91756/2017

GARBER, RICARDO ELIAS Y OTROS c/ BANCO SUPERVIELLE SA s/COBRO DE SUMAS DE DINERO

Buenos Aires, de septiembre de 2025.-

Y VISTOS:

-Estos autos caratulados: **"Garber, Ricardo Elías y otros c/ Banco Supervielle SA s/cobro de sumas de dinero", Expediente N° 91756/2017,** para dictar sentencia y de cuyas constancias;

USO OFICIAL

RESULTA

1) Que a fs. 81/87 se presentan **Ricardo Elías Garber, Alberto Marcelo Geller, Germán Geller, César Roberto Litvin y Darío Mario Jaraj**, por intermedio de apoderado, promoviendo demanda por cobro de sumas de dinero contra **Banco Supervielle Sociedad Anónima** (USD 55.763,25 con más sus intereses y costas).

Refieren que pretenden repetir esas sumas abonados por ellos ya que se corresponden con expensas extraordinarias devengadas con anterioridad a la adquisición de la U.F. n° 5 del 6° Piso y 9/204 avas partes de la U.F. N° 1 destinada a cocheras ubicadas en la planta baja y en el primer, segundo y tercer subsuelo y de la U.F. N° 7 del 8° Piso y 9/204 avas partes de la U.F. N° 1 destinada a cocheras ubicadas en la planta baja y en el primer, segundo y tercer subsuelo de edificio ubicado en la calle Av. Leandro N. Alem 1035, CABA, conocido públicamente como "Torre IBM" que la referida entidad bancaria les enajenara.

Relatan que el 2 de mayo de 2017 suscribieron con el banco demandado las escrituras traslativas de dominio respecto de dichas unidades funcionales y cocheras, representando un 9,98% del total del edificio.

Indican que al momento de la operación no se les informó deuda alguna por expensas extraordinarias, aunque luego recibieron una abultada liquidación por ese concepto correspondiente a la modernización de los ascensores.

Manifiestan que la deuda derivaba de un contrato celebrado entre el consorcio y “Otis Argentina S.A.” por USD 998.750 con anterioridad a que adquiriesen las unidades, y que dicho monto fue prorrateado entre todos los copropietarios.

Afirman que, al momento de la compra, cuatro cuotas ya estaban abonadas, pero quedaban pendientes dos de USD 110.000, cinco de USD 38.000 y catorce cuotas de USD 10.625 por mano de obra y prestaciones locales a prorratear entre todos los propietarios, totalizando el reclamo el monto ya indicado.

Sostienen que esa deuda extraordinaria preexistente no fue informada ni por el banco ni por el escribano interviniente, y que al ser un pasivo devengado antes de la transmisión dominial, debía ser afrontado por el vendedor.

Indican que el banco negó inicialmente la existencia de deuda y luego adoptó una postura contradictoria.

Aclaran que, frente al consorcio, sus representados continuaron pagando las cuotas bajo reserva de repetición, lo que motivó una serie de intercambios epistolares y cartas documento.

Ofrecen prueba, fundan en derecho y solicitan que se haga lugar a la demanda con costas.

2) Que corrido el pertinente traslado de demanda, a fs. 139/145 se presenta **Banco Supervielle S.A.**, por intermedio de apoderado, y contesta demanda.

Niega por imperativo procesal todos y cada uno de los hechos expuestos en la demanda que no sean motivo de expreso reconocimiento de su parte.

Niega adeudar suma alguna en concepto de expensas extraordinarias correspondientes a las unidades objeto de la operación, y rechaza que existiera deuda alguna al momento de la compraventa que debiera haber sido informada.

Reconoce que el día 2 de mayo de 2017 se celebraron las escrituras traslativas de dominio respecto de las unidades en cuestión ubicadas en el edificio sito en la Av. Leandro N. Alem 1035, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, pero aclara que dichas escrituras fueron precedidas por boletos de compraventa suscriptos el 16 de diciembre de 2016, en los que expresamente se

pactó que la posesión se entregaría el 20 de abril de 2017, y que a partir de dicha fecha los compradores asumirían las obligaciones relativas a impuestos, servicios y expensas.

