de cumplimiento contractual y escrituración de cincuenta unidades funcionales ubicadas en el ejido del municipio de Dina Huapi.

El actor afirma haber pagado la totalidad del precio y pretende su escrituración.

Por el contrario, el fiduciario alega que la cesión de derechos es nula por falta de su autorización previa, según contrato. Reconviene por resolución contractual para lo cual opone la nulidad de la cesión de posición contractual.

Invoca leyes de lavado de activos.

La sentencia receptó favorablemente la postura del actor basándose principalmente en los lineamientos que traza la doctrina de los actos propios.

Sostuvo el a quo que en honor al principio de buena fe, el fiduciario Burgos no puede alegar la nulidad de la cesión por falta de autorización cuando sus actos previos demostraron que aceptaba a Boudourian como el verdadero adquirente.

Para ello valoró como prueba clave el intercambio de mensajes de WhatsApp, en los que el fiduciario confirma la venta y promete fechas de escrituración directamente al actor.

El magistrado consideró válidos los chats de WhatsApp como principio de prueba por escrito, para lo cual explicó a que se cumplió con la cadena de custodia mediante acta de constatación judicial y peritaje informático. Que la confidencialidad (Art. 318 CCyC) no aplica entre las partes en litigio, ya que se busca la verdad jurídica.

Consideró asimismo que aunque la cláusula 2.7 exigía autorización previa para ceder, el contrato no estipulaba la nulidad como sanción ante su incumplimiento. Al haberse recibido el pago total, la falta de una firma de autorización es un rigorismo formal excesivo frente al derecho de propiedad en juego.

III. Los agravios referidos a la sentencia definitiva. Tratando de sintetizar el extenso recurso, tenemos que el demandado fiduciario solicita la revocación de la sentencia que lo condenó a escriturar a favor de Fernando Boudourian. Argumenta que el juez de grado incurrió en arbitrariedad al reconocer legitimación en el actor basándose en pruebas inválidas e interpretaciones erróneas de la ley.

En concreto, objeta la legitimación activa del actor y persiste en que la cesión a su favor es nula, por lo que el actor no tiene derecho a reclamar la escrituración porque el contrato de fideicomiso (cláusula 2.7) prohíbe ceder derechos sin la autorización previa y expresa del fiduciario y sin firmas certificadas ante escribano.

Alega el incumplimiento del art. 1636 del CCyC, que exige el consentimiento de todas las partes para la cesión de la posición contractual.

Asevera que la cesión adquirió fecha cierta recién el 05/10/2021, por lo cual no era oponible al fiduciario al momento de los hechos invocados. Cita el art. 317 CCyC que reconoce la eficacia de los instrumentos privados frente a terceros solo desde su

fecha cierta

Impugna la prueba tecnológica, en tanto el a quo se sirve de mensajes de WhatsApp para dar por probada la aceptación del fiduciario. Controvierte este punto señalando la falta de cadena de custodia por no existir una extracción forense ni se verificación de las huellas digitales de los archivos (Hash). Achaca al perito solo haber mirado el teléfono.

También cuestiona que se presentaron capturas de pantalla aisladas, sin metadatos ni el hilo completo de la conversación, lo que impide verificar su integridad (violación de normas ISO/IEC 27037).

Concluye además que, aun si fueran auténticos, los mensajes son meras respuestas de "cortesía" o "trato social" que no pueden sustituir las formalidades contractuales.

El fiduciario critica que el juez aplicó la doctrina de los actos propios para inobservar las cláusulas del contrato. Que un mensaje no constituye un acto jurídico relevante que implique renunciar a un derecho contractual o aceptar a un nuevo titular. Que la voluntad tácita no tiene eficacia cuando la ley o el contrato exigen una manifestación expresa.

También señala que los mensajes se cursaron con un tercero (Boudourian) y no con los contratantes originales (Malleret/Albornoz) y la doctrina requiere que el comportamiento se despliegue dentro de la misma relación jurídica.

Concluye que la sentencia es absurda porque prefiere darle valor a dos capturas de pantalla de WhatsApp, deficientemente peritadas, por sobre las cláusulas de un contrato de fideicomiso y normas imperativas del Código Civil y Comercial.

Reitera también que el actor incumplió normas de orden público, en cuanto a la normativa vigente sobre lavado de activos.

IV. Respuesta a los agravios contra la sentencia. a) Responde de Fernando Boudourian. El actor rechaza el recurso y, en prieta síntesis, remarca que Burgos firmó una escritura pública en la que autorizó a los cedentes Malleret y Albornoz a ceder y disponer de los lotes, por lo que la exigencia de autorización previa para la cesión quedó satisfecha con tal acto jurídico notarial.

Que esto echa por tierra el argumento del demandado en relación al incumplimiento de las formas que reclama la normativa.

