

Expediente: **758/21**

Carátula: **BRUNETTI BRUNO ANIBAL C/ CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L. Y OTRO S/ PROCESO ORDINARIO (RESIDUAL)**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **11/09/2024 - 00:00**

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

900000000000 - CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L., -DEMANDADO/A

20268833596 - MARCHESE, DOMINGO MARIO-DEMANDADO/A

20266380713 - BRUNETTI, BRUNO ANIBAL-ACTOR/A

20266380713 - CHAPARRO DEL MORAL, ALBERTO-POR DERECHO PROPIO

20268833596 - SEGUNDO CRUZ, FELIPE JOSÉ-POR DERECHO PROPIO

33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

ACTUACIONES N°: 758/21



H102325084353

San Miguel de Tucumán, 10 de septiembre de 2024.

DATOS DEL EXPEDIENTE:

Carátula: Brunetti, Bruno Aníbal c/ César Grandi Empresa Constructora S.R.L. y otro s./ ordinario

Expediente N.° 758/21

Ingreso: 22/06/2021

Partes:

-Demandante (actor): Bruno Aníbal Brunetti, D.N.I. N.° 26.783.553

-Abogado del demandante: Alberto Chaparro del Moral, M.P. N.° 5.287 (apoderado)

- Demandado 1: César Grandi Empresa Constructora S.R.L., C.U.I.T. N.° 30-54370786-6 (rebelde)

- Demandado 2: Domingo Mario Marchese, D.N.I. N.° 5.353.992

-Abogado del demandado 2: Felipe José Segundo Cruz, M.P. N.° 6.039 (apoderado)

Juzgado Civil y Comercial Común de la XII Nominación – Centro Judicial Capital de Tucumán

- Juez: Camilo E. Appas

SENTENCIA

1. Trámite procesal del expediente

1.1. Demanda y contestación de la demanda

Bruno Aníbal Brunetti inicia acción de cumplimiento de contrato y escrituración en contra de Mario Marchese Domingo y César Grandi Empresa Constructora S.R.L. Solicita que se establezca un plazo para la entrega del inmueble identificado como Unidad 2 del 4° piso del edificio ubicado en calle Corrientes N° 653/657 de San Miguel de Tucumán, Matrícula Registral N° 38740, Padrón N° 305.663, destinado a consultorio médico. Además, requiere que se fije un plazo para cumplir el deber de escrituración establecido en el contrato de compraventa inmobiliaria celebrado entre las partes. Asimismo, solicita la aplicación de daño punitivo.

Narra que el 10 de febrero del año 2011 adquirió un inmueble que sería sujeto a propiedad horizontal mediante boleto de compraventa. El contrato fue celebrado con Miguel Adolfo De la Cruz Grandi, en su carácter de apoderado del fiduciario del Fideicomiso Edificio Corrientes N° 653/657. El inmueble adquirido representaría un equivalente al 11,51% de la unidad indivisa del piso, y mediría aproximadamente 3,30 metros por 4,30 metros. Las unidades estaban destinadas a convertirse en consultorios médicos. El precio total de la venta en el contrato era \$62.500, pero efectivamente se le exigió un pago de \$92.920, el cual acredita mediante recibos de pagos y comprobantes de transferencias bancarias.

Arguye que el contrato preveía que la entrega debía realizarse veinticuatro meses a partir de la firma del contrato, con una posible extensión de seis meses más en ocasión de imprevistos o razones de fuerza mayor. Es decir, el 10/08/2013 venció el plazo máximo de entrega de la unidad vendida. Asimismo, el contrato establecía que la escrituración debería ser realizada una vez se aprobara la sujeción al régimen de propiedad horizontal por parte de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán. Sin embargo, el cumplimiento de esta condición resulta imprecisa, por lo que la cláusula se habría confeccionado en desmedro del artículo 4° de la ley 24.240.

Narra que el diez de enero de 2020 intimó a Miguel de la Cruz Grandi, en su carácter de representante de Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L., para que ponga a su disposición la entrega de la unidad vendida. No obstante, los co-accionados guardaron silencio. En noviembre de 2020, intimó también al fiduciario, C.P.N. Domingo Mario Marchese, y lo notificó del proceso de mediación.

Explica que Miguel de la Cruz Grandi actuaba en representación del fiduciario, Marchese, y de la firma Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L., fiduciante.

Circunscribe la relación jurídica en una relación de consumo, en tanto Domingo Mario Marchese y César Grandi Empresa Constructora S.R.L. resultan ser proveedores, conforme la definición dada por el artículo 2°.

Cita jurisprudencia tendiente a delinear al fiduciario como responsable ante el incumplimiento contractual. Ofrece prueba documental.

En fecha 03/08/2021 se notificó a César Grandi Empresa Constructora S.R.L, y en 26/10/2021 a Domingo Mario Marchese.

Aclaro que la firma César Grandi Empresa Constructora S.R.L. fue notificada en el domicilio contractual, conforme surge del Contrato de Fideicomiso adjunto en autos: calle 9 de Julio N° 329. Denoto que aquel domicilio coincide con el denunciado para “Fideicomiso Edificio Corrientes N° 653/657” en el Boleto de Compraventa suscrito por las partes. El arquitecto Miguel Adolfo De la Cruz Grandi intervino en ambos negocios: como representante de la firma César Grandi Empresa Constructora S.R.L. en la constitución del Fideicomiso, y como apoderado del Fideicomiso el en boleto de compraventa.

La firma César Grandi Empresa Constructora S.R.L. no compareció en el presente juicio, por lo que está en rebeldía.

El co-accionado Marchese interpuso excepción de defecto legal en fecha 01/11/2021, la cual fue resuelta mediante sentencia de fecha 25/04/2021. Mediante aquella, se decidió no hacer lugar a la excepción. La sentencia fue confirmada por la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común mediante pronunciamiento de fecha 03/10/2022.

Reabierto los términos, el contador Marchese contestó la demanda en fecha 16/12/2022.

Reconoce que celebró el Contrato de Fideicomiso Inmobiliario denominado “Fideicomiso Edificio Corrientes 653/657”. Aquél fue instrumentado mediante escritura pública N° 209 del año 2009.

Destaca que el contrato limita su responsabilidad al desempeño de sus funciones. Aquellas son asumir el dominio fiduciario, transferir el dominio de las unidades funcionales resultantes de los planos del proyecto a quienes acreditan la calidad de cesionarios de los fiduciantes, desafectando aquellas unidades del fideicomiso. Asimismo, asume las obligaciones de custodia y control del buen estado de conservación del bien objeto del contrato y/o de los que en adelante se incorporen al régimen.

