

Expediente: **2049/21**

Carátula: **AZALOT MARIA FERNANDA Y OTRO C/ CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L. Y OTRO S/ CONTRATO ORDINARIO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **13/05/2025 - 00:00**

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

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

20296398986 - CHILCOT, JEYSEN GEOFFREY-ACTOR/A

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

20296398986 - AZALOT, MARIA FERNANDA-ACTOR/A

20268833596 - MARCHESE, DOMINGO MARIO-DEMANDADO/A

9

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial Común de la XVIa Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

ACTUACIONES N°: 2049/21



H102345492213

**Autos: AZALOT MARIA FERNANDA Y OTRO c/ CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L. Y OTRO s/ CONTRATO ORDINARIO**

**Expte:** 2049/21. **Fecha Inicio:** 01/06/2021.

San Miguel de Tucumán, 12 de mayo de 2025.

**Y VISTOS:** los autos "AZALOT MARIA FERNANDA Y OTRO c/ CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L. Y OTRO s/ CONTRATO ORDINARIO", que vienen a despacho para resolver, de los que

### **RESULTA:**

1. En fecha 09/05/2022 se presenta la Sra. AZALOT MARIA FERNANDA (DNI 26.028.898) con su letrado apoderado ARCOS Germán Federico, y el Sr. JAYSEN GEOFFREY CHILCOT (D.N.I. 95.464.436), por derecho propio con el patrocinio letrado del letrado Arcos Germán Federico, e inician demanda de fijación de plazo según el art. 382, inc. 2, apartado II, del CPCC (Ley Prov. 6176) en contra de CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L. (CUIT 30-53470786-6), DE LA CRUZ GRANDI MIGUEL (DNI 17.458.928) y MARCHESE DOMINGO MARIO (DNI 5.535.992), este último, por su carácter de fiduciario del fideicomiso "Edificio Corrientes 653/657" (CUIT 33-71359280-9), y con el fin de que se fije un plazo cierto para que los demandados eleven en escritura traslativa de dominio el contrato de cesión que celebraron con los actores cuyo objeto fue la enajenación de un inmueble, y con expresa imposición de costas.

Al narrar los hechos indica que los actores han adquirido, en calidad de cesionarios y actuando la empresa "Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L." como cedente, diez unidades, identificadas como unidades 1 al 10 del piso séptimo del edificio ubicado en calle corrientes 653/657, matrícula N-38740, padrón 305663, con destino a consultorios médicos con los detalles y medidas determinadas en la segunda cláusula de dicho contrato, adquiriendo el 100% del piso séptimo.

Expone que a partir de este contrato el demandado cedió a sus representados su calidad de beneficiario que tiene en el fideicomiso "Edificio Corrientes Nro. 653/657", por las unidades descritas, y que este fideicomiso tiene por objeto la construcción del edificio y las unidades adquiridas por los actores, a su vez, la construcción estaba centrada al mismo cedente, es decir, Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L., y entiende que entre el Fideicomiso representado por el Sr. Marchese y la empresa constructora demandada había un verdadero conjunto económico. Añade que la venta fue convenida en la suma total de \$1.242.406, monto que habría sido cumplida en tiempo y forma por los actores, por lo que su parte habría pagado el precio total convenido por las unidades adquiridas.

Manifiesta que la obra del edificio y principalmente el piso séptimo, se encuentra paralizada por lo que no lograron jamás terminar la construcción ni menos obtener la aprobación del sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal, por parte de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, y demás organismos pertinente y con ello, la imposibilidad de entregar las unidades y escriturar las mismas, situación que era cargo exclusivo de los vendedores.

Agrega que la vendedora se comprometió a terminar las obras, someter el edificio al régimen de Propiedad Horizontal, y con ello elevar el contrato celebrado a escritura traslativa de dominio, omitiendo sin embargo el cumplimiento de sus obligaciones a pesar de los insistentes requerimientos verbales efectuados por sus representados en reiteradas oportunidades, y aquéllos formales por medio de Cartas Documento identificadas con los números CD998363284 (dirigida a Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L.), CD998363307 (dirigida al Sr. De la Cruz Grandi Miguel), y CD998363315, CD998363298 y CD998363324 (dirigidas al Sr. Marchese), sin que las misivas fueran respondidas por los demandados.

Advierte que la obligación de entregar y escriturar las unidades se halla sometida a dos condiciones tales como la conclusión de la obra lo que no fue cumplido a la fecha y el sometimiento y aprobación del edificio y las unidades al Régimen de Propiedad Horizontal con la aprobación de los planos por parte de la Municipalidad, lo que tampoco habría sido cumplido por parte de los demandados. Destaca luego que estas condiciones escapan de la órbita de actuación de los actores y son de obligación exclusiva de los demandados y que jamás cumplieron a pesar de los reiterados reclamos efectuados a esos efectos por los actores. Expone que es excesivo el tiempo que ha transcurrido desde la paralización de la obra y que los demandados se encuentran en trámite de aprobación de los planes correspondientes, tornando en totalmente indeterminado e incierto el plazo de escrituración y entrega de las unidades estipulado en el contrato.

Concluye que el inicio de su acción es dar término a ésta situación de incertidumbre en la que se encuentran los actores debido al propio comportamiento desleal propiciado por los vendedores accionados, quienes demostraron una evidente mala fe en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, solicitando se supla la misma fijándose un plazo cierto por la cual los demandados deberán cumplir con su obligación de escriturar las unidades adquiridas por los compradores, y con ello culminar la aprobación de todos los planos y trámites previos necesarios ante las autoridades competentes, según lo estipulado en el contrato de cesión.

