Expediente: **895/22**
Carátula: **TERRAF FLORENCIA Y OTRO C/ STOK NICOLAS Y OTRO S/ CONTRATOS (SUMARIO)**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **23/03/2024 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
23310306959 - STOK, NICOLAS-DEMANDADO/A
90000000000 - LEDESMA, JOSE LUIS-DEMANDADO/A
20364208643 - COLOMBO, FABRIZIO-PERITO
20368380947 - NORIELLA PARACHE, ALVARO RODOLFO-PERITO
20341867143 - TERRAF, FLORENCIA-APODERADO/A COMUN DE LA PARTE ACTOR/A
20341867143 - BELMONTE, PABLO RAUL-ACTOR/A
20341863571 - PERAL, SANTIAGO JOSE-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° 1

ACTUACIONES N°: 895/22

H102314830772

San Miguel de Tucumán, 22 de marzo de 2024.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: **“TERRAF FLORENCIA Y OTRO c/ STOK NICOLAS Y OTRO s/ CONTRATOS (SUMARIO)”** (Expte. n° 895/22 – Ingreso: 15/03/2022), de los que

RESULTA:

En fecha 19/09/2022 se presentó el letrado Santiago Jose Peral en carácter de apoderado de la Sra. Florencia Terraf DNI N° 37.497.569 y el Sr. Pablo Raul Belmonte DNI N° 33.817.921, e inició demanda de cumplimiento forzoso de contrato y daños y perjuicios fundada en las normas jurídicas emanadas de la Ley n° 24.240 de Defensa del Consumidor y del Código Civil y Comercial de la Nación en contra de Nicolas Stok DNI N° 32.459.149, con domicilio real en Lomas de Tafí, Sector XX, Manzana n° 33, Casa n° 05, Tafí Viejo, Tucumán, en su carácter de Fiduciario del “Fideicomiso CH465” de esta ciudad.

Persiguió como objeto: a) cumplimiento forzoso de contrato de compraventa celebrado respecto de una unidad funcional ubicada en planta baja B del edificio sito en calle Chacabuco n° 465 de esta ciudad y de una cochera n° 3, ambas adquiridas por la Sra. Florencia Terraf; b) Daños y perjuicios de índole patrimonial; y c) Daños y perjuicios de índole extrapatrimonial.

Afirmó que en fecha 21/12/2015 el Sr. Miguel Chaibén Terraf DNI n° 12.413.140, -padre de la Sra. Florencia Terraf-, celebró un boleto de compraventa con el Sr. Nicolás Stok quien intervino en dicho instrumento como vendedor y en su carácter de fiduciario del Fideicomiso CH465. En virtud del contrato, el Sr. Stok vendió al Sr. Terraf una unidad funcional con una Superficie total de 152,46 m2 cubiertos, a construirse en la planta baja departamento “B” del edificio ubicado en calle Chacabuco

n° 465 de la ciudad de San Miguel de Tucumán y cuyas demás especificaciones surgen de la cláusula primera del boleto de compraventa de fecha 21/12/2015.

Detalló que en la cláusula tercera del boleto de compraventa de fecha 21/12/2015, el Sr. Stok en su carácter de vendedor se comprometió a hacer entrega de la unidad funcional de planta baja “B” y la cochera n° 3 el día 31 de diciembre del año 2017, contando con un plazo de gracia de 6 meses. Además, se había pactado que el comprador recibiría la posesión de las unidades dentro de los 6 meses corridos a contar de la notificación de que las unidades funcionales se encuentren en condiciones de habitabilidad. Asimismo en la cláusula cuarta del boleto de fecha 21/12/2015 el Sr. Stok asumió el compromiso de otorgar a favor del comprador la correspondiente escritura traslativa de dominio de las unidades funcionales vendidas, con posterioridad de la aprobación de planos de Subdivisión y Final de Obra y dentro de un plazo no mayor a 10 meses a partir de la entrega de la posesión.

Relató que en fecha 07/07/2021 el Sr. Miguel Chaibén Terraf efectuó una cesión de acciones y derechos emergentes del boleto de compraventa a título gratuito a favor de su hija la Sra. Florencia Terraf, por medio de la cual ésta última se convirtió en cesionaria, sucesora particular y titular de todas las acciones y derechos que le correspondía al Sr. Terraf sobre el boleto de compraventa que celebrara en fecha 21/12/2015 con el Sr. Stok.

Agregó que en fecha 16/07/2021 notificó mediante nota al Sr. Nicolás Stok en su carácter de fiduciario del Fideicomiso CH465 de la cesión de acciones y derechos emergentes del boleto de compraventa que fuera realizada el Sr. Miguel Chaibén Terraf a favor de su hija la Sra. Florencia Terraf. La nota fue firmada por el fiduciario y recibió en ese acto copia certificada del boleto de compraventa originario y de la cesión del mismo.

Señaló que la entrega de la posesión de la unidad funcional consistente en el departamento de planta baja “B” del edificio de calle Chacabuco n° 465 de esta ciudad la efectuó el fiduciario en fecha 15/08/2020, luego de que sus mandantes Sra. Florencia Terraf y el Sr. Pablo Belmonte incurrieran en numerosos gastos y erogaciones materiales con el objetivo de acelerar el proceso de entrega de la unidad. Adujo que cuando se efectuó la entrega de la unidad funcional de planta baja departamento “B”, se hizo bajo la promesa por parte del Fiduciario Sr. Stok, de que en unas semanas se terminarían de acondicionar los espacios comunes que a ese momento no contaban con las condiciones mínimas de habitabilidad, sumado ello a la promesa por parte del fiduciario de que la continuación de la obra no repercutiría negativamente en el bienestar de sus mandantes al comenzar a habitar el inmueble ubicado en la planta baja del edificio.

Manifestó que luego de transcurrido un considerable tiempo desde la entrega de la posesión de la unidad funcional de planta baja departamento “B”, y sin que se produjeran avances en la construcción de los espacios comunes y de la cochera n° 3 que debía construirse y entregarse con anterioridad, mis mandantes proceden a labrar con la Escribana Pública María Celeste Delloca, un acta de constatación notarial (Escritura Pública n° 34 de fecha 11/02/2022) en la que se hizo constar los numerosos incumplimientos de obligaciones contractuales y legales en los que incurrió el Sr. Nicolás Stok en su carácter de fiduciario del Fideicomiso CH465.

Expresó que en fecha 08/03/2022 su mandante la Sra. Florencia Terraf procedió a enviar una carta documento al fiduciario Sr. Nicolás Stok, la cual fue dirigida al domicilio contractual fijado en el boleto de compraventa originario de fecha 21/12/2015. Sin embargo dicha carta documento retornó al remitente por la causal “se mudó el destinatario”. Luego en fecha 16/03/2022 procede a enviar una nueva carta documento al Sr. Stok, pero esta vez a su domicilio particular sito en Lomas de Tafí Sector XX, Manzana n° 33, Casa n° 05 Tafí Viejo, la cual fue recibida por el demandado en fecha

21/03/2022. En dicha CD procedió a intimarlo a que: a)Adoptar todas las medidas que resulten necesarias a fin de obtener la aprobación de planos de Subdivisión y Final de Obra; b) Llevar a cabo la terminación de la construcción de los espacios comunes del edificio de calle Chacabuco n° 465; y c) Llevar a cabo la construcción y entrega en perfectas condiciones de la cochera n° 3 ubicada en el subsuelo del edificio.

Indicó que el Sr. Stok procedió mediante carta documento con sello postal de fecha 29/03/2022 a contestar la carta documento enviada por su mandante en fecha 16/03/2022. Resaltó que el demandado reconoció que la obra en construcción objeto del Fideicomiso CH465 sufrió demoras tanto administrativas como de ejecución.

Adujo que surge un reconocimiento expreso del incumplimiento contractual por parte del Fiduciario demandado en autos, así como también surge palmario un absoluto desconocimiento de las obligaciones y responsabilidades que el ordenamiento jurídico le impone al Sr. Stok en su carácter de fiduciario de un fideicomiso inmobiliario.