Alega que los actores eran empresarios experimentados, familiarizados con el negocio inmobiliario, quienes tuvieron oportunidad de visitar el edificio, interiorizarse sobre su estado y revisar la documentación pertinente antes de la firma.

Niega que la existencia del fondo extraordinario para la modernización de los ascensores constituyera un pasivo oculto. Afirma que la asamblea del consorcio que resolvió llevar a cabo dichas obras se celebró en septiembre de 2016, y que el contrato con la empresa Otis fue suscripto el 31 de enero de 2017, estableciendo que la ejecución de los trabajos se iniciaría recién una vez cumplidas ciertas condiciones, entre ellas el pago de seis cuotas por acopio de materiales. En este marco, sostuvo que las expensas extraordinarias liquidadas desde enero de 2017 no constituían una deuda exigible al momento de la venta, sino una previsión para una inversión futura que beneficiaría exclusivamente a los adquirentes, al valorizar las unidades adquiridas.

Asimismo, sostuvo que el certificado emitido por la administración del consorcio no informaba deuda alguna, y que, conforme a la normativa vigente, las expensas extraordinarias resultan ser obligaciones propter rem, por lo que el nuevo titular no puede liberarse de su pago, incluso respecto de aquellas devengadas con anterioridad a la adquisición. Reiteró que su parte no ocultó información, que los actores conocieron —o debieron conocer— la existencia de las obras proyectadas, y que, en todo caso, pudieron verificar tales circunstancias mediante la consulta a la administración o la documentación del consorcio.

Funda en derecho, ofrece prueba y solicita se desestime la demanda instaurada en su contra, con costas.

3) Que corrido el traslado de la documental, el mismo es contestado por los accionantes a fs. 147, quienes reconocieron los documentos acompañados por la contraria.

USO OFICIAL

4) Que a fs. 156 se celebra la audiencia preliminar prevista en el art. 360 del Código Procesal, proveyéndose a fs. 168/174 las pruebas pertinentes para la dilucidación de la causa.

5) A fs. 1417/1451 la parte actora hace saber los pagos efectuados con posterioridad al inicio de la demanda, en los términos del art. 331 del CPCCN y conforme la reserva efectuada en el escrito inaugural.

Exponen que abonaron diversas cuotas vinculadas a la modernización de los ascensores del edificio, detallando cada uno de los pagos realizados durante las segundas y terceras etapas de la obra, que en conjunto refieren ascienden a la suma de USD 31.793, monto al cual corresponde detraer el IVA en tanto constituyó crédito fiscal.

Señalan que, con dichas erogaciones, se completaron los pagos derivados de la modernización de los seis ascensores que motivaron la demanda, cuyo monto total reclamado ascendía a USD 55.763,25, comprensivo de las sumas ya abonadas y de aquellas que se fueron cancelando con posterioridad, por lo que solicita se condene al Banco Supervielle S.A. al pago de la citada suma con más intereses y costas.

Acompañan la documentación respaldatoria —recibos, facturas y comprobantes de transferencias— y ofrecen como prueba la libranza de oficios a la administración del Consorcio de Propietarios y al propio Banco demandado para que informen sobre la autenticidad y acreditación de los pagos.

6) Que a fs. 1622 (expediente digital) se clausura la etapa probatoria, colocándose los autos a los fines del artículo 482 del Código Procesal, facultad que ha sido ejercida tanto por la parte actora como por la demandada.

7) Conclusa la causa para la definitiva, se dicta el llamamiento de autos para sentencia.

Y CONSIDERANDO:

I.- Cabe aclarar ante todo que, como la relación jurídica que motiva este pleito nació con posterioridad a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial unificado, por lo que ninguna duda cabe que el caso debe ser juzgado conforme a los preceptos del nuevo cuerpo normativo, claro está, a la luz de la Constitución Nacional y de los Tratados Internacionales de Derechos Humanos

ratificados por nuestro país porque así lo impone una correcta hermenéutica y respeto a la supremacía constitucional.

II.- Asimismo, es dable apuntar que no me encuentro obligado a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia pasa decidir el caso (CSJN, Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225, etc.). En sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el mismo (CSJN, Fallos: 274:113; 280:320; 144:611).

