



Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 13

Buenos Aires, trece de abril de 2026.-

Y VISTOS: estos autos caratulados “**Administración Comba Aguirre y Prusik SRL c/ Letche, Marcos Andrés y otro s/ cobro de sumas de dinero**” (expte. nro. 39.711/2021), que se encuentran en estado de dictar sentencia y de los que

RESULTA:

1) Que comparece **Administración Comba Aguirre y Prusik SRL** en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso de Administración Barrio El Cantón -ver [aclaración](#)- y [promueve demanda](#) contra Marcos Andrés Letche y Paola Giselle Da Graca Mila, pretendiendo el cobro de los gastos de mantenimiento, funcionamiento y custodia del bien inmueble del barrio El Cantón identificado como lote 866 Barrio Norte (denominado administrativamente 1866) por la suma de \$1.517.475, más intereses y las costas del proceso.

Relata que el 2 de marzo del 2006 se celebró el contrato de “Fideicomiso El Cantón” cuyo objeto (común de todos los fiduciantes-beneficiarios) era el de urbanizar un inmueble ubicado en el lugar indicado en el párrafo anterior, bajo la modalidad de consorcio al costo, con el fin de configurar un barrio cerrado, el que se denominó “El Cantón” y, posteriormente, adjudicar las unidades funcionales con destino a vivienda a los fiduciantes-beneficiarios.

Indica que, sin perjuicio de los aportes que los fiduciantes se obligaron a realizar mensualmente a fines de llevar a cabo la compra del inmueble, la ejecución de la infraestructura, solventar los gastos de proyección y dirección, honorarios, impuestos y cualquier otro gasto que demande la construcción del barrio cerrado, también se obligaron a abonar los gastos de mantenimiento y/o expensas y/o



cualquier otro gasto que implique la custodia y/o mantenimiento de los inmuebles adquiridos (cfr. Cláusula 1.12 b y c).

Explica que, mediante contrato de cesión de fecha 3 de marzo de 2010 los demandados adhirieron a la totalidad de los términos y condiciones del Fideicomiso El Cantón, constituyéndose como fiduciante-beneficiario de dicho fideicomiso, con derecho a la adjudicación del dominio de la unidad funcional con destino a vivienda del lote N° 866, del barrio interno “Norte” siendo los cedentes Rodrigo Marcó del Pont y su cónyuge.

Esboza que, a fin de generar un ámbito de deliberación y toma de decisiones, asimilable a un consorcio de propietarios y distinto al Fideicomiso EL Cantón, en fecha 14 de febrero de 2018, se creó el Fideicomiso de Administración “Fideicomiso de Administración Barrio El Cantón”, designando en carácter de fiduciaria a la Administración Comba, Aguirre y Prusik SRL. Así se reorganizó la administración del barrio cerrado bajo el régimen del Título IV del Código Civil y Comercial de la Nación, a través de un fideicomiso de administración en el cual se recaudan y ejecutan los fondos comunes que hacen al giro operativo corriente de la administración del barrio.

Detalla que la cláusula 1.12 del contrato de fideicomiso reza: “No serán a cargo del fideicomiso, y, como consecuencia no se encuentran incluidos en los aportes que, de acuerdo con este contrato, deben efectuar los fiduciantes-beneficiarios, los siguientes gastos: [...] b) los gastos de mantenimiento y custodia del INMUEBLE que se generen antes de finalizada la subdivisión y que no formen parte de los costos de obra, como así...”. La cláusula 4.1 del contrato establece que dentro de los bienes fideicomitados se encuentran los gastos de mantenimiento que los fiduciantes-beneficiarios deben aportar, a saber: “...(i) Gastos de mantenimiento y custodia del inmueble y servicios comunes;...(xi) cualquier otro gasto que conforme usos y





Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 13

costumbres este a cargo de los fiduciantes adherentes o integre los conceptos que normalmente corresponderían a Expensas del Emprendimiento o que sean necesarios para solventar los gastos del Fideicomiso o conservar el Emprendimiento...”. Finalmente, en la cláusula 6.1.3 se estableció que el Fideicomiso de Administración Barrio El Cantón está facultado, entre otras cosas, a administrar los fondos destinados a gastos comunes e iniciar acciones judiciales contra los fiduciantes que se encuentren en mora.