Adjunta como prueba documental las constancias de autos, acta de cierre de mediación, poder general para juicios, constancia de inscripción ante AFIP del Fideicomiso Corrientes 653/657, Informe de dominio de la propiedad, publicaciones periodísticas del diario La Gaceta, contrato de cesión suscrito por los actores, y la empresa constructora, cartas documento mencionadas en la narración de los hechos, recibos y constancia de libre deuda firmado por la accionada. Ofrece prueba informativa y hace reserva de caso federal.

En fecha 24/05/2022 el actor amplía demanda respecto a la documental, y designando como apoderada común a la Sra. AZALOT MARIA FERNANDA y por ende en la persona de su apoderado general, el letrado Arcos Germán Federico.

2. Por decreto del 19/05/2022 se imprime trámite ORDINARIO al proceso, y por proveído del 01/06/2022 se tiene por apoderada común a la Sra. AZALOT, ampliando la providencia del 30/05/2022 (ampliación de demanda).

De las constancias de autos surge que los accionados fueron notificados debidamente según las cédulas agregadas en fechas 21/09/2022 y 25/08/2023.

3. En fecha 03/10/2022, se presenta el codemandado, Sr. Marchese Domingo Mario, con su letrado apoderado Cruz, Felipe José Segundo, quien, luego de realizar la negativa de rigor, planeó excepción de falta de legitimación pasiva. Esta excepción fue contestada en fecha 26/10/2022 por la parte actora, siendo diferido para definitiva según decreto del 04/11/2022.

Al contestar demanda reconoce que el Sr. Marchese ha celebrado el contrato de Fideicomiso Inmobiliario bajo la denominación "Fideicomiso Edificio Corrientes n° 653/657 Julio 677, mediante escritura pública n° 209 pasada por ante la Escribana Villafañe de Fuentes Marta Inés el 23/07/2009. Dice que en dicho contrato intervienen por TYO Traumatología y Ortopedia S.R.L. en el carácter de fiduciantes propietarios y beneficiario clase A; la empresa Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L. en el carácter de Fiduciante Inversor I y beneficiario clase A, y el Sr. Marchese en su carácter de fiduciario.

Al abocarse a las cláusulas del contrato, manifiesta que el Sr. Marchese no se ha obligado en el contrato objeto de la demanda a construir el edificio, ni tampoco habría asumido compromiso contractual con la parte actora, como podría haber sido el caso si es que enajenaba la unidad causa de la demanda. Agrega que nunca ha ofrecido en venta las unidades, y que en el contrato de cesión se pone de manifiesto que el adquirente ha inspeccionado cada uno de los instrumentos que integran el fideicomiso, haciéndose expresa mención que han examinado detenidamente el contrato de fideicomiso (cláusula primera), concluyendo que el rol que asume el fiduciario no le es desconocido.

Afirma que las obligaciones asumidas por su parte, no son diferentes a las que suelen tomar los fiduciaros en un contrato de fideicomiso inmobiliario estándar, es decir que no perforan el piso de responsabilidad que antes establecía la ley 24.441, hoy regulados en el Código Civil y Comercial. Cita el artículo 1674 del CCyC apoyándose en doctrina para sostener que nada de lo que estaba obligado su parte se denunció como incumplido, asimismo, que no hubo omisión del Sr. Marchese en la protección y defensa de los bienes fideicomitados, ya que no dejó de colaborar en la firma de algún plano o demás instrumento referente al bien fideicomitado. Dice que no ha ocurrido todavía la oportunidad de escriturar la afectación el proyecto de propiedad horizontal, ni retuvo para sí o transmitido a terceros, las unidades que se hacen referencia en la demanda. Concluye que mal puede reclamarse al Sr. Marchese que asuma el papel diferente al que se ha acordado, como si

fuere un constructor que deba culminar el edificio, cuando ni recibe los recursos necesarios para edificar, los cuales proviene necesariamente de las ventas de las unidades anticipadamente vendidas, ni cuenta con las habilitaciones, recursos humanos y materiales, ni tampoco habilidades de tipo profesional para dar cumplimiento con esto.

Indica que en esta oportunidad precedida por la mediación, es la primera vez en donde se anoticia de la cesión, ya que antes no hubo notificación fehaciente a pesar de que se adjuntara a la demanda Cartas Documento que lo intentarían sin éxito. Dice que los domicilios en donde se remitieron las Cartas Documento a Marchese no le pertenecen, y que por ello no se ha cumplido con sus efectos. Manifiesta que nunca se domicilió ni en calle San Juan 242, Planta Baja Dpto., ni tampoco en calle Corrientes 319. Señala que la contraparte pudo averiguar y conseguir el domicilio de su mandante para cumplir su carga de anotar al fiduciario y que prueba de ello es la notificación de la mediación y de la demanda, pero que no lo habría realizado.

Argumenta, por otro lado, que la sentencia condenatoria no puede agredir el patrimonio personal de su mandante, debiendo siempre ser dirigida al momento de su ejecución, hacia los bienes fideicomitidos. Explica la separación de patrimonios propia del fideicomiso, como también la limitación de la responsabilidad del fiduciario y los bienes afectados al fideicomiso.

Ofrece como prueba documental en poder de terceros, el libramiento de oficios al Archivo de la Provincia y al Colegio de Escribanos para que remita copia certificada de la escritura pública n° 209 pasada por ante la Escribana Marta Inés Villafañe de Fuentes, el 23/07/2009.

4. Por proveído de fecha 27/11/2023 se ordena la apertura a prueba convocándose a las partes a la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de prueba para el día 09/04/2024 a realizarse por sistema de videoconferencia a través de la plataforma Zoom.