Por demás, cabe remarcar que, en el terreno de la apreciación de la prueba, el juzgador puede inclinarse por lo que le merece mayor fe en concordancia con los demás elementos de mérito que puedan obrar en el expediente, siendo ello, en definitiva, una facultad privativa del magistrado (Conf. CNCiv, Sala J, autos "M., K. S. c. Instituto Médico de Obstetricia S.A. y otros s/ Daños y perjuicios - Resp. Prof. Médicos y Aux., 10/03/2021, La Ley Online: AR/JUR/1550/2021).

USO OFICIAL

III.- En estas actuaciones, **Ricardo Elías Garber, Alberto Marcelo Geller, Germán Geller, César Roberto Litvin** y **Darío Mario Jaraj** promueven demanda contra el **Banco Supervielle Sociedad Anónima** por repetición de sumas de dinero correspondientes a expensas extraordinarias abonadas por ellos generadas por la modernización de los ascensores principales del edificio, las cuales refieren que fueron devengadas con anterioridad a que adquirieran del banco demandado mediante contrato de compraventa con hipoteca dos unidades funcionales y una parte indivisa de la unidad funcional N° 1 destinada a cochera, del emblemático edificio IBM, ubicado en la Av. Leandro N. Alem 1035 de esta ciudad de Buenos Aires, por la suma total de siete millones de dólares.

La entidad bancaria vendedora demandada resiste la pretensión y solicita el rechazo de la demanda interpuesta. Refiere que es absolutamente improcedente la pretensión de que su parte abone la totalidad de los costos y gastos que el consorcio decidió encarar respecto de la modernización de los ascensores del edificio.

#31061176#472434965#20250918110336316

Atento la forma en que fue trabada la litis, cabe señalar que no se encuentra discutido que los aquí actores adquirieron mediante sendas escrituras de dominio llevadas a cabo el día 2 de mayo de 2017 la Unidad Funcional n° 5 del 6° Piso y 9/204 avas partes de la Unidad Funcional N° 1 destinada a cocheras ubicadas en la planta baja y en el primer, segundo y tercer subsuelo y la Unidad Funcional N° 7 del 8° Piso y 9/204 avas partes de la Unidad Funcional N° 1 destinada a cocheras ubicadas en la planta baja y en el primer, segundo y tercer subsuelo de edificio emplazado en la calle Av. Leandro N. Alem 1035 de esa ciudad de Buenos Aires -"Torre IBM",- siendo el monto de la operatoria de siete millones de dólares estadounidenses (u$s 7.000.000), a razón de u$s 3.500.000 por cada una de las operaciones (ver fs. 13/29 y 30/45)

Tampoco se encuentra discutido que dichos actos escriturarios fueron precedidos por la suscripción de sendos boletos de compraventa de fecha 16 de diciembre de 2016 en los que se dejó constancia que la posesión de los inmuebles en cuestión se entregaría el 30 de abril de 2017 y que los compradores asumían la obligación de hacerse cargo a partir de ese día, del pago de los impuestos, servicios, expensas y demás contribuciones que correspondan a los referidos inmuebles (ver fs. digital 104/124).

A su vez, tampoco existe controversia en cuanto a que mediante una decisión asamblearia del consorcio (ver fs. 52/54 y 117/121) llevada a cabo con antelación a la enajenación de las unidades funcionales en cuestión se resolvió modernizar los seis ascensores principales del edificio, lo que motivó la suscripción de un contrato a tales efectos entre Otis Argentina S.A. y el referido consorcio en fecha 31 de enero de 2017, es decir también antes de celebrarse entre las partes el contrato compraventa de los aludidos inmuebles (ver fs. 47/49).

También las partes se encuentran contestes en que algunos de los pagos correspondientes a las expensas extraordinarias devengadas por la actualización de los ascensores fueron abonadas por el Banco Supervielle S.A. (las anteriores a la suscripción de las escrituras traslativas de dominio) y otros por los demandantes (las posteriores a dichos actos escriturarios).

