



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA G

R., A. E. C/ GRUPO EMR S.A. S/ ESCRITURACIÓN

Expte. nro. 42.142/2013

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 2 días de marzo de Dos mil veinte, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos “**R., A. E. C/ GRUPO EMR S.A. S/ ESCRITURACIÓN**”, expte. nro. 42.142/2013, respecto de la sentencia de fs. 930/946, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:

¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores GASTÓN M. POLO OLIVERA - CARLOS ALBERTO CARRANZA CASARES - CARLOS ALFREDO BELLUCCI.

A la cuestión planteada, el señor Juez de Cámara Doctor Polo Olivera dijo:

I. a. Mediante la presentación de fs. 142/150 el sr. A. E. R., promovió demanda de escrituración contra Grupo EMR S.A. respecto de la unidad funcional nro. 401 (*rectius*: 13 conf. fs. 505/510), piso cuarto, del edificio a construirse en el lote de terreno sito en la calle Nicaragua nro., entre las de Andrés Arguibel y Carranza –hoy Dr. Emilio Ravignani y Ángel Justiniano Carranza-, de esta ciudad.

Expuso que el 5 de febrero de 2010, su hermano, sr. D. H. R., suscribió con Grupo EMR S.A. un contrato de compraventa respecto de la unidad funcional designada provisoriamente con el nro. 401, piso cuarto, del edificio a construirse en el lote de terreno sito en la calle Nicaragua nro., entre las de Andrés Arguibel y Carranza –



hoy Dr. Emilio Ravignani y Ángel Justiniano Carranza-, Nomenclatura Catastral: Circunscripción 17, Sección 35, Manzana 75, Parcela 24, Partida Municipal 0.404.115-DV 04, Matrícula nro. 17-3465.

Señaló que el precio se pactó en la suma de pesos doscientos ochenta y siete mil (\$287.000) a pagarse en quince (15) cuotas iguales, mensuales y consecutivas de pesos diecinueve mil ciento treinta y tres con treinta y tres centavos (\$19.133,33), cuyo primer vencimiento operaba el 15 de marzo de 2010. La escritura traslativa de dominio se otorgaría durante el mes de marzo de 2012 ante el escribano propuesto: M. M. G..

El 27 de abril de 2011, el sr. D. H. R. cedió y transfirió al sr. A. E. R. –con la conformidad de Grupo EMR S.A.- los derechos y acciones emergentes del boleto de compraventa reseñado, cuyo valor ascendió a la suma de pesos doscientos ochenta y siete mil (\$287.000).

El 28 de abril de ese mismo año se suscribió entre Grupo EMR S.A. y A. E. R. el acta de posesión y entrega de llaves del inmueble.

Asimismo, el actor celebró un contrato de administración, comercialización y gestión operativa con la sociedad demandada – denominada EMR Management S.A.- (29/4/2011), que fue cumplido por la emplazada durante varios meses en los que ésta depositó, en una cuenta perteneciente al actor, los ingresos producidos por alquileres temporarios o contratos de hospedaje provenientes del hotel Palermo Place.

En el mes de mayo de 2012 la firma demandada y el administrador depositaron al actor una suma ínfima que no guardaba relación con los ingresos prometidos y recibidos del hotel Palermo Place. A su vez, el actor tomó conocimiento de la existencia de juicios contra Grupo EMR S.A. y embargos sobre el inmueble en cuestión.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA G

En tales circunstancias, comenzó un intercambio epistolar entre el actor y la firma emplazada.

Por último, el actor arguyó haber abonado la totalidad del pago convenido en el contrato de compraventa.

b. En fs. 265/275 se presentó –mediante apoderado- Grupo EMR S.A. y contestó demanda.

Negó todos y cada uno de los elementos y argumentaciones invocados en el escrito inicial. Únicamente reconoció la autenticidad del acta de mediación previa y de las cartas documento de 8/4/2013, 23/4/2013 y 25/04/2013 (cfr. 266 vta.).

