Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 54

73200/2023

GIANGRANDE, NICOLÁS Y OTRO c/ SERVICIO INMOBILIARIO DE BUENOS AIRES Y OTROS s/ESCRITURACION

Buenos Aires, de julio de 2026.

Y VISTOS:

Estos autos caratulados: ***"GIANGRANDE, NICOLÁS c/ SERVICIO INMOBILIARIO DE BUENOS AIRES S.A. Y OTROS s/ ESCRITURACION"*** (Expediente N° 73200/2023), que tramitan por ante este Juzgado Nacional en lo Civil N°: 54, de los que;

RESULTA:

1) Que en fecha 27.09.2023 se presentaron, por sí, el Sr. **Nicolás Patricio Giangrande** y **Olivia Ruiz Schenstrom** y promovieron demanda por escrituración y daños y perjuicios contra **Servicio Inmobiliario Buenos Aires S.A.**, **Compañía Fiduciaria Río de la Plata SRL**, en su carácter de fiduciaria del fideicomiso constituido para el desarrollo del emprendimiento inmobiliario denominado "*Complejo Náutico Delta Chico*", y contra el respectivo fideicomiso, **Fideicomiso Náutico Delta Chico**, persiguiendo el cumplimiento del contrato celebrado entre las partes mediante la entrega y escrituración de la unidad funcional adquirida, juntamente con la reparación de los daños y perjuicios que atribuye al incumplimiento contractual de las accionadas, con más los intereses y costas.

Relataron que en fecha 28.05.2019 adquirieron -mediante boleto de compraventa- una unidad a construirse a través de la modalidad conocida como “en pozo” en el proyecto inmobiliario denominado como “Complejo Náutico Delta Chico” que se estaba ejecutado por las aquí demandadas a través de la figura de un fideicomiso inmobiliario.

Precisaron que la misma se habría ubicado en el quinto piso, del edificio N° 2, con orientación Norte y vista hacia el canal interno del Complejo con una superficie total aproximada de 80mts2 y una unidad cochera ubicada en la planta subsuelo. Todo ello integrante del Complejo Náutico “Delta Chico”, a construirse en el Lote 33, Parcela 69, Circunscripción III de la localidad de Talar De Pacheco, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires.

Expusieron que cumplió íntegramente las obligaciones económicas asumidas en el contrato, abonando el 100% del precio -U$S 80.000-, mientras que las demandadas incumplieron las prestaciones esenciales a su cargo, consistentes en la ejecución del emprendimiento, la construcción de la unidad comprometida, su entrega en el plazo convenido y el posterior otorgamiento de la correspondiente escritura traslativa de dominio.

Sostuvieron que, pese al prolongado tiempo transcurrido desde la celebración del acto jurídico, las obras nunca fueron concluidas -e incluso, según afirmó, jamás llegaron a iniciarse respecto del edificio donde se emplazaría la unidad adquirida-, circunstancia que frustró definitivamente la finalidad económica perseguida al contratar y le ocasionó los diversos perjuicios cuya reparación reclama en estos autos.

Tras extenderse en los motivos por los que le endilgan la responsabilidad a cada una de las demandadas, fundaron su pretensión en las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, en la Ley de Defensa del Consumidor y demás normas que estimaron aplicables.

Seguidamente, ofrecieron la prueba que hace a su derecho y liquidaron los importes a los que asciende su reclamo por cada uno de los conceptos, con más los intereses y las costas del juicio. Pidieron finalmente la aplicación de un daño punitivo.

Oportunamente, solicitaron que se haga lugar a la demanda, condenando a las accionadas al cumplimiento del contrato mediante la entrega y escrituración del inmueble comprometido, con más el resarcimiento integral de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento contractual.

2) Que en fecha 11.03.2024 se presentó, por apoderado, **“Compañía Fiduciaria Río de la Plata S.R.L”** y contestó la demanda.

En primer lugar, precisó “Compañía Fiduciaria Río de la Plata S.R.L” (en adelante, la “Fiduciaria”) que es fiduciaria del Fideicomiso Náutico Delta Chico (en adelante, el “Fideicomiso"), por designación efectuada con fecha 19 de diciembre de 2018, y como tal resulta titular del dominio fiduciario del inmueble sobre el que debía llevarse adelante el emprendimiento inmobiliario que nos ocupa.

Luego, aclaró que se presentó en representación de Compañía Fiduciaria, a título personal y como representante y responsable de los bienes que conforman el Fideicomiso, pues así ha sido demandado.

A renglón seguido, opuso excepción de falta de legitimación pasiva, respecto del “Fideicomiso”, en base a que la celebración de un contrato de fideicomiso, tiene por efecto la conformación de un patrimonio de afectación, diferenciado del de sus participantes, y que es administrador por quien ejerce el rol de fiduciario.

Dijo que la celebración de un contrato de fideicomiso (en ninguno de sus tipos), da lugar al nacimiento de una persona jurídica, por lo cual, carecería de legitimación para estar en juicio.

Dicho ello, por imperativo procesal negó todos y cada uno de los hechos invocados en la demanda y desconoció la documental aportada por su contraparte.

Seguidamente, en lo sustancial, sostuvo que su actuación se limitó al ejercicio de las funciones propias del fiduciario dentro del contrato de fideicomiso inmobiliario, negando haber asumido obligaciones personales respecto de la construcción del emprendimiento o de la entrega de la unidad

comprometida, como asimismo cualquier incumplimiento que pudiera generar responsabilidad resarcitoria frente a la actora, con fundamento en las restantes defensas articuladas en su responde.

Así pues, concluyó en que la demanda debe ser rechazada a su respecto por cuanto: *"...1. SIBA y la Actora habrían celebrado un Boleto sobre cosa futura en condiciones jurídicas y negociales cuanto menos dudosas, y ciertamente inoponibles a mi representada; 2. La Fiduciaria jamás tuvo contacto y/o conocimiento de la celebración del Boleto entre SIBA y la Actora, hasta el año 2023; 3. La Fiduciaria ante la falta de avances de SIBA inició una acción de diligencia preliminar para obtener información de SIBA. 4. La Actora no tuvo la más mínima diligencia en el negocio celebrado con objeto de inversión, asumiendo riesgos que exceden la más básica diligencia. 5. La Fiduciaria no es parte del Boleto ni percibió suma alguna como consecuencia del mismo. 6. La Actora jamás fue parte del Fideicomiso, ni contrató con la Fiduciaria. 7. El negocio celebrado por la Actora en ningún caso podría haber sido aceptado por la Fiduciaria, en tanto no se ha acreditado el origen de los fondos, ni se realizó el pago conforme lo dispone la normativa vigente..."*.

Por último, postuló que la operación vinculada al caso de marras no constituyó un supuesto amparado por la ley de defensa del consumidor, por cuanto en la actora en su misiva dirigida a SIBA expresamente refirió haber adquirido la unidad futura "como inversión y en miras de obtener un rendimiento económico", y no como un simple consumidor final.

Impugnó la procedencia del daño punitivo reclamado y la liquidación de los demás rubros pretendidos.

Ofreció prueba y solicitó el oportuno rechazo de la demanda con costas a la parte actora.

Fecha de firma: 16/07/2026
Firmado por: EUGENIO RICARDO LABEAU, JUEZ DE 1RA.INSTANCIA

#38293590#510978642#20260716132833663

3) Que en fecha 04.06.2024, se presentó, por intermedio de apoderado, Daniel Alberto Sperman, en su condición de Presidente de **Servicio Inmobiliario Buenos Aires Sociedad Anónima** (en adelante "SIBA") y contestó la demanda incoada en su contra.

En primer término, en cumplimiento del imperativo procesal, negó todos y cada uno de los hechos relatados en la demanda y desconoció la documental aportada por la accionante.

Seguidamente, aclaró que siempre ha estado en comunicación con la parte actora, y que de manera alguna le ocultó información sobre la situación del emprendimiento Delta Chico. Por el contrario, dijo que la nombrada, en todo momento, estaba al tanto de las demoras por parte del Municipio de Tigre respecto a las habilitaciones del lugar, y también los de la Provincia de Buenos Aires.

Así pues, postuló que las demoras en el inicio de las obras obedecieron a requisitos exigidos por el Municipio sumado al plazo de quietud operado a raíz de la Pandemia (Covid-19), todas circunstancias ajenas a SIBA –y a los demás demandados-.

En segundo lugar, aseveró que no existieron los supuestos incumplimientos que denunció la accionante, ya que SIBA hasta tanto no cuente con los permisos Municipales no puede iniciar las obras, lo que no implica necesariamente un incumplimiento de su parte habida cuenta que ha gestionado insistentemente ante el Municipio de Tigre para que salgan los permisos y autorizaciones correspondientes.