En suma, a partir de las cuestiones pactadas entre las partes, precisó que el Fideicomiso de Administración, tiene la obligación de administrar, liquidar y cobrar expensas y/o gastos de mantenimiento de las unidades funcionales con destino a vivienda del barrio cerrado El Cantón.

Afirma que el demandado se encuentra en mora en el pago de los gastos comunes de mantenimiento y/o expensas correspondientes al lote 1688 Barrio Norte desde el mes de noviembre de 2013 y hasta el presente. Acredita el incumplimiento aludido con la certificación contable expedida por el fiduciario del Fideicomiso de Administración en la que consta la deuda total que recae en el lote en cuestión computada hasta el mes de abril de 2021.

Practica liquidación -\$845.030 por capital y \$672.345 por intereses-, cita jurisprudencia, ofrece prueba, funda en derecho y solicita que se haga lugar a la demanda, con costas.

2) Que se presentan **Paola Da Graca Mila y Marcos Andrés Letche**, con patrocinio letrado, negando en general y en particular los hechos y la documental acompañada, oponiendo excepción de falta de legitimación activa y, en subsidio, [contestando la demanda](#) incoada.

Refiere que el emprendimiento “El Cantón” fue desarrollado por J.P. Urruti & Asociados S.A., a través de El Cantón S.A. como fiduciaria, en el marco de un fideicomiso destinado a la



urbanización y comercialización de lotes. Señala que en el año 2010 adquirió el lote N° 866 mediante contrato de adhesión, habiendo cumplido en tiempo y forma con la totalidad de las obligaciones de pago asumidas.

Expone que el proyecto fue ofrecido con determinadas características esenciales -entre ellas, acceso directo mediante viaducto a la Autopista Panamericana, infraestructura vial interna pavimentada, servicios de gas natural, electricidad, agua, cloacas y seguridad-, las cuales constituyeron elementos determinantes de la contratación. Sin embargo, sostiene que tales prestaciones no fueron cumplidas por los desarrolladores.

En particular, denuncia graves incumplimientos en materia de infraestructura y servicios: inexistencia durante años de gas natural, provisión irregular de energía eléctrica, ausencia de cloacas y deficiencias estructurales en los accesos al barrio, los cuales resultaban precarios, inseguros e intransitables en determinadas condiciones climáticas. Agrega que incluso el acceso principal prometido -viaducto a la Panamericana- no sólo no se encontraba habilitado, sino que su utilización se hallaba judicialmente impedida, circunstancia que habría sido deliberadamente ocultada a los adquirentes.

Manifiesta que las obras comprometidas se encuentran inconclusas pese al extenso tiempo transcurrido, señalando la falta de pavimentación integral de calles internas, la inexistencia del puerto previsto en el proyecto original y la demora de más de una década en la ejecución de obras esenciales.

Destaca también la ausencia absoluta de rendición de cuentas por parte de la fiduciaria y/o administradores, en incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas, así como la negativa reiterada a exhibir documentación respaldatoria, lo que impide conocer el destino de los fondos aportados. En ese sentido,





Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 13

afirma que existe una superposición de estructuras societarias (fiduciaria, asociación civil, fideicomiso de administración y la actora) que responderían a un mismo grupo económico, lo que habría sido utilizado para eludir responsabilidades.

Relata que, ante tales incumplimientos, los propios vecinos debieron organizarse, efectuar reclamos formales, remitir cartas documento e incluso intervenir en actuaciones administrativas y judiciales a fin de obtener soluciones mínimas, como la habilitación del acceso al barrio.

