

San Carlos de Bariloche, 22 de junio de 2026

VISTOS:

Los autos caratulados **FREIRE, CARLOS C/ MARTOS, ALBERTO FRANCISCO Y OTROS S/ ORDINARIO - ESCRITURACIÓN BA-01819-C-2024** para dictar sentencia,

RESULTA:

A) Que con fecha 2/10/2024 Carlos Freire promueve demanda por escrituración, contra Alberto Francisco Martos (fiduciario), y Gastón Alberto Martos (fiduciante).

Relata que con fecha 18 de octubre del año 2018 se firma el contrato de compraventa entre el señor Gastón Martos y/o Alberto Francisco Martos y/o Fiduciante B y/o Fiduciario, como así queda expresado en el boleto de compraventa clausulas primera (departamento y cochera) a la tercera donde se establece además el precio total y la forma de pago hasta su cancelación.

Manifiesta que, la escritura traslativa de dominio sería otorgada en base a títulos perfectos y una vez cancelado íntegramente el precio de esta operación se procedería a la escrituración por escribano designado por la parte vendedora.

Aclara que el departamento UF 12 de la calle 9 de julio 136 tercero A se escrituró, conforme escritura acompañada, que falta escriturar la cochera, que se realizó una mediación en la cual se dejó constancia en el acuerdo mencionado que se comprometieron a escriturar la cochera junto con el departamento cosa que no ocurrió.

Aduce que los accionados pretenden cambiar las condiciones de la venta esto es así porque del Boleto de compraventa surge como debe entregarse y donde está la cochera la cual fue aprobada por el Consejo Municipal.

Dice que si uno ve las fotos, está marcado por línea blanca como sería la cochera Expte 131/16, que está firmado por el demandado. Refiere que se le quiere dar otro sentido a la distribución de la cochera por lo que, en esas condiciones, no solo se viola el Código de edificación, sino también la ordenanza que aprueba la construcción del edificio.

Solicita que la cochera que le corresponde se escriture en las mismas condiciones que fue ofrecida a la venta y que él compró, y no con una corrección como pretende la demandada, lo cual inclusive se le complicaría para el estacionamiento, dice que solo se puede ingresar si la cochera 6 estaría desocupada, lo que agrava la situación.

Manifiesta que resulta evidente que la accionada actúa de mala fe, violando el principio de igualdad amparado constitucionalmente ya que lo obliga a iniciar las acciones legales por su incumplimiento y cambiar las condiciones del contrato acordado.

Sostiene que la accionada trata de deslindar responsabilidad en algo que la actora no puede solucionar o mejor dicho se queda totalmente indefensa ante una situación que para ella es inmanejable, ya que depende pura y exclusivamente de la demandada.

Concluye diciendo que su parte ha cumplido en su totalidad las cláusulas del contrato, y solicita se condene a la accionada a la escrituración de la cochera sito en el edificio 9 de Julio 136 planta baja de Bariloche Unidad

UC No. 7, en las condiciones que se firmó el contrato de compraventa (fotos líneas blancas expte 131/16) y la ordenanza que autoriza el edificio, con costas y bajo apercibimiento del art. 512 del C.P.C.C.

Funda en derecho, ofrece prueba.

B) Que con fecha 7 de abril de 2025 se presenta a contestar demanda Alberto Francisco Martos en su calidad de fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario “9 de JULIO 136 DE BARILOCHE”, allanándose en forma total, oportuna e incondicionada al pedido de escrituración conforme planos aprobados, solicitando se impongán las costas al actor en virtud de haber sido convocado a la firma y negarse a firmar aduciendo alteraciones en lo contratado, lo cual sostiene que es falso.

Que por imperativo legal, niega todos y cada uno de los hechos expuestos en el escrito de inicio en cuanto no fueren objeto de especial reconocimiento.

Niega la autenticidad de toda documentación agregada por la actora en cuanto no fuere expresamente reconocida por su parte, y reconoce el boleto de compraventa, la escritura y el acuerdo de mediación.