Señaló que Grupo EMR S.A. desarrolló la construcción de un edificio emplazado sobre la calle Nicaragua, destinado a un emprendimiento hotelero.

Asimismo, que el hermano del actor, sr. D. H. R., fue contador y administrador de las empresas demandadas y, a su vez, que en la suscripción de la supuesta cesión de derechos, el acta de entrega de posesión y el contrato de administración la firma Grupo EMR S.A. habría sido representada por la sra. E. B. Á., pariente de D. H. R.. Extremos estos que merecieron la promoción de una denuncia penal vinculada a la posible comisión, entre otros, del delito de defraudación por administración fraudulenta (conf. Expte. nro. CCC 38.299/2013 en trámite por ante el Juzgado Criminal y Correccional nro. 37).

Destacó, entonces, que tales circunstancias permitieron generar instrumentos privados falsos -y, por ende, inoponibles a su mandante- a fin de exigir la escrituración del inmueble a nombre del actor.

Interpuso excepción de falta de legitimación para obrar y peticionó el rechazo de demanda.

c. En la sentencia de fs. 930/946 la *a quo* desestimó la excepción de falta de legitimación opuesta por la parte demandada e



hizo lugar a la demanda por escrituración incoada contra Grupo EMR S.A., con costas. Difirió la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes.

Este pronunciamiento no satisfizo a la sociedad demandada, que apeló esa sentencia en fs. 949.

La emplazada expresó sus agravios en fs. 969/980, contestados en fs. 985/994.

II. Preliminarmente, en razón de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, evaluaré cuál resulta la ley aplicable a la cuestión traída a decisión judicial.

El CCCN:⁷ predica que “a partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo”.

Si bien la normativa de incumbencia establece la aplicación inmediata de sus disposiciones con posterioridad al 1.8.2015 (t.o. ley 26.994), esto no implica la retroactividad de la norma, específicamente vedada por la disposición positiva, en análogo sentido a lo dispuesto por el Código Civil en su artículo 3, que ha sido su fuente (arg. Kemelmajer de Carlucci, *La Aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes*, pág. 16, ed. Rubinzal – Culzoni, año 2015). Introduce sí cierta novedad respecto de las normas protectorias del consumidor, estipulando que cuando las nuevas leyes supletorias sean más favorables al consumidor, las mismas serán aplicables a los contratos en curso de ejecución.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA G

Distinguida doctrina explica que la aplicación inmediata importa que la ley toma a la relación ya constituida o a la situación en el estado en que se encontraba al tiempo en que la ley nueva es sancionada, pasando a regir los tramos de su desarrollo aún no cumplidos. Los cumplidos, en cambio, están regidos por la ley vigente al tiempo en que se desarrollaron. Es decir, las consecuencias producidas están consumadas, pues respecto de ellas existe el llamado consumo jurídico. Por el contrario, las otras caen bajo la nueva ley por aplicación inmediata, sin retroactividad (Kemelmajer de Carlucci, Aída, *La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes*, ed. Rubinzal Culzoni, ps. 29 y ss.).

En consecuencia, teniendo en cuenta las particularidades del caso traído a decisión judicial, resulta aplicable la normativa vigente con anterioridad al 1.8.2015.

Ello sin perjuicio de las implicancias del nuevo sistema de fuentes que se incorpora al Código Civil y Comercial de la Nación, diverso del que imperaba respecto del Código Civil de Vélez, y lo dispuesto particularmente por el CCCN:2 y 3: el nuevo código Civil y Comercial de la Nación ha mutado el sistema de fuentes (con preponderancia de la Constitucional Nacional y normas convencionales), el particularismo aplicativo y del rol de los jueces como concretizadores y ponderadores de derechos que el Código debe garantizar pero no estructurar, dejando pues los magistrados la mera función de meros subsumidores silogísticos de normas (ver Gil Domínguez, El art. 7 del Código Civil y Comercial y los procesos judiciales en trámite. Una mirada desde el sistema de fuentes constitucional y convencional, Revista Código Civil y Comercial, La Ley, año 1, nro. 1, julio 2015, pág. 16/18).

