

CARTA NOTARIAL

San Juan, 19 de JUNIO de 2026.

Señor Daniel Ernesto Bustos

DNI N° [REDACTED]

~~[REDACTED]~~

Por medio de la presente, los señores Gustavo Marcelo González Romero, DNI N° [REDACTED] y Juan Pablo Delgado Yunes, DNI [REDACTED] 4, se dirigen a Ud. en los siguientes términos. Con fecha 31 de agosto de 2022, las partes suscribieron un Contrato de Compra Venta y Cesión de Derechos en virtud del cual Ud., en su carácter de VENDEDOR CEDENTE, se comprometió a transferir a los suscriptos: a) la plena titularidad del inmueble ubicado en calle Santo Domingo s/n, Distrito Rodeo, Departamento Iglesia, San Juan, identificado catastralmente bajo Nomenclatura Catastral de Origen N° 17-42-380390; y b) la totalidad del fondo de comercio denominado "EL BOSILLO", junto con su mercadería, mobiliario, estanterías y mostradores. La contraprestación acordada consistió en: el pago de la suma de Pesos Ochocientos Mil (\$800.000,00) por la mercadería y fondo de comercio, abonada en cuatro cuotas durante los meses de septiembre a diciembre de 2022; el pago mensual en concepto de "Valor Llave" desde el 1° de septiembre de 2022; y la construcción de un local comercial a favor del VENDEDOR CEDENTE sobre el inmueble. Con posterioridad a la firma del Contrato y al avanzar en las gestiones de escrituración, esta parte tomó conocimiento de que Ud. no es el único y exclusivo titular dominial del inmueble objeto del contrato, toda vez que el cincuenta por ciento (50%) del mismo corresponde a un tercero que no suscribió el instrumento ni prestó conformidad alguna con la operación. Dicha circunstancia es exclusivamente imputable a Ud., quien al momento de contratar omitió declarar la existencia de un condómino y se presentó como disponente pleno de un bien sobre el cual solo detentaba el cincuenta por ciento (50%) del dominio. Ello importa una violación al principio cardinal recogido en el artículo 399 del Código Civil y Comercial de la Nación: nadie puede transmitir a otro un derecho mejor ni más extenso que el que tiene. En razón de ello, la escrituración y transferencia dominial plena del inmueble resultó imposible por causa imputable exclusivamente al VENDEDOR CEDENTE, configurándose el incumplimiento de la obligación principal a su cargo (arts. 1024, 1083 y 1084 CCyCN). Ante la imposibilidad de cumplimiento por la causa descripta, las partes acordaron verbalmente la rescisión del Contrato. En consecuencia de ello en fecha 09 de junio de 2026, esta parte procedió a restituir el inmueble en perfecto estado de conservación, en las mismas condiciones en que fuera oportunamente recibido, sin daños ni deterioros, haciéndose entrega material del mismo a su entera conformidad; mas las mejoras realizadas en el inmueble, conforme constancias certificadas. No obstante, ante su negativa a formalizar por escrito la rescisión ya operada de hecho, los suscriptos se ven en la necesidad de instrumentar la presente comunicación a fin de dejar constancia fehaciente de la situación. Los suscriptos dejan expresa constancia de que la compraventa del fondo de comercio "EL BOSILLO", incluyendo la totalidad de la mercadería, mobiliario, estanterías, mostradores y demás bienes muebles existentes en el local, quedó debidamente perfeccionada y totalmente abonada

mediante el pago de la suma de Pesos Ochocientos Mil (\$800.000,00) en las cuotas pactadas. Dicha operación tiene plena validez y eficacia jurídica independientemente de la rescisión del resto del Contrato, y los bienes referidos son propiedad definitiva e irrevocable de los suscriptos. En virtud de todo lo expuesto, y habiendo operado la rescisión de hecho acordada verbalmente, por la presente los suscriptos declaran formalmente rescindido el Contrato de Compra Venta y Cesión de Derechos de fecha 31 de agosto de 2022, con excepción de la transferencia del fondo de comercio que permanece firme y perfeccionada conforme lo indicado en el párrafo anterior. La rescisión se funda en los artículos 399, 1009, 1024, 1083 y 1084 del Código Civil y Comercial de la Nación, siendo el incumplimiento exclusivamente imputable a Ud. Como consecuencia directa del incumplimiento de Ud., los suscriptos han sufrido daños y perjuicios que comprenden, entre otros conceptos: a) Las sumas abonadas en concepto de "Valor Llave" (desde el 01/09/2022 hasta la restitución del inmueble), debidamente actualizadas conforme el índice pactado en el Contrato. b) El costo y valor de las obras, mejoras y/o trabajos eventualmente realizados en el inmueble durante el período de posesión. c) El daño emergente y lucro cesante derivados de la imposibilidad de escriturar y consolidar la titularidad del inmueble prometida. d) Todo otro perjuicio económico directa o indirectamente vinculado con el incumplimiento descripto. En consecuencia, SE LE INTIMA a Ud. para que en el plazo de diez (10) días hábiles a contar desde la recepción de la presente, reconozca la rescisión aquí declarada, suscriba la instrumentación que corresponda y proponga una solución extrajudicial respecto de los daños y perjuicios reclamados, bajo apercibimiento de iniciarse las acciones judiciales que correspondan, con más intereses, costas y costos del proceso. Sin perjuicio de lo expuesto, queda abierta la posibilidad de arribar a un acuerdo extrajudicial que contemple la liquidación de los conceptos reclamados, a cuyo fin los suscriptos se encuentran a disposición.

Joan Pablo Delgado

García

Quedo Deliberadamente
Notificado, Day Fe
San Juan 20 Junio 2026