

## Danos Y Perjuicios Fideicomiso Inmobiliario Incumplimiento Legitimacion Pasiva Del Fiduciario

### JURISPRUDENCIA

Daños y perjuicios. Fideicomiso inmobiliario. Incumplimiento.

Legitimación pasiva del fiduciario Se revoca el fallo recurrido, haciendo lugar a la demanda de daños deducida contra el fiduciario a raíz de los defectos de construcción del departamento adquirido al demandado a través de un fideicomiso inmobiliario.

En la ciudad de San Isidro, a los 12 días del mes de septiembre de 2017, reunidos en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Tres de la Excma. Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Isidro en virtud del art. 36 de la ley 5827 y el Ac. Extraordinario del 7-8-2017 de esta Excma. Cámara de Apelación, doctores MARIA IRUPE SOLANS y MARIA FERNANDA NUEVO, para dictar sentencia en los autos caratulados: ?MASAS ENRIQUE CESAR ALEJANDROC/ CAVALLERO MARCELO HECTOR S/DAÑOS Y PERJ. INCUMP. CONTRACTUAL (EXC. ESTADO)? expediente n° SI-6362-2011; practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden: Dres. Soláns y Nuevo resolviéndose plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ª ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? 2ª ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A la primera cuestión, la señora Juez doctora Soláns dijo: I. El asunto juzgado. I.1) El actor Enrique César Masas, en representación de su hija menor de edad María Sol Masas Susic, inicia demanda sobre daños y perjuicios contra Marcelo Héctor Cavallero, por la suma de \$70.000 -o lo que en más o menos resulte de las probanzas de autos-, más intereses y costas. Cuenta que el 19 de abril de 2007 suscribió un boleto de compra venta por medio del cual adquirió para su hija una unidad funcional designada provisoriamente como el número 11 del edificio a construir ubicado en la calle Almirante Brown, entre las calles Gral. las Heras y J.A. Roca, del Partido de Pilar. Refiere que posteriormente tomó posesión del inmueble a estrenar, y comenzaron a evidenciarse múltiples incumplimientos de las condiciones de edificación pactadas, generándose filtraciones de agua que fueron afectando revoques, paredes muebles y elementos personales; y que sin perjuicio de los arreglos efectuados por personal enviado por la parte vendedora, las filtraciones continuaron con igual caudal. Dice que a raíz de ello realizó un acta notarial, y remitió carta documento al demandado notificando que al efectivizarse la escritura, deduciría del saldo a abonar la suma de \$35.000 en concepto de gastos y reparación de anomalías; pero no recibió respuesta alguna. Ello fue también informado a la notaria interviniente. Concluye que es el contrato cuyo deficiente cumplimiento da lugar al presente reclamo, que encuentra sustento el art. 1204 del C.C. y apoyo en la LDC. I.2) Marcelo Héctor Caballero contesta demanda a fs. 239/42, efectúa la negativa ritual y da su versión de los hechos ocurridos. Relata que el día 19 de abril de 2007 se firmó el boleto de compra venta con el actor por el cual el fideicomiso inmobiliario Almirante Brown le vendió al mismo la unidad designada con el número 11; y que el actor adquirió el inmueble en plena conformidad y habiendo constatado las condiciones descriptas en el boleto (cláusula cuarta). Sostiene que luego de la toma de posesión, el accionante quedó en mora por no haber abonado el precio, y que es además el único inmueble que falta de escriturar. Refiere que se repararon la totalidad de los problemas edilicios ocurridos, y que luego -ante nuevos reclamos-, la parte actora impidió el ingreso a la unidad para constatar los daños alegados, y en su caso repararlos. Concluye que cumplió con la totalidad de sus obligaciones, por lo que el reclamo carece de justificativo alguno. II. La solución de primera instancia. La sentenciante de autos tuvo por acreditada el carácter de fiduciario del demandado en atención al boleto de compra venta y el contrato de fideicomiso acompañado a la causa, por lo que no lo consideró parte legítima obligada al pago. II.2) Como consecuencia de lo anterior resolvió: a) Rechazar la demanda por cobro de pesos interpuesta por Enrique César Alejandro Masas y María Sol Masas Susic, contra Marcelo Héctor Caballero. b) Imponer las costas a los actores vencidos. c) Regular los honorarios de los Dres. Ignacio Javier Garaventa, Mariano Cullen Paunero, Esteban Schick, Enrique Matorell y Marcelo Abelardo de la Colina, en las sumas de \$3.700, \$5300, \$5.300, \$4.100 y \$3.000. III. La articulación recursiva. Apela la parte actora a fs. 441, conforme memoria de fs.478/83, contestados a fs. 485/7. IV. Los agravios. Se agravia la recurrente por el rechazo de demanda dictado por la sentenciante de autos. Sostiene en primer término que la parte demandada no alegó la falta de legitimación pasiva que resolviera la judicante, por lo que el fallo violentó el principio de congruencia. Por otro lado sostiene que el fiduciario debe responder ante los beneficiarios por su mala práctica y por los daños y perjuicios que causa la indebida ejecución de los actos del fideicomiso, ya sean propios o de los terceros que contrate para efectuar la obra. Dice en este sentido, que el fiduciario debió haber obrado con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios, y que cuando existe una mala actuación debe responder personalmente por el mal desempeño que está acreditado en la causa, con las deficiencias acreditadas en el inmueble. Por ello pide se revoque la sentencia apelada haciéndose lugar a la demanda, con costas. V. El análisis de la resolución atacada en función de los agravios