En consecuencia, concluye que no estaba obligado a construir el edificio, ni asumió compromiso contractual alguno con la parte actora. No llegó a ofrecer en venta la unidad, ni fue avisado de la cesión.

Establece que las obligaciones del fiduciario tienen un piso de responsabilidad, los cuales surgen de la ley 24.441, previo a la reforma, y posterior a la reforma en el Código Civil y Comercial de la Nación. La responsabilidad del fiduciario, relata Marchese, consiste en ejercer la propiedad de los bienes fiduciarios en beneficio del beneficiario y con posterioridad, transmitirla al fideicomisario. Aquello no fue incumplido. No hubo omisión de Marchese en la protección y defensa de los bienes fideicomitidos.

En consecuencia, no puede ser reclamado a Marchese la culminación de la construcción del edificio. Esto, por cuanto no recibe los recursos necesarios para edificar, ni cuenta con las habilitaciones, recursos humanos y materiales, ni habilidades profesionales, para ello.

Establece que en caso de que lo consideramos responsable por el incumplimiento obligacional, aquél contiene un límite: los bienes fideicomitidos. No se puede agredir su patrimonio personal, en tanto la propiedad fiduciaria resulta un patrimonio diferenciado.

Impugna el daño punitivo, en tanto considera no revestir la calidad de proveedor.

Se tuvo por contestada la demanda por Marchese, y en fecha 12/06/2023 se dispuso la apertura a pruebas y se fijó la fecha de la primera audiencia.

La Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas se celebró en fecha 19/04/2024. En ella, se proveyeron las pruebas ofrecidas por las partes.

El actor ofreció prueba instrumental, pericial caligráfica, exhibición de documentos en poder de terceros, confesional, informativa e inspección ocular. Aquella fue admitida de forma íntegra en cuanto por derecho hubiese lugar. Desistió de la informativa a las entidades bancarias y al Correo Oficial de la República Argentina, en tanto los recibos y las cartas documento no fueron negadas.

El demandado Marchese ofreció prueba documental, la cual fue admitida en cuanto por derecho hubiese lugar.

En fecha 04/07/2024 se llevó a cabo la Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de Causa para Definitiva. En ella se produjo la prueba confesional, a la que sólo asistió el co-demandado Marchese. Se aplicó la confesión ficta (cf. Art. 360 CPCCT) en ocasión de la inasistencia del arquitecto De La Cruz Grandi. Asimismo, se dispuso la clausura del período probatorio y las partes presentaron sus alegatos. Se ordenó correr vista al Agente Fiscal, en ocasión a la aplicación del instituto de daño punitivo.

La Sra. Agente Fiscal de la IIª Nominación agregó su dictamen en fecha 02/08/2024. Repuesta la planilla fiscal, los autos se hallan en condición de ser resueltos.

2. Pruebas producidas por las partes

2.1. Actor

2.1.1. Documental

Junto a la demanda, el Sr. Brunetti acompañó:

1. Contrato de fideicomiso celebrado el 23 de julio del año 2009 entre José María Rotella, Eduardo Enrique Pacios, Domingo Mario Marchese y Miguel Adolfo de la Cruz Grandi, con objeto de creación del “Fideicomiso Edificio Corrientes N° 653/657”;
2. Boleto de compraventa celebrado entre Fideicomiso Edificio Corrientes N° 653/657, a través de su representante, arquitecto Grandi, y Bruno Aníbal Brunetti;
3. Impuestos de sellos del boleto de compraventa;
4. Seis recibos;
5. Nueve comprobantes de transferencias realizadas a través del Banco Santander Río;
6. Copia de carta documento remitida al apoderado del Fideicomiso Corrientes N° 653/657, Miguel A. De la Cruz Grandi, recibido en fecha 10/01/2020.
7. Copia de carta documento remitida al C.P.N. Domingo Mario Marchese, recibida en fecha 16/12/2020.
8. Informe del Registro Inmobiliario de la Matricula N-38740; ubicación: Corrientes 653/57, fracción 2; Nomenclatura catastral: Circunscripción I, Sección 2, Manzana 15, parcela 40C, subparcela 000; Padrón inmobiliario N° 305663; Matrícula catastral N° 4999/11554.

2.1.2. Instrumental

El actor solicitó se oficie al Archivo de la Provincia, para que se remita una copia autenticada de la Escritura Pública de fecha 23/07/2009 mediante el cual se constituye el Fideicomiso Edificio Corrientes N° 653/657.

Se hizo lugar a la prueba en la primera audiencia, y se ordenó el oficio a la entidad. En fecha 29/05/2024, Archivo de la Provincia contestó el oficio librado y adjuntó la escritura requerida.

2.1.3. Informativa

El actor solicitó se oficie a la Dirección de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán a fin de que informe los pasos que se cumplieron desde que se aprobó la construcción

respecto al edificio de calle Corrientes. Solicito que se indique las fechas de las resoluciones más destacadas y el estado actual del trámite de aprobación de obra. Además, si existe algún obstáculo o impedimento para su aprobación, y dar sus razones.

Asimismo, se solicitó copia de todas las actuaciones administrativas relacionadas con la aprobación del plano de Proyecto de Obra Nueva.

Se hizo lugar a la prueba en la primera audiencia, y se ofició a la dirección para que en el término de diez días conteste bajo apercibimiento de astreintes.

La Dirección de Catastro y Edificación contestó el oficio en fecha 17/05/2024. Informó que:

–El anteproyecto se inició mediante expedientes N° 137.358/10; 137.546/11 y 139.800/11, todos visados.

–El proyecto del edificio se inició mediante expediente N° 140.304/11, aprobado y otorgado el permiso A06025 en fecha 14/12/2011.

–El anteproyecto de ampliación se inició mediante expediente N° 142.130/12, visado.

–El proyecto de ampliación se inició mediante expediente N° 136.059/13, más no fue concluido.

Asimismo, informa que el edificio se encuentra ocupado en sus distintos niveles, sin final de obra y con once actas de infracción. Adjunta copias de las actas de infracción, de las cuales se observa que el proyecto infringió las normas catastrales municipales al demoler sin permiso, no solicitar inspección obligatoria, ampliar sin permiso y ocupar indebidamente sin final de obra. El 15 de diciembre del año 2017 se denegó el final de obra, y el 07 de diciembre de 2022 se ordenó la clausura del edificio por estar ocupado en el subsuelo, en planta baja y en los primeros tres pisos sin final de obra. Las últimas tres actas de infracción (de fecha 13/02/2023, 22/09/2023 y 21/11/2023) son por violación a esta clausura.