Agregó que en fecha 06/04/2022 la Sra. Terraf procede a contestar la carta documento que fuera enviada por el Sr. Stok en fecha 29/03/2022, rechazando y negando algunas afirmaciones puntuales que realizó el Sr. Stok con el burdo propósito de rebatir los argumentos esgrimidos por su mandante en su primera carta documento.

Aseguró que los incumplimientos de obligaciones contractuales y legales antes señalados han ocasionado daños patrimoniales y extrapatrimoniales a sus mandantes, quienes habitan en un inmueble que no pueden disfrutar plenamente, frustrándose en consecuencia proyectos de índole personal y familiar que mis poderdantes tienen en común debido a que se encuentran unidos en matrimonio y con un proyecto de vida en común.

Resaltó que en aras a tratar de subsanar las múltiples irregularidades en las que incurrió el Fiduciario del Fideicomiso CH465, la Sra. Terraf y el Sr. Belmonte han incurrido en numerosos gastos y erogaciones económicas en el afán de tener a su departamento en óptimas condiciones de habitabilidad y para poder disfrutarlo a su gusto, pese a los problemas de humedad y múltiples padecimientos que tienen que afrontar por los problemas constructivos que presenta el edificio, todos los cuales obedecen a la impericia y negligencia del fiduciario Sr. Stok.

Por último sostuvo que la presente acción judicial debe ser soportada por el fiduciario con su patrimonio personal y no con los bienes fideicomitidos en el marco del Fideicomiso CH465 cuya administración debió llevar a cabo con la diligencia de un buen hombre de negocios. Así indica que en el caso concreto, claramente hubo un manejo negligente en extremo por parte del Sr. Stok respecto de la administración de los bienes fideicomitidos.

Fundó la demanda en las normas jurídicas consagradas en nuestra Constitución Nacional, el Código Civil y Comercial de la Nación (Arts. 730; 1092; 1093; 1094; 1097; 1738; 1740; 1741 y cctes. CCyC), la Ley n° 24.240 de Defensa del Consumidor. Citó Doctrina que consideró aplicable al caso.

Detallo las siguientes pretensiones:

1) Cumplimiento forzoso de obligaciones contractuales. Solicitó que se condene al Sr. Nicolás Stok, -en su carácter de “fiduciario” del Fideicomiso CH465-, a construir y hacer entrega efectiva en un plazo razonable de la cochera n° 3 en el edificio de calle Chacabuco n° 465, y que obligue a su vez al demandado en un plazo razonable a adoptar todas las medidas que resulten necesarias para obtener la aprobación de los Planos de Subdivisión y Final de obra ante las autoridades administrativas pertinentes y para cumplir con la obligación de otorgar escritura traslativa de dominio

a favor de la Sra. Terraf conforme cláusula cuarta de boleto de compraventa de fecha 21/12/2015.

2) Daño Patrimonial. Reclamó la suma de $633.913,63 o lo que en más o en menos surja de las probanzas a producirse en este proceso en concepto de daño patrimonial emergente y la suma de $240.000 o lo que en más o en menos surja de las probanzas a producirse en este proceso en concepto de daño patrimonial por privación de uso de la cochera n° 3 a construirse en el edificio de calle Chacabuco n°465 de esta ciudad. Todo ello con más sus intereses, gastos y costas calculados desde la mora y hasta su real y efectivo pago. Aclaró que el rubro daño patrimonial emergente y daño patrimonial por privación de uso es reclamado en forma exclusiva por la Sra. Terraf.

3) Daño Extrapatrimonial. Reclamó la suma de $400.000 en concepto de resarcimiento del daño extrapatrimonial de índole moral ocasionado a la Sra. Terraf y al Sr. Belmonte como consecuencia de los incumplimientos de obligaciones contractuales y legales en los que incurrió el demandado. Todo ello con más sus intereses, gastos y costas calculados desde la mora y hasta su real y efectivo pago. Aclaró que este rubro es reclamado por la Sra. Terraf y el Sr. Belmonte.

Ofreció como prueba documental: Boleto de compraventa celebrado en fecha 21/12/2015 entre el Sr. Terraf y el Sr. Stok y recibo cancelatorio del precio; Contrato de cesión de acciones y derechos derivados de boleto de compraventa, celebrado entre el Sr. Terraf y la Sra. Florencia Terraf en fecha 07/07/2021; Nota de notificación de la cesión de acciones y derechos emergentes de boleto de compraventa, firmada por el Sr. Nicolás Stok en fecha 16/07/2021; Acta de constatación notarial Escritura Pública n° 34 de fecha 11/02/2022 con fotografías certificadas; Carta documento de fecha 08/03/2022; Carta documento de fecha 16/03/2022; Carta documento enviada en fecha 29/03/2022 por el Sr. Stok a la Sra. Terraf; Carta documento de fecha 16/04/2022 enviada por la Sra. Terraf al fiduciario; Listado de materiales comprados; Listado de gastos de mano de obra abonados; Comprobantes de pagos de materiales de construcción y mano de obra realizados.

Corrido el traslado de ley, en fecha 07/11/2022 se presentó Nicolás Stok, con el patrocinio del letrado Juan Manuel López Márquez, y procedió a contestar demanda, allanarse parcialmente y a plantear excepción de falta de acción y falta de legitimación activa en la persona de Pablo Raul Belmonte.

Realizó una negativa general de todos los hechos. Asimismo negó, rechazó y desconoció la totalidad de la documentación adjuntada en la demanda, con excepción de aquélla que fuera expresamente reconocida. En particular negó: a) Acta de constatación notarial Escritura Pública n° 34 de fecha 11/02/2022 con fotografías certificadas; b) Carta documento de fecha 08/03/2022 enviada por la Sra. Terraf al fiduciario en su domicilio contractual con seguimiento de envío; c) Listado de materiales supuestamente comprados por los actores; d) Listado de gastos de mano de obra supuestamente abonados por los actores; y e) Comprobantes de pagos de materiales de construcción y mano de obra realizados supuestamente por los actores.

Seguidamente, reconoció: a) Su carácter de fiduciario del Fideicomiso CH465; b) Instrumento de fecha 21/12/15 de compraventa entre Fideicomiso CH465 representado por el Fiduciario Nicolás Stok y Miguel Chaiben Terraf; c) Notificación por nota de fecha 16/07/2021 del contrato de cesión de acciones y derechos de fecha 07/07/2021; d) Que los plazos del contrato de fecha 21/12/2015, para la entrega de la unidad funcional operaban el 31/12/2017 y la prórroga de 6 meses vencía el 30/06/2018; e) Que el plazo para escriturar el departamento operaría en el mes de marzo de 2019; y f) El intercambio epistolar cursado entre las partes, con excepción de carta documento de fecha 08/03/2022 enviada por la Sra. Terraf.

A continuación, dió su verdad de los hechos. Manifestó que el Fideicomiso CH 465 surgió a instancias de entre otros familiares y allegados, el arquitecto Marcelo Esteban Manso, hermano de

su madre, y hermano de la madre de la actora, con la idea de realizar el proyecto de construcción de un edificio de altura y que fue designado como Fiduciario.

Expresó que el Sr. Miguel Chaiben Terraf, padre de la actora, suscribió el instrumento de fecha 21/12/2015 boleto de compraventa que adjuntó la actora, para adquirir la unidad de Planta Baja “B”. Relató que el 27/05/2014, el director técnico de la obra, Marcelo Estaban Manso falleció y que en tal circunstancia como fiduciario tuvo que contratar una nueva dirección técnica para dar avance al proyecto.

Adujo que la nueva dirección técnica encontró que los planos estaban inconclusos, y ello los colocó en la situación de iniciar un nuevo proyecto de cero y los fiduciantes consintieron tácitamente lo decidido y nadie se opuso, ni presentó objeciones o cuestionamientos, ni rechazó la designación de la nueva dirección técnica.