Reconoce que el Sr. Freire adquirió un departamento y una cochera en el edificio sito en 9 de Julio Nro. 136, tal como textualmente reza la cláusula segunda del boleto de compraventa celebrado: “... las medias y superficies quedan sujetas a ajustes y serán las que corresponde de acuerdo al plano de subdivisión en propiedad horizontal definitivo...”.

Alude que no es el Consejo Municipal quien aprueba obras, sino el departamento de obras particulares de la Municipalidad.

Refiere que obtenido el conforme a obra y cumplida la afectación a Propiedad Horizontal, la escribana Ana Aguada, convocó al Sr. Freire a suscribir sendas escrituras de dominio, en el plazo acordado en el acuerdo, rechazando el actor la escrituración de la cochera por considerar que variaron las condiciones de venta, lo cual sostiene que es incorrecto, los ajustes finales están previstos en toda obra y fueron consentidos por el Sr. Freire en la cláusula indicada, no existiendo incumplimiento alguno de esta parte, quien se encontraba en condiciones de escriturar en forma simultánea el departamento y la cochera, en los términos asumidos en el convenio de mediación, sin incurrir en mora.

Considera abstracta la discusión de las características de edificación, incumplimiento contractual acusado, el cual considera inexistente y a todo evento dice que deberá articularse por separado.

Esboza que no existe impedimento alguno para escriturar, a lo cual su parte se allana, si es otra la discusión, solicita se rechace la demanda con costas, por no encuadrar en el objeto reclamado en autos.

Ofrece prueba.

C) Que con fecha 9/04/2025 se presente a contestar demanda el demandado Gastón Alberto Martos. Opone al progreso de la acción excepción de falta de legitimación pasiva.

Que por imperativo legal, niega todos y cada uno de los hechos expuestos en el escrito de inicio en cuanto no fueren objeto de especial reconocimiento.

Reconoce que el Sr. Freire adquirió un departamento y una cochera en el edificio sito en 9 de Julio Nro. 136, tal como textualmente reza la cláusula segunda del boleto de compraventa celebrado: "... las medias y superficies quedan sujetas a ajustes y serán las que corresponde de acuerdo al plano de subdivisión en propiedad horizontal definitivo...".

Refiere que obtenido el conforme a obra y cumplida la afectación a Propiedad Horizontal, la escribana Ana Aguada, convocó al Sr. Freire a suscribir sendas escrituras de dominio, en el plazo acordado en el acuerdo, rechazando el actor la escrituración de la cochera por considerar que variaron las condiciones de venta, lo cual sostiene que es incorrecto, los ajustes finales están previstos en toda obra y fueron consentidos por el Sr. Freire en la cláusula indicada, no existiendo incumplimiento alguno de esta parte, quien se encontraba en condiciones de escriturar en forma simultánea el departamento y la cochera, en los términos asumidos en el convenio de mediación, sin incurrir en mora.

Considera abstracta la discusión de las características de edificación, incumplimiento contractual acusado, el cual considera inexistente y a todo evento dice que deberá articularse por separado.

Concluye diciendo que debe rechazarse la demanda respecto de su persona porque carece de facultades para suscribir la escritura, resultando una obligación de hacer que se encuentra a cargo del fiduciario, no revistiendo tal carácter, su condición en el Fideicomiso es fiduciante B, teniendo incumbencias específicas, pero ajenas al acto escritural, resultando una obligación de cumplimiento imposible, por lo que solicita se rechace la demanda con costas.

D) Que con fecha 11/04/2025 se recibió la causa a prueba, proveyéndose la misma con fecha 17/06/2025, la que certificó Oticca con fecha 02/02/2026.

E) Finalmente con fecha 5/06/2026 se dictó el llamamiento de autos para sentencia.

Y CONSIDERANDO:

1º) Que no se encuentra controvertida la existencia de la relación contractual que vinculó a las partes. Es decir la compraventa de la cochera en planta baja, indicada con el número 7, del Edificio ubicado en la calle 9 de julio 136, de ésta ciudad.