Es decir, lo que se encuentra controvertido y, por tanto es materia de prueba y análisis, es si corresponde que esas expensas extraordinarias abonadas

por los accionantes –es decir los adquirentes de las unidades funcionales en cuestión- devengadas con motivo de la decisión del consorcio de fecha anterior a la compraventa de modernizar los ascensores principales le sean reembolsadas por el banco demandado –vendedor de dichas unidades-.

Por último, cabe agregar que el art. 2046 del Código Civil y Comercial de la Nación dice "Obligaciones. El propietario está obligado a: (…) c) pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa. Por su parte el art. 2048 del mismo código en su anteúltimo párrafo establece que cada propietario debe también pagar las expensas comunes extraordinarias dispuestas por resolución de la asamblea. Es decir, ninguna aclaración prevé la normativa fondal para supuestos como el aquí en análisis.

USO OFICIAL

IV.- Siendo consecuencia el particular entuerto aquí ventilado de un contrato no está por demás señalar que las convenciones allí hechas forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma (art. 959 del Código Civil y Comercial de la Nación) y que deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe, de acuerdo a lo que verosímilmente aquéllas entendieron o pudieron entender obrando con cuidado y previsión (art. 961 del Código Civil y Comercial de la Nación).

Es así que la compresión de la voluntad de los intervinientes, debe hacerse con un criterio de recíproca lealtad de conducta y confianza, resultando inadmisible todo ejercicio que contravenga -en cada caso concreto- las consideraciones que cada uno se encuentra obligado a adoptar respecto del otro. El contrato -que es causa fuente de todas las obligaciones que de él nacen persiste en su plena virtualidad jurídica, en la medida de su subsistencia integral. Son, en definitiva, las particularidades propias de cada caso, las que habrán de determinar el "substractum" del negocio, sin que sea conveniente atenerse a pautas genéricas preestablecidas. Así, habrá que valorar los elementos constitutivos del mismo, la determinación de la voluntad de las partes y las actitudes anteriores y posteriores al acto, a fin de establecer los alcances y efectos que de él deriven. En dicha interpretación, se ha de tener presente el principio rector de la autonomía de la voluntad que -enmarcado por la buena fe y las limitaciones que imponen la moral, las buenas costumbres y el orden público- determina que debe buscarse en toda relación jurídica, precisamente, la

#31061176#472434965#20250918110336316

verdadera intención de las partes y la finalidad que tuvieron en mira; lo cual permitirá resolver las situaciones dudosas (conf. Gastaldi, J.M., “Las X Jornadas de Derecho Civil y la regla favor debitoris -lo tratado y lo no tratado-”, ED 117-838 y sigs., apart. V, y Contratos II, Cap. XIV).

La buena fe exige que las partes se comporten con lealtad y probidad durante la etapa preparatoria, celebratoria y ejecutoria del contrato, y por ello se les imponen deberes de comunicación, de claridad, de respeto a las obligaciones implícitas, etc.; el marco de proyección de esta regla es muy amplio y diversificado (conf. Spota, Alberto G. y Leiva Fernández, Luis F. P., Instituciones de derecho civil. Contratos, La Ley, Buenos Aires, 2009, T. III, núm. 580, p. 415).

En definitiva, la buena fe lealtad u objetiva —que es la que se deben los contratantes— significa: colaboración recíproca, incluso precontractual; abstención de actos antifuncionales; cumplimiento no solo de lo pactado sino también de todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en el contrato; interpretación de buena fe y prohibición de concluir intempestiva del contrato (Leiva Fernández, Luis F. P., Comentario al art. 961, en Alterini, Jorge [dir] “Código Civil y Comercial Comentado. Tratado exegético”, 2da. edición, Ed. La Ley, Buenos Aires, 2016, T. V, p. 53).

El art. 961 del CCCN reafirma en materia contractual la importancia de la buena fe y explicita la mayor amplitud de su contenido, abarcando las consecuencias comprendidas, no solamente lo expresado, ligándolo al criterio del contratante cuidadoso y previsor, y cubriendo todas las etapas contractuales y su extinción (conf. Garrido Cordobera, Lidia, Ed. Hammurabí, Incidencias del Código Civil y Comercial, Contratos en general, 2015, Pág. 66).