2.1.4 Pericial caligráfica

El actor solicitó se proceda al sorteo de un perito calígrafo a fin de que coteje las firmas insertas en el boleto de compraventa de fecha 10/01/2011, y los recibos de pago acompañados. A tal fin, deberá el perito debía determinar si dichas firmas le correspondían al puño y letra de Miguel de la Cruz Grandi y Emilio Dante Toldo.

En la primera audiencia se hizo lugar a esta prueba y se procedió al sorteo del perito calígrafo. Resultó desinsaculado José Luis Rodríguez.

Para la pericial se requería la presencia del arquitecto Miguel de la Cruz Grandi y de Emilio Dante Toldo. Por ello, se procedió a notificarlos para su comparecencia a la audiencia de formación de cuerpo de escritura, que se llevó a cabo el 07/06/2024. Grandi fue notificado en fecha 30/05/2024, mientras que Toldo fue notificado en fecha 05/06/2024.

Sólo el arquitecto Toldo compareció a la audiencia de fecha 07/06/2024. Grandi, ausente, no justificó su incomparecencia de forma alguna.

El perito adjuntó el informe en fecha 12/06/2024. En el informe solo realiza el análisis respectivo la persona de Emilio Dante Toldo, no así sobre Miguel de la Cruz Grandi.

En fecha 01/07/2024, el actor solicita se desestime la prueba pericial, en tanto el perito no cotejó la firma de Grandi, limitándose a analizar la pertenencia de a la grafía de Emilio Dante Toldo, quien

solo intervino en la suscripción de uno de los recibos. Aquello fue puesto en conocimiento de parte interesada en fecha 03/07/2024.

En la segunda audiencia se resaltó que la pericia fue realizada de forma parcial: no podría cotejarse la firma del arquitecto De La Cruz Grandi atento a su incomparecencia a la formación del cuerpo de escritura.

2.1.5. Exhibición de documentos en poder de terceros

La parte actora solicitó que se intime al C.P.N. Domingo Mario Marchese y a César Grandi Empresa Constructora S.R.L. para que acompañe el Contrato de Fideicomiso Inmobiliario del Edificio Corrientes N° 653/657; los contratos de compraventa y cesión de derechos de todas las unidades vendidas del edificio; todas las resoluciones de la Dirección de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán respecto a la construcción del edificio; las habilitaciones municipales de los locales que pudieran estar funcionando en el edificios de calle Corrientes.

Se hizo lugar a esta prueba. Se notificó en fecha 10/05/2024 a ambas partes. En la segunda audiencia se aclaró que el contador marchese tuvo por reconocido el contrato de fideicomiso. Sin embargo, la prueba no se produjo. En audiencia se estableció que se valorará la conducta de las partes, en tanto fueron reticentes para colaborar en su producción.

2.1.6 Inspección ocular

El actor solicitó la realización de una inspección ocular, a los fines de que se informe si el edificio contiene pisos o unidades en condición de habitabilidad; si existen unidades habitadas o usadas; si la unidad 2 del piso 4 se encuentra desocupada o habitada; si la unidad 2 piso 4 se encuentra en estado de habitabilidad; si se encuentran evidencias de que se estén realizando trabajos de construcción, y cualquier otra situación que considere oportuno informar.

El 16 de mayo de 2024 se realizó la inspección ocular. El oficial de justicia compareció junto al apoderado de la parte actora y constató lo siguiente:

–El acceso al edificio se encuentra ocupado por “ITEC”, empresa que brinda servicios de hemodinamia. Existe una nota de autorización de Grandi Empresa Constructora S.R.L. de fecha 17/05/2022 mediante la cual se autoriza a ITEC a usar momentáneamente el acceso sobre calle Corrientes N° 657.

–El edificio consta de doce pisos. Tiene un ascensor en funcionamiento, más no es posible usar las escaleras porque contienen material de construcción.

–En planta baja hay un pasillo que se conecta al Sanatorio del Norte. En el primer piso existen habitaciones correspondientes al Sanatorio del Norte, las cuales se encuentran en funcionamiento. La obra del primer piso se encuentra finalizada. En el segundo piso existen habitaciones y terapia intensiva del Sanatorio del Norte. En el tercer piso funciona la unidad coronaria del ITEC. La obra está terminada y en funcionamiento

–En el cuarto piso funciona el ITEC. Sobre este punto destaca que en la unidad 2 del piso 4 se encuentra en funcionamiento un consultorio de traumatología y ortopedia, en perfecto estado de habitabilidad con terminaciones en piso de porcelanato, con revoque fino y pintura con mobiliarios tipo oficina.

–El edificio se halla en construcción desde el piso quinto al décimo segundo. Existen muchos escombros acumulados, más no se observan obreros trabajando. Si observaron empleados de mantenimiento.

2.1.7. Declaración de parte

En fecha 04/07/2024 se realizó audiencia en la que sólo asistió y declaró el Sr. Marchese.

2.2 Demandado

2.2.1. Documental

El demandado ofreció como prueba documental las constancias en autos.

3. Pretensiones

Bruno Aníbal Brunetti solicita se fije un plazo para la entrega del inmueble identificado como Unidad 2 del 4° piso del edificio ubicado en calle Corrientes N° 653/657 de San Miguel de Tucumán, Matrícula Registral N° 38740, Padrón N° 305.663, destinado a consultorio médico. Además, requiere que se fije un plazo para cumplir el deber de escrituración establecido en el contrato de compraventa inmobiliaria celebrado entre las partes. Asimismo, solicita la aplicación de daño punitivo.

Por su parte, el co-demandado Marchese sostiene que no le cabe responsabilidad alguna en tanto su carácter de fiduciario se limita a la administración de los bienes fideicomitidos, y no a la construcción del edificio.

El co-demandado César Grandi Empresa Constructora S.R.L. se encuentra en rebeldía.

4. Análisis y solución del caso.

Ahora bien, para poder comenzar el análisis y resolución de la cuestión de fondo, y teniendo en cuenta los términos de la demanda y contestación, cabe dejar asentado que no resulta controvertido que el 10 de febrero de 2011, el Sr. Brunetti suscribió un Boleto de Compraventa Inmobiliaria con Miguel Adolfo De la Cruz Grandi, quien actuaba como apoderado del fiduciario del Fideicomiso Edificio Corrientes N° 653/657.

