



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

“SALVI, MERCEDES ADRIANA Y OTROS c/ ‘RAHU CONSTRUCCIONES S.R.L.’ s/ORDINARIO”

Expediente n° 26049/2019

Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 47

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a los 23 días del mes de mayo del 2025, hallándose reunidas las Señoras Vocales de la Sala K de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil a fin de entender en el recurso de apelación interpuesto por una de las partes en los autos caratulados **“SALVI, MERCEDES ADRIANA Y OTROS c/ ‘RAHU CONSTRUCCIONES S.R.L.’ s/ORDINARIO”**, habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo a estudio, la señora Jueza Dra. Silvia Patricia Bermejo dijo:

I- Vienen los autos a este Tribunal con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada ([6 de agosto del 2024](#)), contra la sentencia de primera instancia ([1 de agosto del 2024](#)). Oportunamente, lo fundó ([30 de octubre del 2024](#)) y recibió réplica ([21 de noviembre del 2024](#)). Luego, se llamó autos para sentencia ([11 de febrero del 2025](#)).

II- La sentencia

El Juez de grado hizo lugar a la demanda entablada por los señores Ariel Schifrin, Mercedes Adriana Salvi, Pablo Martín Blanco, Marina Schifrin y Diana Schifrin contra “Rahu Construcciones S.R.L.”. En consecuencia, dispuso la remoción de esta sociedad de su rol de fiduciaria del “Fideicomiso México 2138” y la designación del señor Ricardo Alberto Soneira San Martín (DNI XX.XXX.XXX) en calidad de fiduciario sustituto, a quien la sociedad removida -dentro del plazo de diez días- deberá transferir los bienes fideicomitados necesarios para continuar la tarea encomendada.

Asimismo, difirió la regulación de honorarios para una vez que se cumpla con el procedimiento previsto por el artículo 23 de la ley 27.423 ([1 de agosto del 2024](#)).

III- Los agravios

El demandado debate la decisión por considerar que resulta contradictoria e incompleta al valorar los hechos. Señala que el primer sentenciante reconoce los efectos de la crisis económica iniciada en 2017, extendida durante 2018 y 2019, pero omite estimar el impacto de la pandemia del COVID-19 y las restricciones derivadas de los Decretos de Necesidad y Urgencia, como el A.S.P.O. y la DISPO.

Sostiene que no hay prueba alguna que respalde la afirmación de que la obra en construcción estaba paralizada en el año 2017 y critica que se atribuya responsabilidad a la sociedad fiduciaria sobre la base de una pericia que, además de haber sido impugnada, ignora hechos relevantes.



Destaca que la obra en cuestión se ubica en el sur de la ciudad, donde el impacto de la crisis fue mayor, a diferencia de otras zonas como Recoleta o Palermo, donde los emprendimientos continuaron por tener financiación asegurada.

Aduce que la pericia desestima datos objetivos de la Cámara de la Construcción y del I.N.D.E.C., los cuales indican una caída del 74% en la actividad de la construcción en la Ciudad de Buenos Aires, cifra que se eleva aún más en la zona sur.

Afirma que se omitió considerar que el actor, señor Ariel Schifrin, prohibió expresamente a la fiduciaria continuar con la venta de las unidades restantes -fuente clave de financiación de la obra-, así como el uso de cualquier herramienta financiera (créditos, préstamos, garantías hipotecarias, etc.). Explica que estas restricciones fueron formalmente comunicadas mediante carta documento y frustraron la posibilidad de obtener recursos para concluir la construcción. Refiere que, incluso, el actor se negó a recibir a posibles inversores y desestimó las propuestas conciliatorias, exigiendo condiciones económicas desproporcionadas y garantías no previstas contractualmente.

Manifiesta que el arquitecto responsable de la dirección de obra postergó el cobro de sus honorarios, lo que ilustra de la voluntad de continuar con el proyecto.

Por lo expuesto, afirma que la paralización de la obra fue consecuencia directa de las decisiones del accionante y no de un incumplimiento de la fiduciaria, motivo por el cual entiende que la sentencia debe ser revocada, dado que la responsabilidad atribuida a su parte se basa en hechos ajenos y en una situación de fuerza mayor no imputable.

IV- Recurso diferido

De forma preliminar, atento a que el demandado no fundó la apelación interpuesta el [17 de octubre del 2022](#), contra la resolución dictada el [11 de octubre del 2022](#), recurso que fue concedido en relación y con efecto diferido ([17 de octubre del 2022](#)), se lo declara desierto.