expresados En primer lugar cabe destacar que de acuerdo con lo dispuesto por el art. 7° del CCyC y conforme la fecha de celebración del contrato ventilado en autos (19/04/2007), corresponde que la materia sea juzgada a la luz del Código Civil vigente en aquel momento, dado que la ley nueva, en principio, carece de efecto retroactivo (arts. 3 del Código Civil derogado y art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación).

IV.1) Dados los términos en que ha quedado trabada la Litis, no se encuentra discutido que el día 19 de abril de 2007 el Sr. Enrique César Alejandro Masas, compró por su hija (María Sol Masas Susic) al Sr. Marcelo Hernesto Caballero -en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario Almirante Brown-, una unidad designada provisoriamente con el número 11 del edificio a construir ubicado en la calle Almirante Brown, entre las calles Gral. las Heras y J.A. Roca, del Partido de Pilar. Asimismo, se encuentra acreditado que la obra finalizó en el año 2007 y que la parte actora se encuentra en posesión del inmueble desde el año 2009 (fs.382). Por el contrario, no se acreditó ni se denunció haber llevado a cabo la pertinente escritura traslativa de dominio (vgr. Términos de la demanda y su contestación). Por otro lado, no se encuentra desconocido tampoco el contrato que constituyó el fideicomiso inmobiliario en cuestión (fs.231/4), del que surge manifiesta la calidad de fiduciante y beneficiaria de la sociedad Bultec S.A. y de fiduciario del Sr. Marcelo Héctor Caballero. Surge también que el objeto del fideicomiso es la construcción en el predio del edificio, venta de las unidades y entrega del producido a la sociedad fiduciante. Asimismo, en el contrato constan las distintas obligaciones del fiduciario entre las que se encuentra la de realizar las contrataciones necesarias para la construcción del edificio de acuerdo al anteproyecto y anexo II, y de designar y contratar a los profesionales y empresas que sean necesarios para la realización de la obra y venta de las unidades, como así también la de vigilar el adecuado cumplimiento de sus obligaciones (capítulo III del contrato). De la lectura del documento se desprende que los contratantes estipularon la separación de patrimonios en virtud del art. 14 de la ley 24.441, el plazo del fideicomiso en 5 años o conclusión anticipada -si terminado el edificio y vendidas todas las unidades, no existieran obligaciones o reclamos pendientes-; y que además, el objeto del contrato se consideraría vigente hasta tanto se termine la construcción del edificio y se vendan y escrituren todas las unidades y se cancelen todas las obligaciones del fideicomiso (fs. 231/4).