En decreto del 04/12/2024, y por cuestiones de agenda, se ordena suspender la audiencia fijada para el día 09/04/2024, fijándose nueva fecha para su celebración, el día 20/05/2024 por sistema de videoconferencia mediante la plataforma Zoom.

5. Por decreto del 15/05/2024 se remiten los presentes autos a Mesa de Entradas Civil a fin de que dé cumplimiento con lo ordenado mediante Acordada 245/24 y proceda a la asignación de la causa al Juez que por turno corresponda. El 17/05/2024 se hace conocer a las partes que en virtud del punto V de la acordada 245/24, el Dr. Daniel Lorenzo Iglesias entenderá en la presente causa.

6. En fecha 20/05/2024 se celebra la Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas prevista para los autos del rubro, compareciendo la parte actora y dejándose constancia que los accionados no comparecieron estando debidamente notificados.

Se proveen las pruebas formándose los siguientes cuadernillos en forma independiente:

#### 6.1. Actor

- \* Cuaderno A1. Instrumental - Informativa: admitida.
- \* Cuaderno A2. Confesional: admitida.
- \* Cuaderno A3. Exhibición de documentación: admitida.
- \* Cuaderno A4. Prueba de reconocimiento: admitida.

\* Cuaderno A5. Prueba de reconocimiento judicial: admitida.

## 6.2. Demandado (Sr. Marchese)

\* Cuaderno D1. Documental: admitida.

\* Cuaderno D2. Documental en poder de terceros: admitida.

En el mismo acto se le informa a las partes que se fija como fecha de Audiencia de Vista de Causa, el día 15/10/2024 a realizarse por la plataforma Zoom. También se les informa que la fecha límite para la producción de todas las pruebas ofrecidas es la fijada para la segunda audiencia, para todos los cuadernos de prueba hasta ese día y que deberán alegar en forma oral el día de la segunda audiencia, una vez finalizada la producción de prueba.

7. El 15/10/2024 tiene lugar la Audiencia de Vista de Causa prevista para los autos del rubro, compareciendo la parte actora y el demandado Sr. Marchese Domingo Mario, dejándose constancia que los demandados Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L. y De la Cruz Grandi Miguel Adolfo no comparecieron.

Abierto el acto se produce la prueba confesional ofrecida por el actor, respecto al demandado Marchese Domingo Mario. Concluido esto último se procede a leer el informe de las pruebas, finalmente las partes alegan de forma oral por su orden, teniéndose presentes para ser considerados en definitiva.

En actuación separada de misma fecha se presenta a despacho el informe actuarial de las pruebas, indicando:

### 7.1. Actor

\* Cuaderno A1. Instrumental: producida.

\* Cuaderno A1. Informativa: parcialmente producida (falta contestación del Colegio de Corredores Inmobiliarios).

\* Cuaderno A2. Confesional: producida.

\* Cuaderno A3. Exhibición de documentación: producida.

\* Cuaderno A4. Prueba de reconocimiento: producida en audiencia del 28/06/2024.

\* Cuaderno A5. Prueba de reconocimiento judicial: producida.

### 7.2. Demandado

\* Cuaderno D1. Documental: producida.

\* Cuaderno D2. Documental en Poder de Terceros: sin producir.

8. En fecha 22/10/2024 se presenta planilla fiscal a despacho, la que es oblada en fechas 30/12/2024 (actor) y 03/02/2025 (03/02/2025). En fecha 04/02/2025, en atención a las constancias de la causa, pasa a despacho para dictar sentencia. Firme esta última providencia, la causa pasa a estudio según nota actuarial de fecha 13/02/2025.

**CONSIDERANDO:**

## 1. Cuestión controvertida.

Es propicio recapitular las posturas adoptadas por las partes que se apersonaron en este proceso a fin de brindar claridad al análisis de la controversia.

La parte actora se atribuye el carácter de adquirente a través de un contrato de cesión de derechos, de diez unidades correspondientes al edificio ubicado en calle corrientes 653/657, y con destino a consultorios médicos con los detalles y medidas determinados en el instrumento de cesión. Expone que la posición contractual que se cedió en este contrato es la de beneficiario en la estructura de fideicomiso del edificio antes mencionado. A su turno, afirman haber cumplido con su prestación, es decir la de abonar la suma de \$1.242.406 en las condiciones establecidas por las partes intervinientes en la cesión.

Prosigue y resalta que el edificio, en las unidades que le hubiera correspondido se encuentra paralizada y por lo tanto no se concluyó la construcción ni los trámites administrativos y autorizaciones ulteriores, obligaciones que recaen en cabeza de los vendedores. Por otra parte, la actora no omite la circunstancia de que existen condiciones para la entrega y escritura de la obra, condiciones que alega, no fueron debidamente cumplidas. Destaca que las condiciones escapan de la órbita de actuación de los actores por lo que los incumplimientos se han extendido demasiado en el tiempo desde la paralización de la obra, siendo que los demandados se encuentran en trámite de aprobación de los planos correspondiente, por lo que el plazo se torna indeterminado e incierto a fin de escriturar y entregar las unidades según el contrato de cesión.

Ciñe finalmente su pretensión en solicitar se fije un plazo determinado y cierto para que los demandados cumplan con su obligación de escriturar las unidades adquiridas por los compradores accionantes y con ello culminar la aprobación de planos y trámites previos necesarios ante las autoridades competentes, según lo señalado en el contrato de cesión.