Cita doctrina para sostener que un fiduciario no puede oponerse a una cesión si no demuestra un perjuicio concreto. Máxime, cuando el precio está totalmente pago -se

otorgó carta de pago en el contrato- y por ende para Burgos es indiferente escriturar a nombre de el actor o de los terceros.

Resalta que, tras ser notificado por Acta Notarial de la cesión, Burgos guardó silencio y nunca se presentó en la escribanía a ver la documentación original que se puso a su disposición. Esto demuestra la "mala fe" que el juez valoró.

b) Respuesta a los agravios de Alborno y Malleret. Los terceros refutan los agravios de el fiduciario, para lo cual explican que fue Fernando Boudourian, quien compró los cincuenta lotes en el fideicomiso "La Herradura" por un total de USD 600.000 por su intermedio, y que ellos le cedieron formalmente los derechos.

El fiduciario recibió todo el dinero del precio, se niega a escriturar y, además, vendió quince de esos mismos lotes a otras personas.

Cuestionan que Burgos desconozca que hay chats de WhatsApp y audios peritados donde coordinaban las escrituras. Afirman que siempre aceptó a Boudourian como el dueño en los hechos. Que el mismo día de la compra, Burgos otorgó a los intermediarios un poder amplísimo para disponer de los lotes y escriturar.

Califican contradictorio que se haya otorgado poder para vender y luego se les diga que no podían ceder los derechos al verdadero comprador.

Advierten que Burgos cobró los USD 600.000 y guardó silencio durante cinco años y recién invocó la ley de lavado de activos cuando lo demandaron por escrituración.

Resaltan que Burgos se quedó con el dinero de Boudourian y revendió los lotes a terceros.

Informan que Burgos ya fue declarado culpable penalmente por este desbaratamiento de derechos en octubre de 2025.

V. Recurso referido a costas. Al resolver la incidencia suscitada por la citación de Malleret y Alborno en calidad de terceros el 05/12/2022, el juez a quo cargó las costas al actor, quien se había opuesto a traerlos a juicio.

Contra esto se alza el actor en presentación E0015, en que apela la imposición de costas y la funda.

El 20/12/2022, el juzgado -sin señalar la irregularidad en la apelación con fundamentos incluidos y sin ajustarse al código de rito- da traslado al demandado, quien contesta con escrito E00016.

VI. Mi voto. 1) Primeramente voy a abordar la apelación dirigida contra la sentencia definitiva, que en mi opinión debe ser confirmada, aunque por distintos

argumentos que los del Dr Morán.

En la escritura 49 del año 2016 ("Transmisión Dominio Fiduciario"), el día 28 de abril de 2016, se celebró el contrato de fideicomiso de administración inmobiliaria, fraccionamiento, loteo y/o afectación a propiedad horizontal y/o conjunto inmobiliario y/o consorcio parcelario, conforme normativa provincial y municipal vigente.

En el acto en cuestión se instituyeron la fiduciante inversionista y el fiduciario Sergio Rodolfo Burgos, aquí demandado.

Efectivamente y tal como se ha invocado como defensa, la cláusula 2.7, que describe la figura de los cesionarios reza textualmente que "Son todas aquellas personas que adquieren derechos de los FIDUCIANTES o BENEFICIARIOS, mediante el otorgamiento del correspondiente contrato de cesión de derechos, que deberá contar con la previa autorización del FIDUCIARIO, y tener las firmas certificadas notarialmente por escribanía a designar por el FIDUCIARIO.

Al desmembrar la construcción sintáctica transcrita, tenemos que la cesión requiere la autorización previa del fiduciario. Tenemos también que requiere de firmas certificadas notarialmente ante la escribanía que impone el fiduciario.

Son dos requisitos los establecidos y ninguno de ellos permite concluir que su omisión fulmine de nulidad el acto. Esa interpretación importaría el ejercicio abusivo del derecho del fiduciario, quien con tal artilugio rechaza cumplir su obligación pese a haber percibido la totalidad del precio de la operación.

El 24 de julio de 2017, el fiduciario Burgos otorgó poder especial a Malleret y Albornoz, referido a los inmuebles adquiridos, ubicados en la parcela dos de la chacra 009. El mandato les permitía a los apoderados otorgar escritura de mensura, contratos de adhesión al emprendimiento inmobiliario y o boletos de compraventa, escrituras traslativas de dominio a título de compraventa o transferencia de dominio, otorgar posesión. Se trata de un mandato amplio que además no replica los requisitos de la cláusula 2.7 del acto de transmisión de dominio fiduciario.