V- Ley aplicable

Al igual que lo referido en la sentencia en revisión, este contrato se suscribió con anterioridad a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación. Como menciona el art. 7 de la ley ahora en vigor, “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.”





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

Como refiere Aida Kemelmajer de Carlucci, el efecto inmediato del nuevo ordenamiento se presenta en las situaciones regladas por la ley. Cuando los mismos particulares regulan sus relaciones, cabe diferenciar entre la ley imperativa y la supletoria. Esta última no rige –acorde el art. 7, al igual que lo ordenaba el art. 3 del Código Civil anterior- para los contratos en curso de ejecución. Por ello, habrá que distinguir si se trata de una ley imperativa, la cual será de aplicación inmediata o si es supletoria, en cuyo caso se alcanzará a los contratos nacidos con posterioridad a la vigencia de la ley y no a los que se encuentran en curso de ejecución (autora citada, “La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes”, Editorial Rubinzal -Culzoni Editores, pág. 36).

Sin embargo, el caso de autos, atañe a una relación contractual que nació durante la vigencia de la ley anterior y se continuó ya sancionada la nueva ley, por lo cual, con el límite enunciado en el párrafo anterior, habrá que estar a lo que las partes pactaron en el marco jurídico existente al momento de su concreción al igual que a lo referido a las normas vigentes al tiempo de su conclusión (arts. 3, CC; 7, 962 y conc., CCCN ley 26.994).

VI- Incumplimiento cuestionado

1. Acorde quedó definido en la sentencia de primera instancia y que llega consentido, los señores Ariel Schiffrin y Diana Schiffrin, como apoderados de su padre, el señor Bernardo Floro Schiffrin, en calidad de “Fiduciantes Beneficiarios A”, celebraron con “Rahu Construcciones S.R.L.”, en calidad de fiduciario, el 26 de noviembre de 2014, un contrato de fideicomiso para construir un edificio de departamentos y cocheras en el inmueble sito en calle México número 2138 de esta Ciudad. Aportaron ese lote de terreno -sobre el cual se construiría- y el monto de U\$S106.000. Por su lado, la fiduciaria se comprometió a ejecutar la obra, someter el bien al régimen de Propiedad Horizontal y escriturar los departamentos a nombre de los adquirentes y de los fiduciantes. A ese fin, destinaría el capital aportado; el que resulte de los aportes que lleven a cabo “fiduciantes beneficiarios B” y “fiduciantes beneficiarios C” por la adquisición de unidades a construir y la entrega de materiales y mano de obra, como así también del que surja de fondos provenientes de créditos financieros que pudiera tomar.

También hay consenso en que el plazo para ejecutar la obra era de 36 meses, a partir de aprobarse el plano municipal, con más un único plazo de prórroga de ocho meses. Se pactó, a su vez, que fuera de este supuesto el término convencional sólo podría prorrogarse de común acuerdo, siempre que las demoras no sean por culpa de la fiduciaria.

Por otro lado, el señor Bernardo Floro Schiffrin cedió a sus hijos Ariel, Diana y Marina Schiffrin, en forma gratuita y en partes iguales, la participación parcial le correspondía en el fideicomiso en cuestión, a lo que la fiduciaria prestó conformidad. Lo referido surge de la escritura pública n° 174 del 27 de diciembre de 2016.



Con fecha 29 de abril de 2015, los señores Mercedes Adriana Salvi y Pablo Martín Blanco adhirieron al fideicomiso en calidad de fiduciantes/adherentes.

Dictada la sentencia, se condenó a la empresa, acorde antes se refirió, lo que ahora se cuestiona por los argumentos que se pasan a analizar.

2. La relevancia del fideicomiso se demuestra por su incorporación en la ley 24.441, al igual que por su previsión en el artículo 1666 del Código Civil y Comercial de la Nación.

El fideicomiso es un acuerdo legal y contractual en el que una persona (fiduciante) transfiere la propiedad de bienes inmuebles o dinero o se obliga a hacerlo, a otra persona o entidad (fiduciario) con el propósito de administrar, alquilar, vender, desarrollar proyectos inmobiliarios o gestionar dichos activos en beneficio de un tercero designado como beneficiario y, finalmente, a transmitir lo restante a otro individuo denominado fideicomisario.

El fideicomiso inmobiliario es un contrato en el cual la confianza en la gestión de un emprendimiento es un elemento fundamental. En esta dinámica, intervienen, al menos, dos partes o sujetos claramente definidos: el fiduciante, responsable de la transferencia de activos con un fin específico, y el fiduciario, encargado de la administración de dichos activos de acuerdo con las disposiciones establecidas en el contrato. Además, es relevante destacar que los beneficiarios del acuerdo pueden coincidir con quienes aportaron los bienes al fideicomiso, es decir, los propios fiduciantes.