Por otro lado, el Código Civil y Comercial de la Nación resulta, asimismo, una pauta interpretativa extremadamente valiosa respecto de cuestiones sujetas a la normativa derogada. Ello en su



carácter de síntesis de rumbos y matices que el Derecho Privado argentino ha ido adquiriendo, aun en la vigencia de los Códigos Civil y Comercial anteriores, en virtud del laborioso enriquecimiento derivado de los pronunciamientos judiciales y del aporte de la Doctrina.

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. Sentadas tales consideraciones, habré de avanzar sobre el fondo de la materia objeto del recurso.

La quejosa ha vertido una serie de agravios en relación con la sentencia de grado, que giran alrededor de ribetes de una misma idea núcleo sobre la cual sostiene todo su andamiaje recursivo: no fueron probados los pagos del boleto de compraventa, lo cual enerva el reclamo de escrituración invocado en la demanda.

También sostuvo que la sociedad no intervino orgánicamente ni en los pagos ni en la cesión del boleto.

Veamos.

Como fue expuesto, y profusamente citada en la sentencia recurrida, fue promovida una causa penal caratulada “R., A. E.; R., D. H.; Á., E. B. s/ Defraudación por Administración Fraudulenta (Falsificación de instrumento privado) (expte. nro. CCC 38299/2013).

Del mismo se desprende la resolución de sobreseimiento definitivo de los imputados (v. fs. 1071/1086).





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA G

Cabe recordar la aplicación del fallo plenario “Amoruso, Miguel G. c/ Casella, José L.”, del 2 de abril de 1946 (LL 42-156; JA 1944-I, 803), mediante el cual se ha dispuesto que: “el sobreseimiento definitivo o la sentencia absolutoria del procesado recaída en el juicio criminal, no hace cosa juzgada en el juicio civil, el primero en absoluto y la segunda respecto a la culpa del autor del hecho, en cuanto a su responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados” (cpr 265 y 266; CNCiv., esta sala, L. 476.525, del 20.7.07; L. 487.223, del 7.3.08; L. 519.328, del 30.3.09; L. 538.554, del 20.11.09; L. 586.037, 24.2.12), por cuanto las conclusiones de la causa penal deben ser apreciada bajo tal óptica de análisis, sin perjuicio de la prueba allí producida.

El actor, en su carácter de cesionario de la posición contractual en el boleto de compraventa suscripto entre el cedente D. R. (hermano de A., aquí demandante) y Grupo EMR S.A. (que luce en fs. 3/18), refirió que el departamento adquirido mediante ese contrato se encuentra totalmente cancelado, conforme pagos parciales efectuados a la constructora Baits S.A. -de acuerdo al vínculo que la uniera a Grupo EMR S.A.-, firma a cargo de la construcción del edificio que integra la unidad funcional en cuestión, identificada como 401, de la calle Nicaragua ... de esta Ciudad.

De su lado, la accionada expuso que tales pagos no existieron, que jamás entró en el patrimonio del Grupo GMR S.A. suma alguna por la adquisición de tal unidad.

Sentado lo expuesto, cabe referir que al momento de decretar la juez de instrucción la falta de mérito (v. fs. 670/684), se estableció crucial, a efectos de establecer la procedencia o no del procesamiento de los imputados, que se realizare un “minuciosa y amplia pericia contable” sobre los registros tanto de Grupo EMR S.A. como de Baits S.A. a efectos de establecer si tales cancelaciones fueron realizadas. Ello en el entendimiento que “la corroboración de



los pagos y la oportuna cancelación del precio de la unidad 401 señalaría que los imputados no habrían tenido motivos para falsificar los recibos o bien los contratos de cesión y administración y el acta de entrega de la unidad” (v. fs. 683vta.).