En este sentido, los instrumentos señalados (Boleto de Compraventa y Contrato de Fideicomiso) fueron reconocidos en su autenticidad y autoría por la demandada, por lo que se reputan auténticos y existentes.

Tampoco se encuentra controvertido que el Sr. Brunetti nunca recibió el inmueble adquirido, y que el edificio aún se encuentra en estado de construcción.

De allí, que las cuestiones controvertidas a dilucidar y de justificación necesaria, sobre las cuales cabe expedirse son las siguientes: a) La existencia de una relación de consumo, b) el cumplimiento contractual y sus responsabilidades; y c) Los gastos del proceso.

4.1. ¿Existe relación de consumo?

Al respecto, cabe recordar que la relación jurídica entre las partes será de consumo todas las veces que uno de los sujetos que la integran pueda ser considerado consumidor conforme lo establece el artículo 1° de la Ley de Defensa al Consumidor (desde ahora “LDC”).

En otras palabras, será considerado consumidor la persona (física o jurídica) que adquiere o utiliza, en forma gratuita u onerosa, bienes o servicios como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social. También puede ser equiparado al consumidor quién, sin ser parte de una relación de consumo como consecuencia o en ocasión de ella, adquiere o utiliza bienes o servicios, en forma gratuita u onerosa, como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social.

De lo expuesto surge que el elemento normativo para encuadrar a un sujeto como consumidor es la adquisición o utilización de bienes como destinatario final (cf. CHAMATROPULOS, Alejandro D., Estatuto del consumidor comentado, 1ra Ed., La Ley, CABA, 2016, T.1, ps. 65-66).

Ello exige que la persona en cuestión sea el último eslabón en el proceso de producción y comercialización del bien o servicio, agotando su valor económico al situarlo fuera de la cadena de valor. También la norma exige que el bien o servicio sea utilizado en beneficio propio o dentro del ámbito familiar o social, esto es, en otras palabras, que el consumidor (o alguien de su entorno) use o goce de forma personal el producto.

De esta forma, la inclusión del bien o servicio en el ámbito comercial, empresarial, oficio o profesión del sujeto lo excluirá de la tutela especial. De allí que el destino final haya sido analizado -aunque no surja expresamente del texto legal- también en términos de “no profesionalidad” (SANTARELLI, Fulvio G. y MENDEZ ACOSTA, Segundo J., Derecho de Consumo, 1ra. Ed., La Ley, CABA 2024, p. 68).

Va de suyo entonces, que el destino final del producto constituye el eje que, en definitiva, permitirá resolver quiénes pueden ser consumidores o usuarios y quiénes no (conf. CHAMATROPULOS, ob. Cit. P. 43).

A este respecto la doctrina sostiene que: «...la categoría de consumidor sigue organizada desde la perspectiva económica de consumo. Esto significa que hay acto de consumo cuando el producto o servicio es retirado del mercado, agotándose su valor económico -o lo que es igual situándolo fuera de la cadena de valor- pues no se lo vuelve a reinsertar en el proceso de elaboración de bienes o de prestación de servicios. Esa idea es completada con la exigencia que el bien o servicio sea utilizado para uso privado, familiar o social, lo cual excluye el destino a una actividad empresarial» (Tratado de Derecho del Consumidor. T.I -Stiglitz-Hernández, dir, La Ley, p.419, Bs. As., 2015).

Sentado ello, es necesario destacar que conforme surge de los términos de la demanda, el bien adquirido estaba destinado a convertirse en un consultorio médico. Ya sea que el inmueble sea usado por el Sr. Brunetti personalmente, o aquél sea rentado, el inmueble con destino a consultorio médico se integra directamente en su actividad profesional, por lo que no resulta de aplicación la normativa consumeril.

En idéntico sentido se pronunció la Sala 2 de la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común: «Los fundamentos de la impugnación a la validez de la cláusula de prórroga de competencia que formula el apelante, no resultan procedentes. En efecto, los mismos giran en torno a que la misma integra un contrato de consumo y de adhesión con cláusulas predispuestas, por lo que sería aplicable la Ley de Defensa del Consumidor. Sin embargo, entiende el Tribunal que no se configuran en el caso los extremos que determinan la aplicación de este estatuto protectorio, y que resultan de sus arts. 1 y 2; pues la norma alude expresamente al consumidor final, para indicar que las transacciones que tienen por objeto un bien o servicio que se incorpora a un proceso productivo o que involucran una actividad con fines de lucro, quedan fuera del sistema. En el caso, ya desde la exposición de los hechos en la demanda y de la naturaleza de los rubros indemnizatorios reclamados, se advierte que la relación jurídica base de la responsabilidad que se reclama fue un

contrato de compraventa de locales comerciales, por lo que la confrontación del destino objetivo de los bienes inmuebles adquiridos, deja fuera al caso de los supuestos de aplicación del Estatuto del Consumidor» (Sentencia N° 451 de fecha 11/09/2018, expediente “Edificadora del Norte S.A. c/ Consorcio Torre III S.S. Juan Pablo Segundo y otros s/ nulidad y daños y perjuicios).

Por todo lo expuesto, y conforme los términos de la demanda y las probanzas en autos, entiendo que la relación jurídica que une al Sr. Brunetti con los demandados es de carácter ordinario o común. En consecuencia, no debe regirse por la normativa protectoria de los consumidores o usuarios.

4.2. El vínculo contractual.

Sentado lo anterior, cabe analizar el vínculo que une al actor con los demandados.

El Sr. Brunetti celebró un contrato de boleto de compraventa inmobiliaria con el representante del fiduciario del “Fideicomiso Edificio Corrientes N° 653/657”, mediante el cual adquirió una unidad en el edificio (unidad 2 del piso 4), el cual se encontraba en construcción al momento de la suscripción del contrato.

La unidad sería destinada a convertirse en consultorio médico, y Brunetti sería su único propietario.

Se advierte que además se estipuló como fecha de entrega de la unidad 24 meses a partir de la firma del contrato, con una posible variación de seis meses por imprevistos o razones de fuerza mayor. En referencia a la escrituración de la mencionada unidad, aquella estaría supeditada a que la Municipalidad de San Miguel de Tucumán apruebe la propiedad horizontal del edificio.

Ese boleto de compraventa fue celebrado en el marco de un contrato de fideicomiso.