En suma, dijo que la escrituración de las obras se encuentra demorada por causas ajenas a SIBA -y a las restantes demandadas-, lo que no implica que no pueda hacerlo una vez que avancen las autorizaciones correspondientes.

Finalmente, impugnó la procedencia del daño punitivo reclamado y la liquidación de los demás rubros pretendidos.

Ofreció prueba y solicitó el oportuno rechazo de la demanda con costas a la parte actora.

4) Que en fecha 04.10.2024 se informó la quiebra de la codemandada, SIBA, cuyo proceso tramita ante el Juzgado Comercial 11, Secretaría Nº 22, bajo los auto caratulados *"Servicio Inmobiliario Buenos Aires S.A. S/ Quiebra"* (Expte N° 13687/2022), y se decretó la quiebra de la referida compañía el día 11.09.2024.

Que en fecha 04.10.2024 se citó a la sindicatura de dicho proceso de quiebra, presentándose, el 30.10.2024, la Dra. Carolina Andrea Burella, sindica designada en los mencionados.

5) Que en fecha 04.05.2025 se celebró la audiencia preliminar prevista por el artículo 360 del Código Procesal y el 23.06.2025 se efectuó la apertura a prueba de las actuaciones; período que transcurrió hasta su clausura de fecha 04.11.2025, habiendo alegado la parte actora como las demandadas.

6) Que con fecha 28.04.2026, se llamaron los autos para sentencia, providencia que se encuentra firme y consentida por las partes.

Y CONSIDERANDO:

I. En primer lugar corresponde abordar la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el Fideicomiso Delta Chico en fecha 11.03.2024 punto III. Como cuestión previa al examen del fondo de la controversia corresponde tratar la excepción de falta de legitimación pasiva articulada por la codemandada **Compañía Fiduciaria Río de la Plata S.R.L. (v. 11.03.2024**

punto III), quien comparece tanto en nombre propio como en su carácter de fiduciaria del **Fideicomiso Náutico Delta Chico (v. 11.03.2024 punto II apartado 2.2)**, sosteniendo que este último carece de capacidad para ser parte en juicio por no revestir el carácter de sujeto de derecho, sino constituir únicamente un patrimonio de afectación administrado por el fiduciario.

Al respecto, cuadra apuntar que el contrato de fideicomiso está regulado por el artículo 1666 del Código Civil y Comercial de la Nación, el cual reza: *"Hay contrato de fideicomiso cuando una parte, llamada fiduciante, transmite o se compromete a transmitir la propiedad de bienes a otra persona denominada fiduciario, quien se obliga a ejercerla en beneficio de otra llamada beneficiario, que se designa en el contrato, y a transmitirla al cumplimiento de un plazo o condición al fideicomisario".*

Es decir, constituye un contrato mediante el cual determinados bienes son transmitidos al fiduciario para la consecución de un fin determinado, conformando un patrimonio separado del patrimonio personal del fiduciario, del fiduciante, del beneficiario y del fideicomisario. Sin embargo, dicho patrimonio de afectación no importa el nacimiento de una nueva persona jurídica ni de un sujeto de derecho autónomo, razón por la cual carece de aptitud para actuar procesalmente por sí mismo.

En ese sentido, el propio Código Civil y Comercial atribuye al fiduciario la titularidad fiduciaria de los bienes fideicomitidos y la legitimación para ejercer todas las acciones necesarias para la defensa del patrimonio fideicomitido (arts. 1685, 1686 y 1689 del Código Civil y Comercial). Consecuentemente, es el fiduciario -y no el fideicomiso considerado como patrimonio separado- quien reviste legitimación procesal para intervenir en juicio, ya sea como actor o demandado.

En palabras de Lorenzetti: "*el fideicomiso no constituye una persona jurídica sino un patrimonio separado cuya actuación jurídica se exterioriza por medio del fiduciario*" (Lorenzetti, Ricardo Luis, *Contratos. Parte Especial*, t. II, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2003). En igual sentido se pronuncian

Kiper y Lisoprawski, quienes sostienen que "*el patrimonio fideicomitido carece de personalidad jurídica y, por ello, la legitimación para actuar en juicio corresponde al fiduciario, quien ejerce la titularidad fiduciaria de los bienes*" (Kiper, Claudio M. - Lisoprawski, Silvio V., *Tratado de Fideicomiso*, LexisNexis, Buenos Aires, 2005).

Ahora bien, la circunstancia de que el patrimonio fideicomitido responda por las obligaciones contraídas con motivo del fideicomiso (arts. 1687 y concordantes del Código Civil y Comercial) no altera dicha conclusión. En efecto, una cosa es la existencia de un patrimonio separado susceptible de responder por las obligaciones nacidas durante la ejecución del contrato y otra, diversa, la aptitud para ser sujeto procesal. La ley atribuye expresamente esa representación al fiduciario, quien comparece en juicio precisamente en tutela y administración del patrimonio fideicomitido.

Así lo ha receptado -de manera uniforme- la jurisprudencia, a saber: "*el fideicomiso constituye un contrato que carece de capacidad para estar en juicio por sí mismo; quien tiene legitimación para ejercer la defensa del patrimonio fideicomitido es el fiduciario, en tanto titular fiduciario de los bienes que lo integran*" (CNCom., Sala D, "Suldon S.A. c/ Fideicomiso Milenio y otros s/ ordinario", 19/08/2014); en el mismo sentido, dicho Tribunal estableció posteriormente que "*el fideicomiso carece de capacidad para estar en juicio y la acción debe dirigirse contra el fiduciario, quien ejerce las acciones de defensa del patrimonio fideicomitido conforme al art. 1689 del Código Civil y Comercial*" (CNCom., Sala D, "Monsanto Argentina S.R.L. c/ Fideicomiso SD s/ ejecutivo", 02/05/2019).

A mayor abundamiento, nótese que la propia parte actora reconoció expresamente en su escrito de demanda que el “Fideicomiso Náutico Delta Chico” "*no se trata de una persona jurídica ni de un sujeto de derecho*" (v. 29.09.2023 punto 1 último párrafo), afirmando que su representación corresponde a la fiduciaria y explicando que su citación obedecía únicamente a conferir un *“cierre formal a la pretensión”*. Tal reconocimiento no hace más que corroborar la procedencia del planteo articulado por la codemandada, pues resulta

jurídicamente inadmisible conferir legitimación procesal a quien el propio ordenamiento reconoce carente de personalidad jurídica.

En tales condiciones, corresponde hacer lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva deducida respecto del Fideicomiso Náutico Delta Chico, sin perjuicio de la subsistencia de la acción respecto de Compañía Fiduciaria Río de la Plata S.R.L., en su carácter de fiduciaria y titular del dominio fiduciario de los bienes integrantes del patrimonio fideicomitido, cuya eventual responsabilidad será analizada al tratar el fondo de la controversia.

Las costas de esta incidencia se impondrán en el orden causado, atento las particularidades del caso y el modo en que se decide.

II. Superado lo anterior, conviene recordar que de acuerdo a los principios de plenitud y congruencia (artículos 34 inciso 4º y 163 del Código Procesal), solo cabe fallar sobre los hechos alegados y probados, debiendo contener la sentencia decisión expresa y precisa de conformidad con las pretensiones deducidas en el juicio, las que deberán calificarse según corresponda por ley, declarando el derecho de los litigantes.

También debe recordarse que el Juzgador no tiene la obligación de ponderar todas las pruebas colectadas en la causa, sino solo aquellas que juzgue, según su criterio, pertinentes y conducentes para resolver el caso (CSJN, fallos 274:113; 280:320, entre otros). Asimismo, tampoco tiene el deber de tratar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan solo aquellas que estime posean relevancia para sustentar su decisión (fallos 258:304, 262:222; 310:267, entre otros).

III. En razón de la posición adoptada por los partícipes de esta lid, es un hecho que no admite controversia que el día 28 de mayo de 2019, el Sr. Daniel Alberto Sperman (en representación de Servicio Inmobiliario Buenos

Aires S.A.) y Nicolás Giangrande y Olivia Ruiz Schenstrom, suscribieron un boleto de compraventa, merced al cual, el primero de los nombrados enajenó a los segundos un inmueble a construir, de exclusiva propiedad de la primera, ubicado en el quinto piso, del edificio número dos, con orientación norte y vista hacia el canal interno del Complejo, y una unidad de cochera, ubicada en planta subsuelo con lugar fijo, integrantes del Complejo Náutico Delta Chico, ubicado en el Lote 33, Parcela 69, Circunscripción III, Talar de Pacheco, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires con una superficie cubierta y descubierta de 80 m2 aproximados.