El Sr. Marchese al contestar demanda sólo se limita a indicar que no fue parte del negocio jurídico de cesión de derechos. Empero, reconoce su carácter de fiduciario en el Fideicomiso Edificio Corrientes n° 653/657, siempre indicando que lo es, dentro de sus obligaciones. Luego de citar cláusulas del contrato de fideicomiso, reitera que dentro de las cargas que le competen en la estructura del negocio jurídico, no se comprometió a la construcción del edificio, o cualquier otro compromiso contractual con la parte actora. Agrega que tampoco llegó a ofrecer en venta las unidades, y que ello no puede ser inadvertido por la actora ya que en el contrato de cesión se manifiesta que ha inspeccionado cada uno de los instrumentos que integran el fideicomiso, con expresa mención.

Enfatiza que las obligaciones que le competían no fueron denunciadas como incumplidas, ni tampoco habría existido omisión en la protección y defensa de los bienes fideicomitidos. Afirma que nunca dejó de colaborar en la firma de algún instrumento referente a estos bienes y que la escrituración, y afectación del proyecto a propiedad horizontal, no es oportuna.

De estos postulados, surge que la cuestión controvertida no es en relación a la responsabilidad civil del accionado que contestó el traslado, ni tampoco de los demás, pues el postulado de demanda se centra en la única y exclusiva pretensión de fijación de plazo determinado para la culminación de la obra y entrega de las unidades en un edificio sometido a propiedad horizontal.

Por el contrario, tampoco puede omitirse que en cierta forma la cuestión controvertida en este cruce de posturas, es en si resulta oportuno o no la entrega de dichas unidades, sin embargo, y como se dijo en líneas anteriores, el actor reconoce que aún no se encuentran dadas las condiciones para la escrituración y entrega de dichas unidades, sino que -otra vez-, centra su postura en la

incertidumbre de la obra, solicitando que se fije un plazo útil para que los accionados concluyan la obra.

En este proceso no se requieren daños y perjuicios a raíz del incumplimiento, ni tampoco se solicita la resolución del vínculo contractual. Así, corresponde analizar los planteos sustanciados como la falta de legitimación pasiva formulado por el Sr. Marchese y, asimismo el análisis de la notificación invocado por este último, relacionado a la eficacia de los efectos del contrato de cesión; luego de realizar este análisis se procederá al estudio de la fijación de plazo según el tipo de obligaciones contraídas, sus cargos y plazos en los instrumentos respectivos.

## 2. Falta de legitimación pasiva.

El Sr. Marchese al contestar demanda en fecha 03/10/22 plantea excepción de falta de legitimación pasiva. Al fundamentar refiere que el Sr. Marchese no intervino en el contrato de cesión, por lo que no se lo podría demandar o condenar en juicio de fijación de plazo por entenderse que es incierto, cuando estas cláusulas no se negociaron con su parte. Dice que no existe contrato en donde su mandante haya acordado nada con los actores, y que la acción debería seguirse contra las partes del contrato, y no contra aquéllos ajenos al mismo. Agrega que aún cuando ese ajeno sea el fiduciario, puesto que recién podría escriturar cuando ocurra ese plazo o condición, y que siendo acordado en el contrato, sería ese el momento, y si fuera judicialmente, también.

Resume que no existe incumplimiento de su parte, ni intervención en el contrato, y que sería distinto en el supuesto en que se hubiese demandado por fijación de plazo y escrituración o simplemente por escrituración. Expone que el otorgamiento de la escritura sí es una obligación del fiduciario, pero en el caso de autos aquí el plazo no está cumplido o no está fijado, por lo que no existiría mora en el cumplimiento de dicha obligación.

Asimismo, en su conteste también afirma que no fue notificado fehacientemente respecto a la cesión. Agrega a esta manifestación que se anotició de la cesión en oportunidad de contestar demanda, y que las misivas con el fin de notificar la existencia de la cesión de derechos no cumplen su cometido ya que los domicilios a donde se remitieron no le pertenecen al Sr. Marchese ya que nunca se domicilió ni en calle San Juan 242, ni en Corrientes 319. Dice que la contraparte pudo averiguar y conseguir el domicilio del Sr. Marchese para cumplir con su carga de anotar al fiduciario, y que prueba de ello es la notificación de la mediación y demanda. Finaliza reservándose derechos y la falta de constitución en mora de su mandante.

Al contestar la actora el traslado conferido por decreto de fecha 13/10/2022, señala que el argumento esgrimido sobre que el fiduciario tiene la obligación de escriturar pero aún así, resulta carente de legitimación para ser demandado en juicio que fije un plazo justamente para ello, es contradictorio y absurdo. Explica que, tal cual lo reconoce el Sr. Marchese, tiene la obligación principal a su cargo de escriturar, por lo que resulta evidente que puede ser demandado en juicio para fijar un plazo a tales fines, ya que esto último es una herramienta procesal para llegar a aquéllo.

Concluye que la legitimación pasiva de Marchese en su calidad de fiduciario surge palmaria tanto fáctica como jurídicamente en esta causa, y ello deriva del contrato de cesión entre el demandado cedente y la actora, respecto a la calidad de beneficiario del Edificio Corrientes Nro. 653/657 por las unidades reclamadas, fideicomiso en donde el Sr. Marchese detenta el rol de fiduciario de dicho emprendimiento y el cedente el encargado de construirlo. Agrega que entre estos, existe un conjunto económico que actúan de manera asociada y que el fiduciario tuvo pleno conocimiento del contrato de cesión, no solo porque participaron directamente en las negociaciones y ventas de las unidades

del edificio y tenían una sociedad y unidad negocial con la constructora vendedora-cedente.

Finalmente menciona que la transferencia del dominio fiduciario a favor del Sr. Marchese consta en la matrícula registral del edificio por lo que mal podría ser ajeno a las ventas de los departamentos que el mismo administra.