Que la controversia se suscita en torno al alcance de dicha obligación, mientras la parte actora pretende la escrituración de la unidad conforme las medidas de los planos originalmente exhibidos al tiempo de la contratación, por otro parte, el co-demandado Alberto Francisco Martos, quien se presenta en carácter de fiduciario, sostiene la procedencia de la escrituración de acuerdo a los planos aprobados por el municipio, con posterioridad a la celebración del negocio jurídico. Así pone de manifiesto, que las medidas y superficies estaban sujetas a ajustes y serían las que correspondan de acuerdo al plano de subdivisión en propiedad horizontal definitivo.

En otro orden, el co-demandado Gaston Alberto Martos plantea excepción de falta de legitimación pasiva, aduciendo en lo sustancial que carece de facultades para suscribir la escritura, y que resulta una obligación de hacer que se encuentra a cargo del fiduciario no revistiendo tal carácter, su condición en el Fideicomiso, ya que es fiduciante B, teniendo incumbencias específicas, pero ajenas al acto escritural, y que le resulta una

obligación de cumplimiento imposible.

2º) Sentado ello, de las constancias de autos se encuentra acreditada la existencia de modificaciones del plano obrante en el expediente N° 131/16, que las partes tuvieron presente al momento de contratar. En efecto, la prueba producida permite tener por demostrado que las medidas y dimensiones de la cochera originalmente proyectadas fueron alteradas en el plano definitivo aprobado, extremo que repercute de manera directa sobre su aptitud funcional, y la torna impropia para el destino por el cual fue adquirida, tenido en miras al momento de la contratación.

Así, tal como se demuestra a través del reconocimiento judicial efectuado con fecha 16/04/2026, las medidas actuales de la cochera en cuestión, hacen que el estacionamiento de un vehículo resulte de muy dificultosa realización, máxime cuando se encuentra ocupada la cochera lindante, requiriéndose la realización de múltiples y complejas maniobras para poder concretarlo debidamente, circunstancia que evidencia una afectación concreta a la funcionalidad y utilidad propia del bien adquirido. (art. 348 y 356 del C.P.C.C)

Es decir, que tal como se encuentra aprobado el nuevo plano, no permite el normal estacionamiento y se torna muy dificultosa la maniobra de ingreso y egreso de un vehículo.

Que dicha aprobación de los planos definitivos por la autoridad administrativa no importa por si sola la conformidad del adquirente ni excluye el examen del cumplimiento contractual, ya que ello no determina que la prestación entregada coincida con aquella que constituyó el objeto del negocio celebrado entre las partes (art. 1003 del C.C y CN), máxime

cuando se demostró que las modificaciones revisten de una entidad suficiente afectando sustancialmente el destino y el uso para el cual fue adquirida, y la tornan inadecuada para su especialidad específica.

En efecto, no puede soslayarse que la finalidad económico práctica perseguida por el comprador al contratar la unidad constituye un elemento esencial del sinalagma contractual, en tanto éste adquirió el bien para su utilización conforme a las condiciones y características ofrecidas al tiempo de la contratación y en consideración al precio establecido.

En tal contexto, la postura asumida por la parte demandada, estos es otorgarle la escritura de la cochera con las características edilicias actuales, no puede considerarse como un cumplimiento íntegro de las obligaciones emergentes del negocio jurídico celebrado, si el bien objeto del contrato no es entregado en condiciones razonables de funcionalidad y aptitud para el destino que motivó su adquisición.

Asimismo, el art. 961 CCyC establece que "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."; se repite la idea en el art. 9 CCCN, como principio general: "Los derechos deben ser ejercidos de buena fe."

Que bajo tales parámetros, el allanamiento formulado por la demandada no posee entidad suficiente, en tanto su voluntad de escriturar recae sobre una configuración material diversa de aquella oportunamente ofrecida.