Indicó que como fiduciario -y junto con la dirección técnica del fideicomiso- tuvieron que afrontar los avatares de un proceso inflacionario crónico, la variación intempestiva de precios, el corte de las cadenas de suministros para la obra, la restricción de las importaciones, los conflictos gremiales y la pandemia para llevar adelante el proyecto y poder dar cumplimiento con las obligaciones asumidas sin alterar los aportes de los fiduciantes, ni requerir nuevos ingresos de dinero. Asimismo, adujo que no obstante las dificultades expuestas continuaron trabajando para poder dar cumplimiento con los fiduciantes, quienes son en su mayoría familiares y amigos, habiendo logrado al dia de la presente contestación con un edificio con un avance de obra superior al 80% y con casi la totalidad de las unidades funcionales habitadas y entregadas.

A continuación relató que su prima Florencia Terraf contrajo matrimonio con el Sr. Belmonte y que previo a su casamiento y sin ser fiduciante aún, haciendo uso de la relación de confianza y familiaridad y por ser hija del fiduciante Miguel Terraf, y con autorización verbal de este último, solicitó la entrega anticipada de la unidad planta baja “B” de la que era titular su padre. Con el permiso también de su padre, propuso la realización de determinadas mejoras sobre el proyecto original de la unidad, comprometiéndose a abonar las diferencias que dichas mejoras implicaría sobre el valor final del departamento, con pleno conocimiento también de que el edificio se encontraba en plena obra atravesando las dificultades que impuso la pandemia, y sin cuestionar hasta ese momento los plazos vencidos del contrato de compra venta cuyo cumplimiento hoy reclama. Indicó que todas estas tratativas se hicieron verbalmente.

Manifestó que la actora se comprometió a hacerse cargo de todos los materiales cuya sustitución quería y de las diferencias que surgen de la mano de obra y los honorarios profesionales de la dirección técnica para realizar las modificaciones, debiendo abonar tales diferencias al fideicomiso.

Expresó que se modificó totalmente la idea inicial de lo que sería el departamento y conforme a sus instrucciones se modificaron la calidad de las terminaciones, el diseño de los placares, la calidad de los pisos, la calidad y color de la pintura, artefactos de baño, griferías, colocación de artefactos de luz, cambio de ubicación de los aires acondicionados y otras modificaciones com ampliación de espacios que alteraron parcialmente el plano de obra originario y las características de la unidad funcional. Asimismo, adujo que esta situación implicó la reforma del diseño de la unidad, lo que obligó al fideicomiso y a la dirección técnica a realizar nuevos planos de obras.

Señaló que muchas de las facturas, remitos y comprobantes de gastos que adjunta la actora, tienen fecha muy anterior al referido convenio verbal, por lo tanto, difícilmente se trate de materiales e insumos que estén colocados efectivamente en el departamento.

Manifestó que existe una diferencia en favor del director técnico de la obra que asciende a la suma de $130.476, la cual fue abonada con fondos del fideicomiso y que le corresponde abonar a la actora.

Respecto a las molestias que el actor dice haber padecido, hizo mención de que en este tipo de obras, la unidad de planta baja y las cocheras son habitualmente las últimas en entregarse, ya que el tránsito de personal afectado a las tareas, el ingreso de materiales, ruidos y todas las actividades que implican la realización de una obra de construcción repercuten directamente sobre la planta baja, por la cual accede el personal y se ingresa, necesariamente todos los materiales. Asimismo, adujo que es entendible que en las obras de edificios de altura, no existiendo otro espacio físico para el almacenamiento de los materiales e insumos que requieren las obras, se utilice el subsuelo, lo que conlleva la obvia consecuencia de la imposibilidad de utilizar el mismo para otros fines.

Expresó que de todos estos inconvenientes fue advertida la Sra. Terraf, sin que en ningún momento se opusiera a ello. Sostuvo que no es cierto que prometió que no se generarían molestias, más bien todo lo contrario, le advirtió expresamente que la continuidad de la obra implicaría una serie de ruidos, polvillo, suciedad y otras situaciones propias de una obra en construcción.

Seguidamente relató que en fecha 07/07/2021, cuando a Florencia Terraf ya se le había hecho entrega del departamento de PB “B” del edificio de calle Chacabuco 465, el fiduciante originario, Miguel Chaibén Terraf, cedió la totalidad de las acciones y derechos que le correspondía a su hija. Así el 16/07/2021 notificó mediante nota simple su carácter de cesionaria.

Transcribió la cláusula 4° del contrato de cesión que dice: “Posesión: La cesionaria declara conocer que la Unidad funcional objeto de esta operación constituye parte de un proyecto inmobiliario que se encuentra en curso por lo que la Escritura traslativa de dominio del inmueble se otorgará ante la petición de la cesionaria una vez aprobados los planos municipales y provinciales”.

Destacó que lo expresado en la cláusula cuarta, implica un reconocimiento y conformidad con la situación en la que se encontraba el edificio. Por ende, mal puede hoy la cesionaria reclamar un derecho sobre cuya acción no hizo reserva de ejercer.

Respecto al cumplimiento de las obligaciones conferidas como fiduciario, indicó que el contrato de fideicomiso inmobiliario que dió vida al denominado Fideicomiso CH465, tiene fecha de firma por las partes el 25/09/2013. En dicho instrumento consta la designación como fiduciario, estando en la cláusula 7° los derechos y deberes del mismo.

Procedió a transcribir la cláusula 7.15 referente al plazo máximo de entrega de la unidad. Asimismo, explicó que la fecha de entrega de la posesión del terreno ocurrió en diciembre de 2013, expirando el plazo para la entrega de las unidades en el mes de diciembre de 2020.

Indicó que la unidad PB “B” se entregó en agosto de 2020 totalmente terminada y mejorada, es decir en total y absoluto estado de habitabilidad, estando pendiente la finalización de las restantes unidades y de los espacios comunes, todo conforme lo establecido en el contrato de fideicomiso inmobiliario. Adujo que su parte, no obstante los plazos del contrato de fecha 21/12/15, ha cumplido con la entrega de la unidad PB “B” a la cesionaria en los términos previstos por el contrato de fideicomiso.

Respecto al daño patrimonial emergente dijo que el monto que reclama la actora emana de la sumatoria de los presuntos gastos en los que dice haber incurrido para terminar el departamento. Manifestó que es fácilmente rebatible ya que el fiduciante Miguel Chaiben Terraf adquirió un departamento cuyas características técnicas, especificaciones y cualificación de los materiales y

detalles están detallados en la cláusula quinta del contrato de fecha 21/12/2015. De los propios recibos, facturas, remitos y listados de gastos, de materiales que se instalaron en el departamento, surge una diferencia en las características de la unidad que originalmente se había adquirido por dicho contrato.

Expresó que los gastos realizados por la actora que implican una diferencia en el valor final de la unidad, no pueden ser imputables al fiduciario, y no está obligado a responder por ellos sino en la medida de los contratos que lo vinculan con el fideicomiso y con los fiduciantes, y menos aún en la medida de lo establecido por la Ley de Defensa del Consumidor.

En relación al daño patrimonial por la privación de uso de la cochera, consideró que la suma solicitada no cuenta con justificación alguna. Explicó que una cochera en barrio sur de la ciudad no supera el valor de $5.000 mensuales. Dicha suma multiplicada por los 24 meses que han transcurrido arroja un valor de $120.000, suma que consideró que debe reparar con justicia la privación de uso.

Respecto al daño moral, sostuvo que la suma reclamada se encuentra injustificada, no sólo por la cuantía sino por la inexistencia de afectación alguna, padecimiento, generación de angustia que pudiera haber generado su parte.

Apartado siguiente se refirió a la improcedencia del reclamo de responsabilidad personal en contra del fiduciario. Manifestó que su actuar como fiduciario del Fideicomiso CH 465 ha sido realizado con total diligencia. en cumplimiento de las obligaciones contractuales. Fundó su postura en los arts. 1674 y 1685 del CCyC. y jurisprudencia que consideró aplicable al caso.