IV.2) Sostiene el art. 1° de la ley 24.441 que ¿habrá fideicomiso cuando una persona (fiduciante) transmita la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra (fiduciario), quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe en el contrato (beneficiario), y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario?. Por su parte, el fideicomiso para la construcción o inmobiliario es aquel por el cual se celebra un contrato de fideicomiso para construir un inmueble, en el cual deben establecerse todas y cada una de las condiciones relativas a la construcción, administración, forma en que participaran los inversores en el fideicomiso, derechos y obligaciones del fiduciario, destino de los bienes obtenidos, una vez cumplido su objeto, plazos de ejecución, etc (conf. ¿Fideicomiso para la construcción?, Dr. C.P. Gustavo Narváez, [http://www.capsf.org.ar/index.php?option=com\\_content%26view%3Darticle%26id%3D100%26Itemid%3D211](http://www.capsf.org.ar/index.php?option=com_content%26view%3Darticle%26id%3D100%26Itemid%3D211)). En este marco, el fiduciario es la persona que tiene a su cargo el gobierno del patrimonio fideicomitado, a cuyo efecto goza de las facultades necesarias para el cumplimiento de la finalidad prevista dentro de lo que dispongan la ley y las cláusulas del contrato (Giraldo, Pedro, Fideicomiso (Ley 24441), editorial Depalma, Buenos Aires, Buenos Aires, 1998, página 68). Se encarga de la administración de los bienes y como tal se asimila a un mandatario, con obligaciones de cumplir con las instrucciones recibidas y de las correspondientes al Standard profesional (conf. Lorenzetti, Ricardo L., Tratado de los contratos, editorial Rubinzal Culzoni, T III, Santa Fe, 2000, página 308, cit. en C. Com. Sala F, causa n°76189/03, del 8/08/13, <http://jurisprudencia.pjn.gov.ar/documentos/jurisp/verdoc.jsp?db=B101&td=39&qn=1>). Por otro lado, existe la figura de los inversores, que participan del negocio fiduciario de la construcción aportando fondos y como contrapartida pueden ser beneficiarios (recibiendo unidades o el resultado de lo obtenido por la venta de las mismas); y también se pueden obtener recursos mediante la preventa de las unidades a clientes-compradores, quienes anticipan los fondos a cuenta del precio final de la unidad a adquirir (conf. ¿Fideicomiso para la construcción?, Dr. C.P. Gustavo Narváez, [http://www.capsf.org.ar/index.php?option=com\\_content%26view%3Darticle%26id%3D100%26Itemid%3D211](http://www.capsf.org.ar/index.php?option=com_content%26view%3Darticle%26id%3D100%26Itemid%3D211)), como el caso de autos, hiciera la parte actora. Por otra parte, en cuanto a la responsabilidad del Fiduciario, es menester apartar aquellas deudas personales o particulares, que no sean nacidas de la ejecución del fideicomiso y respecto de las cuales los bienes fideicomitados -en tanto patrimonio de afectación separado- se hallan a resguardo de los acreedores singulares o colectivos del fiduciario (artículo 15, Ley 24441; conf. Gregorini Cusellas, Eduardo: "Las obligaciones del fiduciario", Revista La Ley, 03.06.05). En relación a las obligaciones nacidas de la misma ejecución del fideicomiso, donde queda claro que el Fiduciario será responsable por las deudas generadas en la propia existencia y las operaciones del fideicomiso, y que lo hará con los recursos de este último: el fiduciario responde por las deudas contraídas en la ejecución del fideicomiso con los bienes fideicomitados (artículo 16, primera parte, Ley 24441; cfr. Zannoni- Kemelmajer de Carlucci, "Código Civil y leyes complementarias. Comentado, anotado y concordado", edit. Astrea, T. 11, página 250). Se entiende que los bienes originarios del fideicomiso, así como todos los provenientes de su evolución en el tiempo, responden por las obligaciones que, generadas por el fiduciario dentro de sus facultades y