Del referenciado documento (v. 29.09.2023), resulta que el precio total convenido fue de U$S 80.000; que se abonó al contado al momento de la firma del boleto.

En cuanto a la fecha de entrega de posesión y escrituración, se pactó, en la cláusula cuarta, que *"...La parte VENDEDORA dará la posesión legal y material del inmueble a la parte COMPRADORA, el día Primero (1°) de Enero de 2023 y lo entregará desocupado libre de ocupantes, inquilinos, intrusos o cualquier otro contradictor, construido en su totalidad de acuerdo a las características correspondientes..."* y en la quinta que *"...Esta venta se realiza de acuerdo a la ley 13.512, decretos y demás disposiciones vigentes en base a títulos perfectos, libre el inmueble que constituye su objeto de todo gravamen, deudas, inhibiciones y embargos, u otra medida cautelar al momento de la escrituración respectiva; los servicios e impuestos totalmente pagos, estos a cargo de la parte VENDEDORA hasta el día de la escrituración, a partir de cuya fecha estarán a cargo de la parte COMPRADORA..."*.

Finalmente, para el caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la parte VENDEDORA, en la cláusula sexta, las partes pactaron que *"...la parte COMPRADORA podrá optar entre a) dar por resuelto el presente boleto de pleno derecho, en cuyo caso la parte VENDEDORA deberá restituirle*

las sumas percibidas hasta la fecha y abonarle una cantidad igual en concepto de multa o pena y en la misma moneda ó b) exigir judicialmente el cumplimiento del presente boleto con más los daños y perjuicios que correspondan...”.

Llegado a este extremo, es un hecho certero que al tiempo de promoción de la demanda, a la integración de la litis -y al presente- no se ha consumado la escrituración del departamento de marras y, desde dicha plataforma fáctica, se desprende la pretensión de la actora que sustenta en los incumplimientos contractuales en que entiende ha incurrido su contrincante en este pleito, que se traducen puntualmente en la mora en la observancia del compromiso de escriturar en forma tempestiva (exclusivamente imputable a la vendedora) y, además, en el incumplimiento liso y llano en la entrega del inmueble adquirido (nótese que según dice la actora en la demanda, la obra siquiera se encuentra iniciada).

Por su parte, la encausada SIBA resiste los argumentos sostenidos por su contraria, invocando puntualmente que la demora y, eventualmente, el incumplimiento denunciado por la accionante, se deben a causas ajenas a ella, imputables a requisitos exigidos por el Municipio de Tigre y, por otra parte, al plazo de paralización impuesto por la Pandemia Covid-19.

Finalmente, la codemandada, Compañía Fiduciaria, rechazó la responsabilidad a ella achacada por cuanto dijo no haber participado del acto jurídico (boleto de compra venta) sobre el cual se sustenta el presente reclamo y que resulta ser totalmente ajena a los incumplimientos de parte de SIBA; textualmente dijo: *“...el negocio que acordaron la Actora y SIBA, o la promesa que SIBA realizó al Actor, para realizar un pingüe negocio de inversión (mitad de precio con entrega a los dos años), es inoponible al Fideicomiso y a la Fiduciaria...”*.

IV. Sentado lo anterior, conviene precisar la plataforma fáctica sobre la que versa esta contienda.

Resulta que la controversia traída a conocimiento encuentra su génesis en el contrato celebrado entre los Sres. Giangrande y Ruiz Schenstrom y

SIBA con motivo del desarrollo inmobiliario denominado "Complejo Náutico Delta Chico", mediante el cual la actora adquirió una unidad funcional a construirse dentro del referido emprendimiento, reclamando en autos el cumplimiento específico de las obligaciones asumidas por las demandadas -consistentes en la entrega y escrituración del inmueble comprometido- y la reparación de los daños y perjuicios que atribuye al incumplimiento contractual.

En tales condiciones, no constituye materia de controversia la existencia del vínculo jurídico que unió a las partes ni la celebración del negocio cuya documentación obra agregada a la causa. Tampoco se encuentra discutido que el objeto del contrato consistía en la adquisición de una unidad funcional futura, integrante de un emprendimiento inmobiliario que habría de desarrollarse sobre un inmueble ubicado en el Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires.

Del mismo modo, las demandadas no han desconocido en forma concreta la celebración del contrato ni la individualización de la unidad comprometida, centrando sustancialmente su defensa en el alcance de las obligaciones asumidas, en la inexistencia de responsabilidad por la frustración del emprendimiento y en la improcedencia de las consecuencias jurídicas pretendidas por la accionante.

En consecuencia, la cuestión litigiosa no gira en torno a la existencia del contrato, sino a determinar si las demandadas dieron cumplimiento a las obligaciones asumidas a su cargo y, en su caso, cuáles son las consecuencias jurídicas que derivan del incumplimiento que se les atribuye.

Sentado ello, corresponde analizar la prueba producida en autos conforme las reglas de la sana crítica racional (art. 386 del Código Procesal), recordando que la labor jurisdiccional no consiste en valorar aisladamente cada uno de los elementos incorporados al proceso, sino en apreciarlos de manera integral y armónica, otorgando prevalencia a aquellos que, ponderados en conjunto, conduzcan a la reconstrucción más razonable de los hechos debatidos (conf. CNCiv., Sala F, 12/04/2018, *"M., A. R. c/ G., C. A. s/ daños y perjuicios"*; Sala H, 16/09/2022, *"P., M. A. c/ Consorcio de Propietarios..."*).

En primer término, la documental acompañada con la demanda permite tener por acreditado que las prestaciones asumidas por la demandada no se limitaban al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, sino que, va de suyo, comprendía previamente la construcción del edificio, la materialización de la unidad funcional comprometida, el cumplimiento de las exigencias administrativas necesarias para su habilitación y posterior individualización jurídica, y finalmente la entrega y la escrituración.

Tal circunstancia no resulta menor, pues -como señala Alterini- el contenido obligacional de los contratos debe apreciarse atendiendo al programa negocial íntegramente asumido por las partes y no mediante el examen fragmentario de cada una de las prestaciones comprometidas (Alterini, Atilio A., *Contratos. Civiles, Comerciales, de Consumo. Teoría General*, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1998.).

En igual sentido, Lorenzetti enseña que el cumplimiento específico constituye el remedio prioritario frente al incumplimiento contractual, precisamente porque procura satisfacer el interés originariamente perseguido por el acreedor mediante la ejecución del programa contractual convenido (Lorenzetti, Ricardo Luis, *Tratado de los Contratos*, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 1999).

Desde esa perspectiva, la obligación de escriturar cuya ejecución pretende la actora no puede ser examinada como un deber aislado o autónomo, sino como la culminación de una secuencia de prestaciones que comprendía, necesariamente, la construcción del edificio (o proyecto) y de la unidad comprometida, su aptitud jurídica para ingresar al régimen correspondiente y, recién entonces, su transmisión dominial mediante la correspondiente escritura traslativa de dominio.

A su vez, de la restante prueba incorporada al expediente surge que el emprendimiento no evolucionó conforme las previsiones contractuales invocadas por la accionante.

De hecho, prueba de ello es el acta de constatación notarial acompañada por la Sra. Bara (parte actora en los autos conexos Nro. 73141/2023, cuyo original fuera reservado en Secretaría cfr. nota de fecha 23.04.2024, del

citado expediente, y que ahora se tiene a la vista); lo allí plasmado da cuenta del estado material del inmueble donde habría de emplazarse el desarrollo inmobiliario, dejando constancia de la inexistencia de las edificaciones comprometidas.

Tales circunstancias encuentran adecuado respaldo en la restante prueba incorporada a la causa, particularmente en la prueba informativa producida dirigida a la Municipalidad de Tigre y en la pericial de tasación (v. fecha 25.03.2025 de los autos conexos 73135/2023), elementos cuyo análisis conjunto permitirá determinar, más adelante, si al tiempo del dictado de la presente subsisten las condiciones materiales y jurídicas necesarias para admitir la tutela específica pretendida.

En ese contexto, corresponde dejar establecido desde ahora que el análisis del presente litigio exige distinguir claramente entre la comprobación del incumplimiento contractual atribuido a las demandadas, la procedencia de la tutela específica perseguida por la actora y las consecuencias jurídicas que podrían derivarse de una eventual imposibilidad de cumplimiento de la condena que eventualmente se dicte.