Este entendimiento aparece acompañado por la Alzada al confirmar el decreto de falta de mérito, al coincidir que “(p)ara determinar si la operatoria de adquisición de la unidad 401 del emprendimiento hotelero sito en Nicaragua ... de esta ciudad fue efectivamente cancelada, dato que resulta la cuestión medular de esta investigación, no se puede prescindir de una verificación pericial contable como la propuesta en autos. Ello así frente al cuestionamiento que la querella ha formulado sobre los recibos presentados para acreditar los sucesivos pagos, como para evaluar la cita de la defensa...”, y agregó que con “el resultado que se obtenga, se estará en condiciones de reevaluar integralmente la prueba con que se cuenta...” (fs. 737 de la misma causa penal).

En esa empresa se embarcó la querellante aquí accionada: en la producción de la prueba pericial contable postulada por la justicia criminal como determinante para evaluar la comisión de los ilícitos penales denunciados (v. fs. 753, 760, 938, 944/6 y ss.).

La prueba capital fue dispuesta en fs. 937 y fs. 983/5 por el fiscal de instrucción interviniente.

El peritaje, realizado por el Cuerpo de Peritos Contadores de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, luce en fs. 996/1020, y donde han participado los peritos de parte tanto de la defensa como de la querella.

En fs. 998vta./999, luce consultado que los recibos extendidos por Á., presidente de Grupo EMR S.A. por entonces (obrantes en fs. 257/264 de la causa penal) se corresponden con los recibos de Baits S.A. de fs. 270/277. En fs. 999 y vta. luce un cuadro sumamente ilustrativo de tal correspondencia de pagos (rectius:





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA G

entrega de cheques *pro solvendo*) a Baits y los recibos de Grupo EMR S.A.. Aparece una conciliación de cuentas.

El total de esos recibos arroja una suma de \$ 286.999,95, que se corresponde con el precio –no discutido acá– de \$ 287.000 pactados para la adquisición del inmueble objeto de escrituración (v. fs. 3), y que informaron acerca de la cancelación de esos cartulares, además del monto en efectivo entregado al final.

Ante el cuestionamiento de la perito propuesta por la querella, en cuanto a que los recibos no reunieron los requisitos por la normativa de AFIP, la experta oficial expresó que tales normativas no resultan aplicables a operatorias de compraventa de inmuebles, ni tampoco tienen discriminados los conceptos por los cuales fueron recibidos.

Destacó la experta que los recibos extendidos por Baits S.A. lucen emitidos a nombre de E. R., y que contablemente se encuentran registrados en sus cuentas en el libro diario nro. 1 como aplicados a pagos efectuados por Grupo EMR S.A., y que del libro diario nro. 1 de Grupo EMR SA surgen registrados como pagos realizados a Baits SA (v. fs. 1000) y desarrollado con más detalle en fs. 1009/1012.

Es cierto que el recibo, en la medida en que represente un instrumento donde el acreedor da cuenta del cumplimiento de la prestación, con imputación clara y precisa de la obligación que lo vincula con el deudor, representa una prueba instrumental del pago (arg. CCCN:896).

Empero, no es menos cierto que el pago puede ser acreditado por cualquier medio de prueba (arg. Borda, Tratado de Derecho Civil, Obligaciones, I, pág. 454 y ss. y la frondosa doctrina y jurisprudencia citada en la nota 1153).

Es claro pues que un medio eficaz para la prueba del pago es el peritaje contable, como la detallada experticia que se ha



desarrollado en sede penal, y que ha servido de sustento sólido para el dictado del sobreseimiento de los imputados.

De tal modo, aparece casi redundante la resistencia de la accionada ante elementos que por su peso y coincidencia parecen más que contundentes: emerge probado que el sr. D. R., cedente del boleto de compraventa de la mentada unidad funcional objeto de esta demanda de escrituración, canceló el precio acordado.