en cumplimiento de las finalidades especificadas en el contrato, quedan a cargo del fideicomiso (Hayzus, Jorge: "Fideicomiso", edit. astrea, 1º reimpresión, página 174, cit en Camara Comercial Sala F, causa 37981/08 RUIZ DE GOPEGUI GERVASIO C/ SOCIEDAD FIDUCIARIA DE OBJETO LTDO SA (SOFOL SA) Y OTRO S/ EJECUTIVO del 18/12/12, <http://jurisprudencia.pjn.gov.ar/documentos/jurisp/verdoc.jsp?db=B101&td=34&qn=1>). Así entonces, en la responsabilidad del fiduciario, corresponde efectuar una disquisición, por una parte es menester ubicar a aquellas deudas personales o particulares de quien se desempeñe como fiduciario que no sean nacidas de la ejecución del fideicomiso respecto de las cuales los bienes fideicomitidos -en tanto patrimonio de afectación separado- se hallan a resguardo de los acreedores singulares o colectivos del fiduciario (art. 15, ley 24.441). Y por el otro, nos hallamos con aquellas obligaciones nacidas de la misma ejecución del fideicomiso, donde queda claro que el Fiduciario será responsable por las deudas generadas en la propia existencia y las operaciones del fideicomiso, y que lo hará con los recursos de este último: el fiduciario responde por las deudas contraídas en la ejecución del fideicomiso con los bienes fideicomitidos (art. 16, primera parte, ley 24.441, conf. causa CC0100 SN 10119 RSI-142B-11 I 10/05/2011 ). En cuanto a lo que interesa en autos, en tanto se vincula a la legitimación pasiva del fiduciario, se observa como consecuencia de la bifrontalidad señalada que hay dos clases de acreedores; unos del fiduciario y otros del fideicomiso, aunque también el fiduciario sea su titular. Y si bien el obligado es la misma persona (fiduciario titular), para cada tipo de deuda, responde un patrimonio diferenciado. De allí que el deudor en ambos casos sea el fiduciario - por sí y como propietario de los bienes fideicomitidos, según el caso-, en tanto el patrimonio fideicomitado carece de personalidad, y en las obligaciones necesariamente el sujeto pasivo es siempre una persona -no una cosa o un patrimonio- (conf. arg. Silvio Lisoprawski, "Práctica del Fideicomiso. Problemas y Soluciones", Ed. Abeledo Perrot, 2010, pág.380). De esta manera, cuando se promueve una acción contra una persona en su carácter de fiduciario con motivo del resarcimiento de daños y perjuicios -o cualquier otra obligación- generados en ocasión del cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato de fideicomiso -tal como en el caso en que los actores reclaman al fiduciario por las obligaciones asumidas en el boleto de compra venta realizado por el fiduciario en el marco de la ejecución del fideicomiso-, debe entenderse que dicha acción no tiene la finalidad de agredir el patrimonio personal del fiduciario, sino que la pretensión va dirigida a cobrarse el crédito con los bienes fideicomitidos, de conformidad con lo dispuesto en el art. 16 de la ley 24.441 (conf. Juzg. Nac. De Primera Instancia en lo Comercial N°26, sec. 52 "Comafi Fiduciario Financiero S.A. c/ Marquez, Francisco s/ Ejecutivo" del 4-3-03, cit. en "Alcance de la responsabilidad del fiduciario", Gustavo M. Lubat, <http://thomsonreuterslatam.com/2012/05/doctrina-del-dia-alcance-de-la-responsabilidad-del-fiduciario-2/>). En el caso, tal como se abordó, el objeto del contrato de fideicomiso es la construcción en el predio de un edificio, de acuerdo al anteproyecto y especificaciones técnicas, venta de las unidades y entrega del producido a la sociedad fiduciante (capítulo II del contrato -fs.232-). En tal contexto, el boleto de compra venta firmado por el Sr. Marcelo Héctor Caballero -en su carácter de fiduciario del fideicomiso Almirante Brown- con la actora, no es sino una obligación contraída en la ejecución del fideicomiso constituido. De allí entonces, que acreditados los daños, y sin perjuicio de los bienes con los que el fiduciario deba responder por la presente acción (bienes fideicomitidos, no propios), la sentencia habrá de ser modificada y el demandado deberá responder en los términos y con los bienes abordados. IV.3) Daños resarcibles. Señala la actora que la unidad adquirida sufrió daños a raíz de problemas de construcción. La demandada sostiene que los daños fueron reparados hasta el punto que la actora negó el ingreso a la unidad para constatar sus denuncias y efectuar los arreglos necesarios. Corresponde analizar si se ha acreditado la existencia de daños alegada y la relación causal atribuida. El perito arquitecto de autos destacó en su informe que el estado general de mantenimiento de la unidad visitada era regular ya que presentaba manchas, chorreaduras, rajaduras, fisuras, micro fisuras y deterioro de revoques, zócalos y pintura producidas por el ingreso de agua (fs. 349 vta. pto.1 por la actora). Especificó que constató filtraciones en el dormitorio principal dentro del placard y cielorraso, sin observar en la pared medianera (que en su frente exterior tenía huellas de haberse reparado), pero sí rajaduras. Observó que se colocaron dos filas de cerámicas sobre las originales del baño; filtraciones en el techo del pasillo, chorreaduras y fisuras de revoque en la pared y sobre el zócalo; en el segundo dormitorio deterioros en el lateral izquierdo de la ventana y sobre la ventana, y lo mismo en la pared divisoria con el dormitorio principal; en el primer piso (entrepiso) desperfectos en el lateral de la ventana; en la terraza común de uso exclusivo rajaduras y afloramientos en el muro exterior, y que al piso le faltaban cerámicas y que había sido pintado con pintura aislante; en la cocina deterioros en su esquina superior derecha en coincidencia con la línea de alacenas; en el balcón deficiencias en el sellado de las carpinterías; y en el hall de acceso a las unidades funcionales huellas de acceso de agua en las losas (fs.349/50, pto. de la actora 1 y 3). Sostuvo también que existían anomalías constructivas y se manifestaban en el acceso de agua por las losas, por las carpinterías y por las rajaduras de los revoques, acompañando fotografías a tal fin (fs. 350 vta., pto. 3 de la demandada), y practicó un presupuesto por materiales y mano de obra por la suma de \$189.429,40 por la reparación de los desperfectos que ocasionaron los daños (fs. 350 pto. 5 por la actora y fs.351 pto. 7 de la demandada). Así entonces, y siendo que, como en el caso, el análisis formulado por el perito consiste en un estudio fundado

