

Expediente: **4372/18**

Carátula: **BRACO ROBERTO ARMANDO C/ CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L. Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN VIII**

Tipo Actuación: **HOMOLOGACION DE CONVENIO CON FD**

Fecha Depósito: **08/02/2024 - 00:00**

**Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:**

90000000000 - *CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L., -DEMANDADO/A*

90000000000 - *JIMENEZ ALEGRE, MARIA INES-DEMANDADO/A*

90000000000 - *DE LA CRUZ GRANDI, MIGUEL ADOLFO-DEMANDADO/A*

90000000000 - *FIDEICOMISO EDIFICIO ENTRE RIOS 640, -DEMANDADO/A*

90000000000 - *DIP DE FIGUEROA, MARIA SUSANA-DEMANDADO/A*

20128704141 - *BRACO, ROBERTO ARMANDO-ACTOR/A*

---

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común VIII

ACTUACIONES N°: 4372/18



H102084784472

SENTENCIA N°: ..... - AÑO: .....

JUICIO: "BRACO ROBERTO ARMANDO c/ CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L. Y OTROS s/ DAÑOS Y PERJUICIOS" - Expte. N°"4372/18"

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 07 de febrero de 2024.-

### **AUTOS Y VISTOS:**

Para resolver en autos del epígrafe, y

### **CONSIDERANDO:**

Que, se presentan Cesar Grandi Empresa Constructora SRL, representada en este acto por la Srta. Macchi María Paula, en su carácter de apoderada, en adelante denominada la parte demandada, y el Sr. Roberto Armando Braco, denominado en adelante la parte actora, y vienen a solicitar la homologación del convenio cuyo instrumento se encuentra agregado en autos, en formato digital, en fecha 06/09/2021.

Conforme lo prescribe el artículo 256 y concordantes del CPCyCT; el Proveyente considera corresponde hacer lugar a lo peticionado respecto del convenio agregado en autos, en formato digital, en fecha 06/09/2021.-

Por ello,

## **RESUELVO :**

**I.- HOMOLOGAR**, en cuanto por derecho hubiere lugar y sin perjuicios de terceros, el presente convenio celebrado entre las partes, el que se encuentra agregado en estos actuados caratulados : "BRACO ROBERTO ARMANDO c/ CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L. Y OTROS s/ DAÑOS Y PERJUICIOS" - Expte. N°"4372/18", el que se transcribe a continuación: "CONVENIO DE TRANSACCION: En la ciudad de San Miguel de Tucumán, a los 07 días del mes de junio de 2021, entre Cesar Grandi Empresa Constructore SRL, CUIT 30-53470700-6 con domicilio en San Juan 242 planta baja f, representata un este acto por la Srta. Macchi María Paula DNI 34 285.572 en su carácter da apoderada de la empresa mediante escritura n° 131, otorgada por el escribano Guillermo Héctor Scarso, registro n° 32, en adelante denominado la parte demandada y el sr. Roberto Armando Braco DNI 10.311.230, con domicilio en Juncal 480 Temperley, provincia de Buenos Aires, adelante denominado la "actora". PRIMERA ANTECEDENTES: 1- Con fecha 24/04/2015 el sr. Roberto Braco adquiere mediante un contrato de cesión entre el y la Sra Tapia Rosana Soledad la unidad 12 C del edificio en construcción del fideicomiso Entre Rios 540. dicha unidad consta de 42.31 m2. 2- Con fecha 07/05/2014 adquiere mediante contrato de cesión entre él y la fira. Liscopio Valentina la unidad 14" "A" del fideicomiso edificio Las Heras 009 dicha unidad consta de 75,50 m2 3- Con fecha 16/02/2011 adquiere mediante contrato de cesión entre él y el Sr. Grasseto Juan Pablo la unidad 2" "D" del fideicomiso edificio Amadeo Jacques 135. dicha unidad consta de 40 70 m2 4- Con fecha 05/12/2015 adquiere mediante contrato de cesión entre él y la arta, Romero Maziad Lorena Elizabeth la unidad 1 K del fideicomso Casonas del Corte. Dicha unidad consta de 42,73 m2 5- Con fecha 27/01/2014 adquiere mediante contrato de cesión entre el y la Sra. Rodriguez Max Mariana la unidad 4" "F" del fideicomisa Avenida Avellaneda 409. Dicha unidad consta de 57.04 m2 6- Por otro lado el Sr Marquetti Jorge Antonio compra en nombre y representación del sr. Roberto Braco el día 14/12/2016 mediante contrato de cesión celebrado entre el sr. Marquetti y la Sra. Otonello Verónica Inés la unidad 10" "D" mas une unidad de cochers del fideicomiso Avenida Avellaneda 409. dicha unidad consta de 78,49 m2. SEGUNDA-CANJE DE UNIDADES FUNCIONALES: Que atento a la imposibilidad por parte de la demandada de hacer entrega efectiva de las unidades antes mencionadas, ambas partes y de común acuerdo aceptan canjear dichas unidades por las siguientes: 1- Departamento en el edificio en calle Corrientes n° 983, 8° E de 102.2 m2. 2- Departamento en el edificio en calle Tucumán n° 842/4 (CABA) 1 piso unidad n° 10 de 100m2. 3. Departamento en el edificio en calle Salta n 600 4" "E de 116,70 m2 TERCERA BOLETOS DE VENTA: Se firma simultáneamente con este convenio un boleto de compra-venta por cada unidad mencionada en el item anterior, con sus respectivos precios y características de construcción, formando todos ellos parte del presente acuerdo en calidad de anexos. También se firman en este mismo acto los contratos de rescisión de las unidades mencionadas en la cláusula primera. El presente contrato es exclusivamente canje de unidades, no recibiendo la demandada, la apoderada, ni la actora ninguna suma de dinero por los cambios de unidades, no quedando saldos pendientes por parte de ninguna. CUARTA-DETALLES: 1) El departamento de calle Corrientes 983 deberá ser escriturado a favor del sr. Braco Armando Roberto o a nombre de quien el designe en un plazo máximo de 30 días a partir de la firma del presente convenio, siendo obligación de ambas partes, presentar toda la documentación requerida a la escribania que designe la actora. Se declara que el departamento se encuentra alquilado a la Srta. Garcia Brandan Mercedes Cristina DNI 22. 476.628, mediante contrato de alquiler entre ella y el Sr. Miguel Adolfo de la Cruz Grandi. Se transfere a la actora en este acto la cesión de derechos de dicho contrato a su favor. 2) El departamento en calle Salta 650 se encuentra actualmente alquilado, por el sr. Federico Fabian Iriarte, DNI 26.454.068. Se adjunta el contrato, concretado por MCG