Huelga recordar nuevamente que el pago del precio no está controvertido, como puede claramente cotejarse en la determinación de hechos controvertidos que plantea Burgos en la etapa procesal correspondiente (E0026)

La amplitud del mandato lleva inexorablemente a considerar satisfecha la cláusula 2.7 en forma tácita. Resulta suficiente la conducta del fiduciario, demostrativa de la existencia de acuerdo y plasmada en el aludido mandato. De lo contrario, debería haberse repetido en el instrumento notarial el requerimiento de conformidad previa y

la formalidad de escribanía a elección del fiduciario ante cada potencial transmisión de derechos.

Esto además lleva a desestimar el argumento del recurrente referido a una errada aplicación de la doctrina de los actos propios basada en mensajes de chat, lo que luce irrelevante ante el otorgamiento del mandato indicado. A todo evento, esa prueba viene a complementar y reforzar la más significativa que es el poder. El principal acto propio contra el que el recurrente no puede ponerse en contra es el poder a Malleret y Albornoz y deriva del principio de buena fe. Es inaceptable que tras tal acto jurídico que lo involucra junto a los terceros, pretenda prevalecerse de un acto jurídico más general como es el de constitución del dominio fiduciario, del que no participaron las partes personalmente, sino luego y simplemente por adhesión. El instrumento particular prima sobre el general.

En cuanto al contrato entre Boudourian y los terceros Malleret y Albornoz, nace de una "cesión" plasmada en escritura confeccionada el 24 de julio de 2017 por la Escribana Teresa Bustamante. He colocando entre comillas la expresión cesión, puesto que el instrumento recoge en realidad el reconocimiento de que la adquisición fue realizada por Boudourian desde el inicio. Ello, al punto de que la en la certificación de las firmas por parte de la escribana, se califica al instrumento como contradocumento (art. 335 CCyC).

El Código Civil y Comercial ha regulado la simulación en los artículos 333 a 337, en la inteligencia de que en la vida de los negocios jurídicos, estas prácticas son frecuentes por diversas razones, no necesariamente ilegales.

Un negocio simulado tiene una apariencia diferente a la realidad. El art. 333 CCyC describe que "La simulación tiene lugar cuando se encubre el carácter jurídico de un acto bajo la apariencia de otro, o cuando el acto contiene cláusulas que no son sinceras, o fechas que no son verdaderas, o cuando por él se constituyen o transmiten derechos a personas interpuestas, que no son aquellas para quienes en realidad de constituyen o transmiten".

Aunque a primera vista la simulación de un negocio pueda resultar sospechosa, lo cierto es que el propio código de fondo reconoce la existencia de simulaciones lícitas e ilícitas (art 334) . La nulidad -que opone el demandado- se produce cuando la simulación perjudica a un tercero. Si el acto simulado encubre otro real, éste es plenamente eficaz si concurren los requisitos propios de su categoría, no es ilícito y no perjudica a un tercero.

En línea con lo expuesto, no estamos aquí ante un tercero perjudicado -Burgos- en tanto percibió la totalidad del precio y tampoco tenemos otros interesados o afectados que puedan alegar su condición de perjudicados en orden a lo dispuesto por el art. 336 CCyC.

Como sea y aún si existiera alguna infracción o incluso delito impositivo, no puede el demandado Burgos prevalecerse de ello para incumplir con su obligación de escriturar. Recuérdese que todo contrato válidamente celebrado es obligatorio para las partes (art. 959 del CCyC). Ninguna norma habilita a incumplir y ningún daño le ocasionaría el cumplimiento de verificarse los delitos atribuidos.

Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan no sólo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor (art. 961 CCyC)

La normativa que Burgos cita para justificar su incumplimiento, a saber Ley 25246, es una ley penal y por tanto es al Estado a quien corresponde ejercitarla. Hasta tanto ello ocurra, no existen elementos para considerar que la simulación sea ilícita. Además, al otorgarse la escritura de dominio será el escribano quien verifique e informe al fisco. Igualmente, la intervención notarial será la que garantice la satisfacción de los rubros que el demandado opone como "incumplimientos" del actor, tales como expensas, tasas, gastos de escrituración, entre otros (ver fs. 20 punto 2° del recurso).

Si una persona física o jurídica se encuentra encuadrada en el art. 20 de la ley 25246, que enumera aquellos obligados a informar a la Unidad de Información Financiera, debe reportar ante el organismo pero no puede percibir el precio de una operación para luego invocar la normativa como excusa de incumplimiento. Es por tanto que la alegada falta de acreditación del origen lícito de los fondos no puede ser opuesta ahora por este particular.

Esta línea de razonamiento se refuerza, a fortiori y como vengo sosteniendo, por haber el demandado Burgos otorgado el poder a favor de Malleret y Albornoz que les permitía prácticamente disponer sin limitaciones de los lotes adquiridos.