Sobre el particular, recuerda Gozaíni que, “para el demandado, la legitimación asume dos aspectos esenciales. Por un lado, que sea identificada en forma adecuada y correcta la persona que deduce la pretensión; y por otro, que sea esta persona quien deba enfrentar el derecho alegado y cuente con posibilidades reales de ser oída. El primer aspecto se refiere a la legitimación ad causam del actor; el otro, a la legitimación del sujeto pasivo, aunque este derecho sea únicamente proyección del principio de bilateralidad y no signifique que por contestar tenga ya legitimación en la causa. Ese derecho a ser parte obliga a tener que llamar directamente al proceso judicial a toda persona legitimada para ello, por poseer derechos e intereses legítimos, para convertirse en parte procesal, y ejercitar el derecho de defensa contradictoria si le conviene. [...]. En síntesis, se trata de afianzar la idea de que la legitimación para obrar -activa y pasiva- no puede ser negada a priori por vincular el derecho de pedir con el derecho o interés a que se le reconozca una cuestión de derecho material. Debe tener prioridad el derecho de acceso a la justicia y el derecho a sustanciar un proceso que contenga suficientes expectativas para llegar a una sentencia justa e igualitaria” (Cfr. Gozaíni, Osvaldo Alfredo, “Tratado de Derecho Procesal Civil. El Proceso Civil y Comercial”, Editorial Jusbaire, Buenos Aires, 2020, t. II, p. 178 y 179).

A su turno, y específicamente a la excepción deducida, Maiocchi es clara al respecto al afirmar que: “El planteo a resolver en la actualidad es qué sucede en caso contrario, es decir, cuando quien no debería ser aceptado por insuficiencia de los requisitos de la clásica titularidad, manifiesta -no obstante- un interés serio, concreto, evidente, y plantea una acción que es resistida por la contraria. Siendo así, el interés prevalece sobre cualquier cuestionamiento a la mentada clásica titularidad. Esta es consecuencia de aquél, porque contiene en su esencia el interés acreditado, en su gramatical acepción: da crédito de ella, y ese tal interés no puede ignorarse sin franca posibilidad de vulnerar derechos fundamentales, entre los que evidentemente se encuentra el derecho a peticionar, que otorga suficiente titularidad en la medida del interés planteado. Debe entonces prevalecer el rechazo de la excepción, con fundamento, justamente, en la existencia de ese interés suficiente” (Cfr. Maiocchi, Valeria Montaldo, en Gozaíni, Osvaldo Alfredo [Dir.], “Defensas y Excepciones”, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2007, p.216)

En puridad, asiste razón a la parte actora cuando indica la contradicción incurrida por la accionada. Es que, la circunstancia de no haber participado en el negocio de cesión celebrado por una parte del fideicomiso, cuando esto está permitido claro está, ello no implica deslegitimar al cesionario de dicho rol para accionar a otras partes de dicho negocio complejo. En particular, al no encontrarse cuestionado el rol del cedente en el instrumento de cesión, y sin que se critiquen las formalidades en que se instrumentó dicho negocio de cesión, no existirían fundamentos válidos. Tampoco se ha observado el objeto del contrato de fideicomiso en relación al rol del cedente o el cesionario, es decir si se trata del fideicomiso por el cual el demandado asume el rol de fiduciario. Asimismo, al señalar el demandado cuales son sus obligaciones respecto al contrato de fideicomiso, se puede advertir la relación que mantiene respecto al desarrollo inmobiliario por el cual el actor, se subroga en la posición del beneficiario antecesor por el contrato de cesión de derechos. Esta cesión de posición contractual es lo que en definitiva sella la suerte de la excepción invocada, pues el fiduciario mantiene su rol y nada tiene que observar si el contrato no se lo permitiere, por sobre el deseo de quien detenta el carácter de beneficiario en el marco del contrato de fideicomiso en ceder su posición contractual.

Ahora bien, de conformidad a la cláusula octava de este contrato de cesión, allí se dispone que el cesionario asume la responsabilidad de notificar los términos del contrato al fiduciario del “Fideicomiso Edificio Corrientes n°653/657”. Por su parte, del contrato de fideicomiso, agregado en el cuaderno A1, en fecha 07/08/2024, existe constancia de que el Sr. Marchese, Fiduciario del fideicomiso en conflicto, denunció estar domiciliado en calle Corrientes Nro. 319 de la Ciudad de San Miguel de Tucumán, y que según Carta Documento Nro. 998363298 del 18/09/2020 este tuvo conocimiento efectivo de la cesión de derechos y la intimación para que concluya las obras, de conformidad a lo informado en el mismo cuaderno (A1) en fecha 10/06/2024 por el Correo Oficial. Entonces, por las razones consideradas, la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por el accionado, Sr. Marchese, no puede prosperar correspondiendo su rechazo.

### 3. Marco normativo aplicable. Fijación de plazo.

Como lo indica el postulado de demanda, tanto el objeto se corresponde con el artículo 392 del antiguo Código Procesal local, que refiere al actual artículo 463 y que reproduce de forma idéntica el inciso relacionado a la fijación de plazo de cumplimiento de una obligación cuando no estuviere expresamente estipulado, o no surja de su naturaleza o circunstancias de la obligación. Tampoco cuando se hubiere autorizado al deudor para satisfacerla cuando mejore su fortuna.

