

San Juan junio de 2026.

Señores:

Gustavo Marcelo González Romero
Juan Pablo Delgado Yúñez

Ramón Molina 832 Norte, Barrio Stotac, Rivadavia- San Juan

DANIEL ERNESTO BUSTOS, DNI N° [REDACTED] me dirijo Uds. en contestación a v/ carta fechada el 19/06/2026, que fuera arrojada rejas adentro en el domicilio de Av. Libertador General San Martín 3463 Oeste, con certificación notarial de supuesta “notificación” el 20/06/2026; haciendo constar esta irregularidad ya no fue por nadie recibida, no hay expresión del horario y gestiones de hacerse anunciar.

Términos, todos, de dicha misiva, que rechazo por improcedentes, contener afirmaciones mendaces, relación de hechos falaces y carencia absoluta de derecho para la obtención de las pretensiones procuradas.

Formulada tal aclaración, rechazo, una por una, todas las improcedentes, afirmaciones contenidas en la referida carta.

Así, fundamentalmente, rechazo que la escritura traslativa de dominio del inmueble comprometido, fracasara, en grado alguno, por mi culpa. En tal sentido, señalo que era de vuestro pleno conocimiento que, el inmueble no sólo era por mi poseído, sino que era dueño del 100%, por ser titular inscripto en el RGI del 50% proindiviso y luego haber adquirido el 50% del otro titular inscripto, Dr. Eduardo Bazán Agrás, y que fue y es de vuestro conocimiento que éste último suscribiría el acto escritural de transferencia, llegado el momento de hacerlo, naturalmente, luego del cumplimiento de vuestras obligaciones previas. Por ello, es falso que Uds. tomaran conocimiento que yo fuera titular inscripto del 50% recién en instancias de concretar la escritura (sin mencionar que no había escribanía designada ni encargo a ninguna para hacer tal gestión), y aún que así lo fuera (lo que niego enfáticamente), que Uds. tuvieran derecho a manifestarse como lo hacen o pretender lo que pretenden en vuestra misiva. Además, y *ad eventum*, el hecho de que el Dr. Bazán Agrás no suscribiera el convenio privado (y aunque Uds. no supieran que había enajenado privadamente su derecho a mi favor), tal hecho jamás podría afectar la validez del acuerdo, ni importaría nulidad, ni incumplimiento de lo convenido, conforme art. 1330 del C.C.C.N., que autoriza la compraventa como contrato consensual, de cosa parcial o totalmente ajena, más aún, cuando esa persona que Uds. señalan como tercero (Dr. Bazán Agrás), siempre supo de la existencia del negocio (y Uds. supieron de su participación registral y la negociación a mi favor), estando dispuesto y hasta obligado, el nombrado Dr. Bazán Agrás, a suscribir la escritura, señalando que jamás fue contactado por Uds. ni por Escribano/a alguno para prestar expresa conformidad a tal acto. Además, y esto también resulta trascendental para aniquilar sus pretensiones, no se fijó una fecha o plazo cierto para la escrituración, ni hubo designación de escribanía, y más grave aún, la escritura comprometida **fue supeditada o condicionada al cumplimiento de vuestra obligación de construir la edificación especificada en la extensión y modalidad acordada en el acuerdo**, de modo tal que la exigencia de escrituración, a más de ser posible en el 100% de su título, nunca pudo válida y legítimamente ser exigida por Uds., no solo por estar pendiente de cumplimiento vuestra obligación precedente como condicionante, sino **por cuanto ni siquiera ofrecieron cumplir tal obligación**, y así, no efectuaron siquiera estudio de suelo, preparación del mismo sobre el que se haría la construcción, no confeccionaron ni proyectaron planos de construcción

y menos aprobados por los organismos de control, lo que hace pensar, con certeza, que nunca estuvo en vuestro ánimo cumplir tal deber, y hace presumir, por ahora, que hubo verdadera malicia puesta de manifiesto en la celebración del acuerdo y asunción de una obligación a sabiendas que no la cumplirían (todo conforme art. 1031 C.C.C.N. y doctrina uniforme e inveterada jurisprudencia sobre excepción de contrato incumplido, que priva al contratista incumpliente, como Uds., de exigir nada con relación al contrato y mucho menos una resolución total o parcial por culpa del otro contratante).

Además de resultar no exigible la obligación de escriturar por lo antedicho, niego y rechazo vuestra afirmación de que exista imposibilidad de efectuar la transferencia de dominio plena, llegado el momento de su cumplimiento, y menos aún, que ello se deba a mi responsabilidad. Para que no queden dudas de mi voluntad de cumplir a rajatablas el contrato, hice confeccionar un plano de mensura actualizado del inmueble a mi exclusivo cargo para, llegada la oportunidad, ello no fuera obstáculo para extender la escrituración. Y pongo en vuestro conocimiento que, en oportunidad de resultar exigible la obligación de escriturar, concurriré a tal acto en forma personal el Dr. Eduardo Bazán Agrás o un apoderado suyo, asumiendo la obligación de comunicarle hora y fecha de concreción de la escritura.