En función de lo expuesto, concluye que la parte actora ha incurrido en reiterados y graves incumplimientos contractuales, por lo que carece de derecho para exigir el pago de sumas de dinero en concepto de expensas o gastos comunes. Sostiene que, tratándose de un contrato bilateral, quien no ha cumplido sus propias obligaciones no puede válidamente exigir el cumplimiento de la contraparte, invocando en sustento la excepción de incumplimiento contractual.

Finalmente, remarca que no se encuentra acreditada la existencia de un régimen legal válido de administración, ni la legitimación de la actora para el cobro pretendido, todo lo cual refuerza la improcedencia de la acción.

Reconviene por incumplimiento contractual y rendición de cuentas.

Opone excepción de prescripción.

Solicita la citación como tercero de JPURRUTI & Asociados SA

Ofrece prueba, funda en derecho y solicita el rechazo de la acción, con costas.

3) Que el [12/7/2022](#) se desestimó *in limine* la reconvencción intentada debiendo encauzar esa petición por la vía y forma que corresponda, como así también la citación de tercero solicitada.



4) Que el [20/10/2022](#) se difirieron las excepciones de falta de legitimación activa y de prescripción.

5) Que se celebró la [audiencia preliminar](#) y se abrió la [causa a prueba](#).

6) Que la actora [amplió la demanda](#) por la suma de \$4.141.549 y/o lo que en más o en menos resulte de las probanzas, cuyo traslado ordenado el [31/5/2023](#) no fue contestado.

7) Que producida la prueba que da cuenta el [certificado](#) y, [colocados los autos para alegar](#) hizo uso de ese derecho la [parte actora](#), llamándose el 30 de diciembre de 2025 "[autos a sentencia](#)", providencia que se encuentra firme.

Y CONSIDERANDO:

I.- Que Administración Comba Aguirre y Prusik SRL en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso de Administración Barrio El Cantón demanda a Marcos Andrés Letche y Paola Giselle Da Graca Mila, pretendiendo el cobro de los gastos de mantenimiento, funcionamiento y custodia del bien inmueble del barrio El Cantón identificado como lote 866 Barrio Norte (denominado administrativamente 1866).

Los emplazados reconocen que con fecha 3 de marzo de 2010 adquirieron mediante la firma de un contrato de adhesión los derechos de propiedad sobre el lote designado con el Nro 866 del Barrio Norte, del denominado Barrio El Cantón, pero niegan la legitimación activa del reclamante, a la vez que arguyen que la deuda se encontraría prescripta además de ser improcedente habida cuenta los incumplimientos relatados.

Es indispensable señalar que en el estudio y análisis de las cuestiones implicadas he de seguir el rumbo de la Corte Federal y de la buena doctrina interpretativa, que pregona que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las





Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 13

partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN, “Fallos” 258:304).

En sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, in fine, del ritual; CSJN, "Fallos": 274:113).

Razones de orden metodológico me llevan a introducirme en las excepciones de falta de legitimación activa y prescripción deducidas por la accionada.

II.- EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA

La demandada opone esta defensa sosteniendo que contrataron con “El Cantón SA” y que jamás tuvieron relación jurídica alguna con el actor, y que si eventualmente el actor sí tuviese las potestades para hacerlo, debió haber sometido al Régimen de propiedad horizontal otorgando el reglamento de copropiedad y administración, lo que jamás ha hecho ni ocurrió.

Cabe recordar que la legitimación para obrar en la causa (*legitimatío ad causam*) denota la condición jurídica en que se hallan una o varias personas en relación con el derecho que invocare en el proceso, ya sea en razón de la titularidad del mismo o de otras circunstancias idóneas para justificar su pretensión, configurando ello, en todos los casos, un elemento sustancial de la litis, cuya ausencia impide que la sentencia resuelva la debida relación sustancial del debate (conf. Fenochietto, Carlos E., “Código Procesal”, comentario al art. 347, ps. 354/355, Ed. Astrea).

De tal forma, la falta de legitimación para obrar existe cuando no media coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y aquellas a las cuales la ley habilita para pretender o contradecir respecto de la materia sobre la cual versa el proceso (conf.