Es destacable que la norma procesal, en el digesto de fondo, hoy derogado, hacía referencia a los artículos 618 y 752 del Código Velezano. Hoy, el espíritu de estas disposiciones, se encuentran contenidas en el artículo 871 del Código Civil y Comercial, que diferencia distintos supuestos relacionados al plazo. La norma particularmente expresa:

“Artículo 871. Tiempo del pago. El pago debe hacerse:

- a) si la obligación es de exigibilidad inmediata, en el momento de su nacimiento;
- b) si hay un plazo determinado, cierto o incierto, el día de su vencimiento;
- c) si el plazo es tácito, en el tiempo en que, según la naturaleza y circunstancias de la obligación, debe cumplirse;
- d) si el plazo es indeterminado, en el tiempo que fije el juez, a solicitud de cualquiera de las partes, mediante el procedimiento más breve que prevea la ley local”

En comentario a la norma, se ha entendido que, “la intromisión judicial en estas cuestiones de interés exclusivo de los particulares limita el acto integrativo -como decía Busso-, y predomina la voluntad de las partes en el caso extremo, donde han contemplado la posibilidad de que sean los jueces que lo fijan, ante la falta de acuerdo de lo que no fuera resuelto por ellos en la constitución.

Según SALVAT, prospera la intervención judicial, justamente a falta de ese acuerdo y para dar fin a la controversia privada sin llegar a recurrir a la solución del derecho romano, que aplica el criterio de la exigibilidad inmediata del inc. a del artículo en comentario. La fijación judicial del plazo puede ser tanto de interés del deudor, para liberarse a lo largo del tiempo, por la prescripción, o del acreedor, para exigir su cumplimiento, y la norma sigue lo resuelto por la doctrina y jurisprudencia desarrollada a partir de la ley 17.711, en cuanto al procedimiento, que debe ser rápido, por cuanto la demora conspira contra ambas partes, en razón del interés referido, pero -como se trata de una cuestión procesal- no la puede regular expresamente sin invadir las jurisdicciones locales, razón por la cual remite a la más breve que admite la ley local” (Cfr. Lamber, Rubén, en Clusellas Gabriel [Dir.], “Código Civil y Comercial comentado, anotado y concordado”, Astrea & FEN Editora Notarial,

Buenos Aires - Bogotá, 2015, Tomo 3, págs. 500/501).

Calvo Costa, al comentar el artículo aclara que, “En los casos en que el plazo está indeterminado -si bien la disposición normativa no lo menciona- también pueden las partes establecerlo con posterioridad; caso contrario, sí será el juez quien establecerá el momento en que el deudor debe cumplir con la prestación asumida. Respecto a ello, no existe variante alguna considerando lo dispuesto por el código civil anterior” (Cfr. Calvo Costa, Carlos A., en Lorenzetti Ricardo Luis [Dir.], “Código Civil y Comercial de la Nación comentado”, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, Tomo V, pág. 351).

Sobre las cualidades del plazo, Pizarro y Vallespinos explicaban, “La determinación y la indeterminación no se presentan siempre de la misma manera. El plazo determinado puede ser cierto e incierto, conforme habremos de analizar seguidamente. El plazo indeterminado, a su vez, se divide en plazo indeterminado tácito y plazo indeterminado propiamente dicho [Moisset de Espanes, Merino]. En el primer supuesto, el plazo no está fijado (por eso indeterminado), pero surge tácitamente de la naturaleza y circunstancias de la obligación. En el plazo indeterminado propiamente dicho, el plazo tampoco está determinado, pero no se advierten elementos que permitan inferirlo de la naturaleza y circunstancias de la obligación. Corresponde su fijación judicial. Se asimilan a este último supuesto los casos en donde se ha tomado en cuenta un acontecimiento no forzoso, con la finalidad de diferir los efectos del acto (y no de condicionarlos), tal lo que sucede, por ejemplo, con la obligación de pagar cuando mejore la fortuna el deudor o cuando perciba el crédito de un tercero (arts. 509, 620, 752 y conchs., Cód. Civil) (CSJN, JA, 1987-IV-644). [...] El plazo determinado, como hemos dicho, puede ser cierto o incierto [MOISSET DE ESPANES, MERINO, BUSSO]. El plazo es cierto cuando al momento de realizarse el acto se conoce con precisión la fecha en que operará su vencimiento. [...]. El plazo incierto (o de cumplimiento incierto) es aquel que está fijado con relación a un hecho futuro necesario, cuyo momento exacto de producción se ignora. Se conoce que el acontecimiento inexorablemente habrá de producirse (por eso es plazo y no condición), pero no se sabe cuando ello tendrá lugar (certus an incertus quando). Por ejemplo, la muerte de una persona, o la próxima lluvia” (Cfr. Pizarro Ramón Daniel & Vallespinos Carlos Gustavo, “Instituciones de Derecho Privado. Obligaciones: concepto de obligación. Elementos. Clasificaciones”, Editorial Hammurabi, Buenos Aires, 1999, Volumen I, págs. 271/272).

Sentado ello, y en atención a que la posición contractual respecto a derechos fiduciarios determinados en el contrato de cesión entre Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L. y los actores de este proceso, corresponde analizar el contrato de fideicomiso y ante la existencia de dos instrumentos, corresponde atender al contrato de fideicomiso, el que fue agregado al cuaderno A1, que dentro de las disposiciones del fideicomiso no consta un término claro respecto a la construcción del edificio en conflicto.