El contrato de fideicomiso es usado usualmente como vehículo para los emprendimientos inmobiliarios. Esta práctica se asienta en las ventajas que ofrece la figura a quien desarrolla o emprende un negocio inmobiliario, mediante los denominados fideicomisos “al costo” o “desde el pozo”. El término “al costo” resalta la pretensión de que con los aportes de quienes ingresan -y más allá del carácter que suman se cubra el costo de la obra, solventando el pago de los servicios profesionales y empresariales necesarios, la adquisición de los materiales, la oblación de impuestos, tasas, contribuciones y servicios, etcétera. (conf. ALONSO, Daniel F. “Contrato de fideicomiso como vehículo de emprendimientos inmobiliarios” en “Derecho de Consumo Inmobiliario” dirigido por ALTERINI, Ignacio Ezequiel y AICEGA María Valentina, editorial La Ley, 2021, página 269).

La mecánica del fideicomiso inmobiliario es la siguiente: determinadas personas, en calidad de fiduciantes, realizan aportes que pueden ser de diverso carácter (terreno, materiales de construcción, suma de dinero en una serie de cuotas pactadas para financiar la obra, hasta derechos). Generalmente, los fiduciantes se clasifican en originarios y adherentes conforme el momento en el cual se incorporan al negocio.

Por otro lado, se constituye una persona como fiduciario que se encarga de administrar el inicio, avance, terminación y entrega de la obra indicada. El fiduciario puede identificarse con la persona del constructor, o bien, encontrarse en un rol separado delegando esa tarea a un tercero, el que deberá controlar desde el inicio hasta el final de la obra.

Al finalizar el proyecto, el fiduciario transmite la titularidad de las unidades acordadas a las personas designadas en carácter de fideicomisarios. Si se quiere poner las unidades terminadas a la venta, el producido de dicha venta, deberá ser entregado a los beneficiarios designados en el contrato. Muchas veces, los fideicomisarios y beneficiarios son los mismos fiduciantes, ya que en la práctica

se entremezclan dichos roles (conf. SANCHEZ RODRÍGUEZ Marcelo, “Fideicomisos inmobiliarios de construcción”, Llanes ediciones, 2022, página 45).

Dicho esto, cabe destacar que al momento de celebración del boleto de compraventa (febrero de 2011) el proyecto para la edificación del inmueble todavía no había sido aprobado por la Municipalidad de San Miguel de Tucumán (conforme Cuaderno de Prueba del Actor N° 5, ver informe adjunto por la Dirección de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán en fecha 17/05/2024).

De ello se puede colegir que la venta de la unidad resultó un aporte útil para la financiación del proyecto edilicio.

En consecuencia, no cabe duda que el boleto de compraventa inmobiliaria celebrado por Brunetti y el representante del fiduciario del “Fideicomiso Edificio Corrientes N° 653/657” y el Contrato de Constitución de Fideicomiso efectivizado en fecha 23/07/2009 resultan contratos conexos, a la luz de la definición otorgada por el Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante: CCCN) en su artículo 1073: “Hay conexidad cuando dos o más contratos autónomos se hallan vinculados entre sí por una finalidad económica común previamente establecida, de modo que uno de ellos ha sido determinante del otro para el logro del resultado perseguido. Esta finalidad puede ser establecida por la ley, expresamente pactada, o derivada de la interpretación, conforme con lo que se dispone en el artículo 1074”.

La utilidad de la evidente conexidad de ambos contratos sirve a los fines de su interpretación. Así, para computar el plazo de entrega de la unidad y la responsabilidad emergente de ella es necesario y se requiere completar los términos del Boleto de Compraventa con el Contrato de constitución del Fideicomiso Inmobiliario.

4.3. Acerca del cumplimiento del contrato

Conforme se expuso no se encuentra discutido el vínculo contractual celebrado entre las partes.

Adelanto que de las pruebas producidas se puede afirmar que existe un incumplimiento por parte de los co-demandados en lo que respecta a la finalización de la obra y eventual entrega de la unidad adquirida por el actor.

Conforme surge del Contrato de Fideicomiso, el fiduciante inversor (César Grandi Empresa Constructora S.R.L.) debía finalizar los primeros cuatro pisos del edificio en el término de veinticuatro meses (ver cláusula tercera de la página 7 del Contrato de Fideicomiso adjunto en autos). Es decir, el plazo de finalización del proyecto resulta incierto.

Sin embargo, el boleto de compraventa inmobiliaria adjunto preveía una fecha de entrega veinticuatro meses a partir de la firma del mismo. Teniendo en cuenta que el boleto fue suscripto en fecha 10/02/2011, la unidad debió ser entregada en el plazo máximo 10/08/2013. Existe, actualmente, una mora de 154 meses en la entrega de la unidad.

El incumplimiento resulta evidente a partir de un simple cómputo.

Asimismo, consta en estas actuaciones que la Dirección de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán informó que se negó el final de obra y se dispuso la clausura del edificio por ocupación sin final de obra (ver informe adjunto por la Dirección de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán en fecha 17/05/2024 en el cuaderno de prueba del actor N° 5).

A ello se suma la respuesta facilitada por el co-demandado Marchese en la absolución de posiciones, en referencia de que el final de obra no fue completado “por lo que no fue posible hacer la transferencia de ninguna de las unidades”.

Todo ello, demuestra que el plazo transcurrido desde que debía entregarse la unidad (más de once años al día de hoy) excede largamente un plazo razonable.

Además se demostró que el edificio se encuentra ocupado: en 16/05/2024 el Oficial de Justicia constató que el acceso al edificio se encuentra ocupado por “ITEC” y por el Sanatorio del Norte.

Resulta importante destacar que la unidad funcional que iba a ser destinada para el Sr. Brunetti se encuentra ocupada por un consultorio de traumatología y ortopedia del ITEC “en perfecto estado de habitabilidad con terminaciones en piso de porcelanato, con revoque fino y pintura con mobiliarios tipo oficina”. El oficial de justicia finaliza su descripción detallando que el edificio se halla en construcción desde el piso quinto al décimo segundo. Destacó que no observó obreros trabajando, sino empleados de mantenimiento.

Ello demuestra lo siguiente:

- 1) En primer lugar que la unidad debería haber sido entregada, teniendo en cuenta el plazo de gracia de 6 meses, en fecha 10/08/2013.
- 2) En segundo lugar, surge que el edificio se encuentra en una construcción sin finalizar, con planta baja y cuatro pisos terminados y en funcionamiento, y que del piso 5 al 12 están sin terminar y con existencia de escombros y restos de construcción en las escaleras.

Con relación a esa última cuestión, no se advierte motivo alguno por el cual se encuentra funcionando un consultorio de traumatología y ortopedia en la unidad 2 del piso 4 que adquirió el Sr. Brunetti, y que, por consiguiente, no se le haya entregado la unidad adquirida al actor.