Palacio, “La excepción de falta de legitimación manifiesta”, Rev. de Derecho Procesal, 1968, tº I, pág. 78).

Se identifica con la tradicionalmente denominada de “falta de acción” (sine accione agit) (Kielmanovich, Jorge L., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, 4 ed., Buenos Aires, AbeledoPerrot, 2009, tomo 1, pág. 736).

Precisamente, la falta de legitimación activa se configura cuando el sujeto demandado no es la persona habilitada por la ley para asumir tal calidad con referencia a la concreta materia que se ventila en el proceso. En otros términos, no existe coincidencia entre la persona actora y el sujeto activo de la relación sustancial controvertida (conf. Fenochietto-Arazi, “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Concordado”, art. 347, págs. 228/229).

Ahora bien, los demandados acompañaron un [contrato de cesión](#) por medio del cual Rodrigo y Cecilia Marcó del Pont le cedieron los derechos y obligaciones que le corresponden en virtud a la [adhesión](#) celebrada por instrumento privado de fecha 27 de marzo de 2006 respecto a los derechos emergentes de un contrato de fideicomiso cuya finalidad consiste en el desarrollo del "Barrio Cerrado El Cantón", celebrado el 2 de marzo de 2006. Le corresponde el derecho a la adjudicación del lote 866 del Barrio denominado Norte. En la cláusula octava la parte cesionaria declara expresamente que conoce las cláusulas del contrato de fideicomiso, las que ratifica en todas sus partes especialmente el artículo II-1 en donde se estipula que el aporte a efectuar dependerá de los costos reales de la tierra, de las obras de infraestructura y demás costos, honorarios, gastos y/o impuestos señalados en el contrato de Fideicomiso. En consecuencia acepta asumir estos conceptos y renuncia desde ya a efectuar reclamo alguno basado en la diferencia entre el valor presupuestado y el que, en definitiva, se deba integrar.





Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 13

Del [contrato de fideicomiso](#) que acompañaron ambas partes surge que los fiduciantes-beneficiarios se comprometen a aportar los fondos necesarios para llevar a cabo la compra del inmueble, la ejecución de la infraestructura de servicios, los gastos de proyecto y dirección, de administración, de comercialización, de gestión incluyendo los honorarios de la fiduciaria, los del desarrollador en quien se delegue el gerenciamiento del proyecto, los impuestos que genere la propiedad del inmueble, los impuestos que pueda generar el fideicomiso, y en general todo otro gasto que demande la realización del barrio. La fiduciaria es El Cantón SA.

Por otra parte, se celebró un [contrato de fideicomiso de administración](#) por medio del cual se creó el Fideicomiso de Administración Barrio El Cantón para llevar adelante la administración del barrio privado. En efecto, El Cantón SA y Asociación Civil Social y Deportiva El Cantón SA le cedieron los derechos de cobro y administración de los gastos de mantenimiento y custodia a dicho fideicomiso de administración cuyo fiduciario es Administración Comba, Aguirre y Prusik SRL.

Por lo tanto, la defensa en estudio carece de asidero, pues la actora en su calidad de fiduciaria del Fideicomiso de Administración Barrio El Cantón se encuentra debidamente legitimada para reclamar por los gastos de mantenimiento y custodia del Fideicomiso El Cantón al que los demandados adhirieron a partir de la cesión que efectuaran en relación al lote 866.

En conclusión, corresponde desestimar la excepción de falta de legitimación activa, con costas a la demandada vencida (art. 69 del Código Procesal).

III.- EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN

En cuanto a esta defensa, la accionada afirma que rigió hasta el 1/8/2015 el plazo de prescripción de 5 años (art. 4027 inc. 3), y a partir del 1/8/2015 rige el plazo de prescripción liberatoria



genérico de 5 años (art. 2560) y para expensas comunes o percepciones periódicas de 2 años (art. 2562 inc. c). Entiende que se encuentran prescriptos por imperio de ley en los plazos establecidos por ley para cada caso (marzo de 2017 y/o marzo de 2020).