Surge de esta lectura lo dispuesto en la cláusula cuarta del contrato de fideicomiso que reza:

“CUARTO: DURACIÓN - PLAZO: A partir de la firma del presente contrato las partes manifiestan que el FIDUCIANTE ya se encuentra en posesión de la propiedad dada en fideicomiso y convienen que **el FIDUCIANTE y LA EMPRESA CONSTRUCTORA tienen un plazo máximo e improrrogable de cuatro meses para obtener la aprobación de los planos que en anexo forman parte del presente contrato y las habilitaciones de los organismos municipales; provinciales y/o nacionales que sean necesarios para el inicio de la obra. A partir del vencimiento del plazo de cuatro meses contados desde la fecha de la firma del presente contrato (o antes si es que se obtienen las referidas habilitaciones antes de esa fecha) la EMPRESA CONSTRUCTORA tendrá un plazo de 24 (veinticuatro meses) para finalizar la obra en la parte que deberá Entregar al Fiduciante Propietario (1° y 2° piso, Subsuelo y Acceso de Planta Baja).** La entrega al Fiduciante Propietario debe reunir las condiciones físicas y legales para lograr las habilitaciones y/o autorizaciones de las autoridades públicas y/o privadas competentes, que resulten necesarias para ejercer la actividad del objeto social. Caso contrario, se considerará por no entregada la propiedad y se aplicarán las multas previstas en el

punto D de la cláusula TERCERO: Bienes Fideicomitidos y Obligaciones del Fiduciante Inversor I. El resto del edificio deberá ser terminado exteriormente y tener en funcionamiento los servicios estipulados en el Anexo (memoria descriptiva).- La Empresa Constructora puede dejar en pendiente las tareas de terminación de las oficinas correspondientes al Fiduciante Inversor I.- En caso de demora en la finalización de la obra será de aplicación la cláusula E del punto I.”

Cabe aclarar que el resaltado es propio. Ahora, de la lectura de esta cláusula, puede constatarse que no existe prima facie un término indeterminado, sino uno determinado y cierto, y este supuesto, recordaban Alterini, Ameal y López Cabana, se da cuando el hecho es fatalmente cierto, pues habría de ocurrir indefectiblemente, pero sin embargo, no se sabe cuándo va a llegar el término, pues, “es fijado con relación a un hecho futuro necesario, para terminar el día en que ese hecho necesario se realice’ (art. 568, Cód. Civ.): [...]” (Cfr. Alterini, Atilio Aníbal - Ameal, Oscar José - López Cabana, Roberto M., “Derecho de Obligaciones civiles y comerciales”, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2000, pág. 435/436).

En el caso de autos, existen distintos términos a cumplir por parte de la cedente, es decir, la empresa constructora. El primero de ellos, de cuatro meses con el fin de obtener la aprobación de planos y las habilitaciones pertinentes para el inicio de la obra. Luego, si el plazo hubiera vencido o se hubieran cumplido incluso con antelación a su vencimiento, se dispone que se tendrá un plazo de dos años para finalizar la obra en la parte que deberá entregarse al fiduciante propietario, aclarándose que ello importa, primer y segundo piso, subsuelo y acceso de planta baja. Empero, se condiciona esto último también, a que la entrega a realizar al fiduciante propietario, “*debe reunir las condiciones físicas y legales para lograr las habilitaciones y/o autorizaciones de las autoridades públicas y/o privativas competentes, que resulten necesarias para ejercer la activador del objeto social.*”, y -continúa- “*Caso contrario, se considerará por no entregada la propiedad y se aplicarán las multas previstas en el punto D de la cláusula TERCERO: Bienes Fideicomitidos y Obligaciones del Fiduciante Inversor I*”.

Sin perjuicio de esto último, se debe tener en consideración que los derechos por los cuales el actor se subroga en el carácter de beneficiario dentro de la estructura del fideicomiso, es respecto a unidades correspondientes al piso séptimo, por lo que no resulta de aplicación las disposiciones antes señaladas, sino que es de aplicación, sólomente cuando hace mención a que, en la misma cláusula del contrato de fideicomiso: “El resto del Edificio deberá ser terminado exteriormente y tener en funcionamiento los servicios estipulados en el Anexo (Memoria Descriptiva).- La Empresa Constructora puede dejar en pendiente las tareas de terminación de las oficinas correspondientes al Fiduciante Inversor I.- En caso de demora en la finalización de la obra será de aplicación la cláusula E del punto I.”

A su turno, en la remisión al punto “E” de la cláusula relacionada a la Empresa Constructora, se señala lo siguiente:

“[...]- E) La empresa constructora emitirá mensualmente certificados de avance de obra y los entregará a ‘EL FIDUCIANTE PROPIETARIO’.- Organismo de control: Las partes acuerdan que los FIDUCIANTES PROPIETARIOS podrán designar un organismo de control, que estará formado por una o más personas quienes serán los encargados de controlar la veracidad de las certificaciones de avance de obra emitidos por la Empresa Constructora. Del día uno al diez de cada mes la Empresa Constructora remitirá los certificados de avance de obra al Fiduciante Propietario quien deberá remitir el certificado pertinente al organismo de control. Este organismo de control emitirá a su vez -dentro del plazo de 48 horas de recibida la certificación- la aprobación o desaprobación del certificado de avance de obra. En caso de desaprobar el certificado de avance de obra, la empresa constructora deberá rectificarlo en el certificado del mes siguiente. En cualquier supuesto de imposibilidad total de la empresa de continuar y terminar la obra, deberá informarlo al Fiduciante Propietario y al Fiduciario. Para el supuesto que hubieren transcurrido los