Al incumplimiento de la construcción comprometida por Uds. sumo el deber no satisfecho relativo al pago mensual de la compensación en concepto de “valor llave” que, en forma ajustada, es debida por Uds. hasta la entrega llave en mano de la construcción, obligación que es adeudada desde el mes de noviembre de 2025; resultando para este supuesto también la norma del art. 1031 C.C.C.N. de plena aplicación

Niego también y rechazo, por falsa, vuestra afirmación que las partes hayamos acordado la rescisión del contrato (ni verbal ni escrita), lo que resulta una aserción en extremo temeraria y maliciosa por falaz.

Niego y rechazo que, por tal supuesto y falso acuerdo de rescisión, Uds. han procedido a restituir el inmueble comprometido en venta, menos aún en perfectas condiciones que fuera recibido. Como así también en falso y rechazo que me negara a firmar recibo de recepción del inmueble, en tanto ello, constituye una de las tantas falsedades expresadas para adecuar y justificar lo injustificable y ocultar el verdadero propósito de resolver el contrato alegando una falsa e inexistente causal. Siendo la verdad de los hechos, el abandono no informado del inmueble comprometido en venta cuyas instalaciones, destinadas a ferretería, fueran vandalizadas.

Aunque no resulte necesario, por obvio, dada la conducta por Uds. asumida, me permito aclarar, que el contrato de marras, celebrado entre partes, como es dable observar con toda evidencia, tuvo muchos objetos, todos los cuales se encuentran íntimamente enlazados y que, juzgados a la luz de la buena fe contractual resultan inescindibles, y que por ello, se advierte como impropia e ilegítima, la decisión dar por concluido solo parte del negocio, quedando incumplidas obligaciones esenciales, como las ya señaladas de la construcción. Por ello, impugno y rechazo por absolutamente improcedente la pretensión de querer dar por concluido parcialmente el acuerdo en cuanto a entender perfeccionado el negocio de la compraventa del fondo de comercio “EL BOLSILLO”, incluidos mobiliario y mercadería; recordándoles que el pago de la suma de \$800.000, independientemente que fuera cumplida, es solo parte de las prestaciones a las que Uds. se obligaron, como contraprestación negocial, y que dicha suma, naturalmente, fue consensuada en función del resto de la prestaciones debidas a vuestro cargo, razón por lo que resulta improcedente

atribuirle a dicho pago la virtud y efecto cancelatorio para el perfeccionamiento del traspaso del fondo de comercio, cuando, reitero, dicho precio fue puesto en función del resto de las obligaciones que Uds. dejaron maliciosamente de ejecutar. A todo evento, señalamos que el señalado precio no representa mínimamente el costo de la mercadería existente en el fondo de comercio, interpretándose objetivamente vuestra postura, como una muestra más de la mala fe contractual.

Niego y rechazo por improcedente cualquier tipo de supuesto reclamo por falsos alegados perjuicios sufridos. Así, a más de negar incumplimiento alguno como vendedor/cedente en las obligaciones asumidas que pudieran dar derecho a resolver el contrato por mi culpa, rechazo y niego adeudar suma alguna derivada de tal supuesto proceder, como así, la pretensión de reintegro de sumas abonadas en concepto de “valor llave” que, dicho sea de paso, Uds. han venido y continúan usufructuando en sus transacciones comerciales con el nombre del negocio y su clientela adquirida antes del contrato, como lo prueban las comunicaciones públicas de empresas mineras; otro tanto digo y sostengo sobre el reclamo del costo de valor de obras realizadas y/o mejoras en el inmueble mientras duró su ocupación que decidieron abandonar voluntaria e inconsultamente; como también niego andamio indemnizatorio a daños emergentes y lucro cesante derivados de la supuesta imposibilidad de escriturar o de cualquier otro perjuicio económico que sea derivado directa o indirectamente del imputado injustificadamente incumplimiento reprochado.

Por todo ello no solo rechazo la intimación formulada para reconocer alegada e inexistente “rescisión”, sino que los intimo a que depongan la actitud de mala fe asumida de vuestra misiva y cumplan de una vez por todas con la obligación constructiva comprometida entregando llave en mano la nueva obra, para recién entonces acordar la escrituración del inmueble. Todo ello, bajo apercibimiento que, superado los quince días de la recepción de la presente, sin que desistan de la actitud asumida, iniciaré sin más acción judicial de cumplimiento de contrato.

Atentamente.