A Continuación, sostuvo la inoponibilidad de acta de constatación de fecha 11/02/2022. Indicó que la misma fue realizada sin que fuera notificado el fiduciario, ni el fideicomiso de la realización de la misma, impidiendo realizar cualquier descargo, defensa o explicación que su parte considerara pertinente asentar en el acta.

Acápite siguiente, planteó excepción de falta de acción y falta de legitimación activa del actor Belmonte. Argumentó que no está legitimado para ser actor en el presente proceso porque no es titular de ningún derecho ni de relación jurídica alguna con su parte como fiduciario, ni con el Fideicomiso CH465, no reviste carácter de fiduciante ni de cesionario.

Ofreció como prueba documental: a) Contrato de constitución de Fideicomiso CH 465; b) Documental presentada por la actora y agregada en autos: contrato de compraventa de fecha 21/12/15, cesión de acciones y derechos de fecha 07/07/2021, notificación de la actora a su parte en fecha 16/07/2021; c) Planilla de diferencias de terminaciones correspondientes a departamento Planta Baja “B” Edificio calle Chacabuco n° 465; d) Recibo de pago en concepto de diferencias de terminación correspondientes realizado por el Fiduciario por la suma de $130.476

Finalmente dedujo reconvención contra los actores por la suma de $130.476 en concepto de diferencia que surge entre los costos de mano de obra, materiales, honorarios profesionales por el rediseño de la unidad.

Señaló que Florencia Terraf pidió realizar una serie de mejoras y sustitución de varios de los materiales y terminaciones por otros de distinta calidad que la originaria, para lo cual convinieron que la actora se comprometía a hacerse cargo y aportar todo los materiales cuya sustitución quería y a abonar al fideicomiso el aumento que implican las modificaciones en los gastos de mano de obra diferente y específica y los honorarios profesionales de la dirección técnica por la realización de tales modificaciones y rediseño de la unidad. Indicó que la actora no pagó y el Fideicomiso debió

abonar tales gastos al estudio de arquitectura que realizó la dirección técnica de la obra y que abonó a los contratistas que realizaron la mano de obra.

Seguidamente, realizó un detalle de la mejoras realizadas y ofreció como prueba documental: a) Recibo de fecha 27/07/2021; b) Listado de ítems de terminaciones e ítems a descontar por las modificaciones realizadas; c) Plano 3D vistas de interiores; c) Plano arquitectónico modificado; d) Plano de modificación de cielo raso; e) Plano de modificación de instalación eléctrica; f) Diseño de mesadas colocadas; g) Diseño de placares y muebles de cocina colocados; h) Plano de colocación de pisos y revestimientos; i) Constancias de autos, en especial contrato de fideicomiso y contrato de compraventa.

Posteriormente, a través de otra presentación de igual fecha (07/11/2022) , aclaró que el monto de la existencia de deuda a favor y de la reconvención es por la suma de $128.623 que surge de la sumatoria del recibo de $53623 de fecha 27/07/2021 y una factura de $75.000. Adjuntó dicha documentación.

Mediante decreto de fecha 29/12/2022 se corrió traslado de la reconvención por el término de ley y en fecha 09/02/2023 la parte actora contestó la misma y la excepción de falta de acción.

Realizó una negativa general y particular de los hechos mencionados por el demandado.

Reconoció que el Sr. Nicolás Stok reviste carácter de fiduciario del Fideicomiso CH465 constituido por contrato de fideicomiso de fecha 25/09/2013 y que en fecha 21/12/2015 el Sr. Miguel Chaibén Terraf DNI n° 12.413.140, padre de la Sra. Florencia Terraf, celebró un boleto de compraventa con el Sr. Nicolás Stok quien intervino en dicho instrumento como vendedor y en su carácter de fiduciario del Fideicomiso CH465.

Manifestó que la Sra. Florencia Terraf junto con su esposo Sr. Pablo Raúl Belmonte afrontaron gastos económicos en materiales y mano de obra para acelerar la entrega de su unidad funcional, los cuales representaron en algunos casos mejoras respecto del proyecto original pero todos esos gastos fueron afrontados por sus mandantes, sin que se le adeude ningún concepto o suma de dinero alguna al Sr. Stok en su carácter de fiduciario del Fideicomiso CH465.

Agregó que las erogaciones económicas que tuvieron que afrontar mis mandantes lo fueron, precisamente, para que se pudiera terminar la obra que debía terminar y entregar oportunamente el Fiduciario del contrato de Fideicomiso CH465. Es absolutamente improcedente e inconsistente jurídicamente que el fiduciario que se encontraba y se encuentra en mora respecto del cumplimiento de obligaciones legales y contractuales pretenda a su vez reconvenir y reclamar dinero a mis mandantes que son los principales perjudicados por los incumplimientos en los que ha incurrido el Sr. Stok.

Indicó que sino que el fiduciario en su escrito de reconvención pone de relieve su mala fe puesto que pretende cobrar una suma de dinero absolutamente improcedente, pretendiendo justificar su reclamo en supuestas tratativas verbales o acuerdos que sólo existen en la imaginación del demandado. En este sentido, es dable resaltar que en la contestación de la carta documento que realizó el Sr. Stok en fecha 29/03/2022 y que se acompañó como prueba documental, en ningún momento manifestó el Sr. Stok que mi mandante se encontraba en mora respecto del cumplimiento de sus obligaciones frente al fideicomiso CH465, por lo que resulta evidente que lo que pretende reconvenir el Sr. Stok es absolutamente infundado y obedece a un burdo intento de confundir a S.S. sobre el real acontecer de los hechos en este caso concreto.

Recalcó que recalcar que en el caso concreto no existió ninguna “entrega anticipada” de la unidad a mi mandante la Sra. Terraf, puesto que tal como surge del boleto de compraventa acompañado como prueba documental, el Fiduciario debía entregar la unidad en fecha 31/12/2017 pudiendo contar con un plazo de gracia de 6 meses y, sin embargo, la entrega de la posesión de la unidad funcional se realizó el 15/08/2020 conforme fuera manifestado en la demanda y reconocido incluso por el Sr. Stok en su carta documento de fecha 29/03/2022.

Aclaró que no existió modificación contractual alguna respecto del boleto de compraventa originariamente celebrado en fecha 21/12/2015 que permita siquiera presumir que se habían modificado las obligaciones contractualmente asumidas por el Sr. Stok como fiduciario y por el Sr. Terraf, padre de su mandante y la Sra. Terraf Florencia, cesionaria. Es decir que respecto del contrato celebrado el único que siempre se encontró en mora respecto del cumplimiento de sus obligaciones es el fiduciario Sr. Stok.

Resaltó que no acompañó el fiduciario -ni siquiera como prueba documental- estados contables, documentación y/o registros que en forma fidedigna permitan inferir que hubo erogaciones por parte del Fideicomiso a favor de los Sres. Terraf y Sr. Belmonte.

A continuación formuló manifestación respecto al objeto de la reconvención y sostuvo que el Sr. Stok sólo reclamó un valor histórico pero sin especificar desde qué fecha lo reclama y, además, no reclama la aplicación de intereses sobre dicho capital. Así, solicitó que en caso de que se haga lugar a la reconvención lo sea por el valor reclamado sin intereses.

Acápite aparte, contestó espontáneamente la excepción de falta de legitimación activa.

Manifestó que el rubro daño patrimonial emergente es reclamado por la Sra. Terraf y el Sr. Belmonte y daño patrimonial por privación de uso es reclamado en forma exclusiva por la Sra. Terraf por ser la parte contratante y adquirente de dicha cochera. Indicó también que el daño extrapatrimonial de índole moral es reclamado por la Sra. Terraf y el Sr. Belmonte.

Afirmó que no caben dudas que existen pretensiones esgrimidas en autos por la Sra. Terraf como parte contratante (cesionaria) en el marco del contrato de Fideicomiso CH465 y otras que son esgrimidas por el Sr. Pablo Raul Belmonte en su carácter de cónyuge de la Sra. Terraf y afectado también por los daños patrimoniales y extrapatrimoniales que todos los incumplimientos del Sr. Stok le han ocasionado, puesto que el Sr. Belmonte habita también en el inmueble sito en planta baja “B” del edificio de calle Chacabuco n° 465.