y sus conclusiones surgen como consecuencias lógicas, debe estarse a ellas a falta de pruebas que la destruyan, no bastando para ello las meras afirmaciones o discrepancias subjetivas de las partes con el dictamen (art. 474 del C.P.C.; Morello y otros, "Códigos...", 1ª ed., vol. V, pág. 230; causas 88.699 del 25-4-02; 47.302 del 5-9-88, 54.496 del 17-5-91 de la entonces Sala II; y causas 106.439, del 1-4-09 y 107.771 del 13-10-09, 108.560 del 4-3-10 RSD 11/10, 107.542 rsi 226/11 del 28/6/11 de Sala III°). Y es que la fuerza probatoria de las peritaciones no es axiomática, existen ciertos presupuestos que la robustecen, como el de que los peritos no tienen intención de engañar, que son imparciales, el de que son idóneos y el de que son expertos (causa 87.131 del 4-9-2001 de la entonces Sala IIª, Causa 107.629 del 6-10-09 RSD:113/09 de Sala III°). En cuanto a la imposibilidad de reparación por acción impeditiva de la actora (alegada por la demandada), tal conducta no ha sido propiamente acreditada, ni tampoco la diligencia en el obrar de la accionada a los efectos de llevar a cabo efectivamente los arreglos pertinentes, máxime cuando el sistema jurídico le provee de herramientas para hacer efectivo el ingreso reclamado a los fines de la reparación pretendida. En consecuencia tal extremo no puede ser considerado. De allí que, habiéndose acreditado el daño en el inmueble adquirido por la parte actora en virtud del boleto de compra venta suscripto con el fiduciario demandado, corresponde hacer lugar al reclamo y condenar al pago de los daños acreditados por medio de la pericia abordada; alcanzando éstos la suma de \$189.429,40 (arts. 375, 384 C.P.C.C., art. 16 ley 24.441, art. 1646 C.C., art. 28 C.N).

IV.4) Daño Moral. Cuando el daño moral tiene origen contractual (art.522 del Código Civil) debe ser apreciado con criterio estricto, desde que generalmente en ese ámbito de interacción humana sólo se afectan intereses pecuniarios. Corresponde, pues, a quien reclama la indemnización del daño moral la prueba de su existencia, es decir, la acreditación de las circunstancias fácticas susceptibles de llevar al ánimo del juzgador la certidumbre de que la actitud del incumplidor provocó un efectivo menoscabo de su patrimonio moral, puesto que de su mismo concepto se desprende que el mero incumplimiento contractual no basta para admitir su procedencia en los términos de la norma citada (CN.Com, Sala E, 7.9.90, LL 1990-E-16, citado por Ghersi, Carlos, Daño Moral y Psicológico, pág.166, Ed.Astrea, 2002, conf. causa n° SI 38128/2008 del 29/5/2012 de Sala III°).

En la especie, la parte actora no ha aportado elemento alguno que permita tener por acreditado en los términos mencionados el daño moral que reclama, por lo que su pretensión al respecto habrá de ser desestimada (art. 375, 384 del C.P.C.C.).