En efecto, una cosa es determinar si el incumplimiento invocado resulta acreditado y si la pretensión de cumplimiento contractual deducida por la accionante merece favorable acogida; otra, diversa, establecer de qué modo habrá de ejecutarse esa condena en caso de verificarse, en una etapa posterior, que su cumplimiento específico se ha tornado material o jurídicamente imposible por una causa imputable a la parte obligada.

Esa distinción adquiere singular relevancia en supuestos como el presente, donde el objeto del contrato consiste en una unidad funcional futura inserta en un emprendimiento inmobiliario cuya ejecución constituye un proceso complejo y progresivo. Precisamente sobre tales premisas -y a la luz del régimen legal aplicable al cumplimiento de las obligaciones de hacer y de la doctrina elaborada en torno a la denominada conversión de la prestación específica en su equivalente resarcitorio- habrá de centrarse el examen que sigue.

V. Del cumplimiento contractual pretendido.

Acreditada la existencia del vínculo contractual que unió a las partes y delimitado el objeto litigioso en los términos expuestos precedentemente, corresponde determinar si, frente al incumplimiento atribuido a las demandadas, resulta jurídicamente procedente la tutela específica pretendida por la actora mediante el cumplimiento del contrato celebrado y, en particular, a través de la construcción, entrega y posterior escrituración de la unidad funcional comprometida.

Cabe recordar, en primer término, que el incumplimiento de una obligación contractual no conduce inexorablemente a una única consecuencia jurídica, sino que habilita al acreedor a acudir al sistema de remedios que el ordenamiento pone a su disposición para la tutela de su interés contractual. Entre ellos se encuentran el cumplimiento específico de la prestación, la resolución del contrato y el resarcimiento de los daños derivados del incumplimiento, remedios que, aun cuando persiguen una finalidad común -la satisfacción del interés legítimamente comprometido por el negocio jurídico-, responden a presupuestos, alcances y efectos claramente diferenciados (Alterini, Atilio A., *Contratos. Civiles, Comerciales, de Consumo. Teoría General*, Abeledo Perrot; Pizarro, Ramón D. - Vallespinos, Carlos G., *Instituciones de Derecho Privado. Obligaciones*, t. I.).

La doctrina contemporánea ha puesto de relieve que tales remedios no constituyen sanciones impuestas al deudor incumplidor, sino instrumentos jurídicos orientados a recomponer el interés del acreedor, quien conserva -dentro de los límites previstos por el ordenamiento- la facultad de optar por aquel que mejor satisfaga la utilidad económica perseguida mediante el contrato. Así lo enseñan, entre otros, Alterini, al destacar que los remedios contractuales integran un sistema funcional destinado a preservar el interés de prestación del acreedor, y Lorenzetti, quien identifica al cumplimiento específico como la respuesta prioritaria del derecho frente al incumplimiento, en tanto procura realizar, en la mayor medida posible, el programa negocial originalmente querido por las partes

(Alterini, Atilio A., *Contratos. Civiles, Comerciales, de Consumo. Teoría General* ; Lorenzetti, Ricardo Luis, *Tratado de los Contratos*, t. I).

Esta última consideración adquiere singular importancia en litigios como el presente, derivados de contratos de adquisición de unidades funcionales futuras dentro de desarrollos inmobiliarios. En tales supuestos, el interés del adquirente no se agota en la percepción de una suma de dinero equivalente al precio abonado, sino que se proyecta hacia la obtención del resultado práctico perseguido al contratar, esto es, la adquisición del inmueble comprometido en las condiciones pactadas.

Precisamente por ello, el ordenamiento jurídico reconoce primacía al cumplimiento específico de la obligación por sobre las restantes consecuencias del incumplimiento, siempre que ello resulte jurídicamente posible.

En este aspecto adquiere especial relevancia la cláusula sexta del boleto de compraventa celebrado entre las partes, en la cual convinieron expresamente que, para el supuesto de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la parte vendedora, la compradora podría optar entre: a) resolver de pleno derecho el contrato, con restitución de las sumas abonadas y el pago de una suma equivalente en concepto de cláusula penal; o bien b) exigir judicialmente el cumplimiento del boleto, con más los daños y perjuicios que correspondieran (v. documental de fecha 29.09.2023).

Tal estipulación constituye una manifestación válida del principio de autonomía de la voluntad y delimita, al mismo tiempo, el contenido de los derechos que las propias partes decidieron reconocer para el supuesto de incumplimiento. En consecuencia, la elección efectuada por la acreedora al promover la presente demanda reviste singular trascendencia, pues determina el objeto mismo de la pretensión sometida a conocimiento del Tribunal (Rivera, Julio César - Medina, Graciela, *Código Civil y Comercial comentado*, comentario al principio de autonomía de la voluntad).

En este orden, de la detenida lectura de la demanda surge con claridad que la parte actora no ejerció la facultad de resolver el contrato, sino que, por el contrario, mantuvo invariablemente su voluntad de obtener el cumplimiento

específico de las obligaciones asumidas por SIBA, promoviendo esta acción precisamente con el objeto de lograr la satisfacción del interés contractual comprometido, sin perjuicio del resarcimiento de los daños derivados de la mora e incumplimiento.

Ello determina que el objeto litigioso no se encuentre constituido por la extinción del contrato ni por la restitución de las prestaciones recíprocamente cumplidas, sino por la satisfacción específica del interés contractual cuya tutela la accionante decidió preservar. Esa decisión integra el ámbito de disponibilidad propio de los derechos patrimoniales en litigio y, por ende, debe ser respetada por el órgano jurisdiccional.

En este punto adquiere plena operatividad el principio de congruencia, que impone al juez el deber de resolver el conflicto dentro de los límites objetivos fijados por las pretensiones deducidas y las defensas oportunamente articuladas, sin alterar el objeto del litigio ni sustituir la voluntad procesal exteriorizada por las partes. Si bien el principio *iura novit curia* autoriza al magistrado a seleccionar las normas jurídicas aplicables y a otorgar a los hechos el encuadre normativo que estime correcto, no lo habilita a modificar la tutela sustancial requerida ni a conceder un remedio cualitativamente distinto del pretendido por el litigante (CSJN Fallos: 284:115, 310:2709, 327:1607, 344:1002, 346:1082, 347:459)

Así lo ha señalado reiteradamente la Corte Suprema de Justicia de la Nación al sostener que el juzgador puede suplir el derecho invocado por las partes, pero no alterar los términos en que quedó trabada la litis ni reconocer derechos distintos de los sometidos a decisión, pues ello importaría vulnerar el principio de congruencia y las garantías constitucionales de defensa en juicio y debido proceso.

Ahora bien, afirmar que el juez debe respetar la opción ejercida por la actora no conduce, necesariamente, a concluir que la eventual imposibilidad material o jurídica del cumplimiento específico obligue, sin más, al rechazo de la demanda o a la inmediata declaración judicial de la resolución contractual.

Por el contrario, una correcta inteligencia del régimen legal vigente impone distinguir dos cuestiones conceptualmente diversas: por un lado, la procedencia de la acción de cumplimiento específico deducida por el acreedor; por otro, el modo en que habrá de satisfacerse el derecho reconocido en la sentencia cuando, durante su ejecución, se verifique que la prestación originalmente debida ha devenido de cumplimiento imposible por causa imputable al deudor.

Dicha distinción resulta fundamental porque la eventual imposibilidad de ejecutar la condena no constituye un presupuesto de admisibilidad o procedencia de la acción, sino una cuestión propia de la etapa ejecutoria de la sentencia. En otros términos, el juicio de conocimiento tiene por objeto determinar la existencia del derecho invocado y establecer la responsabilidad derivada del incumplimiento contractual; mientras que será recién en la ejecución donde podrá verificarse si la condena puede cumplirse en sus propios términos o si corresponde acudir a los mecanismos sustitutivos que el ordenamiento prevé para asegurar la satisfacción del interés del acreedor.

Es precisamente sobre esta base conceptual donde se asienta la doctrina tradicional que, con notable uniformidad, ha sostenido que la pretensión de cumplimiento específico lleva ínsita, por imperio de la ley, la posibilidad de obtener su equivalente cuando la prestación originaria deviene definitivamente imposible por causa imputable al deudor.

En esa dirección, Llambías enseñó que toda demanda por cumplimiento específico de una obligación lleva implícita la de su equivalente, agregando que para ello no resulta indispensable una petición expresa del acreedor, pues la propia ley dispone la conversión de la obligación cuando el incumplimiento imputable torna imposible la prestación originariamente debida (Llambías, Jorge Joaquín, *Tratado de Derecho Civil. Obligaciones*, t. II-A, págs. 281, 285 y 288).