Building SRL como locador en fecha 02/05/2016, el cual venció en fecha 30/04/2017 no habiendo pagado el locatario ninguna de sus obligaciones desde el mes de septiembre de 2019 y no aceptando desalojar la unidad. La demandada declara que no existe ningún otro compromiso o instrumento vigente, que le otorgue derechos sobre esa propiedad al inquilino y entrega en este acto la cesión de derechos de MCG Building a favor de la actora sobre el contrato detallado y sobre cualquier otro posterior que pudiese existir. La actora declara que acepta la situación de la ocupación informada, haciéndose responsable del desalojo o de realizar un nuevo contrato a su nombre. La demandada se hará cargo del pago de las expensas y los servicios, hasta la fecha de desocupación de la propiedad. La actora manifiesta no haber visitado la unidad por lo que no conoce el estado en el que se encuentra. Dado que esta unidad no puede ser escriturada actualmente, es condición, obligación y responsabilidad de la demandada, realizar todas las tareas, gestiones, y trámites con los gastos a su cargo para lograr la aprobación del PH por la municipalidad de San Miguel de Tucumán. A partir de la aprobación del mismo será escriturada la unidad a favor del Sr. Roberto Braco o de quien el designe en un plazo no mayor a 30 días.

3) La oficina de Tucumán n° 842 piso 1 unidad n 10, de CABA se encuentra alquilada, siendo el locador el sr Martin Sismail DNI 7 668 838 y el locatario Cesar Grand Emp Const. SR.L existiendo un contrato de alquiler vigente con vencimiento el 30 de noviembre 2022. En este acto, se entrega el original del contrato de alquiler. La demandada declara que dicho alquiler está cubierto por el inquilino hasta el fin del contrato por obras realizadas por el en la unidad por ese motivo la demandada pagará al actor una renta mensual de \$40.000 (pesos cuarenta mil) o su equivalente de u\$s 250 (dólares doscientos cincuenta) a partir de la fecha y hasta la desocupación definitiva de la unidad. Esta renta será ajustable semestralmente, según índice para contratos de locación. La demandada se hará cargo del pago de las expensas y los servicios hasta la fecha de desocupación de la propiedad.

QUINTA-REPARACIONES: Dado que las propiedades de canje indicadas en la cláusula segunda están en uso y ocupadas no pudiendo la actora saber en que estado serán entregadas, la demandada se compromete a proveer todos los materiales y la mano de obra para realizar todas las tareas necesarias de reparación, reposición, pintura y puesta en buenas condiciones de uso de cada unidad.

SEXTA-ESCRITURAS: Todos los gastos y honorarios para la escrituración de todos los inmuebles de este convenio serán a cargo de la actora y la demandada, en partes iguales. Esta condición no incluye otros gastos que le correspondan a la demandada para regularizar situaciones propias trámites, pagar impuestos, deudas anteriores, etc.

SEPTIMA-LIBRE DEUDA: La demandada gestionará y entregará un libre deuda de expensas, impuestos y servicios y entregará todos los comprobantes de pago, de cada una de las unidades. Toda deuda anterior a la firma de este convenio será soportada por la demandada.