Asimismo, debe entenderse que lo acordado por las partes, obliga no sólo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor -art. 961, 1061 y sgtes. del Código Civil y Comercial de la Nación- (conf. CNCiv, Sala D, autos “Grandz Bernardo José c/ Amitrano Jonathan Alexis s/ resolución de contrato”, del 18/09/2019).

Cabe señalar que juegan aquí un papel preponderante las reglas de interpretación de los contratos, en las que priva ante todo la buena fe, debiendo desentrañarse el alcance de las cláusulas contractuales, atendiendo a la intención común de éstas de conformidad al uso y a las prácticas, examinándose también las conductas posteriores a la celebración del contrato, en concordancia con su naturaleza, sin dejar de observar las reglas de equidad. Es dable recordar que es razonable exigir que los contratos se interpreten y se ejecuten de buena fe y el objeto de la hermenéutica jurídica consiste en desentrañar el sentido de una exteriorización que debe reflejar una voluntad, fijando su alcance preciso (conf.: Videla Escalada, Federico N:, "La interpretación de los contratos civiles" , Buenos Aires 1964 pág. 8) y la buena fe como principio fundamental de las obligaciones impone que los contratantes guarden fidelidad a la palabra empeñada y no defrauden la confianza o abusen de ella (Conf. Belluscio-Zannoni, "Código Civil y leyes complementarias comentado, T° 5, Editorial Astrea, pág. 901 y sgtes.).

USO OFICIAL

Más allá de que en primer lugar deba acudirse a la interpretación literal del contrato, esto es, estar a los términos convenidos por las partes, lo que sin dudas constituye el paso inicial que debe darse en la exégesis de cualquier instrumento contractual, el artículo 961 del Código Civil y Comercial de la Nación sienta como pauta interpretativa el principio de la buena fe, que sirve de guía no sólo para los primeros intérpretes del mismo, que no son otros que los propios contrayentes, sino para quienes estamos llamados a intervenir como terceros a resolver una disputa, en este caso, a quienes formamos parte de la magistratura. Pues bien, dentro de las pautas que cabe acudir a dichos fines, a más de aquellas destinadas a atribuirle a las cláusulas el significado común compartido por las partes –que podríamos denominar contextual, y busca clarificar cláusulas oscuras con sustento en otras más precisas, referidas en el contrato sobre la misma cuestión-, o el principio conservador de los contratos, que nos orienta para darle prevalencia a aquellas destinadas a mantener la validez del contrato frente a las que podrían derivar en su nulidad, sin dudas la conducta de las partes resulta un norte ineludible para poder trazar un panorama claro en relación al modo en que se desenvolvió el vínculo contractual de que se

trate (conf. CNCiv. Sala I , autos “S., M. M. y otros c/ S., E. M. y otros s/ ordinario”, expte. n°: 4999/2014, del 12/4/2022).

En esa inteligencia tiene dicho el Alto Tribunal que es un principio general, que los contratos deben ejecutarse siempre de buena fe y obligan no sólo a lo que se expresa en ellos, sino a todas las consecuencias que la equidad, el uso o la ley atribuyen a la obligación, según su naturaleza (Fallos: 17:262)

V.- La presencia de la equidad acompaña al origen del derecho con relación a la tensión entre la generalidad de la ley y la solución judicial de los casos. Sirve para apartarse de un texto expreso y claro de una ley positiva, cuando su aplicación al caso concreto trae un resultado altamente injusto, exageradamente riguroso o vulnera derechos fundamentales de la persona por ser contrario al derecho natural o ir contra el bien común. La equidad funciona como un parámetro flexible que suaviza supuestos rigores del valor justicia. Algunos autores dan a la equidad una entidad independiente, pero otros como Bidart Campos, por ejemplo, sostienen que justicia y equidad deben integrarse de modo que si al adecuarse al caso concreto el valor abstracto justicia resultara rígido (deber ser ideal), al encarnarse en el caso debe hacerlo dentro de un plexo de otros valores como la solidaridad, bienestar social, etc. Es decir, al absorber la doctrina de la equidad la justicia se ajusta desde otros valores a “las circunstancias específicas de cada caso”. De lo contrario, hay que dejar de lado la ley positiva y subsanar el mal aplicando una norma de rango superior y en última instancia los principios generales del derecho y la justicia (Abelardo Rossi). Las doctrinas iusfilosóficas que admiten el concepto de equidad como un principio o un valor, se refieren a la “justicia en el caso concreto”, lo justo para una situación y persona determinada. La lucha por el derecho es en esencia la lucha por la justicia, la lucha del hombre por ser reconocido, es el núcleo de la vida social y el juez debe reconocerse a sí mismo en su capacidad de justicia. La justicia constituye pues, un principio fundamental de reconocimiento, un ideal de permanente realización y el dictado de una sentencia injusta, en nuestro ordenamiento estaría conculcando el preámbulo de la Constitución en su referencia a “afianzar la justicia”. No hay paz si no hay justicia. Este valor es supremo, absoluto, trascendente y totalizador dentro del orden jurídico, a él se subordinan otros valores como la libertad, el bienestar general, la paz, y en el