Finalizó esgrimiendo que resulta insostenible que el Sr. Stok pretenda desconocer legitimación activa al Sr. Belmonte por el sólo hecho de no existir un vínculo contractual entre aquél y mi mandante. Ello en razón de que los contratos no son la única fuente de las obligaciones y, precisamente la obligación de resarcir daños y perjuicios surge del CCyC que regula el régimen de responsabilidad civil vigente.

Mediante decreto de fecha 20/03/2023 se abrió la causa a prueba. La primera audiencia se realizó el 29/06/2023 y la segunda donde se produjo las declaraciones testimoniales, se llevó a cabo el 18/10/2023.

En fecha 24/10/23, la parte actora formula tacha de los testigos Solana Manso y Pablo Cornalba. En fecha 08/11/23, el demandado contesta dicha tacha.

El 27/10/2023 emitió dictámen la Sra. Fiscal de la Fiscalía Civil, Comercial y del Trabajo de la IIª Nominación. Mediante decreto del 15/11/2023 los autos fueron llamados a despacho para dictar sentencia.

En fecha 18/12/2.023, la parte actora constituye nuevo patrocinio a través del letrado Gustavo Atim Antoni; proveyéndose lo pertinente el 19/12/2.023.

CONSIDERANDO:

1.- Ley aplicable.

Con carácter previo al comienzo del análisis de la admisibilidad o no de la demanda, cabe determinar si la acción promovida por la parte actora es derivada de una relación de consumo, resultando aplicable o no al caso las disposiciones establecidas por la ley 24.240.

La ley n° 24.240 (en adelante LDC) y normas que con ella se integran, son de orden público (art. 63) y como tal debe ser aplicada de oficio por el juez. Este sistema protectorio y tuitivo del consumidor tiene sustento constitucional en el art. 42 CN que eleva el derecho de los consumidores al máximo rango jurídico y su régimen específico se complementa con las normas del Código Civil y Comercial de la Nación que incorporó en su articulado el concepto constitucional de "relación de consumo", conteniendo normas consumeriles que hacen a lo que la doctrina ha denominado el 'núcleo duro' del sistema (Libro tercero, artículos 1092 a 1122). El estatuto del consumidor tiene por finalidad tutelar a la parte débil de la relación contractual (consumidor), frente a la otra parte fuerte de la relación (proveedor), ya que el derecho privado se ha visto afectado por los cambios económicos - sociales signados por la masificación, la tecnología y la globalización. En este contexto se inserta la figura del “fideicomiso inmobiliario” que responde a nuevas necesidades negociales y culturales. En idéntico sentido se ha dicho que “Se reconoce que en una mayoría de supuestos de fideicomisos de construcción en la que terceros aportan una suma de dinero con la expectativa de la adjudicación de una unidad ‘habitacional’, la relación será claramente de consumo” (Molina Sandoval, Carlos, en “La Protección Jurídica del Adquirente de Unidades Funcionales y El Fideicomiso Inmobiliario ”, en LA LEY, 01/10/2007); en sentido coincidente: “en el régimen del estatuto del consumidor, la finalidad es tipificante y predomina sobre la estructura típica del negocio” (Lorenzetti, Ricardo, “ Consumidores ”, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2003, p. 113).

Así la LDC, al haber incorporado expresamente los “negocios inmobiliarios”, categoría de la cual participa el fideicomiso inmobiliario en todas sus formas, sirve como un freno a los proveedores que constituyen la parte fuerte del contrato y protege a los pequeños inversores que pretenden adquirir una vivienda mediante esta modalidad (cfr. C. VIª de Ap. C.C. Cba., sentencia N.° 40 de fecha 14/04/2016, en “Ahumada, Mariela Florencia c. Oliver Group S.A. y Otro - Ordinarios - Otros - Recurso de Apelación, expte. N.° 2222592/36, cit. en La Ley, cita online: AR/JUR/16938/2016).

También se ha dicho al respecto que “La protección del fiduciante-beneficiario debe acentuarse cuando éste resulta ser un consumidor y es que, si bien a veces el producto íntegro del desarrollo inmobiliario se reparte sólo entre los fiduciantes originantes, en otros supuestos, el fideicomiso se volcará al mercado con los consumidores mediante preventas y ventas. En este último escenario, el estatuto del consumidor será aplicado al fideicomiso, sin importar el esquema utilizado: adquisición de unidades mediante boleto de compraventa con el fiduciario, o mediante incorporación como fiduciante-beneficiario. El fideicomiso, en esencia, no es más que un mero vehículo de un negocio subyacente. Lo que tipifica la relación es el negocio que subyace al fideicomiso y que caracteriza la finalidad establecida en el contrato” (Cám. IVª Ap. C.C.M., de Paz y Trib. de Mendoza, “Beral, Lidia Angélica c. Sociedad Mutual del Colegio Farmacéutico de Mendoza s/ escrituración”, sentencia de fecha 31/07/2013, LA LEY Gran Cuyo 2013 (octubre), 1000 - LA LEY Gran Cuyo 2013 (diciembre), 1164, con nota de Mauricio Boretto; Cita Online: AR/JUR/39689/2013).

A ese marco se suma la teleología del régimen de la ley n° 24.441, cuyo mensaje de elevación indicó como uno de sus fundamentos el de proporcionar a la sociedad argentina instrumentos jurídicos institucionales aptos para implementar y hacer realidad la cláusula constitucional que impone al Estado asegurar a todos los habitantes el acceso a una vivienda digna.

Así, debo concluir que tanto el contrato de cesión celebrado entre la Sra. Florencia Terraf y su padre el Sr. Miguel Chaiben Terraf, derivado del Boleto de compraventa celebrado entre este último y el Fideicomiso CH465, como así también el contrato de fideicomiso inmobiliario; son contratos conexos que participan de los contratos de consumo y por ende del microsistema que rige a estos últimos.

En consecuencia, cabe aplicar el régimen consumeril establecido en la ley 24.240 por cuanto el fideicomiso constituyó un instrumento o un medio para obtener fines determinados que, desde la perspectiva de la actora, radicó en la adquisición de un inmueble en propiedad horizontal destinado a vivienda.

2. La legitimación pasiva del demandado.

2.1. Corresponde analizar en primer término si el demandado reviste la calidad de proveedor, conforme el art. 2 de la Ley de Defensa del Consumidor N° 24.240.

Tengo a la vista copia de la Escritura Pública labrada el 25/09/2013 por ante la Escribana Pública adscripta al Registro N° 28. De allí surge la instrumentación del Contrato de Fideicomiso Inmobiliario para la construcción de un edificio ubicado en calle Chacabuco n° 465, celebrado entre la Sra. Josefina Remigia Mancera (Fiduciante de terreno y Beneficiaria), Luis Gustavo Manso, Josefina Ines Ascárate, Gabriela Terraf, Hector Hugo Elizalde, Daniel Horacio Richa, Carlos Gerardo Collado, Nelson Paul Quintana, Ricardo Joaquin Asacarate Lopez (Fiduciantes inversores y Beneficiarios), y Nicolas Stok (fiduciario).

De su lectura surge que se designó como Fiduciario al Sr. Nicolas Stok, por ser una persona idónea y según su solvencia moral y económica.

En particular, según la cláusula séptima del contrato, se obliga a: 1. Vender, cobrar y percibir, las sumas de dinero u otros bienes que aporten al fideicomiso los fiduciantes actuales o futuros, como así también de los compradores en pozo, quedando expresamente facultado a firmar los respectivos boletos de compraventa o actas de adhesión, o cesión según corresponda; 2. Contratación de profesionales; 3. Administrar los fondos provistos por los fiduciantes de dinero a fin de dar cumplimiento al objeto del contrato; 4. Adquirir los materiales de construcción requeridos para la ejecución de obra de acuerdo al proyecto de obra y memoria descriptiva; 5.Prestar conformidad con los contratos de cesión que realicen los beneficiarios; 6. Rendir cuentas cada 180 días de los gastos incurridos; 7. Entregar la posesión de las unidades correspondientes, entre otros.