Finalmente vale citar aquí lo dicho por la Corte Suprema de Justicia en cuanto a la licitud de una simulación: "Es descalificable la sentencia que, necesariamente debió examinar la capacidad neutralizante de los contraindicios y, al no hacerlo, carece de fundamento, para sustentar la existencia de una finalidad tendiente a transgredir o eludir disposiciones que no existían al momento en que se otorgó el acto jurídico que se

pretende simulado. Ello es así porque, en tales condiciones, ni la amistad entre las partes, ni su pertenencia a la misma comunidad religiosa, ni la abstención del acreedor de ejecutar la deuda por un saldo de interés, aparecen susceptibles, por sí solos, de apoyar un juicio concluyente acerca de una concertación ilícita." (Appliance SA. c/ Otero, Osvaldo Daniel; Díaz, Héctor Rubén y Abeleira, Alberto. Fallos: 313:398)

Lo dicho es suficiente para rechazar el recurso principal, porque sólo deben tratarse las cuestiones, pruebas y agravios conducentes para resolver en cada caso lo que corresponda, sin ingresar en asuntos abstractos o sobreabundantes (Fallos 308:584; 308:2172; 310:1853; 310:2012; etcétera).

Según el Superior Tribunal de Justicia, los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las pruebas, ni seguir a las partes en todos y cada uno de los argumentos que esgrimen en resguardo de sus pretensos derechos, porque basta que lo hagan respecto de las que estimaren conducentes o decisivas para resolver el caso, pudiendo preferir algunas de las pruebas en vez de otras, u omitir toda referencia a las que estimaren inconducentes o no esenciales (STJRN-S1, "Guentemil c/ Municipalidad de Catriel", 11/03/2014, 014/14; STJRN-S1, "Ordoñez c/ Knell", 28/06/2013, 037/13).

2) En cuanto al recurso dirigido contra las costas de la incidencia del que admitió la citación de terceros, adelanto también que propongo su confirmación

La citación de terceros aparece bien justificada y resultaba razonable, y la carga de las costas sigue el principio general de la derrota de los arts. 68 y ss. del código de rito vigente al tiempo de la decisión judicial.

VII. Costas. 1) Las costas de la segunda instancia correspondientes a la cuestión principal resuelta deben imponerse al actor objetivamente vencido, por no existir razones para soslayar la regla general del resultado (artículos 62 y ss del CPCC).

2) Las correspondientes a la incidencia resuelta en el punto segundo, deberán imponerse al demandado.

VIII. Honorarios de segunda instancia. Los honorarios de segunda instancia deben regularse del siguiente modo:

Por la apelación principal, cuya regulación de primera instancia fue diferida en el punto quinto de la sentencia del 29/08/2025:

1) A los abogados Pablo de Barba y Damián Vila, patrocinantes del demandado, en el 25% de lo que se les regule por los trabajos de primera instancia, en conjunto e igual proporción;

2) A la Dra. Magdalena Sanguinetti, apoderada del actor, en el 30% de lo que se regule a los abogados de la misma parte por los trabajos de primera instancia con más el adicional del 40% por su calidad de apoderada;

3) A los Dres. Luciano Magaldi y Ernesto Saavedra, patrocinantes de los terceros, en el 30% de lo que se les regule por los trabajos de primera instancia.

En todos los casos se ha considerado la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, el resultado obtenido, y el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (artículo 6 LA), todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, ley citada).

Por la apelación de costas, cuya regulación fue diferida en el punto quinto de la resolución del 05/12/2022, considerando la extensión y resultados, propongo asignar:

4) A la Dra. Magdalena Sanguinetti, apoderada del actor; en el 25% de lo que se regule oportunamente en origen por dicha incidencia, con más el adicional del 40% por su calidad de apoderada;

5) Al Dr. Pablo de Barba, patrocinante del demandado, en el 30% de lo que se regule oportunamente en origen por dicha incidencia.

IX. Que, en síntesis, propongo resolver lo siguiente: **Primero:** Confirmar la sentencia del 29/08/2025 en cuanto fuera apelada, con costas al demandado. **Segundo:** Confirmar la carga de las costas impuesta en la resolución del 05/12/2022, con costas al actor. **Tercero:** Regular los honorarios de segunda instancia conforme se explicita arriba. **Cuarto:** De forma.

A la misma cuestión, el Dr. RIAT dijo:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto de la Dra. Pájaro.

A igual cuestión, el Dr. CORSIGLIA dijo:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 242 del CPCC).

Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

Primero: Confirmar la sentencia del 29/08/2025 en cuanto fuera apelada, con costas al demandado.

Segundo: Confirmar la carga de las costas impuesta en la resolución del 05/12/2022, con costas al actor.

Tercero: Regular los honorarios de segunda instancia conforme se explicita arriba.

Cuarto: Protocolizar y notificar la presente en los términos del art. 120 y concordantes del CPCC.

Quinto: Devolver oportunamente las actuaciones.