caso concreto de autos los involucrados en el proceso judicial (conf. CNCiv, Sala M, autos “Sánchez Juan Carlos y otro c/ de Pedra Juan Pablo y otro c/Tasca Alejandra Haydée s/terceria de mejor derecho, del 18/5/2015).

Como bien se ha dicho, el principio de equidad no puede desvincularse de las circunstancias particulares de cada caso, puesto que en definitiva es la justicia del caso. De lo contrario difícilmente se daría a cada uno lo suyo (conf. CNCiv. Sala E, “Inversiones Sarmiento S.R.L. c/ Balbuena, Oscar Abel y otro s/ Ejecución Hipotecaria”, 27-5-03, voto del Dr. Dupuis)

En esa misma línea la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha señalado que el Juez debe juzgar con equidad en los casos particulares sometidos a su decisión y que ello sólo se logra ejerciendo la virtud de prudencia animada con vivo espíritu de justicia en la realización efectiva del derecho en las situaciones reales que se presenten (doctr. de Fallos: 302:1611).

USO OFICIAL

VI.- De conformidad con los parámetros interpretativos precedentemente explicitados corresponde analizar los términos de la relación contractual que vinculó a las partes y los demás elementos probatorios que sean conducentes para la solución del conflicto en cuestión.

En primer lugar debo destacar que en ocasión de suscribir sendos boletos de compraventa las partes asentaron que a partir de la toma de posesión de las unidades los adquirentes se hacían cargo a partir de ese día del pago de los impuestos, servicios, expensas y demás contribuciones que correspondían a los mentados inmuebles (ver cláusula tercera).

Al respecto, es necesario señalar que el término expensas es un género que comprende tanto a las expensas comunes como a las extraordinarias (conf. Cossari Nelson G.A. en Código Civil y Comercial de la Nación, Alterini Director, Ed. La Ley, Buenos Aires, 2016, T IX, pág,. 891).

En tal situación, debe señalarse que no escapa del conocimiento del suscripto que la jurisprudencia en forma constante viene aplicando la teoría de los actos propios, que manifiesta que nadie puede ponerse en contradicción con sus propios actos, ejerciendo una conducta incompatible con una anterior deliberada y eficaz (conf. Borda, Alejandro, La teoría de los actos propios, 4ª ed., Buenos Aires, 2005, pág. 146; CNCivil, Sala E, c.c. 7.996 del 25/04/2019 entre muchas otras).

#31061176#472434965#20250918110336316

Ahora bien, tampoco puedo dejar de soslayar que de la compulsa de la prueba producida en autos (ver boletos de compra venta de fs. 104/124 -digital), escrituras traslativas de dominio (ver fs. 13/45 cláusula décimo cuarta punto c), informes emitidos por la administración del consorcio (ver fs. 1510, 1511, 1519 y 1535), intercambio epistolar llevado a cabo por las partes (ver fs. 56/68) y declaraciones testificales producidas en autos a fs. 183 y 184 (cuyo registro digital de la audiencia oral se encuentra en la solapa de documentos digitales del Sistema Lex-100) -claro está con los reparos del caso por ser los testigos de atendibilidad restringida-, habré de tener por acreditado que los adquirentes en oportunidad de suscribir tanto los boletos de compra venta como las escrituras traslativas de dominio no tenían conocimiento del contrato suscripto entre el consorcio y Otis Argentina S.A. para la modernización de los ascensores principales del edificio, como así tampoco que restaban abonarse importantes sumas en concepto de expensas extraordinarias para poder efectuar los trabajos en el transporte vertical del edificio.