No se encuentra controvertido en autos que en fecha 21/12/2015, el Sr. Miguel Chaiben Terraf (padre de la actora), celebró un contrato de compraventa con el Fideicomiso CH465 CUIT N° 30-71439156-5, representado por el Sr. Stok en su carácter de fiduciario. El objeto de dicho contrato es la adquisición de una unidad funcional al contrafrente de 2 dormitorios con dependencia de servicio y dos patios internos, individualizada como departamento “B” de planta baja que consta de una superficie total de 152,46 m2 cubiertos totales, entre superficies propias y comunes, y una cochera en subsuelo individualizada como cochera n°3, del edificio en construcción en calle Chacabuco n° 465 de la ciudad de San Miguel de Tucumán.

Asimismo, tampoco se encuentra controvertido que en fecha 07/07/2021, la actora celebró con su padre Miguel Chaiben Terraf un contrato de cesión a título gratuito. Por el mismo, se le cedieron y transfirieron todos las acciones y derechos que tenía su padre correspondiente al boleto de venta de

fecha 21/12/2015, celebrado con el Fideicomiso CH465 CUIT N° 30-71439156-5.

De nuestro ordenamiento jurídico, art 1 ley 24.240 se puede inferir que, la condición fundamental para definir el concepto o condición de consumidor, es la de destinatario final de un producto, actividad o servicio, excluyéndose únicamente a los que almacenen, utilicen o consuman bienes y servicios para integrarlos a procesos de producción, transformación, comercialización o prestación de servicios, por lo que no queda duda alguna que la relación que vincula a la actora con el demandados es claramente una relación de consumo, comprendida en el art. 1° de la Ley N° 24.240, bastando para ello la sola circunstancia de haber estado vinculado a una relación de consumo como destinatario final del mismo.

El artículo 2 de la ley consumeril, ha establecido que el proveedor: “Es la persona física o jurídica de naturaleza pública o privada, que desarrolla de manera profesional, aun ocasionalmente, actividades de producción, montaje, creación, construcción, transformación, importación, concesión de marca, distribución y comercialización de bienes y servicios, destinados a consumidores o usuarios. Todo proveedor está obligado al cumplimiento de la presente ley”.

Por otro lado, tengo presente que el art. 40 LDC expresa: “Si el daño al consumidor resulta del vicio o riesgo de la cosa o de la prestación del servicio, responderán el productor, el fabricante, el importador, el distribuidor, el proveedor, el vendedor y quien haya puesto su marca en la cosa o servicio. El transportista responderá por los daños ocasionados a la cosa con motivo o en ocasión del servicio. La responsabilidad es solidaria, sin perjuicio de las acciones de repetición que correspondan. Sólo se liberará total o parcialmente quien demuestre que la causa del daño le ha sido ajena”. Esta última norma establece la legitimación pasiva de todas las personas que han intervenido en el proceso de producción y comercialización del producto o servicio, que abarca desde su concepción hasta la puesta en el mercado y su efectiva prestación al consumidor. (Picasso, Sebastián y Wajntraub, Javier, “Las leyes 24.787 y 24.999: Consolidando la protección del consumidor”, JA 1998-IV-752).

De lo expuesto, de la documentación aportada y de la contestación de demanda, surge que el Sr. Nicolás Stok -como fiduciario del fideicomiso inmobiliario CH465- reviste el carácter de proveedor en los términos previstos por la LDC.

3.- Planteo de falta de legitimación activa del actor Pablo Raul Belmonte.

Con carácter previo a abordar la cuestión de fondo corresponde analizar la defensa de falta de legitimación activa opuesta por el demandado.

Sin perjuicio de los fundamentos esgrimidos por las partes, para resolver esta cuestión tendré especialmente presente la normativa consumeril en razón de que nos encontramos en una relación de consumo conforme lo expresado en el primer considerando

El demandado argumentó que el Sr. Pablo Raul Belmonte no está legitimado para ser actor en el presente proceso porque no es titular de ningún derecho ni de relación jurídica alguna con su parte como fiduciario, ni con el Fideicomiso CH465, no reviste carácter de fiduciante ni de cesionario.

Entonces el demandado cuestiona que el Sr. Belmonte, sea sujeto legitimado para accionar.

En primer lugar observo que los actores Florencia Terraf y Pablo Raul Belmonte son cónyuges. Tal situación no se encuentra controvertida, ya que fue expresamente reconocida por el accionado en la contestación de demanda y en la primera audiencia de fecha 29/06/2023. Asimismo, tampoco se encuentra discutido que ambos actores viven en el departamento en cuestión, planta baja “B” del edificio de calle Chacabuco n° 465 de esta ciudad.

En segundo lugar, advierto que el reclamo del daño patrimonial emergente y el daño extrapatrimonial de índole moral es reclamado conjuntamente por la Sra. Terraf y el Sr. Belmonte.

Ahora bien, tengo en cuenta lo establecido en el art. 1° de la ley de defensa del consumidor, la ley tiene por objeto la defensa del consumidor o usuario, entendiéndose por tal a toda persona física o jurídica que adquiere o utiliza bienes o servicios en forma gratuita u onerosa como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social.

Considero que la expresión "en beneficio propio o de su grupo familiar o social", incluye como sujeto de una relación de consumo a los usuarios o destinatarios del servicio, y en el caso particular, lógicamente comprende al cónyuge de la Sra. Terraf, pues ambos resultan destinatarios y usuarios ya que habitan el departamento en cuestión. En este sentido, la doctrina ha señalado que usuario “es quien usa sin contratar, pudiendo ser un invitado, un familiar o un tercero” (Javier H. Wajntraub, “Régimen jurídico del consumidor”, comentado, 1ª ed. – Santa Fe, Rubinzal – Culzoni, año 2017, p.20).

En consecuencia, corresponde rechazar el planteo formulado por el demandado.

4.- Pretensiones de los actores.

Los actores en autos interponen demanda de cumplimiento forzoso de contrato y daños y perjuicios y el fundamento del mismo gira en torno al incumplimiento contractual por parte del demandado. Como consecuencia de ello pretenden se cumpla con la entrega de la cochera n° 3, se obligue al demandado a obtener la aprobación de los Planos de Subdivisión y Final de obra ante las autoridades administrativas pertinentes y a cumplir con la obligación de otorgar escritura traslativa de dominio a favor de la Sra. Terraf, se indemnice la privación de uso, más el daño moral, con intereses, gastos y costas. Corresponde entonces analizar si la demanda intentada es procedente o no en base a las pruebas colectadas en autos.

Dado lo expuesto, evaluaremos la procedencia de la acción a la luz de las pruebas rendidas en autos. En tal contexto, resulta útil recordar que no me encuentro obligado a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso. En igual sentido, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino solamente aquellas que estime apropiadas para resolver el mismo.

La parte actora tenía la carga de probar los extremos de su pretensión, con independencia que en el caso se trate de una relación de consumo. Según los parámetros receptados por nuestra Corte Suprema, el consumidor no está exento de actividad probatoria que sustente su derecho, pues el artículo 53 de la LDC (que impone a los proveedores un deber de aportar al proceso los elementos de prueba que obren en su poder prestando la colaboración necesaria para el esclarecimiento de la cuestión debatida), no tiene un efecto de invertir la carga de la prueba, sino únicamente un deber agravado que se establece en cabeza del proveedor (cfr. CSJT en “Alperovich vs. Citibank”, Sent. 485 del 18/04/2018).

4.1.- Cumplimiento forzoso del contrato.