Frente a ello, la actora solicita el rechazo de la excepción opuesta atento a que el presente reclamo debe ser analizado conforme las reglas atribuidas a la prescripción general por tratarse de una obligación contractual.

Principiaré por recordar que la prescripción es el medio por el cual el transcurso del tiempo opera la modificación sustancial de un derecho en razón de la inacción de su titular, quien pierde la facultad de exigirlo compulsivamente (conf. Llambías, Jorge Joaquín, Tratado de Derecho Civil. Obligaciones, Perrot, Tº III, p. 304).

Si bien la ley protege los derechos individuales, no ampara la desidia, el desinterés o el abandono. Los derechos no pueden mantener su vigencia indefinidamente en el tiempo, no obstante el desinterés del titular, porque ello conspira contra el orden y la seguridad y de allí que la operatividad del instituto de la prescripción requiera para su configuración dos elementos: el transcurso del tiempo fijado por la ley para el ejercicio del derecho de crédito y la inactividad de su titular (conf. Mayo, Jorge, “Aspectos generales de la prescripción liberatoria”, Revista de Derecho Privado y Comunitario nº22, “Prescripción Liberatoria”, Rubinzal Culzoni, p. 345).

En el caso se trata de una obligación de cumplimiento periódico mensual, con vencimientos independientes por cada período y debe determinarse la aplicabilidad o no al caso del artículo 2537 del CCyCN, ya que de él se concluye el plazo de prescripción que resulta aplicable al caso concreto, dentro del período inmediato a la entrada en vigencia del nuevo código.





Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 13

Ese artículo dispone que: “Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Sin embargo, si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contado desde el día de su vigencia, excepto que el plazo fijado por la ley antigua finalice antes que el nuevo plazo contado a partir de la vigencia de la nueva ley, en cuyo caso se mantiene el de la ley anterior”.

En principio dispone que los plazos de prescripción que están en curso antes de la vigencia de la nueva normativa, se rigen por la ley anterior. A manera de excepción prevé que cuando el plazo de la nueva ley sea menor al anterior y este plazo nuevo se cumpla, contándolo desde la entrada en vigencia del CCyCN (1° de agosto de 2015), se aplicará este último. Asimismo, el último párrafo del artículo dispone que cuando el plazo mayor anterior ya se cumplió antes de la entrada en vigencia del nuevo código debe considerarse cumplida la prescripción.

En autos se trata de períodos cuyo plazo de prescripción comenzó a correr antes de la entrada en vigencia del actual CCyCN (desde noviembre de 2013 hasta agosto de 2015), a los que se aplica el plazo quinquenal previsto en la anterior normativa (art. 4027 inc. 3 del C.C. derogado); pero cuyo vencimiento, aplicando dicha norma, operó ya pasados los dos años posteriores a la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y por aplicación de último párrafo del artículo 2357 se aplica a dichos períodos el plazo de dos años dispuesto en el artículo 2562 inc. c) del mismo cuerpo legal.

Luego, existen otros períodos de prescripción que comenzaron a correr con posterioridad a la sanción de la normativa actual y por ende se aplica, también en este caso, el plazo de dos años



vigente en la actualidad (estos son los períodos que van de septiembre de 2015 en adelante).

La demanda fue iniciada con fecha 10 de junio de 2021. El trámite previo de mediación prejudicial, que tuvo culminación con la audiencia final del 9 de febrero de 2021, fue notificado por primera vez el 16 de diciembre de 2020 ([cfr. acta](#)).