En efecto, de las escrituras números cuatrocientos noventa y uno y cuatrocientos noventa y dos de fecha 2 de mayo de 2017 pasadas ante el escribano Juan Pablo Molinari surge que el banco aquí demandado vendió a los demandantes la U.F. n° 5 del 6° Piso y 9/204 avas partes de la U.F. N° 1 destinada a cocheras ubicadas en la planta baja y en el primer, segundo y tercer subsuelo y de la U.F. N° 7 del 8° Piso y 9/204 avas partes de la U.F. N° 1 destinada a cocheras ubicadas en la planta baja y en el primer, segundo y tercer subsuelo de edificio ubicado en la calle Av. Leandro N. Alem 1035, CABA, conocido públicamente como “Torre IBM” por la suma total de u$s 3.500.000 cada unidad funcional, y que el escribano interviniente dejó asentado en dichas escrituras que “según constancia del Administrador del consorcio, lo enajenado no adeuda suma alguna en concepto de Expensas” sin hacerse mención alguna a las expensas extraordinarias en cuestión que se estaban pagando.

Era exigible a la parte vendedora informar todo de modo completo y veraz, con fundamento en el principio de la buena fe contractual (conf. CNCIv, Sala M, “Pratola, Carlos Orlando Rodolfo y otros c/Diaz Varela Rodrigo y otros s/daños y perjuicios”, expediente n°104852/2012, del 3/7/18, voto de la Dra. Mabel de los Santos).

En esa inteligencia y a efectos de resolver el caso en análisis, no puedo dejar de destacar que el monto reclamado en autos no representa siquiera el 1% de las importantes sumas abonadas en las operaciones inmobiliarias en cuestión, que el negocio fue llevado entre avezados hombres de negocios por la parte compradora y una entidad bancaria de reconocido renombre como vendedora, como así también que si bien la administradora del consorcio contestó ante el pedido del escribano para efectuar la escritura que no había deuda de expensas ni frente a terceros, hubiese sido de buena práctica que aquélla informara al notario la obra de modernización de los ascensores en cuestión, dado su envergadura y de que quedaban cuotas sin saldar frente a la empresa asignada para llevar a cabo las innovaciones en el edificio.

USO OFICIAL

Asimismo, tampoco puedo dejar de remarcar que en el caso no estamos en presencia de una deuda del consorcio como podría ser la originada en un juicio pendiente contra aquél, en que la solución pudiese ser otra contra los vendedores por tratarse de una deuda de origen anterior (ver al respecto CNCiv, Sala M, autos “Pratola, Carlos Orlando Rodolfo y otros c/Diaz Varela Rodrigo y otros s/daños y perjuicios”, expediente n°104852/2012, del 3/7/18”, y “Responsabilidad de quien ha comprado la unidad y existe una deuda con terceros por causa anterior a la adquisición”, Cossari Nelson G.A. en Código Civil y Comercial de la Nación, Alterini Director, Ed. La Ley, Buenos Aires, 2016, T IX, pág 915). Es que en el supuesto en análisis el pago cuya repetición se persigue encuadra en una innovación en partes y cosas comunes del edificio que beneficia a todos los propietarios del edificio.

Así dadas las cosas, ponderando especialmente el conjunto de circunstancias implicadas en la relación contractual, contemplando los principios de equidad y prohibición del enriquecimiento sin causa, y a efectos de propiciar una solución judicial equitativa prudencial frente a la controversia aquí planteada, considero razonable que los pagos atinentes a las obras en los ascensores principales del edificio que fueron abonados mediante el pago de las expensas extraordinarias con posterioridad a que sean enajenadas las mentadas unidades funcionales sean solventadas por mitades. Ello claro está, conforme a la moneda en que fue abonada cada liquidación de expensas, dado que entiendo que los demandantes solo pueden ejercer su acción hasta el monto de lo que

#31061176#472434965#20250918110336316

realmente desembolsaron para desinteresar al consorcio (arg. art. 919 del Código Civil y Comercial de la Nación).