4.4. Acerca de la responsabilidad de las partes demandadas

4.4.1. Responsabilidad del fiduciante inversor Cesar Grandi.

En los términos del contrato se advierte que Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L. se constituyó en el carácter de fiduciante inversor. Tenía a su cargo esencialmente la construcción de la obra y entrega de las unidades. En consecuencia, recibió por medio del contrato de fideicomiso amplias facultades para cumplir ese objetivo.

Asimismo, la firma asumió la responsabilidad derivada de la construcción del edificio y de las distintas obligaciones que se generen en el futuro originada en la construcción y hasta la total finalización de la obra y entrega efectiva de las unidades.

En este sentido, como desarrolladora inmobiliaria, asumió la obligación de entregar y escriturar la unidad adquirida y que fueron claramente incumplidas.

En definitiva, constatado el vínculo contractual y el incumplimiento de la demandada corresponde condenar a César Grandi Empresa Constructora S.R.L. en los términos reclamados.

4.4.2. Responsabilidad del fiduciario Domingo Marchese.

El artículo 1.666 del CCCN establece que el fiduciario «se obliga a ejercer [la propiedad] en beneficio de otra [persona] llamado beneficiario [...] y a transmitirla al cumplimiento de un plazo o

condición». La posición jurídica del fiduciario «es la parte obligacional pasiva del contrato, pivote central del instituto es de que a él se transmiten fiduciariamente los bienes» (AICEGA, María Valentina y GÓMEZ LEO, Osvaldo R., “Contrato de fideicomiso” en ALTERINI, Jorge H. y ALTERINI, Ignacio E. Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético, La Ley, Buenos Aires, 2015, tomo VII, página 1.041).

La figura del fiduciario reviste tal importancia que se equipara a la del promotor, organizador y responsable del negocio. Esta responsabilidad se agrava teniendo en cuenta que el contrato de fideicomiso, conforme su nombre lo indica, es un contrato que tiene profundas raíces en la confianza que se depositan las partes contratantes. Por ello, el administrador de los bienes fideicomitidos se compromete a responder ante los daños ocasionados a quienes contraten con él por esta confianza aludida.

«En el fideicomiso “al costo” debe subrayarse lo fundamental de la lealtad para con las partes adherentes al sistema generado por el negocio subyacente, ya sea que ocupen las posiciones jurídicas de fiduciante, del beneficiario o de fideicomisario. En la gestión de los bienes fideicomitidos, el fiduciario habrá de respetar no sólo las pautas contractualmente previstas y las expectativas en torno de ellas, sino también cumplirlas en atención a las cualidades personales que integraron la publicidad y generaron la atracción y la confianza. El carácter *intuitu personae* de su encargo es la contrapartida de esa confianza especial depositada, la que genera obligaciones específicas en torno a la ejecución de la gestión fiduciaria en un emprendimiento inmobiliario» (ALONSO, obra citada, página 276).

Es por ello que el estándar de actuación y la pauta valorativa para el ejercicio del rol de fiduciario en el contrato de fideicomiso en general es del “buen hombre de negocios” (art. 1.674). La persona que se desempeña como fiduciario se encuentra sujeta al deber de obrar con lealtad y diligencia y como un buen hombre de negocios. Se encuentra obligado a concretar el principio de buena fe en la gestión de los bienes fideicomitidos, conforme las condiciones y cualidades personales, atendiendo a las consecuencias posibles de los hechos con su situación especial de mayor conocimiento y aptitud que califican su prudencia y su diligencia, y dentro de ella, habrá de incluirse el cumplir adecuadamente el deber de brindar la información clara y precisa, necesaria para zanjar la asimetría informativa existente entre los adherentes no profesionales y aquel. (conf. ALONSO, ob. Cit. página 285).

Sentado ello, no quedan dudas que el incumplimiento del objeto del fideicomiso, y por consiguiente del derecho adquirido por el actor, también recae en la figura del fiduciario. Justamente el fiduciario tiene la responsabilidad de llevar adelante el emprendimiento inmobiliario, desde el inicio de la obra hasta la escrituración de las unidades.

En el caso en particular, la dinámica negocial permite concluir que el fiduciario Marchese le otorgó un poder al arquitecto De la Cruz Grandi, quien también representaba a la firma César Grandi Empresa Constructora S.R.L., a los fines de ofrecer a la venta las unidades funcionales proyectadas para la finalización de la obra. En este sentido, Marchese debió realizar un control íntegro del rol desempeñado por César Grandi Empresa Constructora S.R.L., ya que, si bien delegó la construcción del inmueble en el fiduciante, resulta inherente a sus funciones de fiduciario la administración de los bienes fideicomitidos en el marco de las pautas previstas. La medida de su gestión debía responder al estándar de un buen hombre de negocios.

Así las cosas, y con especial consideración a la declaración realizada por Marchese en el marco de la segunda audiencia, entiendo que el fiduciario demostró un manifiesto desinterés por la prosecución del proyecto edilicio. Esto se evidencia en su declaración pertinente al conocimiento

que tenía sobre la falta de finalización de la obra y de las ventas realizadas de las unidades.

Este manifiesto desinterés me lleva a concluir que Marchese actuó de forma deficitaria como administrador de los bienes fideicomitidos.

Por estos motivos es que se condenará también al fiduciario por las consecuencias del incumplimiento.

4.5. Sobre la pretensión de entrega del inmueble y fijación del plazo para escriturar.

Cabe analizar si la demanda intentada es procedente o no en base a las pruebas colectadas en autos. A tal fin, efectuaré las siguientes precisiones.

La obligación en cabeza del actor era cumplir con el pago del precio. Este fue pactado en la suma de \$62.500 (pesos sesenta y dos mil quinientos) a abonarse mediante transferencia en la cuenta de Standard Bank N° 0518-02104706-13. Brunetti acredita el pago del monto mediante seis recibos por el monto total de \$30.420; y nueve comprobantes de transferencia realizadas a la cuenta Standard Bank N° 0518-02104706-13, por el monto total de \$80.420. Como se advierte, el monto que Brunetti abonó resulta superior a lo pactado. Esto se explica por cuanto Brunetti manifestó que la firma le exigió un pago adicional.

Conforme se expresó anteriormente, los co-demandados no cuestionaron la cancelación manifestada ni los recibos acompañados.