En este sentido, el fideicomiso inmobiliario puede definirse como aquel contrato cuyo propósito principal y negocio subyacente es la gestión y administración o construcción de bienes inmuebles (Ferreira Morais, Ignacio Enrique, "Fideicomiso inmobiliario: un enfoque integral", publicado en RCCyC 2023 (diciembre), 105, Cita TR LALEY AR/DOC/2644/2023).

Como explica Israel Chalupowicz, en los fideicomisos inmobiliarios están los "iniciadores", quienes aportaron un bien o bienes, consistentes en inmuebles, uno o varios, en general terrenos o edificaciones para demoler. Este primer fiduciante es una especie de "fundador", el cual puede ser una persona jurídica. Posteriormente, es posible el inicio de la construcción, con los consiguientes aportes de los iniciadores fiduciantes, manteniendo la paridad entre ellos. Incluso, podría ser sólo un fiduciante y luego incorporarse otros, cuando el negocio está en pleno desarrollo, muchas veces con aportaciones de dinero en transmisión al dominio fiduciario (autor citado, "Los fideicomisos y la actividad inmobiliaria", publicado en RDFIRDFI 2007-0-39, cita Online: 0003/70063602-1). Los fiduciantes posteriores, además, no contratan libremente con el fiduciario, casi siempre adhieren al contrato ya existente. En el caso de autos, la controversia se originó por el alegado incumplimiento de las obligaciones asumidas por la sociedad fiduciaria, lo que motivó al ejercicio de esta acción.

2. El legitimado pasivo recurrente critica las afirmaciones de la sentencia que llevaron a la condena. Disiente en cuanto al fundamento que fuera un hecho público y notorio que si bien a partir de mayo de 2018 comenzó a producirse en el país una devaluación de la moneda, lo que influyó en el mercado inmobiliario,





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

pero que por sí sola justifique el incumplimiento de los plazos o la paralización de la obra.

Tal fundamento se asienta en la pericia del arquitecto, quien sostuvo que a pesar de la crisis económica de la devaluación en el 2017, no le constan que las obras iniciadas en esta Ciudad en el período 2016, 2017 y 2018 se hayan paralizado. Incluso, agregó que existen herramientas de mercado y financieras para resolver tales avatares o fluctuaciones en el mercado.

Disiente el recurrente con la afirmación del perito sobre que es una clara negligencia de la fiduciaria en la gestión del negocio a su cargo no finalizar la obra, pues recién a fin del año 2018 se consideró la necesidad de buscar soluciones para “capitalizar” el fideicomiso.

Denuncia que no hay ninguna documentación ni reclamo que respalde la afirmación que la obra estaba paralizada en 2017, como se afirma en el fallo en revisión. Precisa que ello se asevera en base a la pericia (ver fs. 910/911, tenida presente a fs. 916 el 18.11.2021), sobre la cual alega que soslaya dos hechos fundamentales. Uno, es que la obra en cuestión está ubicada en la calle México 2138 del Barrio de Once, en la zona sur de la ciudad, mientras que las obras que soportaron la crisis económica se sitúan en la zona norte de la ciudad, en Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez, que contaban con financiación propia y estaban -por su ubicación- vendidas el 100% de sus unidades y que hasta hoy día revenden los inversionistas, con entrega inmediata.

Objeta que dicho informe pericial desconoce los datos suministrados por la Cámara de la Construcción, los cuales a su vez se basan en las estadísticas del INDEC.

Agrega que del intercambio epistolar validado por el Correo Argentino y por OCA se advierte que la parte actora, encabezada por el señor Ariel Schifrin, le prohibió continuar con la venta de las unidades que restaban vender, lo que era una forma de financiar la obra fina, instalaciones, aberturas, revestimientos y pinturas pendientes. Agrega como otro hecho omitido al decidir que también le impidieron utilizar cualquier otra herramienta financiera, préstamo, con o sin garantía hipotecaria, etc. Cita en su aval a la carta documento enviada por el señor Ariel Schifrin.

3. La pretensión se erige en remover a “Rahu Construcciones S.R.L.” de su rol de fiduciaria del “Fideicomiso México 2138” y designar al señor Ricardo Alberto Soneira San Martín (DNI XX.XXX.XXX) en calidad de fiduciario sustituto, a lo que la sentencia hizo lugar.