**veinticuatro meses de plazo original para la obra**, o durante su prórroga si así se conviniera con los 'FIDUCIANTES PROPIETARIOS', o vencida ésta, si el Organismo de Control constatare que la obra está paralizada, 'Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L.' podrá ser sustituida por otra empresa constructora o deberá pagar una multa de U\$S 4.500 (dólares cuatro mil quinientos) por mes hasta que cumpla con el avance de obra establecido. En tal supuesto, en ese momento se realizará un cómputo completo de lo edificado como de lo que resta construir. El valor de lo edificado le será reconocido a 'CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L.' en la proporción y metros cuadrados de edificación que le corresponda a las unidades (oficinas y cocheras) que tendría que adjudicársele al final del 'FIDEICOMISO'. El valor de lo que resta construir para terminar la obra conforme a lo especificado en este contrato, será determinado a fin de que 'EL FIDUCIARIO' contrate una nueva empresa Constructora para que la concluya. Los importes que fueren necesarios para que la nueva empresa constructora concluya la obra deberán ser aportados por 'CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L.'. En caso de que no cumpliera en hacer estos aportes, el 'FIDUCIANTE INVERSOR I' acepta desde ya que 'EL FIDUCIARIO' pueda vender o ceder libremente a tercero las unidades necesarias a tal efecto de entre las que tendría que adjudicar al finalizar el 'FIDEICOMISO', en la medida y cantidad que fuere necesario para terminar la obra. Además de esta obligación, el 'FIDUCIANTE INVERSOR I' pagará una multa automática del veinte por ciento (20%) a favor de los 'FIDUCIANTES PROPIETARIOS' sobre el total no ejecutado de la parte que a estos les corresponde en el edificio proyectado. Concepto de Abandono: A los efectos del presente contrato, las partes consideran que habrá abandono de obra, cuando la empresa no ejecute, como mínimo, un tres por ciento (3%) de avance de obra del total proyectado del edificio promedio por mes, durante dos meses seguidos conforme constatación efectuada por el Organismo de Control. En caso de constatar el abandono de obra, se procederá al reemplazo de la Empresa Constructora, aun cuando no haya vencido el plazo de entrega de obra, ó se cobrará una multa equivalente a U\$S 4.500 (dólares cuatro mil quinientos) por mes".

Nuevamente, atendiendo la letra de las cláusulas, surge con claridad que el plazo se encuentra contemplado en el actual inciso b del artículo 871 contenido en el Código Civil y Comercial vigente.

Asimismo, la procedencia de la acción relacionado al proceso sumario es clara al exponer que el pedido de fijación de plazo de cumplimiento de la obligación, debe circunscribirse a, cuando no estuviere dicho plazo expresamente estipulado, ó este plazo no surja de la naturaleza o circunstancias de la obligación. Si bien también refiere al supuesto de autorización del deudor para satisfacerla cuando mejore su fortuna, pero esta situación no queda comprendida en el caso de autos.

Por otra parte, y en contra de lo exigido por el condicionante para la fijación de plazo, sí surge con claridad del análisis de las cláusulas contenidas en el contrato de fideicomiso la existencia de un plazo, y caracterizado por ser cierto atento a que fija un término máximo y escalonado de hasta 24 meses de aprobadas las autorizaciones pertinentes.

Entonces la demanda debe rechazarse, sin perjuicio de las eventuales acciones que le pudieran corresponder derivado de las prestaciones que no habrían sido satisfechas, circunstancia que excede la pretensión del actor y cuyo entendimiento implicaría transgredir el principio de congruencia. Por lo tanto y por las razones consideradas, la demanda debe rechazarse atento a la existencia de un plazo determinado y cierto en el contrato de fideicomiso lo que agota el ejercicio de la función jurisdiccional llamada para suplir una disposición acordada entre las partes, por lo tanto no corresponde entender las pruebas relacionadas a la inspección ocular o absolución de posiciones realizada por el demandado apersonado en juicio.

#### 4. Costas y Honorarios.

Las costas se impondrán por el orden causado en virtud de que el actor tuvo motivos razonables para iniciar este proceso, sumado a que el accionado tampoco ha brindado una defensa útil en torno a la pretensión del actor, relacionada a la solicitud de fijar un plazo de forma judicial, cuando este se encuentra consignado dentro del contrato que originó el fideicomiso, según las razones consideradas en el apartado que antecede. Asimismo, también se tiene presente para imponer las costas de esta manera, que dos de los tres demandados fueron notificados de este proceso sin que se apersonen debidamente.

En cuanto a los estipendios profesionales, estos se regularán oportunamente.

Por ello;

**RESUELVO:**

**I.- RECHAZAR** la excepción de falta de legitimación pasiva formulada por el Sr. MARCHESE DOMINGO MARIO (DNI 5.535.992), según lo considerado.

**II.- RECHAZAR** la demanda interpuesta por la Sra. AZALOT MARIA FERNANDA (DNI 26.028.898), quien también representa al Sr. JAYSEN GEOFFREY CHILCOT (D.N.I. 95.464.436), en contra de CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L. (CUIT 30-53470786-6), DE LA CRUZ GRANDI MIGUEL (DNI 17.458.928) y MARCHESE DOMINGO MARIO (DNI 5.535.992), de fijación de plazo (art. 392, inc. 1, apart. II CPCCT derogado, Ley 6.176; art. 463, inc. 3, CPCCT, Ley 9.581 vigente), atento a que el plazo para el cumplimiento de la obligación requerida, se encuentra determinada, de conformidad a lo considerado.

**III.- COSTAS**, por el orden causado, atento a lo considerado.

**IV.- HONORARIOS**, oportunamente.

**HÁGASE SABER.**LEAP

Dr. Daniel Lorenzo Iglesias

-Juez Civil y Comercial Común de la XVIa Nom.-

Actuación firmada en fecha 12/05/2025

Certificado digital:  
CN=IGLESIAS Daniel Lorenzo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20253010593

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