Recuérdese que la suspensión significa que se detiene o paraliza el curso del plazo legal por la existencia de causas concomitantes o sobrevinientes a su inicio -y que la ley establece- sin atacar ni destruir los efectos que dicha prescripción venía produciendo hasta entonces. Por ello el período transcurrido hasta la aparición de la causal se computa cuando la misma cesa y se reanuda la prescripción (conf. Cazeaux Pedro N.-Trigo Represas Félix, "Derecho de las Obligaciones", T.III, Platense, 1991, pág. 664). El artículo 18 de la ley 26.589 dispone "...La mediación suspende el plazo de prescripción y de la caducidad en los siguientes casos:... c) En la mediación a propuesta del requirente, desde la fecha de imposición del medio fehaciente de notificación de la primera audiencia al requerido. En todos los casos, el plazo de prescripción se reanuda a partir de los veinte (20) días contados desde el momento que el acta de cierre del procedimiento de mediación prejudicial obligatoria se encuentre a disposición de las partes...". Es decir, que en la especie, el plazo de prescripción suspendido, atento a la fecha de cierre del acta, se prolonga por veinte días más hasta el 1° de marzo de 2021.

Así las cosas, los períodos que van desde noviembre de 2013 y en curso hasta el 1° de agosto de 2015 (es decir hasta julio de 2015) expiraban el 1° de agosto de 2017. Hasta ahí entonces se encuentran prescriptos, ya que aplicado el plazo quinquenal en su caso y el posterior de dos años no quedan alcanzados por la suspensión de la prescripción que importa el trámite de mediación prejudicial.





Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 13

A partir de agosto de 2015 vencerían en agosto de 2017 los computables y de ellos no estarían vencidos los correspondientes a abril de 2019 en adelante. Ello así pues la suspensión de dicho trámite opera desde la expedición de la primera notificación para la audiencia de mediación (16 de diciembre de 2020) y culmina el 1° de marzo de 2021. Iniciada la acción el 10 de junio de ese año que interrumpe la prescripción no se hallan prescriptos los períodos a partir de abril de 2019. De manera que corresponde admitir parcialmente la defensa y por los períodos que van desde noviembre de 2013 hasta marzo de 2019.

Las costas deben ser soportadas por la actora que resulta vencida (art. 69 del Código Procesal).

IV.- PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN

No cabe dudar de la importancia que reviste, en orden a la integración de los aportes necesarios para solventar los gastos comunes y la necesidad de prohibir interpretaciones que brinden las herramientas idóneas para asegurar y facilitar su percepción, toda vez que resulta evidente que la falta de cumplimiento oportuno de aquellas cargas sería susceptible de trastornar e inclusive poner en peligro la subsistencia misma del complejo (Abella, Adriana N. Mariani de Vidal, Marina, "Clubes de campo y barrios cerrados. Expensas comunes", LA LEY, 2006-F,1211).

Resulta ínsita en la naturaleza de estas urbanizaciones y fundamental para su normal desenvolvimiento, cualquiera sea el tipo de organización que éstas adopten, la necesidad de que los propietarios de los lotes contribuyan al mantenimiento, conservación y mejoramiento de las áreas comunes del complejo. Y no cabría negar que, en estos emprendimientos, que tienen indudablemente como objetivo un proyecto común a varias personas, corresponde a los participantes aportar por los gastos que aquellos demanden (los



relacionados con el mantenimiento y conservación de las cosas y con el pago de servicios relacionados con ese interés común.

En efecto, en la hipótesis en que la mayoría de los propietarios de los lotes se abstuvieron de abonar los gastos comunes necesarios para el mantenimiento y funcionamiento de las áreas y servicios comunes, dejaría de existir la urbanización cuya creación tuvieron en miras y quisieron todos los que adhirieron a ese proyecto común, como objetivo primordial para la compra de sus lotes de propiedad individual (CNCiv., Sala A, 2/6/89, "Mapuche Country Club c. López de Marsetti, Hebe", L.L,1990-C, 375).

Surge evidente la importancia que, para la vida misma de un club de campo o barrio cerrado, reviste el cobro puntual de "gastos de mantenimiento y custodia". Es que, en un contexto socio-económico donde asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por sus integrantes se presenta como uno de los medios para consolidar la seguridad jurídica, surge como primordial la necesidad de garantizar que el cobro judicial de este tipo de gastos se efectúe por carriles rápidos y expeditivos.