La parte actora solicita que se condene al demandado a construir y hacer entrega efectiva de la cochera n° 3 en el edificio de calle Chacabuco n° 465, y que obligue a su vez al demandado en un plazo razonable a adoptar todas las medidas que resulten necesarias para obtener la aprobación de los Planos de Subdivisión y Final de obra ante las autoridades administrativas pertinentes y para cumplir con la obligación de otorgar escritura traslativa de dominio a favor de la Sra. Terraf conforme cláusula cuarta de boleto de compraventa de fecha 21/12/2015.

El régimen normativo consumeril establece distintas herramientas a las cuales puede recurrir la parte débil de la relación de consumo para hacer valer sus derechos. Así, frente al incumplimiento de las obligaciones principales asumidas por el proveedor, el consumidor cuenta con las acciones clásicamente previstas por el derecho común -aunque adaptadas al microsistema de consumo-, que se encuentran consagradas en el artículo 10 bis de la LDC y que incluyen la ejecución forzada de la obligación -por el deudor o por un tercero- (inciso 1), la sustitución de la prestación por otra equivalente (inciso 2) o el ejercicio del pacto comisorio (inciso 3). Todo ello, sin perjuicio del derecho a solicitar la reparación de los daños causados por el incumplimiento de la obligación. Asimismo, consagra otros medios de tutela adicionales tales como la garantía destinada a lograr la reparación de las cosas muebles no consumibles (artículos 11 a 17) o la corrección del servicio deficientemente prestado (artículos 23 y 24), y el régimen de los vicios redhibitorios (artículo 18), aspecto en el cual la ley introduce importantes modificaciones al sistema del derecho común a fin de favorecer al consumidor (Picasso, Sebastian - Vázquez Ferreyra, Roberto A. [dirs.], Ley de Defensa del Consumidor. Comentada y anotada, La Ley, Buenos Aires, 2.009, t. I, p. 154 y ss.).

4.2.- Reconocimiento del contrato - Plazo de entrega.

De la lectura de la contestación de demanda, específicamente en el acápite de “reconocimientos”, observo que la parte accionada reconoce lo siguiente:

- Instrumento de fecha 21/12/2015 de compraventa entre Fideicomiso CH465 y Miguel Chaibén Terraf.

- Contrato de Cesión de acciones y derechos a título gratuito de fecha 07/07/2021 realizada por Miguel Chaibén Terraf en favor de Florencia Terraf, por los derechos adquiridos por instrumento de fecha 12/12/2015.

- Notificación de fecha 16/07/2021 del contrato de cesión de acciones y derechos de fecha 07/07/2021.

- Que los plazos del contrato de fecha 21/12/2015, para la entrega de la unidad funcional operaban el 31/12/2017 y la prórroga de 6 meses vencía el 30/06/2018.

- El plazo de escriturar el departamento operaría en el mes de marzo de 2019.

De lo precedente, surge que el demandado realiza un reconocimiento expreso de los contratos en cuestión y de los plazos contenidos en ellos. Por tal razón voy a realizar un análisis de las cláusulas de dichos contratos.

Del boleto de compraventa de fecha 21/12/2015 destaco lo siguiente:

- En la cláusula Primera se establece que el Fideicomiso CH, representado por Nicolás Stok, vende al Sr. Miguel Chaibén Terraf una unidad funcional identificada como departamento “B” de plata baja y una cochera en subsuelo identificada como cochera n° 3.

- En la cláusula Tercera, surge que el vendedor se compromete a hacer entrega de la unidad vendida (unidad PB “B” y cochera n° 3) a el comprador, totalmente desocupada, libre de cosas o personas sin inquilinos, ocupantes o intrusos el día 31/12/2017, contando con un plazo de gracia de 6 meses.

- En la cláusula Cuarta se dispone que el vendedor se compromete a otorgar a favor del comprador la correspondiente escritura traslativa de dominio de las unidades vendidas a posteriori de la aprobación de planos de subdivisión y final de obra y dentro de un plazo no mayor a 10 meses a partir de la posesión.

- Del contrato de Cesión de fecha 07/07/2021, surge que en la cláusula Primera el Sr. Miguel Chaibén Terraf cede y transfiere a favor de Florencia Terraf todas las acciones y derechos que tiene y le corresponde del boleto de compraventa de fecha 21/12/2015, celebrado entre Fideicomiso CH465 y Miguel Chaibén Terraf, en el cual el cedente adquirió una unidad funcionaria parte integrante del edificio en construcción en calle Chacabuco n° 465, que se individualiza como departamento “B” de planta baja y de una cochera identificada como cochera n° 3.

- De la lectura de lo anterior, surge claro que la Sra. Terraf es cesionaria de todos los derechos y acciones contenidos en el boleto de compraventa de fecha 21/12/2015 y en virtud de ello puede reclamar el cumplimiento de los plazos establecidos en dicho contrato.

Por un lado, observo que de acuerdo al boleto de compraventa de fecha 21/12/2015 y a los plazos establecidos en el mismo, las unidades (departamento y cochera) debieron ser entregadas el día 31/12/2017.

Por otro lado, advierto que el demandado en el acápite referido al cumplimiento de las obligaciones como fiduciario, hace mención a la cláusula 7.15 del contrato de fideicomiso inmobiliario CH465. Dicha cláusula en su primera parte establece lo siguiente: *“Entregar la posesión de las unidades correspondientes, dentro del plazo máximo de siete años de recibida la posesión del terreno, cuando las mismas se encuentren construidas, aunque los planos no se hallen aprobados, siempre y cuando la inejecución de la obra no sea imputable al fiduciario.”*

Analizando lo precedente, surgen plazos distintos, por lo que resulta necesario establecer cuál es el adecuado para el caso concreto.

Considero que la existencia de 2 plazos distintos se proyecta en el caso como una práctica abusiva del proveedor en perjuicio directo del consumidor, violentando además la necesaria claridad que debe reinar en los contratos de consumo y -como consecuencia- al deber de información que la ley coloca en cabeza del proveedor (conf. art. 4, LDC).

Ello transgrede a mi entender lo dispuesto por el art. 4 de la Ley N° 24.240, conforme a los parámetros fijados por el art. 42 de la Carta Magna que establece que el proveedor está obligado a suministrar al consumidor información cierta, clara y detallada acerca de todo lo relacionado con las características esenciales de los bienes y servicios que provee, y las condiciones de su comercialización.

Tratándose claramente de contratos conexos conforme se expresó en primer considerando, las cláusulas en cuestión deben ser interpretadas conforme a los principios contenidos en la LDC, que en su art. 37 define a las cláusulas abusivas como aquéllas que desnaturalizan las obligaciones, en tanto el art. 1119 del CCCN las describe como aquellas que provocan un desequilibrio significativo entre los derechos y las obligaciones de las partes en perjuicio del consumidor.

Desde esta perspectiva, la estipulación de un plazo sujeto a una condición incierta para el consumidor -o bien potestativa del proveedor- como serían la aprobación de planos o la posesión del terreno, deviene abusiva, habilitando al proveedor a dilatar a su antojo el cumplimiento de la obligación principal.

Ahora bien, teniendo en cuenta lo anterior y al reconocimiento expreso que hizo el demandado de las fechas estipuladas en el boleto de compraventa de fecha 21/12/2015, estimo que la fecha convenida en la cláusula tercera de dicho boleto (31/12/2017) para la entrega de las unidades (departamento y cochera) resulta más beneficiosa y es la que se debe considerar para el presente caso.

4.3.- Entrega efectiva de la cochera.

Ahora bien, determinado el plazo de entrega de las unidades, corresponde examinar si el demandado es responsable por el incumplimiento de sus obligaciones. En este supuesto la diligencia o inactividad de la parte que asumió el compromiso, constituye una cuestión de hecho que corresponde juzgar judicialmente a fin de determinar si esta podría eximirse de las consecuencias jurídicas derivadas de la mora (art. 888 CCyCN).