En consecuencia, encontrándose frustrada la posibilidad de escriturar

conforme las medidas previstas al comienzo de la contratación, ante la imposibilidad material de modificar las medidas de la cochera en cuestión, habida cuenta que la estructura edilicia se encuentra finalizada y aprobada por el ente municipal, corresponde resolver la cuestión por daños y perjuicios derivados del incumplimiento contractual verificado, que serán liquidados en su oportunidad cuando esta sentencia fuere ejecutable, con las modalidades que corresponda adoptar. (446 y cc del C.P.C.C, 758 y 955 última parte, del Código Civil y Comercial de la Nación)

Esta condena no viola el principio de congruencia porque toda demanda de hacer o dar cosas lleva implícita la pretensión del resarcimiento equivalente en caso de cumplimiento imposible por culpa del deudor. Así lo indica, además, una reiterada jurisprudencia (LD-TEXTOS: Pcia. de Bs. As., CC0000 TL 10321 RSD-21-36 S, 28-04-1992; CNCiv., Sala I, 11/06/1991, sentencia 82182; Pcia. de Mendoza, CCivComPazTrib. 3, 02/07/1993, fallo 93194447; etcétera).

3º) Que la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el co-demandado Gastón Martos no ha de prosperar, y debe responder.

Recuérdese que la legitimación para obrar es aquel requisito en cuya virtud debe mediar una coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en un proceso determinado y las personas a las cuales habilita especialmente la ley para pretender (legitimación activa) y para contradecir (legitimación pasiva). La pretensión debe ser deducida por y frente a una persona legitimada. (Fenochietto-Arazi, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, tomo 2, pág. 228, Editorial Astrea, 1991, cita a Palacio, Derecho Procesal Civil, I, p. 415).

Que conforme se desprende del contrato de fideicomiso “9 de julio 136 de Bariloche”, Escritura número sesenta, el co-demandado Gastón Martos, en su posición contractual reviste el carácter de fiduciante clase “B”.

Que, en su artículo TERCERO se delimitaron sus obligaciones, dejándose establecido que tendría a su cargo y bajo su entera responsabilidad por sí o por intermedio de terceros que él designe, la realización de las obras, la construcción de la infraestructura, hasta la terminación del edificio de acuerdo a los planos aprobados. Asimismo, se encontraba a su cargo la aprobación de los trámites de subdivisión y modificación del PH, la administración, la comercialización y los trámites para obtener la escrituración de las unidades funcionales a los beneficiarios. Por otro lado, conforme se desprende del contrato, se comprometió a construir y terminar totalmente el edificio comprometido y a partir de dicha terminación tendría un plano de 12 meses para realizar todas las escrituras traslativas de dominio de las unidades funcionales, unidades complementarias y local comercial a favor de los fiduciantes “A” y beneficiarios, dejándose establecido que la comercialización y venta de las unidades como así también la gestión empresarial estaría exclusivamente a cargo del fiduciante “b” Gaston Alberto Martos, quien tendría a su cargo sin excepción los derechos y obligaciones que corresponden a los vendedores en caso de enajenación de inmuebles a título oneroso.

A su vez, conforme se desprende del artículo DÉCIMO -Obligaciones específicas de los fiduciantes- ; se dejó establecido que el fiduciante “B” Gastón A. Martos, se obligó a asumir todos los reclamos que fuesen efectuados al fiduciario en su calidad de titular fiduciario de los bienes fideicomitidos, derivados del cumplimiento del objeto del fideicomiso.

En virtud de dichas cláusulas contractuales, las cuales no requieren mayor análisis, se puede afirmar, que dicho demandado tenía a su cargo, y bajo su exclusiva responsabilidad, el proyecto inmobiliario, con todas sus implicancias. En consecuencia, la escrituración pretendida de conformidad con el plano confeccionado al momento de celebrar la compraventa y los consecuentes daños y perjuicios derivados del incumplimiento contractual ocasionados al adquirente deben ser soportados exclusivamente por quien asumió la ejecución del proyecto.

Es que en definitiva, en base a dicha estructura contractual, era el fiduciante clase “b” quien se obligó a asumir los reclamos derivados del cumplimiento del contrato.

4º) Que, en cambio, el co-demandado Alberto Francisco Martos, en su calidad de fiduciario, no debe responder por cuanto no existió un incumplimiento de su parte.