Asimismo, los co-demandados guardaron silencio ante los requerimientos de cumplimiento efectuados por la actora mediante cartas documento CD971299295 y CD075177899 dirigidas a Miguel de la Cruz Grandi y Domingo Mario Marchese respectivamente, recibidas en fecha 10/01/2020 y 16/12/2020. En virtud de ello, considero que los pagos efectuados tuvieron el carácter de cancelatorios.

Conforme se indicó en los acápites anteriores, se encuentra probado en autos que los demandados se encontraban en mora en el cumplimiento de sus obligaciones. Pero, por otra parte, debo señalar que no surge de estas actuaciones que dicha excesiva demora se deba a cuestiones no imputables al fiduciario, o que aquel hubiese realizado todo lo necesario a los fines de finalizar la construcción del edificio.

En definitiva y por lo anteriormente expuesto, es que corresponde hacer lugar a la demanda, fijando un plazo de 30 días para que el demandado haga entrega a la actora del inmueble objeto del presente litigio en las condiciones pactadas y a suscribir la correspondiente escritura traslativa de dominio, bajo apercibimiento de lo normado por los artículos 615 y 617 del CPCCT.

4.6. El reclamo de daño punitivo

Al consistir el daño punitivo en una multa aplicable en los casos en los que haya habido una infracción grave a los derechos de los consumidores y usuarios, y al haber explicado en el acápite 4.1 que la presente relación no se circunscribe en una consumeril, es que entiendo que no procede el daño punitivo en el presente caso.

5. Gastos del proceso (costas)

Al resultar el actor, Bruno Aníbal Brunetti, victorioso en el pleito, las costas deben ser impuestas a los demandados vencidos (artículo 61 CPCCT).

6. Honorarios

Entrando en estudio para regular honorarios, considero adecuado acoger el criterio sentado por la Excma. Cámara del fuero Sala II, en los autos caratulados Bolsa de Comercio c. Rabelló (Sentencia N° 385 de fecha 26/07/2017); Rico c. Cetrogar S.A. (Sentencia N° 280 de fecha 03/07/2023), Vicente Trapani S.A. S/ Concurso Preventivo – Incidente de verificación tardía promovido por AFIP-DGI (Sentencia de fecha 27/10/2023), entre otros.

El criterio propuesto indica que resulta pertinente y conveniente regular los honorarios profesionales en términos porcentuales, ante la falta de determinación de una base regulatoria -firme- y/o ante procesos inflacionarios y la prohibición de actualización monetaria que subsiste en nuestro derecho positivo (Ley n° 23.928), y por lo tanto se difiere su cuantificación para cuando exista una base regulatoria firme.

Considero que efectuarlo de esta forma resulta apropiado para los tiempos de hoy.

El tribunal citado indica, en los fallos citados a modo de ejemplo, lo siguiente:

“Así, siguiendo a Ure y Finkelberg, se ha observado que la costumbre arancelaria tradicional en el derecho argentino se ha manejado hasta ahora siguiendo la modalidad de regular honorarios en cantidades ciertas de dinero. La cuestión no pasa tanto por verificar si este método es mejor que el otro, sino que se lo ha aplicado mayoritariamente casi de manera inercial. Sin embargo, a poco que se avance en el examen de la cuestión, se puede comprobar las dificultades tangibles que presenta la cuantificación dineraria (URE, Carlos E. - FINKELBERG, Oscar G., Honorarios de los profesionales del derecho, p. 515, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2009).

Ello resulta patente aun en los casos de capital determinado, pues, el inc. 1) del art. 39 de la Ley N° 5.480 considera como monto del juicio, además de dicho capital, su actualización por depreciación monetaria -en caso de corresponder-, intereses, multas y cualquier otro rubro que deba adicionarse. Está claro que ninguno de estos factores se encuentra definido cuantitativamente al momento de dictarse sentencia -y mucho menos, antes-, por lo que, tanto en caso que la demanda prospere -total o parcialmente- o que sea rechazada, el cálculo definitivo del monto del proceso a los fines arancelarios -o cualquier otro-, debe realizarse en una etapa posterior: ejecución de sentencia, en los procesos de conocimiento (URE - FINKELBERG, op. et loc. cit.).

Todo esto supone, con el consiguiente desgaste jurisdiccional innecesario, la siguiente duplicación de trámites: a) si la sentencia de mérito difiere la regulación de los honorarios profesionales para cuando exista base cierta, es muy probable que la sentencia sea apelada y que la Alzada se pronuncie sólo sobre el fondo del asunto; b) luego y practicada la liquidación correspondiente, la resolución que la apruebe o desestime también puede ser recurrida, lo que a su vez dará lugar a otro decisorio; y c) finalmente, firme la base regulatoria y regulados los honorarios profesionales, éstos pueden ser apelados nuevamente, motivando una tercera intervención de la Cámara, a partir de la cual recién el profesional podrá tener un crédito definitivo, líquido y exigible, siempre que no se habilite alguna instancia extraordinaria (URE - FINKELBERG, op. et loc. cit.).

Toda esta engorrosa y extensa secuencia de trámites y recursos puede simplificarse en gran parte con la determinación de los honorarios profesionales en términos porcentuales. Ello responde, sin duda alguna, a la consecución de los principios procesales de “celeridad y concentración” sobre los que se asienta nuestro ordenamiento procesal (art. XII, CPCC; cfr. URE - FINKELBERG, op. cit., p. 515 y s.).

Por lo demás, la fijación de los honorarios profesionales en la misma sentencia se presenta como la consecuencia lógica del estudio y evaluación integral de todo el proceso que el juez realiza,

justamente a los fines de emitir su pronunciamiento final. Es poco probable -y no parece razonable exigirselo- que, transcurrido un buen tiempo y pasadas centenares de causa por el tribunal, éste se aboque a examinar un expediente de nuevo, al solo y único efecto de regular honorarios, con la profundidad y el detenimiento con que lo analizó al momento de dictar la sentencia de mérito.

Por otro lado, a la descripta razón práctica de inmediación temporal a favor de la regulación de honorarios en términos porcentuales, se suma la decisiva del carácter alimentario de la retribución de los profesionales, de modo que mientras más rápida sea la cuantificación de sus honorarios, obviamente, más rápida será también su percepción. Esto es de vital importancia si se tiene en cuenta la periodicidad irregular de los ingresos por el ejercicio de una profesión liberal, ingresos con los cuales el profesional debe solventar las necesidades cotidianas propias y de su familia, sin perjuicio de aquellas otras, también fundamentales, vinculadas con sus herramientas de trabajo.