OCTAVA ACCIONES CIVILES Y PENALES La actora el Sr. Roberto Braco manifiesta que ante la demora en las entregas y paralización de alguna de las obras en donde había adquirido unidades inicia las siguientes acciones legales:

CIVILES 1-JUZG VIII 2001/15 BRACO ROBERTO ARMANDO C/ CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA SRLS/Z-CUMPLIMIENTO DE CONTRATO AMADEO JACQUES 135 2° D- 2 JUZG VI 4371/18 BRACO ROBERTO ARMANDO C/ CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA SRL. Y OTROS S/ MEDIACION AV AVELLANEDA 409 5° F 3-JUZG VIII 4372 18 BRACO ROBERTO ARMANDO C/ CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA SRL Y OTROS S/ MEDIACION ENTRE RIOS 640 12° C 4-JUZG VI-4373/18 BRACO ROBERTO ARMANDO C/ CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORASRL Y OTROS S/ MEDIACION LAS HERAS 667 14 A 5-JUZO VI 4370/18 MARQUETTI JORGE ANTONIO C/CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA SRL Y OTROS S/ MEDIACION AV AVELLANEDA 409 16 D- 6-JUZG VI 1162/17 PARISOTTO LUIS GERMAN Y OTROS C/ JIMENEZ ALEGRE MARIA INES Y OTROS S/MEDIACION PTE PERON YERBA BUENA 1 K PENALES : Juzgado VII 1162/17 Parisotto Luis German y otras c/ Jiménez Alegre Maria Ines y otros s/ Mediación Pte Peron, Yerba Buena, 1 K expediente n° 35496/37 Jiménez Alegre Maria Inés y otros estafa. El sr Roberto Braco declara no tener otras unidades más que las indicadas en la cláusula

primera del presente convenio ni haber iniciado otras causas Ambas partes se obligan a presentar su desistimiento a todo derecho y toda acción en les causas mencionadas y a no iniciar nuevas acciones, todo esto, una vez cumplidas todas las obligaciones indicadas en este convenio por ambas partes, no teniendo nada más que reclamarse Sin perjuicio de la condición mencionada precedentemente, el Sr. Braco desiste de toda acción y derecho en contra de la fiduciaria formal de algunos de los fideicomisos Sra. Maria Inés Jimenez Alegre, en consideración que la misma no tiene desde su divorcio ninguna responsabilidad sobre el cumplimiento de los contratos que dieron origen a las acciones judiciales iniciadas tanto civil como penalmente. Es por ello que desiste igualmente de iniciar ninguna acción o reclamo en contra de la mencionada Sra., ante el posible incumplimiento de las condiciones aquí pactadas. NOVENA EVICCIÓN Y SANEAMIENTO: La demandada garantiza a la actora por evicción y saneamiento de las unidades que por este acto adquiere. Todos los juicios, medidas cautelares, deudas, reclamos, originados por la comercialización, construcción y demás gestiones y responsabilidades de la demandada, en trámite, conocidas o no a la fecha o en el futuro serán atendidas, solventadas y solucionadas por la demandada, aunque se produzcan con posterioridad a este acto. DECIMA HONORARIOS LEGALES: Todos los honorarios, impuestos costas, contribuciones y demás importes judiciales y legales serán a cargo de la demandada, incluyendo los abogados del codemandado "Siciliani" en la causa 2601/15 La actora declara que su abogado en todas las causas detalladas, es el Dr. Federico Rengel, con domicilio profesional en calle 9 de julio 485 4ª de esta ciudad También declara que no ha firmado convenios de honorarios extra-judiciales con su letrado. DECIMA PRIMERA JURISDICCIÓN: Frente a cualquier conflicto que pudiera suscitarse, las partes acuerdan que serán competentes los tribunales de San Miguel de Tucumán, renunciando a todo otro fuero, incluido el fuero federal. DECIMA SEGUNDA: Firma en carácter de fiduciaria La Sra. Maria Inés Jiménez Alegre DNI 21.631.535 quien toma conocimiento de los términos el presente contrato transaccional comprometiéndose a firmar todos los instrumentos para efectivizar la escrituración de las unidades, cuando se encuentren en condiciones y a solicitud de la empresa demandada, no teniendo ninguna obligación con respecto a los gastos devengados de las operaciones que se concretan en este contrato y liberándose de toda responsabilidad conforme se menciona más arriba, no teniendo el actor nada que reclamarle y obligándose de desistir de las causas civiles y penales en su contra tanto de la acción como del derecho. DECIMA TERCERA: GASTOS: Los gastos de sellado por DGR y cualquier otro gasto que por este convenio pudieran surgir serán a cargo exclusivamente de la demandada. Se firman tres ejemplares del presente acuerdo, compuesto por 4 (cuatro) páginas y sus anexos (plangos rescisiones, contratos de alquiler y boletos de compraventa), que se firman simultáneamente con este acuerdo formando parte del mismo.".-

**II.- COSTAS Y HONORARIOS:** Téngase presente lo convenido.

**HÁGASE SABER.**- 1323/21DHO

**DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ**

**JUEZ**

**JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM.**

**Actuación firmada en fecha 07/02/2024**

Certificado digital:

CN=PÉREZ Pedro Manuel Ramón, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20146618759

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.