Ello así, teniendo en cuenta que no surge que hubiera incurrido en una negativa injustificada a escriturar, sino que el mismo manifestó su voluntad de otorgar la escritura de conformidad con los planos aprobados.

Que el cumplimiento de la escrituración pretendida por el accionante no se encontraba a su alcance ya que excedían el marco de actuación propio del fiduciario

En tal sentido, conforme surge del contrato de fideicomiso, el mismo no tenía a su cargo la obra, ni resultaría responsable por el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones y responsabilidades asumidas por el fiduciante “b” (Gaston Martos), quien revestía el carácter de desarrollista y constructor a cargo de la edificación. Asimismo, se dejó establecido que no

respondería por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, incluyendo a cualquier responsabilidad derivada del pago de gastos, impuestos, indemnizaciones o reclamos efectuados con motivo de las construcciones efectuadas por el fiduciante “b”.

En virtud de ello, y sin perjuicio de la facultad que tenía para otorgar las escrituras traslativas de dominio por su propio rol de “administrador/fiduciario”, lo cierto es que las modificaciones introducidas sobre las cocheras durante la ejecución del proyecto resultaban circunstancias ajenas a su función.

En consecuencia, no pueden extenderse las consecuencias dañosas derivadas de dichas modificaciones, puesto que deben recaer sobre quienes tuvieron a su cargo el desarrollo, comercialización y ejecución del proyecto, no resultando procedente trasladar tales consecuencias al fiduciario por el solo hecho de haber intervenido en la estructura fiduciaria, como administrador de los bienes fideicomitidos.

Que el art. 1674 del C.C y CN establece la pauta de actuación del fiduciario, y lo obliga a cumplir las obligaciones impuestas por la ley y por el contrato con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él.

En tal sentido, no advierto que el fiduciario hubiera actuado con apartamiento de la diligencia exigible del buen hombre de negocios, ni que hubiere incumplido con los deberes propios de su función. Mas bien, su actuación se limitó al ejercicio de las funciones de administración y representación que le fueron conferidas en el contrato. En efecto, las cuestiones atinentes a la ejecución o modificación de la obra se

encontraban bajo la exclusiva órbita del fiduciante clase "b".

Por todo lo expuesto, y dado que resulta imposible otorgar la escrituración de la cochera bajo la modalidad pretendida, corresponde condenar a Gastón Martos en su carácter de fiduciante clase "b" a resarcir a la parte actora los daños y perjuicios causados por ello y que se determinarán y liquidarán por vía incidental (arts. 459 y 460 del CPCCRN).

5º) Que las costas de la presente deberán ser impuestas por la parte demandada Gastón Martos en su calidad de fiduciante "b", porque no hay razones para omitir el principio general del resultado, excepto las causadas por la intervención del fiduciario Alberto Francisco Martos. que serán impuestas por su orden atento a que la parte actora pudo creerse con derecho a peticionar como lo hizo (artículo 62 del CPCCRN)

6º) Que la regulación de honorarios debe diferirse hasta la determinación de la base (artículos 33 y 23 de la ley 2.212).

En consecuencia, **FALLO:** **I)** Condenar, en forma sustitutiva a la escrituración solicitada, a Gastón Alberto Martos, en su carácter de fiduciante clase "b", a pagar dentro del plazo de diez días los daños y perjuicios derivados del incumplimiento contractual verificado, una vez que sean determinados y liquidados por vía incidental. **II)** Rechazar la presente demanda interpuesta contra Alberto Francisco Martos, en su carácter de fiduciario. **III)** Condenar al co-demandado Gastón Alberto Martos a pagar las costas del juicio, excepto las causadas por la intervención del fiduciario Alberto Francisco Martos que serán impuestas por su orden. **IV)** Diferir la regulación de honorarios hasta que se establezca la base regulatoria. **V)** Protocolizar, registrar y notificar esta

sentencia en los términos del art.120 del CPCCRN.

Cristian Tau Anzoátegui
Juez