En particular, al analizar la obligación de escriturar, explicó que cuando la escrituración resulta material o jurídicamente imposible por culpa del vendedor, el comprador conserva el derecho a obtener el resarcimiento integral de

los daños ocasionados por el fracaso de la operación, sin necesidad de haber articulado una pretensión autónoma en ese sentido (conf. SCBA, "Valenzuela c/ Pérez Peralta", 16/10/1959; CNCiv., Sala A, "T.M.A. c/ I.D.O."; Sala F, "Alonso c/ Confalonieri").

En idéntica orientación, Augusto Mario Morello sostuvo que cuando el cumplimiento de la obligación asumida por el vendedor se torna imposible por su propia culpa, la obligación originaria subsiste transformada en la de pagar daños e intereses, conversión que opera *ministerio legis* y que no requiere impulso procesal independiente (Morello, Augusto Mario, *El boleto de compraventa inmobiliaria*, 2ª ed., Librería Editora Platense, La Plata, 1975, págs. 345 y ss., esp. págs. 345, 353, nros. 100 y 106).

Guillermo A. Borda, por su parte, afirmó que, aun cuando el actor hubiera reclamado exclusivamente la escrituración, demostrada la imposibilidad de cumplirla por culpa del deudor, la sentencia debe reconocer el derecho a la reparación integral, pues ello no implica fallar *ultra petita*, sino aplicar la consecuencia jurídica que el propio ordenamiento asigna al incumplimiento definitivo de una obligación de hacer (Morello, Augusto Mario, *El boleto de compraventa inmobiliaria*, 2ª ed., Librería Editora Platense, La Plata, 1975, págs. 345 y ss., esp. págs. 345, 353, nros. 100 y 106).

Claudio Kiper, específicamente al abordar el juicio de escrituración, resume esta construcción doctrinaria señalando que no es indispensable reclamar expresamente la indemnización, porque toda demanda de cumplimiento específico lleva implícita la de su equivalente (Kiper, Claudio M., *Juicio de escrituración*, 2ª ed., Hammurabi, Buenos Aires, 2009, pág. 289); mientras que Mosset Iturraspe explica que, cerrada la vía del cumplimiento específico por imposibilidad material o jurídica imputable al deudor, se abre naturalmente la de la conversión de la obligación de hacer en una obligación de dar consistente en el pago del equivalente resarcitorio (Mosset Iturraspe, Jorge, *Compraventa inmobiliaria*, Ediar, Buenos Aires, 1978, págs. 345/346).

Lejos de tratarse de una construcción aislada de la doctrina clásica, dicho criterio encuentra hoy recepción expresa en el régimen instaurado por el

Código Civil y Comercial de la Nación, que regula los efectos de la imposibilidad de cumplimiento imputable al deudor y preserva, aun en tales supuestos, el derecho del acreedor a obtener la satisfacción integral de su interés contractual mediante la reparación equivalente.

Ahora bien, la construcción doctrinaria precedentemente reseñada no ha permanecido circunscripta al ámbito académico, sino que ha sido receptada de manera prácticamente uniforme por la jurisprudencia nacional, particularmente en los procesos de escrituración donde la obligación asumida por el vendedor devino de cumplimiento imposible por circunstancias imputables a éste.

En efecto, se ha señalado reiteradamente que la eventual imposibilidad material o jurídica de ejecutar la condena no constituye un obstáculo para la procedencia de la acción de cumplimiento, pues una cuestión es el reconocimiento judicial del derecho cuya tutela se pretende y otra, conceptualmente diversa, la forma en que ese derecho habrá de hacerse efectivo durante la etapa de ejecución de la sentencia.

Dicho de otro modo, la eventual imposibilidad del cumplimiento específico no integra el juicio de procedencia de la pretensión, sino que constituye una cuestión propia de la ejecución del pronunciamiento que la admite. Veamos

La Sala F de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, al resolver la causa *"Alonso, Nora Virginia y otro c/ Confalonieri, Carlos Ulises s/ escrituración" (Expte. 33355/2008, 28/11/2014),* confirmó una sentencia que, pese a encontrarse acreditado que la unidad ya no podía ser escriturada por haber sido transferida a un tercero, admitió igualmente la acción de cumplimiento y difirió para la etapa de ejecución la determinación de los daños derivados de la imposibilidad definitiva de satisfacer la prestación originariamente debida. Allí se dejó establecido que la imposibilidad material de escriturar no obsta al progreso de la acción de cumplimiento, pues la conversión de la obligación específica en su equivalente económico constituye una consecuencia que corresponde analizar recién al momento de ejecutarse la condena.

En el mismo sentido se pronunció la Sala A de ese Tribunal en los autos *"T. M. A. c/ I. D. O. s/ escrituración" (Expte. 179364/2012, 09/05/2016)*,

donde sostuvo que, si una sentencia que contiene una condena de hacer no pudiera ejecutarse por haberse tornado imposible su cumplimiento, la consecuencia legal que opera automáticamente es la conversión de esa obligación en la de reparar los daños y perjuicios derivados de la inejecución, destacando que tal conversión constituye una pretensión subsidiaria implícita cuya procedencia resulta independiente de que el acreedor la hubiera formulado expresamente al promover la demanda. Agregó, además, que la determinación concreta del equivalente resarcitorio debe realizarse necesariamente durante la ejecución de la sentencia, mediante el procedimiento previsto por los arts. 503, 504 y 513 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.

Idéntico criterio adoptó la Sala C en la causa *"Ramos, Javier José c/ Sucesores de Domingo Conde s/ Escrituración" (Expte. 104680/2009, 07/02/2023)*, donde revocó la sentencia que había rechazado la demanda por considerar imposible la escrituración del inmueble, disponiendo que correspondía admitir igualmente la acción y condenar a escriturar, bajo apercibimiento de que, de verificarse el incumplimiento o la imposibilidad definitiva de ejecución, la condena habría de resolverse por daños y perjuicios durante la etapa ejecutoria. En dicho precedente se destacó expresamente que en toda pretensión de hacer -y la obligación de escriturar reviste precisamente esa naturaleza- se encuentra implícita la petición de las indemnizaciones sustitutivas que eventualmente correspondan, debiendo ventilarse esa cuestión únicamente una vez acreditada la imposibilidad de cumplimiento en la ejecución del fallo.

La Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires ha sostenido desde antiguo una solución sustancialmente coincidente, al afirmar que en todo reclamo de cumplimiento específico se encuentra ínsita la pretensión por equivalente, de modo que si la escrituración resulta imposible, la obligación se convierte por imperio de la ley en la de pagar daños e intereses, sin necesidad de una petición expresa del actor en ese sentido (*SCBA, "Valenzuela, Héctor c/ Pérez Peralta, Florencio"*, Ac. 2744, 16/10/1959).

Ahora bien, no se pasa por alto que la Sala G de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, al resolver la causa *"Setler, Leandro*

Branimir c/ Irusta Fucile, Juan Alberto y otro s/ Escrituración" (Expte. 67344/2014, 27/12/2022), expresó reservas respecto de la conveniencia práctica de dictar una condena a escriturar cuando desde el inicio del proceso la imposibilidad de cumplimiento aparece ostensiblemente consolidada. Sin embargo, aún dicho precedente reconoce que la satisfacción del interés del acreedor debe obtenerse dentro del mismo proceso mediante la conversión de la obligación específica en la correspondiente indemnización por equivalente, descartando la necesidad de promover un nuevo juicio para obtener la reparación derivada del incumplimiento definitivo.

En este punto, lo cierto es que las consideraciones precedentes permiten concluir que la solución que aquí se adopta no implica ampliar el objeto litigioso ni conceder una tutela distinta de la pretendida por la accionante. Muy por el contrario, importa respetar estrictamente la opción sustancial ejercida por ésta al promover la demanda, haciendo lugar a la acción de cumplimiento específicamente deducida y difiriendo para la etapa procesal correspondiente únicamente la determinación de las consecuencias que pudieran derivarse de una eventual imposibilidad definitiva de ejecutar esa condena.

En consecuencia, acreditado como ha quedado el incumplimiento contractual y permaneciendo inalterada la voluntad de la actora de obtener el cumplimiento del programa negocial oportunamente convenido, corresponde acoger la presente acción de cumplimiento contractual.

La circunstancia de que, al tiempo del dictado de esta sentencia, no se encuentre aún materializada la unidad funcional comprometida ni reunidos los recaudos necesarios para su inmediata escrituración, no constituye razón suficiente para desestimar la pretensión, pues tales circunstancias conciernen exclusivamente a la forma en que habrá de ejecutarse el pronunciamiento y no al reconocimiento del derecho sustancial aquí debatido.