La firma accionada insistió e insiste, aun en este marco recursivo, sobre la diferencia de personas que invisten R. y la sociedad Grupo EMR S.A., siendo que el carácter de accionista no le daría a aquél representación para aceptar pagos o emitir recibos.

Este planteo, conceptualmente atendible *in abstracto*, en función del derecho positivo argentino, lo dispuesto específicamente por la ley 19.550 y sus modificatorias, y el carácter que se otorga a las personas jurídicas en tanto ente diverso de las personas humanas que pudieren integrarlas, se encuentra alejado de la realidad negocial que no sólo se evidencia de las causa de autos, principalmente del expediente penal que tengo a la vista, sino de las mismas manifestaciones de la accionada, quien por un lado invoca las más puras formalidades societarias, para luego soslayarlas olímpicamente.

A modo de ejemplos, baste citar algunos pasajes de la misma firma Grupo EMR S.A. y aun de EMR Management S.A. para clarificar la cuestión:

a) en el escrito inaugural de la denuncia penal formulada por ambas sociedades mediante su letrado apoderado, contra los hermanos R. y Á., se destacó que “(e)l accionista mayoritario de Grupo EMR S.A., E. M. R., se puso en contacto con los arquitectos R. B. y A. W., titulares de BW Group, a quienes, luego de numerosas reuniones, otorgó la dirección de la obra”.

b) E. M. R. declaró en fs. 139 de la causa penal que “el negocio lo quiso planificar en el 2009 y formalmente comenzó la obra





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA G

en enero de 2010. Que le fue presentado D. R., por R. B., quien era el constructor de la obra y que el estudio R. era el estudio contable de los constructores, con el objetivo de ayudarle en la administración de su negocio, siendo el declarante socio mayoritario de las empresas Grupo EMR S.A. y EMR Management S.A.” y agregó que “la administración la manejaban ellos, y designaron a E. B. Á. como presidenta de las sociedades...” y dijo que “no hubo ningún tipo de contrato escrito entre ellos para efectuar la administración de las sociedades, fueron los administradores de hecho”.

Es cierto que en toda sociedad, y la anónima no se encuentra excluida de tales principios, existe un órgano de representación y administración, otro de gobierno y uno más de fiscalización. En las sociedades anónimas la representación se encuentra en cabeza del presidente de la firma, y la administración a cargo del directorio. Los accionistas, en su carácter de tales, se reservan la integración del órgano de gobierno, por principio no permanente y sujeto a las consideraciones y decisiones que derivaren de su convocatoria.

De tal modo, es evidente que el sr. R., quien exhibe sólo el carácter de accionista de la sociedad representaba, o bien se desenvolvió como lo que él mismo imputó a D. R., es decir en la condición de “administrador de hecho” o bien representaba el carácter de mandatario de las firmas que integraba. No puede ser de otro modo entendido que R. hable de “su negocio” cuando la obra y explotación eran el objeto social de las firmas Grupo EMR S.A. y EMR Management S.A., ni que tales personas jurídicas manifiesten abiertamente que quien contrató a los arquitectos y a la firma constructora fue Rubio, y no los administradores del Grupo EMR S.A.

Esta suerte de *promiscuidad negocial*, enerva los enconados esfuerzos realizados por Grupo EMR S.A. y EMR Management S.A. para recordar el purismo del funcionamiento



orgánico de la figura típica de la Sociedad Anónima, para luego reconocer actividades impropias de tal diagrama instrumental ante la actividad de su accionista mayoritario (R.), despreciando la figura relevante del presidente de la firma (Á.) como una persona colocada en un cargo -asaz irrelevante en este esquema postulado- por su “administrador de hecho” D. R., figura extraña a la composición societaria en examen, pasando por menospreciar –a su juicio- toda utilidad a su propia contabilidad, dado que era llevada adelante por aquel “administrador de hecho”.