Cabe reparar en que si algo identifica a los clubes de campo o barrios cerrados es su "función económico social", es decir, esa conexión que se produce entre elementos privados y comunes en torno a la finalidad de residencia y mejor convivencia que ha llevado a su difusión (Pérez Pérez, "Propiedad, comunidad y finca registral", Madrid, Centro de Estudios Registrales, 1995, ps. 271, 272, citado por De Reina Tartièrre, Gabriel, "Los clubes de campo en su encrucijada: la naturaleza de las cosas puede más que la dogmática en torno al numerus clausus. Aproximación al concepto de titularidad ob. rem en nuestro derecho", ED 233-354).

A este respecto, ninguna de las circunstancias invocadas por la parte demandada es hábil para enervar el progreso de la acción. En efecto, los eventuales incumplimientos en que habrían incurrido la





Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 13

desarrolladora del proyecto y la administración de la fiduciaria no justifican la fatal de pago de las obligaciones asumidas, más allá de que exceden el marco de este proceso y ni siquiera se acreditó que sean objeto de reclamo judicial alguno en la actualidad.

Por lo demás, se recibieron los autos “*Letche, Marcos Andrés c/ JPUrruti y Asociados SA y otro s/ daños y perjuicios*” (18338/2015) en trámite por ante el Juzgado del fuero N°74 ([nota](#)), que en este acto tengo a la vista, en los que el codemandado Letche demanda a El Cantón SA y J.P.Urruti y Asociados SA por daños y perjuicios y rendición de cuentas, que concluyeron por caducidad de instancia.

El perito contador en el [informe](#) encomendado señaló que los demandados registran a febrero de 2023 una deuda de \$3.450.042,66. Luego en la [ampliación](#) informó que conforme a la certificación contable se observa un incremento de deuda que asciende a \$4.141.549 que está conformado por capital (\$2.138.969) e intereses (\$2.002.580). Finalmente, a pedido del tribunal, el experto [discriminó](#) los diversos períodos involucrados.

Las conclusiones del experto no fueron cuestionadas por las partes, por lo que las acepto y valoro en los términos del art. 477 del Código Procesal.

En consecuencia, habré de admitir la demanda por los períodos reclamados desde abril de 2019, los que de acuerdo a la discriminación realizada por el perito contador asciende a \$1.782.531,38 por capital.

V.- INTERESES

Los intereses reclamados resultan procedentes y deberán liquidarse desde la mora (vencimiento de cada período mensual) y hasta su efectivo pago, siempre que no supere a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina de conformidad con la doctrina sentada en el



fallo plenario de la Cámara Nacional en lo Civil, del 20/4/09, en autos "Samudio de Martínez, Ladislaa c/ Transportes Doscientos Setenta S.A. s/ daños y perjuicios".

VI.- COSTAS

No encontrando motivo por el cual apartarme del criterio objetivo de la derrota, las costas se imponen a la parte demandada que resulta sustancialmente vencida (conf. arts. 68 y 69 del Código Procesal).

Por lo expuesto, disposiciones legales y jurisprudencia citadas, **FALLO:** **I.-** Rechazando la excepción de falta de legitimación activa, con costas a la demandada. **II.-** Haciendo lugar parcialmente a la excepción de prescripción, con los alcances indicados en el considerando tercero, con costas a la actora. **III.-** Haciendo lugar parcialmente a la demanda promovida por **Administración Comba Aguirre y Prusik SRL** en su carácter de fiduciaria de Fideicomiso de Administración Barrio El Cantón, con costas. En consecuencia, condeno a **Paola Giselle Da Graca Mila y Marcos Andrés Letche** a abonar la suma de **\$1.782.531,38 (pesos un millón setecientos ochenta y dos mil quinientos treinta y uno con 38/100 centavos)** con más sus intereses a liquidarse en la forma dispuesta en el considerando quinto, en el plazo de diez días bajo apercibimiento de embargo y ejecución. **IV.-** Difiérase la regulación de honorarios para una vez que exista liquidación definitiva. **V.-** Regístrese, publíquese (acordada 15/2025), notifíquese por Secretaría a las partes, al perito contador y a la mediadora interviniente. Oportunamente, archívese.