Por ello, el eventual fracaso de la ejecución específica por causas imputables a las demandadas no importará el rechazo de la acción ni la frustración del derecho reconocido en esta sentencia, sino únicamente el desplazamiento de la tutela hacia el equivalente resarcitorio que el propio ordenamiento jurídico

contempla como consecuencia legal del incumplimiento definitivo, cuestión que habrá de resolverse -de verificarse sus presupuestos- en la etapa de ejecución de sentencia, con arreglo al procedimiento previsto por el artículo 513 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.

VI. Entonces, en mérito de todo cuanto antecede, cabe hacer lugar a la acción de cumplimiento contractual promovida por la actora, reconociendo su derecho a obtener, previo cumplimiento por la parte vendedora de las obligaciones asumidas a su cargo, la entrega y posterior escrituración de la unidad funcional comprometida, sita en el Complejo Náutico “Delta Chico”, Lote 33, Parcela 69, Circunscripción III, de la localidad de Talar De Pacheco, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires (cfr. boleto de compraventa celebrado el día 28 de mayo de 2019).

En efecto, ha quedado suficientemente acreditado en autos que la actora cumplió íntegramente las obligaciones asumidas a su cargo, abonando el precio convenido en la forma estipulada, mientras que las demandadas incurrieron en un incumplimiento de las prestaciones esenciales que les incumbían, al no ejecutar el emprendimiento comprometido ni materializar la unidad funcional cuya transmisión se obligaron a efectuar. Tales circunstancias justifican plenamente el progreso de la acción de cumplimiento deducida, en tanto la acreedora ha mantenido de manera invariable su voluntad de obtener la satisfacción específica del interés contractual perseguido desde la celebración del negocio.

Ahora bien, como ya fuera dicho, el hecho de que al tiempo del dictado de esta sentencia, la unidad funcional aún no se encuentre construida ni reunidos los recaudos materiales, administrativos y registrales necesarios para su inmediata escrituración, no constituye un obstáculo para el dictado de la presente condena. Antes bien, tales extremos constituyen la manifestación más evidente del incumplimiento contractual cuya reparación persigue la actora y delimitan el contenido mismo de las obligaciones cuya ejecución aquí se ordena.

Naturalmente, la ejecución de la presente sentencia deberá desarrollarse de conformidad con la evolución material y jurídica del emprendimiento, procurando prioritariamente el cumplimiento específico de las obligaciones asumidas por las demandadas, en concordancia con el interés contractual cuya tutela ha sido reconocida en este pronunciamiento.

Sin perjuicio de ello, si durante la etapa de ejecución de sentencia se verificara que el cumplimiento específico de la condena ha devenido material o jurídicamente imposible por causas imputables a las demandadas, dicha circunstancia no importará la frustración del derecho aquí reconocido ni exigirá a la actora promover un nuevo proceso judicial.

En tal supuesto, corresponderá declarar operada la conversión de la obligación originariamente asumida en la obligación de satisfacer su equivalente patrimonial, conforme la consecuencia que el propio ordenamiento jurídico atribuye al incumplimiento definitivo de una obligación de hacer, conforme lo autorizan los arts. 730, 955, 956 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación y el art. 513 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, debiendo sustanciarse en esta misma ejecución de sentencia la determinación de las consecuencias patrimoniales derivadas del incumplimiento definitivo, comprensivas de la resolución del vínculo contractual y la restitución de las prestaciones recíprocamente cumplidas.

En consecuencia, la eventual resolución contractual y la determinación de las restituciones e indemnizaciones sustitutivas no constituyen el objeto inmediato de este pronunciamiento, sino una consecuencia legal que únicamente corresponderá examinar en la etapa ejecutoria si el cumplimiento específico reconocido mediante esta sentencia resultare definitivamente irrealizable.

Ello, claro está, no es óbice para tratamiento de los daños autónomos reclamados en la demanda como consecuencia del incumplimiento contractual ya verificado, cuyo examen se abordará seguidamente.

Fecha de firma: 16/07/2026
Firmado por: EUGENIO RICARDO LABEAU, JUEZ DE 1RA.INSTANCIA

#38293590#510978642#20260716132833663

VII. Ahora bien, no obsta a la solución que aquí se adopta la defensa ensayada por Compañía Fiduciaria Río de la Plata S.R.L. en cuanto sostuvo no haber intervenido en el boleto de compraventa celebrado entre la actora y S.I.B.A. (v. 11.03.2024).

En efecto, si bien es cierto que la fiduciaria no suscribió el referido instrumento, no lo es menos que reviste la calidad de titular fiduciaria del inmueble sobre el cual debía desarrollarse el emprendimiento inmobiliario objeto del contrato y que, como administradora del patrimonio fideicomitido, asumió el deber legal de conservación, administración y ejecución del objeto del fideicomiso en los términos previstos por los arts. 1674, 1675, 1676, 1685 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación. En tal carácter, su responsabilidad no deriva del boleto de compraventa considerado aisladamente, sino del incumplimiento del programa negocial cuya ejecución le incumbía como fiduciaria del patrimonio de afectación.

A ello se suma que de la prueba producida en autos surge que fue la propia fiduciaria quien comunicó a la Municipalidad de Tigre la desvinculación de S.I.B.A. como desarrolladora del emprendimiento por graves incumplimientos, circunstancia que demuestra no sólo el conocimiento acabado que tenía acerca del estado del proyecto sino también el ejercicio efectivo de facultades de administración sobre el patrimonio fideicomitido.

Así pues, mal puede sostenerse que resulte completamente ajena a las consecuencias derivadas del incumplimiento cuya reparación aquí se persigue, sin perjuicio de la distinta fuente jurídica de su responsabilidad respecto de aquella que corresponde a la vendedora contractual.

Por consiguiente, la condena aquí dispuesta alcanza -también- a la codemandada, Compañía Fiduciaria Río de la Plata SRL.

VIII. Las indemnizaciones.

A) PRIVACIÓN DE USO

Bajo el rótulo de "daño patrimonial por privación de uso", la parte actora reclama una indemnización fundada en la imposibilidad de utilizar el inmueble cuya entrega fuera comprometida contractualmente.

Sin embargo, del desarrollo efectuado al fundar este rubro se desprende que el perjuicio cuya reparación pretende no consiste, en rigor, en la privación del uso del bien para habitación propia ni en la necesidad de afrontar un gasto sustituto, sino en la frustración de la renta que, según afirma, habría podido obtener mediante su explotación locativa.

En efecto, la accionante sostiene expresamente que el daño experimentado radica en la *"pérdida de la renta potencial neta del inmueble"*, postulando como pauta indemnizatoria el valor locativo que la unidad habría generado de haber sido entregada en término.

En tales condiciones, más allá de la denominación empleada por la reclamante, corresponde analizar la pretensión conforme a su verdadera naturaleza jurídica, la cual remite al instituto de la pérdida de chance. Entonces, lo que se procura resarcir no es un lucro efectivamente dejado de percibir, sino la frustración de una expectativa económica futura consistente en la eventual obtención de una renta mediante la locación del inmueble.

Ahora bien, es sabido que la pérdida de chance únicamente resulta indemnizable cuando se acredita la existencia de una probabilidad seria, objetiva y suficientemente fundada de obtener el beneficio económico cuya frustración se invoca, no bastando la mera alegación de una expectativa eventual o hipotética. La chance resarcible debe traducirse en una posibilidad concreta de ganancia, sustentada en circunstancias objetivas que permitan concluir, con un grado razonable de probabilidad, que el resultado favorable habría podido alcanzarse de no mediar el hecho dañoso.

En el caso, la actora no produjo prueba alguna que permita tener por acreditado que el destino económicamente previsto para la unidad funcional

hubiera sido su explotación locativa, ni que existieran circunstancias objetivas que autoricen a inferir, con el grado de probabilidad exigible, la efectiva obtención de las rentas cuya frustración invoca.

La circunstancia de que la perito tasadora haya estimado el eventual valor locativo de una unidad de similares características (v. pericia de fecha 17.07.2025) constituye únicamente una referencia de mercado respecto del canon que podría devengar un inmueble de esa naturaleza, pero no acredita, por sí sola, que la accionante hubiera decidido destinarlo al alquiler ni, menos aún, que hubiera obtenido efectivamente ese rendimiento.

En suma, el perjuicio invocado permanece en el plano de la mera conjetura, sin superar el umbral de probabilidad objetiva que exige la procedencia de este ítem.