Acorde se describió, el agravio del apoderado de la accionada asienta su disenso en la apreciación de los hechos realizada en la sentencia de grado para hacer lugar a lo requerido. Uno de ellos es la crítica a la pericia, en la cual se basa la decisión, en cuanto a que habría desinterpretado cómo incidió la crisis económica de los años 2017, 2018 en la construcción, según fuere la zona de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Explica que la crisis fue diferente en la zona



de Recoleta o Palermo que en la de Once, lugar de desarrollo de este fideicomiso. Precisa que, en aquélla, se pudo seguir con las construcciones, a diferencia de la zona de Once.

Como es sabido, en la apreciación de la prueba concurre un proceso mental casi simultáneo de percepción, reconstrucción histórica y análisis inductivo que permite arribar a las conclusiones básicas sobre el material examinado. Las reglas de experiencia que debe aplicar el juzgador en su actividad analítica, al extraer inferencias de los hechos analizados, se basan en qué es lo que de ordinario ocurre en el mundo físico o inmaterial, en virtud de la observación de los fenómenos naturales y las conductas humanas. La aplicación de tales pautas de conocimiento común y el encadenamiento lógico que debe sustentirlas, conforman la sana crítica, que no es otra cosa que un razonamiento inductivo basado en normas de experiencia.

La valoración racional de la prueba consiste en evaluar las distintas hipótesis plausibles, efectivamente planteadas por las partes en este proceso, a fin de determinar la probabilidad de que una de ellas sea verdadera dados los elementos de juicio disponibles (Ferrer Beltrán J., “La valoración racional de la prueba”, Marcial Pons, 2007, p. 139 y ss.).

En cuanto a la apreciación del dictamen, debe observarse de conformidad con las reglas de la sana crítica y con sujeción a las normas de aplicación al caso. Éstas indican que, para apartarse de la pericia suficientemente fundada, es necesario oponer argumentos científicos que pongan en duda su eficacia probatoria. Las meras opiniones en contrario, sin esgrimir motivos valederos, son inhábiles para provocar el apartamiento de las conclusiones vertidas por quien es experto en un área de la ciencia o técnica (art. 477 del CPCCN; esta Sala, causas 20586/2016, sent. del 21-II-2019; 33977/2013, sent. del 30-III-2019, entre muchas otras).

El dictamen no avala la hipótesis de la recurrente sobre una distinta incidencia de la crisis en la construcción acorde la zona de la Ciudad. Cuando el experto contestó los puntos de pericia de la demandada, al referido a que “...*El experto informa que desconoce el motivo que generó la paralización de las obras. Por lo cual se solicita al experto que explique la incidencia en la paralización de obras que ha tenido la crisis económica y social a partir de la devaluación del signo monetario habida en 2017, teniendo en cuenta la disminución de escrituras de compraventa de inmuebles que informa el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y la Cámara Argentina de la Industria de la Construcción y si dicha crisis económica y social se ha acrecentado a partir de la Pandemia COVID 19...*”, el perito respondió: “*Respecto a explicación de la incidencia y crisis económica de la devaluación en el 2017, sobre tal manifestación no me constan que debido este hecho puntual gran parte de las obras iniciadas en C.A.B.A. en el período 2016/17/y 18 hayan estado paralizadas. Existen herramientas de mercado y financieras para resolver tales avatares o fluctuaciones en el mercado. En tanto mencionar al COVID19 en este conflicto, no corresponde, ya que el*





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

edificio debería haber estado finalizado en octubre 2019, previo al desencadenante pandémico que se originó en nuestro país a partir del mes de marzo de 2020” ([29 de octubre del 2021](#)).

En consecuencia, la versión alegada para revertir la sentencia no se erige en la evidencia producida, sino en el parecer del peticionante, lo que lo torna insuficiente para revisar lo decidido (arts. 377, 386, 477, CPCC).

4. Otro de los agravios es que los actores fueron quienes impidieron a la sociedad continuar con la labor. Para acreditar ese extremo, en su expresión de agravios, transcribe la carta documento remitida por el señor Ariel Schiffrin, en fecha 25 de septiembre de 2019, en la cual se intimó a la sociedad a abstenerse de tomar cualquier medida de endeudamiento del fideicomiso; de otorgar cualquier tipo de garantía, ya sea personal o real con los bienes del fideicomiso, así como a realizar cualquier acto respecto de los bienes del comprometidos (fs. 146).