Repárese al respecto que no se puede reclamar al deudor más de lo que hubiera pagado al acreedor originario. Entonces, si el tercero satisfizo el interés y desinteresó al acreedor pagándole un importe menor al adeudado, solo tiene acción contra el deudor por lo efectivamente abonado. Es lógico que se faculte el recupero de lo efectivamente desembolsado (conf. Cecinini Eduardo-Filipini Jorge en Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Gustavo Caramelo-Sebastián Picasso-Marisa Herrera, 1a ed., Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Infojus, 2015, T 3, pág. 273)

En ese entendimiento, habré de hacer lugar parcialmente a la acción entablada por **Elías Garber, Alberto Marcelo Geller, Germán Geller, César Roberto Litvin y Darío Mario Jaraj**, condenando a la demandada **Banco Supervielle Sociedad Anónima** a abonar a la parte actora las sumas resultantes del cálculo que habrá de realizarse en la etapa de ejecución de sentencia, con más los intereses que se fijan a continuación.

VII.- INTERESES

Las sumas en pesos indicadas precedentemente devengarán intereses según la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina (conf. doctrina establecida en el fallo plenario dictado el 20 de abril de 2.009 en los autos "Samudio de Martínez, Ladislaa c/ Transportes Doscientos Setenta S.A. s/ daños y perjuicios"), desde la fecha en que cada concepto que la compone fue abonado y hasta su efectivo pago.

En cambio, los intereses correspondientes a las sumas en dólares estadounidenses cuya devolución en ese acto se dispone se establecen de acuerdo a la tasa del 8% anual, también desde la fecha en que cada concepto que la compone fue abonado y hasta su efectivo pago.

VIII.- COSTAS

Cabe recordar que las costas deben imponerse en el orden causado en los supuestos en que la vencida pudo creerse con derecho a peticionar como

lo hiciera (conf. CNCiv., Sala E, c. 518.065 del 21/10/08, c. 522.728 del 15/12/08, c. 524.390 del 18/2/09, c. 531.130 del 21/5/09 y c. 34.091/2018 del 21/08/19, entre muchos otros; Barbieri Patricia en Higthon - Areán, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación…", t° 2, pág. 64, comen. art. 68; Colombo - Kiper, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Anotado y Comentado", t° I., pág. 491, núm. 12, comen. art. 68; Fenochietto - Arazi, op. y loc. cits., pág. 260, punto c.; Gozaíni Osvaldo Alfredo, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Anotado", t° I, pág. 217, comen. art. 68; Fenochietto Carlos Eduardo, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado", t° I, pág. 286, núm. 6), más aún cuando se está frente a una cuestión sujeta a la prudente apreciación judicial, como en el caso de autos.

USO OFICIAL

Así dadas las cosas, atento la forma en que se resuelve y las particularidades de la cuestión en análisis, las costas habrán de ser impuestas por su orden (art. 68 segundo párrafo del Código Procesal).

Por lo expuesto, legislación, doctrina y antecedentes jurisprudenciales citados, **FALLO: I)** Haciendo lugar parcialmente y con los alcances expuestos en los considerandos a la demanda entablada por **Ricardo Elías Garber, Alberto Marcelo Geller, Germán Geller, César Roberto Litvin y Darío Mario Jaraj** y en consecuencia, condenando a **Banco Supervielle Sociedad Anónima** a pagarle a la parte actora las sumas resultantes del cálculo que habrá de realizarse en la etapa de ejecución de sentencia, con más los intereses fijados *ut-supra*. Las costas se imponen por su orden conforme lo expuesto en los considerandos (art. 68 segundo párrafo del Código Procesal). **II)** Diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para una vez que medie liquidación firme. **III) Notifíquese a las partes por Secretaría, regístrese, publíquese en los términos de la Ac. 10/2025 de la CSJN y oportunamente archívese.-**

Fecha de firma: 18/09/2025
Firmado por: DIEGO HERNAN TACHELLA, JUEZ DE 1RA. INSTANCIA

#31061176#472434965#20250918110336316