Por ello, no habiéndose acreditado la existencia de una chance cierta y seria cuya frustración resulte jurídicamente resarcible, corresponde desestimar el rubro en examen.

B) DAÑO MORAL

El daño moral puede ser definido como la privación o disminución de aquellos bienes que tengan un valor esencial en la vida de la persona, tales como la paz, la tranquilidad de espíritu, la libertad individual, la integridad, el honor y los afectos legítimos. Ya sea que se lo caracterice como la lesión de derechos extrapatrimoniales, como el menoscabo que, sin afectar directamente el patrimonio, provoca sufrimiento en intereses espirituales tutelados por el ordenamiento, o como aquel que repercute sobre los sentimientos y afecciones legítimas, constituye condición indispensable para su reparación que el perjuicio haya efectivamente existido (conf. Zannoni, Eduardo A., *El daño en la responsabilidad civil*, pág. 287, núm. 85; Bustamante Alsina, Jorge, *Teoría general de la responsabilidad civil*, pág. 179, núms. 556/557; Orgaz, Alfredo, *El daño resarcible*, pág. 223, núm. 55).

Si bien pertenece al ámbito subjetivo de la persona damnificada, su reparación debe traducirse necesariamente en una suma dineraria, cuya determinación no resulta sencilla. Para ello deben ponderarse las características del hecho, la entidad y duración del incumplimiento, las circunstancias personales de la víctima y la concreta repercusión que lo acontecido pudo razonablemente producir sobre su esfera espiritual.

El artículo 1738 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que la indemnización comprende las consecuencias derivadas de la lesión de los derechos personalísimos de la víctima, de su integridad personal, su salud psicofísica, sus afecciones espirituales legítimas y las que resultan de la interferencia en su proyecto de vida. A su vez, el artículo 1741 contempla específicamente la indemnización de las consecuencias no patrimoniales y dispone que su monto debe fijarse ponderando las satisfacciones sustitutivas o compensatorias que las sumas reconocidas puedan procurar. Todo ello debe ser interpretado de conformidad con el principio de reparación plena consagrado por el artículo 1740 del mismo ordenamiento.

En otras palabras, el daño moral -en cuanto configura un menoscabo de intereses no patrimoniales- comprende el conjunto de angustias, padecimientos, inquietudes y sufrimientos que el hecho antijurídico provoca en la persona damnificada, con independencia de las secuelas de orden psíquico que el episodio pueda o no dejar según su particular sensibilidad y circunstancias personales (conf. Cammarota, Antonio, *Responsabilidad extracontractual. Hechos y actos ilícitos*, Depalma, Buenos Aires, 1947, pág. 102; Zavala de González, Matilde, *Resarcimiento de daños*, t. 2-B, pág. 593 y ss.; Zannoni, Eduardo A., *El daño en la responsabilidad civil*, Astrea, pág. 287; CNCiv., Sala C, 22/12/2005, “Vega Rubilan, Soria de las Mercedes c/ Transporte Automotor General Las Heras S.R.L.”; Sala E, 26/05/2006, “Montalbetti, Carlos F. y otros c/ Microómnibus Sur S.A.C. y otros”).

Ahora bien, en materia de incumplimiento contractual, la procedencia de las consecuencias no patrimoniales no se encuentra actualmente sujeta al régimen excepcional que contenía el derogado artículo 522 del Código

Civil, sino a las reglas generales de la responsabilidad previstas por los arts. 1716, 1737, 1738 y 1741 del Código Civil y Comercial. Ello no significa, sin embargo, que toda inejecución contractual genere necesariamente un daño moral resarcible. Para su admisión debe verificarse que las circunstancias del incumplimiento hayan excedido las molestias, contrariedades o inquietudes ordinariamente vinculadas a cualquier relación negocial frustrada y alcanzado una entidad suficiente para repercutir de manera relevante sobre la esfera espiritual de la persona afectada.

En el caso, al fundar la procedencia de este rubro, la actora manifestó haber experimentado un profundo malestar al ver frustrado el proyecto de adquisición de la unidad comprometida por las demandadas. Destacó especialmente el padecimiento provocado por haber abonado por adelantado la totalidad del precio convenido y comprobar, luego de vencido ampliamente el plazo contractual de entrega, que en el sector del predio donde debía emplazarse el edificio no existía construcción alguna (v. 29.09.2023 punto 6.II)

Las circunstancias acreditadas permiten concluir que el perjuicio invocado excede las simples molestias o contrariedades propias de un incumplimiento contractual. En efecto, la actora desembolsó la totalidad del precio -U$S 80.000- al momento de celebrar el boleto de compraventa y tenía derecho a recibir la posesión de la unidad el 01.01.2023.

Sin embargo, transcurridos varios años desde aquella fecha, no sólo no obtuvo la entrega ni la escrituración prometidas, sino que la unidad funcional nunca llegó a construirse y el emprendimiento permaneció en un estado material y administrativo incompatible con el cumplimiento de las prestaciones asumidas.

A ello se suma la prolongada incertidumbre padecida acerca del destino del emprendimiento y de una inversión íntegramente abonada, la necesidad de efectuar reclamos extrajudiciales y finalmente promover estas actuaciones para procurar el reconocimiento de sus derechos. La entidad económica de la operación, el tiempo transcurrido, la ausencia total de la unidad adquirida y la frustración de la legítima expectativa de disponer del inmueble

comprometido constituyen circunstancias objetivamente idóneas para provocar angustia, preocupación e intranquilidad espiritual, y permiten tener por configuradas consecuencias no patrimoniales resarcibles.

No obsta a esta conclusión la ausencia de una pericia psicológica, pues el daño moral no se identifica con una lesión psíquica ni requiere necesariamente prueba directa. Su existencia puede inferirse de los hechos acreditados y de las circunstancias objetivas del caso, siempre que éstas posean entidad suficiente para explicar razonablemente la afectación espiritual invocada, como ocurre en la especie.

En consecuencia, teniendo en consideración la naturaleza y gravedad del incumplimiento, el pago íntegro y anticipado del precio, el prolongado tiempo durante el cual la actora permaneció privada del resultado contractual y las satisfacciones sustitutivas o compensatorias que el importe reconocido puede procurar, juzgo equitativo fijar esta partida en la suma de **PESOS CINCUENTA MILLONES ($ 50.000.000)**, **para cada uno de los accionantes**, a valores actuales (arts. 1740 y 1741 del Código Civil y Comercial de la Nación y 165 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación).

C) DAÑO PUNITIVO

Los daños punitivos han sido definidos han sido definido como las "sumas de dinero que los tribunales mandan a pagar a la víctima de ciertos ilícitos, que se suman a las indemnizaciones por daños realmente experimentados por el damnificado, que están destinados a punir graves inconductas del demandado y a prevenir hechos similares en el futuro". Conf. Pizarro, Ramón D., "Derecho de daños", parte 2, Ed. La Rocca Buenos Aires, 1.993, ps. 291 y ss.

Mientras que la legislación argentina, a través del art. 52 *bis* de la Ley de Defensa del Consumidor incorpora la figura del “daño punitivo” en los siguientes términos: "Al proveedor que no cumpla sus obligaciones legales o contractuales con el consumidor, a instancia del damnificado, el juez podrá aplicar una multa civil a favor del consumidor, la que se graduará en función de la

gravedad del hecho y demás circunstancias del caso, independientemente de otras indemnizaciones que correspondan...La multa civil que se imponga no podrá superar el máximo de la sanción de multa prevista en el art. 47, inc. b de esta ley".

Así se trata de una institución de sólido predicamento en el derecho anglosajón, que tiene adeptos y detractores, que ha comenzado a proyectarse, gradualmente, también dentro del sistema del derecho continental europeo y en Canadá y que ahora hace su aparición entre nosotros. Participa de la naturaleza de una pena privada, que se manda a pagar por encima de los valores que se condene en calidad de daños y perjuicios, destinada en principio al propio damnificado. Y ésta existe cuando por expresa disposición de la ley o por la voluntad de las partes, sin acudir a los principios, normas y garantías del derecho penal, se sancionan ciertas graves inconductas, mediante la imposición de una suma de dinero a la víctima de un comportamiento ilícito o, más excepcionalmente, al propio Estado o a otros terceros (liga de consumidores, organizaciones de tutela del medio ambiente, etc.).

Entonces se ha considerado, que la inclusión de esta figura es absolutamente compatible con la finalidad de las normas de consumo, las que despliegan su actividad tanto en el área de la prevención como de la reparación (Farina, Juan M., ob. cit., pág. 567).