Tampoco este argumento puede receptarse. En el fallo se tuvo por un hecho no controvertido que la obra debía concluirse en el término de treinta y seis meses contados a partir de la aprobación del plano municipal, con más una única prórroga de ocho meses, luego de la cual podría ampliarse de común acuerdo siempre que las demoras no se ocasionen por culpa de la fiduciaria. Las partes coinciden en que el plazo comenzó a computarse el 29 de marzo de 2016, cuando el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires aprobó los planos (v. fs. 89 vta. del escrito de demanda y carta documento remitida por la accionada, agregada por esta a fs. 129 junto a su presentación liminar); por lo que el término fenecía el 29 de marzo de 2019 y, en caso de requerirse la prórroga prevista contractualmente, el 29 de noviembre de ese año ([1 de agosto del 2024](#)).

Por consiguiente, si acorde lo informado por el perito arquitecto Mondschein el avance de la obra al tiempo de la pericia era del 39,37 % (hoja 13 de la pericia), sin que se haya percibido a ese tiempo que se estuviera trabajando, es indudable que la obra no podría estar finalizada para la fecha convenida, al igual que al tiempo de la carta documento tampoco los trabajos se habían realizado según lo pactado, sin que pueda atribuirse esa demora a haber detenido su actividad en respuesta a lo intimado en la misiva enviada.

Incluso, al año 2021, en ocasión de la pericia, en relación al punto “3)...*Que el perito indique con precisión si existen al momento de la pericia trabajos que estuvieran siendo realizados y que empresas los están ejecutando...*”, respondió “*Al momento de la visita pericial, no se encontraron empresas desarrollando actividades, ni personal alguno*”. Asimismo, expuso que “*El obrador, estaba en condiciones de abandono ... En tanto, que por el grado de abandono de la obra, respecto a la falta de limpieza y mantenimiento, así como el deterioro estado de las pantallas (imágenes 17, 18 y 20) , estado de la vereda (imágenes 15 y 16) y acumulación de material en el fondo del lote (imagen 19), estas imágenes dan*



cuenta y permite estimar que es prolongado el tiempo que hace que esta obra no está en actividad, sin presencia de personal” (ver dictamen pericial [7 de octubre del 2021](#), hoja 23 de la pericia; arts. 386, 477, CPCC).

Por consiguiente, la petición del recurrente de revocar la sentencia por no poder responsabilizarlo por hechos que le son ajenos, como serían los atribuidos a los actores o a las autoridades públicas que configurarían una verdadera fuerza mayor, no se han evidenciado (art. 377, CPCC).

VII- Por las consideraciones vertidas, en caso de resultar compartido este voto por mi distinguida colega de Sala, propongo al Acuerdo: 1) declarar desierto al recurso de apelación concedido en relación y con efecto diferido ([17 de octubre del 2022](#)), por falta de fundamentación; 2) confirmar la sentencia de primera instancia en todo lo que ha sido motivo de agravio y recurso; 3) Imponer las costas de la Alzada a la accionada recurrente en su calidad de vencida (art. 68, CPCC); 4) Diferir la regulación de honorarios de la segunda instancia para su oportunidad.

La señora Jueza Dra. Lorena Fernanda Maggio, por las consideraciones y razones aducidas por la Dra. Bermejo, vota en igual sentido a la cuestión propuesta.

Buenos Aires, 23 de mayo del 2025.

Y visto lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo transcrito precedentemente, por unanimidad de votos el Tribunal decide: 1) declarar desierto al recurso de apelación concedido en relación y con efecto diferido ([17 de octubre del 2022](#)), por falta de fundamentación; 2) confirmar la sentencia de primera instancia en todo lo que ha sido motivo de agravio y recurso; 3) Imponer las costas de la Alzada a la accionada recurrente en su calidad de vencida (art. 68, CPCC); 4) Diferir la regulación de honorarios de la segunda instancia para su oportunidad.

Regístrese de conformidad con lo establecido con el art. 1° de la ley 26.856, 1 de su Decreto Reglamentario 894/2013 y 1, 2 y Anexo de la Acordada 24/13 de la CSJN.

La difusión de la presente resolución se encuentra sometida a lo dispuesto por los arts. 164, segundo párrafo del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. En caso de su publicación, quien la efectúe, asumirá la responsabilidad por la difusión de su contenido. Notifíquese por Secretaría y cúmplase con la comunicación pública dispuesta en las Acordadas de la C.S.J.N. 15/2013 y 24/2013. Oportunamente, devuélvase a la instancia de grado.

Se deja constancia de que la Vocalía n°32 se encuentra vacante. SILVIA PATRICIA BERMEJO – LORENA FERNANDA MAGGIO.