Todo esto no puede mencionarse, siquiera, sin arrollar principios jurídicos elementales como el de buena fe, subsumido en la llamada doctrina de los actos propios.

Tales consideraciones me persuaden de la veracidad de los elementos que se desprenden de la cesión de derechos y pagos invocados en autos, en relación con la adquisición de la unidad funcional objeto de esta pretensión de escrituración traslativa de dominio.

Debe recordarse que las partes no pueden contradecir en juicio sus propios actos anteriores, deliberados, jurídicamente relevantes y plenamente eficaces, como asimismo que devienen inadmisibles las pretensiones que ponen las partes en contradicción con sus propios comportamientos anteriores jurídicamente relevantes” (Borda, “La Teoría de los Actos Propios”, pag. 56; C. N. Civ., sala H, 17/08/2009, “Visier, Alicia María c/ Alcayaga, Horacio Juan”, entre muchos otros).

Recuérdese además que los recibos emitidos por Rubio fueron incorporados a la contabilidad de Grupo EMR S.A. en el libro diario nº 1.

En efecto, con bastante claridad, precisión y no menor sentido común, la perito contable actuante en sede penal expresó que “como regla general, lo que correspondería es que los recibos sean





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA G

emitidos al mismo nombre del destinatario de la factura (en el caso Grupo EMR S.A.). No obstante ello, los recibos analizados en los acápite precedentes por Baits S.A. en sobre blanco con logo BW Group... se encuentran emitidos a nombre de E. R.”; agregó que “en razón de lo expuesto, siendo que los recibos son documentos que acreditan la cancelación de una obligación (independientemente de quién es la persona que realiza el pago) y en tanto que la contabilidad tiene por finalidad dar a terceros una razonable confiabilidad de las afirmaciones en éstos contenidas, extremo que involucra la adecuada exposición de sus activos y pasivos, su registración en libros importa prima facie el reconocimiento del pago de las operaciones comerciales que se sustentan con éstos”.

Así, las conclusiones arribadas por el exhaustivo peritaje de oficio llevado a cabo en sede penal caben ser admitidas acá habida cuenta de su concordancia con las reglas de la sana crítica (conf. cpr 386 y 477) y del que no hallo motivos para apartarme.

Es dable mencionar que se ha resuelto, con criterio que comparto, que la valoración de la prueba pericial debe realizarse conforme con las pautas generales del cpr 386, y con las especificaciones dadas por el artículo 477 -norma cuyo contenido concreta las reglas de la "sana crítica" en referencia a la prueba pericial-. Pero además, tal prueba está sometida a un régimen muy particular, establecido por el artículo 473-3 párr. última parte. Nótese que según esa norma procesal, a) la falta de impugnaciones, observaciones o pedidos de explicaciones, no obsta para que la eficacia probatoria del dictamen pericial pueda ser cuestionada en el alegato sobre el mérito de la prueba, pero b) ese cuestionamiento al valor probatorio del dictamen "puede ser hecho hasta la oportunidad de alegar". Es decir: esa norma impone a la parte "la carga procesal" de cuestionar el valor probatorio del dictamen pericial en ocasión de



alegar -o antes- (CNCom., sala D, 11.7.03, Gómez, Elisa Nilda C/ HSBC La Buenos Aires Seguros SA y otro S/ordinario).

Esta consideración predica, tal como fuera claramente expuesto en el precedente subsiguiente, que "la sana crítica aconseja (frente a la imposibilidad de oponer argumentos científicos de mayor peso) aceptar las conclusiones del perito, no pudiendo el sentenciante apartarse arbitrariamente de la opinión fundada del perito idóneo; extremo que le estará permitido si se basa en argumentos objetivos que demuestren que la opinión del experto se encuentra reñida con principios lógicos y máximas de experiencia, o que existan en el proceso elementos probatorios de mayor eficacia para provocar convicción sobre los hechos controvertidos." (CNCom., sala B, 30.9.04, Gráfica Valero SA s/ Conc. Prev. s/ Verificación por González,Oscar; íd. en igual sentido: "Luvelo y Cía. SA c/ Excel SA s/ ord.").