IV.5) Mora e intereses. Cuadra señalar que la reclamada es una obligación derivada de una relación contractual y los hechos o las omisiones en el cumplimiento de las obligaciones convencionales, no habiendo sido juzgadas como delitos del derecho criminal, no están comprendidos en la normativa de los hechos ilícitos (arg. art. 1107, C. Civil). Así la obligación de pagar los daños y perjuicios derivados del acto del demandado (vicios en la obra ejecutada), en razón de su origen de naturaleza contractual resulta una obligación pura y simple, vale decir, no sometida a modalidad alguna porque su eficacia no está subordinada a condición ni diferida a un plazo. En tal carácter, no se encuentra aprehendida en la enumeración taxativa del art. 509 del C. Civil, ni la mora opera *ex re?*, por lo que la constitución en mora -determinante del curso de intereses moratorios- depende del requerimiento fehaciente por el acreedor (arts. 508, 509, 511, 527 y conchs. del C. Civil; SCBA., Ac. 35.386 del 18-2-86, "Lefa c/Industrial"; conf. KEMELMAJER de CARLUCCI, "La mora en las obligaciones puras y simples", LA LEY: 1976-A, 408; causa 58.820 del 13-5-93 de la entonces Sala IIª; y causas D-271-2007 del 22/12/2011 RSD: 187/2011 de esta Sala IIIª, SI-16126-2014 RSD: 30/2017 de Sala III°). En la especie, las cartas documentos que dice la parte actora haber remitido al accionado en virtud del presente reclamo no pudieron ser autenticadas (fs. 309/10), por lo que corresponde fijar la mora del deudor en la fecha de notificación de la presente demanda el 26/09/2014 (fs.246/8); debiéndose liquidar los intereses según la tasa pasiva más alta fijada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta (30) días, vigente al inicio de cada uno de los períodos comprendidos (arts. 622 y 623, Código Civil de Vélez Sarsfield; 7 y 768, inc. "c", Código Civil y Comercial de la Nación; 7 y 10, ley 23.928 y modif., SCBA CAUSA 119.176, "Cabrera, Pablo David c/ Ferrari, Adrián Rubén s/ daños y perjuicios". sentencia del 15/06/2016). En virtud de todo ello, voto por la negativa. La señora Juez Doctora Nuevo por los mismos fundamentos votó en igual sentido. A la segunda cuestión, la señora Juez doctora Soláns dijo: En virtud del resultado arrojado por la votación a la primera cuestión, corresponde a) revocar la sentencia apelada, haciendo lugar a la demanda promovida, condenando a Marcelo Hector Caballero -en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario Almirante Brown y con los alcances del art. 16 de la Ley 24.441- a abonar a la actora María Sol Masas Susic la suma de PESOS CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTINUEVE con cuarenta ctvs. (\$189.429,40), con más los intereses calculados a la tasa pasiva más alta fijada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta (30) días, vigente al inicio de cada uno de los períodos comprendidos desde la fecha de mora hasta el día de su efectivo pago (arts. 622 y 623, Código Civil de Vélez Sarsfield; 7 y 768, inc. "c", Código Civil y Comercial de la Nación; 7 y 10, ley 23.928 y modif.; SCBA CAUSA 119.176, "Cabrera, Pablo David c/ Ferrari, Adrián Rubén s/ daños y perjuicios" sentencia del 15/06/2016); b) imponer las costas de ambas instancias al demandado vencido (arts. 68 y 274 del CPCC), y dejar sin efecto la regulación de honorarios efectuada en la sentencia, la que se difiere para el momento procesal oportuno (arts. 51 y 31 ley 8904). La señora Juez Doctora Nuevo por los mismos fundamentos votó en igual sentido. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la

siguiente: SENTENCIA POR ELLO, en virtud de las conclusiones obtenidas en el Acuerdo que antecede y de los fundamentos expuestos en el mismo, a) se revoca la sentencia apelada, haciendo lugar a la demanda promovida, condenando a Marcelo Hector Caballero -en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario Almirante Brown y con los alcances del art. 16 de la Ley 24.441- a abonar a la actora María Sol Masas Susic la suma de PESOS CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTINUEVE con cuarenta ctvs. (\$189.429,40), con más los intereses calculados a la tasa pasiva más alta fijada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta (30) días, vigente al inicio de cada uno de los períodos comprendidos desde la fecha de mora hasta el día de su efectivo pago (arts. 622 y 623, Código Civil de Vélez Sarsfield; 7 y 768, inc. "c", Código Civil y Comercial de la Nación; 7 y 10, ley 23.928 y modif.; SCBA CAUSA 119.176, "Cabrerá, Pablo David c/ Ferrari, Adrián Rubén s/ daños y perjuicios" sentencia del 15/06/2016); b) se imponen las costas de ambas instancias al demandado vencido (arts. 68 y 274 del CPCC), y se deja sin efecto la regulación de honorarios efectuada en la sentencia, la que se difiere para el momento procesal oportuno (arts. 51 y 31 ley 8904). Regístrese, notifíquese y devuélvase.

022441E