Empero en tanto el caso en estudio no estuviera subsumido a las normas establecidas en la ley del consumidor, como anteriormente ya se determinara, corresponde -entonces- rechazar lo solicitado bajo este concepto.

Siendo que al mismo resultado se arribaría –a mi entender- si el presente caso abarcara -en cambio- una relación de consumo.

En tanto se sostuviera que para la procedencia de la figura no alcanza el mero incumplimiento de una obligación legal o contractual sino que tal inconducta debe ser particularmente grave, consciente, deliberada y temeraria, caracterizada por mediar culpa grave, dolo o al menos una grosera negligencia que haya generado una lesión o daño en el consumidor o la obtención indebida de una ventaja por parte del proveedor, o bien consista en el abuso de una posición de poder que evidencie un menosprecio grave a derechos individuales o de

incidencia colectiva. Conf. Picasso, Sebastián- Vázquez Ferreyra, Roberto A., "Ley de Defensa del Consumidor comentada y anotada", Tº I, pág. 621/622 y 624/626; Trigo Represas, Félix A.- López Mesa, Marcelo J., "Tratado de la Responsabilidad Civil", Tº I, pág. 570 y Pizarro, Ramón D.- Stiglitz, Rubén S., "Reformas a la ley de defensa del consumidor", La Ley, 2.009-B, 949. Extremos que, en el caso puesto bajo el prisma de la LDC -tampoco- se encontraran comprobados.

En definitiva, el rubro bajo análisis habrá de rechazarse.

IX. En relación a la tasa de interés, no obstante los criterios que pudieron haberse contemplado, lo cierto es que no se puede dejar de hacer mérito de la trascendencia moral e institucional, que ostentan al presente los precedentes de los fallos del Máximo Tribunal sobre este relevante asunto, así como la afectación que su falta de acatamiento provoca en la certidumbre de los derechos litigiosos y en la celeridad y economía procesal, dejando a salvo nuestro diverso criterio personal en esta materia específica. Si bien es cierto que la Corte Suprema sólo decide en los casos concretos que le son sometidos y su fallo no resulta obligatorio para otros análogos, los jueces inferiores tienen el deber de conformar sus decisiones a aquélla (conf. CNCiv., Sala J, “Morton Aníbal Abel y otros c/ La Independencia SA de Transportes y otros s/daños y perjuicios, del 09/10/2018).

Sentado ello, y al haberse fijado en la presente valores actuales a la fecha de este pronunciamiento, las sumas por las que prospera la condena devengaran intereses desde la fecha del hecho hasta el momento del efectivo pago (conf. "Gómez, Esteban c. Empresa Nacional de Transportes" publicado en La Ley, T° 93, pág. 667-, y actualmente lo hace el artículo 1748 del Código Civil y Comercial). En sintonía con el temperamento de la CSJN en autos "Barrientos, Gabriela Alexandra y otros c/ Ocorso, Damián y otros s/Daños y perjuicios" del 15/10/2024, se liquidarán desde el inicio de la mora (01.01.2023, fecha pactada para la entrega de la unidad comprometida y su escrituración) y hasta el presente

pronunciamiento a la tasa del 12% anual (representativa de los réditos puros) y, sólo desde entonces y hasta el efectivo pago, a la tasa activa cartera general -préstamos- nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina.

X. En cuanto al plazo para el cumplimiento de la presente condena (art. 163, inc. 7°, del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación), deberán las demandadas, acreditar, dentro del plazo de treinta (30) días hábiles de quedar firme la presente, el inicio efectivo de las gestiones tendientes al cumplimiento de las obligaciones asumidas, acompañando un plan concreto de ejecución que detalle las medidas adoptadas, el estado de las tramitaciones administrativas pendientes y el cronograma estimado para la construcción, entrega y posterior escrituración de la unidad funcional comprometida.

El incumplimiento de tales obligaciones, así como la ulterior comprobación de que el cumplimiento específico de la condena ha devenido material y/o jurídicamente imposible por causas imputables a las demandadas, tornará operativo el apercibimiento establecido en el punto tercero de la parte dispositiva de esta sentencia, debiendo continuarse su ejecución mediante la declaración de resolución del contrato, la determinación de las restituciones recíprocas que correspondan y la fijación del equivalente resarcitorio comprensivo de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento definitivo, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones conminatorias previstas en el artículo 37 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación cuando ellas resulten conducentes para obtener el cumplimiento de la condena.

XI. Las costas se imponen a la parte demandada en su calidad de vencida, por aplicación del criterio objetivo de la derrota, del que no se encuentra

fundamento para apartarse y del principio de reparación integral (artículo 68 del Código Procesal), con excepción de las devengadas por la incidencia resuelta en el considerando I, las que serán soportadas en el orden causado.

XII. Por todo lo expuesto, **FALLO**: **1)** Hacer lugar parcialmente a la demanda promovida por **Nicolás Patricio Giangrande y Olivia Ruiz Schenstrom** contra **Servicios Inmobiliarios Buenos Aires S.A. (S.I.B.A.)** y **Compañía Fiduciaria Río de la Plata S.R.L.** y, en consecuencia, condenar a las demandadas a cumplir íntegramente el programa contractual asumido en el boleto de compraventa de fecha 28 de mayo de 2019, ejecutando a tal fin todas las obras, actos materiales, administrativos y jurídicos necesarios para la construcción de la unidad funcional objeto del contrato, su habilitación, afectación al régimen de propiedad horizontal, individualización registral y el cumplimiento de todos los recaudos indispensables para posibilitar su existencia física y jurídica, de conformidad con las especificaciones y condiciones pactadas en el referido instrumento. **2)** Cumplidas íntegramente las obligaciones precedentemente indicadas y reunidos los recaudos materiales y jurídicos necesarios para la transmisión del dominio, condenar a las demandadas a otorgar la correspondiente escritura traslativa de dominio a favor de la actora respecto de la unidad funcional objeto del boleto de compraventa, bajo apercibimiento de ser otorgada por el Suscripto en los términos de los arts. 512 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y 1018 del Código Civil y Comercial de la Nación, previa sustanciación de la etapa de ejecución de sentencia y verificación de los presupuestos legales para ello. **3)** Todo lo anterior bajo apercibimiento de que, si durante la etapa de ejecución de sentencia se verificara que el cumplimiento específico de las obligaciones precedentemente impuestas ha devenido material o

jurídicamente imposible, corresponderá declarar operada la conversión de la obligación originaria en la de satisfacer su equivalente patrimonial, sustanciándose en esta misma ejecución la determinación de las consecuencias patrimoniales derivadas del incumplimiento definitivo, comprensivas de la resolución del contrato y la restitución de las prestaciones recíprocamente cumplidas, de conformidad con los alcances establecidos en los considerandos V y VI de la presente sentencia. **3)** Hacer lugar parcialmente a la pretensión resarcitoria deducida, de conformidad con las pautas establecidas en el considerando VIII, con más los intereses establecidos en el considerando IX. **4)** Hacer lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el Fideicomiso Náutico Delta Chico, de conformidad con lo establecido en el considerando I, con costas por su orden. **5)** Imponer las costas del proceso a la parte demandada, en su condición de vencida (art. 68 del Código Procesal). **6)** Habida cuenta el tenor de la condena y las particularidades del caso, se difiere la regulación de honorarios, para una vez cumplida la etapa de ejecución de sentencia, a efectos de contar con liquidación final aprobada y firme. **8)** Intímese a los interesados para que retiren la documentación original que les corresponda, bajo apercibimiento de proceder al desglose de las mismas y su posterior destrucción; todo ello en el plazo de 10 días de quedar firme la presente. **9)** Cópiese. Regístrese. Notifíquese por Secretaría. **10)** Comuníquese al Centro de Informática Judicial. Oportunamente, archívense las actuaciones. **11)** En función de lo resuelto, para el caso de que aún no exista cuenta judicial relacionada al expediente, líbrese DEOX -por Secretaría- al Banco de la Nación Argentina, a fin de que proceda a la apertura de la misma a nombre de autos y a la orden del juzgado.

Fecha de firma: 16/07/2026
Firmado por: EUGENIO RICARDO LABEAU, JUEZ DE 1RA.INSTANCIA

#38293590#510978642#20260716132833663

EUGENIO RICARDO LABEAU

JUEZ NACIONAL EN LO CIVIL

Fecha de firma: 16/07/2026
Firmado por: EUGENIO RICARDO LABEAU, JUEZ DE 1RA.INSTANCIA

#38293590#510978642#20260716132833663