Máxime tratándose de un cuerpo de peritos altamente especializado y como es el interviniente en esas actuaciones penales.

Así pues, aparece el caso encuadrable en el pago efectuado a un tercero, conforme lo establecido por el cciv 731-7 (CCCN:883-c), que la doctrina reconoce como la figura del "*adjectus solutionis gratia*".

En esta operatoria triangular que nos ocupa, siendo Baits S.A. a su vez acreedor de Grupo EMR S.A. por la construcción del edificio de la calle Nicaragua, convinieron que el deudor en la adquisición de la unidad funcional identificada como 401 en el emprendimiento, cancelare sus prestaciones directamente a Baits S.A., con imputación a facturas emitidas por ésta respecto de la operatoria contratada con Grupo EMR S.A.

En efecto, destacada doctrina ha reconocido en el *adjectus* un tercero tenedor de un título abstracto cuya verdadera índole depende del sentido que tengan las relaciones paralelas que él





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA G

mantenga con las partes de la obligación: puede ser –como aparece en este caso- acreedor del acreedor que por esa vía ha convenido con su deudor el modo de obtener la satisfacción de su propio crédito (Llambías, Tratado de Derecho Civil, Obligaciones t. II-B, pág. 158 y siguiente).

La designación de un *adjectus* no es una convención con contenido y efectos determinados. Es una cláusula bilateral sobre las condiciones de pago que surtirá –según los casos- distintos efectos. Crea una forma especial de pluralidad de sujetos (Busso, Código Civil Anotado, t. V, pág. 405 y siguiente).

Este convenio entre Baits S.A. y Grupo EMR S.A. en cuanto a la recepción e imputación de los pagos *sub examen*, emerge de la interpretación de la relación jurídica que se desprende del curso de ejecución de la operatoria, acreditada mediante los asientos contables exhibidos por la pericial contable ya citada en ambas firmas (arg. ccom: 218-4).

Súmase a ello que la demandada omitió la exhibición de sus libros societarios y contables en sede civil para el desarrollo del peritaje oportunamente ofrecido como prueba de su contraria, lo cual permite aplicar a su respecto lo dispuesto por el ccom:55, 63 y concordantes en relación con esta prueba (v. fs. 863/4).

Creo que estas consideraciones sellan la suerte adversa del recurso, lo cual me permite proponer a mis distinguidos colegas el rechazo de la apelación y la confirmación de la sentencia de grado *sub examen*.

IV. Las costas deben ser impuestas a la accionada vencida, conforme el principio objetivo de derrota previsto en nuestro ordenamiento ritual (arg. cpr 68 y 69).

Los Señores Jueces de Cámara Doctores Carlos A. Carranza Casares y Carlos Alfredo Bellucci votaron en el mismo



sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el Dr. Polo Olivera. Con lo que terminó el acto.

Buenos Aires, 2 de marzo de 2020.

Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, **SE RESUELVE:** **I.** Rechazar el recurso de apelación interpuesto en fs. 949 y por ende confirmar la sentencia dictada en fs. 930/946. **II.** Las costas se imponen a la accionada vencida (arg. cpr 68 y 69). Regulados que sean los honorarios de primera instancia se procederán a fijar los de Alzada. **III.** Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sujeta a lo establecido cpr 164-2. Regístrese, notifíquese por secretaría a las partes en sus respectivos domicilios electrónicos (Ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 CSJN); cúmplase con la acordada 24/13 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación y, oportunamente, devuélvase.

GASTÓN M. POLO OLIVERA

CARLOS A. CARRANZA CASARES

CARLOS ALFREDO BELLUCCI