El método que se propicia, al adoptar una unidad de medida uniforme e inalterable a pesar de las vicisitudes de la economía, excluye de raíz la necesidad de sucesivos ajustes por depreciación monetaria, intereses u otras partidas que puedan incrementar el monto del juicio (URE - FINKELBERG, op. cit., p. 516 y s.).

Por lo demás, las dificultades apuntadas, que se verían solucionadas con el sistema de regulación de honorarios en términos porcentuales, han convertido en letra muerta el inc. 7) del art. 265 (actual 214) del CPCC, en cuanto dispone que la sentencia debe contener la regulación de honorarios de los abogados y procuradores de las partes. Es indudable que esta delicada cuestión queda superada con la fijación de honorarios en términos porcentuales, pues, ya no existiría obstáculo alguno para el cumplimiento del precepto legal (URE - FINKELBERG, op. cit., p. 517)."

Finalmente concluye el tribunal indicando que el método propuesto no aparece prohibido por la ley; y en segundo lugar, porque, desde el momento en que el régimen general arancelario para los profesionales del derecho -sin perjuicio de otros regímenes- que rige en nuestra provincia está estructurado sobre la base de pautas porcentuales máximas y mínimas dentro de las cuales debe encuadrar el honorario, hasta podría decirse que la asignación de una alícuota porcentual se ajustaría con mayor fidelidad al espíritu y a la letra de la ley (cf. URE - FINKELBERG, op. cit., p. 521).

Agrego que frente a algún cambio que quiera aplicarse al quehacer judicial la pregunta siempre es "pero... ¿está permitido?", siendo este un enfoque al que considero incorrecto, máxime en tiempo de crisis. Por ello cabe preguntarse en su lugar ¿está prohibido?. Esto podría considerarse un reflejo del art. 19 CN.

De esta forma, la regulación de honorarios se hará en términos porcentuales y se desarrollará teniendo en cuenta la tarea desarrollada, la eficacia, resultado obtenido, el tiempo empleado en estos autos, y las pautas valorativas fijadas por la ley arancelaria (arts. 14, 15, 19, 38, 41,43 y cc de la ley 5480):

Así, regulo los honorarios a los letrados intervinientes por la actuación en primera instancia de la siguiente forma:

a) al letrado Alberto Chaparro Del Moral, en su carácter de apoderado de la parte actora, quien intervino en las dos etapas del proceso sumario conforme el art. 43 de la ley de honorarios en un 15% sobre el monto del proceso que resulte en definitiva, con más el 55% de este resultado por honorarios procuratorios, lo que da un total de 23,25% del monto que resulte en definitiva.

b) al letrado Felipe José Segundo Cruz, en su carácter de apoderado de la parte demandada, quien intervino en las dos etapas del proceso sumario conforme el art. 43 de la ley de honorarios en un 10% sobre el monto del proceso que resulte en definitiva, con más el 55% de este resultado por honorarios procuratorios; lo que da un total de 15,5% del monto que resulte en definitiva.

En todos los casos, el porcentual fijado se aplicará sobre la base que resulte en definitiva, y respetándose en todo supuesto el honorario mínimo de ley (art. 38 in fine Ley 5.480; art. 7 in fine Ley 7.897).

El IVA que corresponda tributar a cada uno de los profesionales cuyos honorarios se han regulado, se adicionará a los mismos de conformidad a la condición que revistan frente a tal tributo (Excma. Cámara Civil y Comercial, Sala 2 in re "Chahla Elías c/ Municipalidad de San Miguel de Tucumán s/ Expropiación, del 16/04/2004).

Dichos montos regulados deberán ser pagados en el término de DIEZ DÍAS de quedar firme la presente resolución. En caso de incumplimiento, esta suma devengará un interés desde notificado el presente fallo al obligado al pago y hasta su efectivo pago. Dichos intereses, se actualizarán teniendo en cuenta la tasa activa promedio del Banco de la Nación Argentina para sus operaciones a treinta días, conforme fallo n°: 77 del 11/02/2015 de la Excma Corte Suprema de Justicia de la Provincia de Tucumán (autos ALVAREZ JORGE BENITO s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA - INCIDENTE DE REGULACIÓN DE HONORARIOS).

Por todo lo dicho y argumentado,

DECIDO:

1. HACER LUGAR a la demandada de fijación de plazo promovida por Bruno Anibal Brunetti contra Domingo Marchese (fiduciario del Fideicomiso Corrientes N° 653/657) y César Grandi Empresa Constructora S.R.L. (fiduciante inversor, fideicomisario clase B y beneficiario del Fideicomiso Corrientes N° 653/657). En consecuencia, **CONDENO** a los demandados a:

a) HACER EFECTIVA ENTREGA a la actora del inmueble identificado como unidad 2 del piso 4 del edificio ubicado en calle Corrientes N° 653/657 de esta ciudad en las condiciones pactadas, en el plazo de 30 (treinta) días a partir de encontrarse firme la presente resolución;

b) OTORGAR LA ESCRITURA CORRESPONDIENTE en favor de la actora de la unidad 2 del piso 4 del edificio ubicado en calle Corrientes N° 653/657, en el plazo de 30 (treinta) días a partir de encontrarse firme la presente.

2. COSTAS a los co-demandados, conforme se consideró.

3. REGULAR HONORARIOS:

a) Al letrado Alberto Chaparro Del Moral, en su carácter de apoderado del actor, en un **23,25%** sobre el monto del proceso que resulte en definitiva (incluye el 55% en concepto de honorarios procuratorios).

b) al letrado Felipe José Segundo Cruz, en su carácter de apoderado del co-demandado Marchese, en un **15,5%** sobre el monto del proceso que resulte en definitiva (incluye el 55% en concepto de honorarios procuratorios).

A dichas sumas deberá adicionarse el 10% en concepto de aportes jubilatorios (ley 6059) y el 21% IVA en caso de corresponder.

Dichos montos regulados deberán ser pagados en el término de DIEZ DÍAS de quedar firme la presente resolución.

Se deja constancia que en todos los casos, el porcentual fijado se aplicará sobre la base que resulte en definitiva, **y respetándose en todo supuesto el honorario mínimo de ley (art. 38 in fine Ley 5.480; art. 7 in fine Ley 7.897).**

4. NOTIFÍQUESE a las partes de forma digital y a Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L. mediante cédula.

DR. CAMILO E. APPAS

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMUN DE LA XII° NOMINACION

OFICINA DE GESTION ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2

FGLD

Actuación firmada en fecha 10/09/2024

Certificado digital:
CN=APPAS Camilo Emiliano, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20368650618

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