A tal efecto, consta en el expediente digital la prueba de reconocimiento e inspección judicial (SAE 28/07/2023), la cual se realizó en fecha 26/07/2023, en la que el oficial de justicia informa entre otras cosas que: *"por escalera se accede al subsuelo, donde se encuentra sin terminar, con huecos en el ascensor que no se encuentran habilitados para llegar al subsuelo, no está instalado el montacarga de acceso al estacionamiento desde el exterior, no pudiendo identificarse la n° 3 , existiendo solo un foco y materiales de construcción."*

A ello se suma la pericial arquitectónica, cuyo dictamen pericial fue presentado por el arquitecto tasador Fabrizio Colombo en fecha 24/08/2023, del cual surgen respecto del subsuelo donde deberían existir las cocheras las siguientes consideraciones del especialista: *"En este sector se considero que el porcentaje de finalización de este sector es del 28%, ya que este espacio solo cuenta con su estructura realizada. Falta la ejecución de varios items como: realización de tabiques interiores, recubrimiento de caja de ascensores, terminaciones en escalera hacia subsuelo, revoques en paredes, pintura general, instalación eléctrica, parte de la instalación sanitaria, ejecución de tanque cisterna, terminación en contrapiso, delimitación de cada cochera, instalación del autoelevador."*

Todo ello demuestra que el plazo para la entrega de las unidades (departamento y cochera) establecido en la cláusula tercera del Boleto de Compraventa (31/12/2017) se encuentra ampliamente vencido. Asimismo, considero que el tiempo transcurrido desde la celebración del contrato 21/12/2015 hasta la actualidad, excede largamente un plazo razonable para la entrega de la cochera n° 3 en cuestión. Pero por otra parte, debo señalar que no surge de estas actuaciones que dicha excesiva demora se deba a cuestiones no imputables a la demandada o que ésta hubiese realizado todos los esfuerzos necesarios a los fines de finalizar la construcción de la misma.

En definitiva y por lo anteriormente expuesto, es que corresponde hacer lugar a la pretensión de la actora y fijar un plazo de 60 días para que el demandado haga entrega de la cochera n° 3 y de 120 días para que otorgue la correspondiente escritura traslativa de dominio de la misma, bajo apercibimiento de lo normado por el art. 615 y 617 procesal.

4.4.- Planos de subdivisión y final de obra - Escrituración.

Surge de las pretensiones, que la Sra. Terraf solicitó también que obligue al demandado en un plazo razonable a adoptar todas las medidas que resulten necesarias para obtener la aprobación de los Planos de Subdivisión y Final de obra ante las autoridades administrativas pertinentes y para cumplir con la obligación de otorgar escritura traslativa de dominio a favor de la Sra. Terraf conforme cláusula cuarta de boleto de compraventa de fecha 21/12/2015.

Para dilucidar la procedencia de lo solicitado, voy a realizar el siguiente análisis.

De los términos de la contestación de demanda, observo que el Sr. Stok reconoce que el edificio de Calle Chacabuco 465 no se encuentra totalmente terminado y que los planos y el final de obra no se encuentran realizados. Así, en el punto 2 del acápite referido al cumplimiento de las obligaciones conferidas como fiduciario (pag. 18) dice expresamente: *"Si bien los planos conforme a obra no se encuentran finalizados, su presentación está pronta a realizarse para la obtención del final de obra, obligación cuyo cumplimiento fue razonablemente postergado por las situaciones ocurridas y que resultan de público conocimiento: el fallecimiento del director técnico de la obra, el contexto de inflación, recesión y crisis económica, y la situación de pandemia deficientemente gestionada por las autoridades nacionales, que demoraron las obras en las restantes unidades, y espacios comunes del edificio, estando exento de responsabilidad este fiduciario al respecto por no ser imputables a esta parte ninguna de tales circunstancias."*

De las constancias probatorias surge que:

- La Dirección General de Catastro, informó en fecha 01/08/2023 que el inmueble Padrón N° 8.114, sito en Calle Chacabuco N° 465, no se encuentra afectado al régimen de Propiedad Horizontal por lo tanto no registra Plano de Subdivisión vigente.

- La Dirección de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, informó en fecha 24/07/2023 que la obra ejecutada en calle Chacabuco n° 465 no cuenta con final de obra.

Asimismo, tengo en cuenta que:

- La entrega de posesión a la Sra. Terraf del departamento “B” de la planta baja del edificio ubicado en Chacabuco 465 fue realizada en fecha 15/08/2020.

- En la cláusula Cuarta del boleto de compraventa de fecha 21/12/2015 se dispone que el vendedor se compromete a otorgar a favor del comprador la correspondiente escritura traslativa de dominio de las unidades vendidas a posteriori de la aprobación de planos de subdivisión y final de obra y dentro de un plazo no mayor a 10 meses a partir de la posesión.

- En la cláusula Cuarta del contrato de Cesión celebrado en fecha 07/07/2021, establece que la cesionaria declara conocer que la Unidad Funcional objeto de esta operación constituye parte de un proyecto inmobiliario que se encuentra en curso, por lo que la Escritura traslativa de dominio del inmueble se otorgará ante la petición de la cesionaria una vez aprobados los planos municipales y provinciales.

Del análisis precedente, considero que existe una excesiva demora por parte del demandado en obtener la aprobación de los planos de subdivisión y final de obra del edificio de calle Chacabuco 465 y por consiguiente en otorgar la escritura traslativa de dominio de la unidad correspondiente a la Sra. Florencia Terraf. Esto queda evidenciado de forma más clara si tenemos en cuenta, conforme quedó expresado en el considerando 4.2, que la parte demandada reconoció expresamente los plazos establecidos en el Boleto de compraventa de fecha 21/12/2021.

En efecto, el demandado debió hacer entrega del departamento en cuestión en fecha 31/12/2017 (según cláusula tercera del Boleto de compraventa de fecha 21/12/2021). Asimismo, conforme la cláusula cuarta del mismo Boleto, posterior a la aprobación de planos de subdivisión y final de obra, se debió otorgar la escritura traslativa de dominio en un plazo no mayor a 10 meses desde la posesión. Es decir que -como máximo- el accionado debió otorgar la misma en fecha 31/10/2018.

Asimismo, el hecho de que la actora haya celebrado con su padre el contrato de cesión recién en fecha 07/07/2021 y que en la cláusula cuarta del mismo se establece que la Sra. Terraf “declara conocer que la Unidad Funcional constituye parte de un proyecto inmobiliario que se encuentra en curso, por lo que la Escritura traslativa de dominio del inmueble se otorgará ante la petición de la cesionaria una vez aprobados los planos municipales y provinciales”, no obsta a que ante la excesiva demora, la actora en su calidad de cesionaria, pueda reclamar el cumplimiento de los plazos convenidos en el boleto de compraventa de fecha 21/12/2015.

Por último cabe destacar que el demandado no demostró de manera fehaciente que su incumplimiento se deba a cuestiones no imputables a él. Las manifestaciones realizadas, como el fallecimiento de la persona encargada de la dirección técnica del proyecto, la crisis económica y la pandemia, no son justificativas, ya que si tengo presente la fecha en la que se debió entregar la posesión del departamento (31/12/2017) han transcurrido más de 6 años, lo cual considero una demora que excede ampliamente lo razonable para obtener la aprobación de los planos de subdivisión, final de obra y cumplir con la obligación de otorgar escritura traslativa de dominio.

Por lo expuesto, estimo que corresponde ordenar al demandado a que: a) Arbitre todas las medidas que resulten necesarias para obtener la aprobación de los Planos de Subdivisión y Final de obra del edificio de calle Chacabuco n° 456. y b) otorgar en un plazo de 120 días escritura traslativa de dominio a favor de la Sra. Terraf de la unidad identificada como departamento “B” planta baja. Todo bajo apercibimiento de lo normado por el art. 615 y 617 procesal.

4.5.- Privación de uso de la cochera.

La Sra. Terraf reclama la suma de $240.000 en concepto de daño patrimonial por privación de uso de la cochera n° 3 con más sus intereses, gastos y costas calculados desde la mora y hasta su real y efectivo pago

La parte actora sostiene que la falta de construcción y entrega de la cochera ha ocasionado que tenga que estacionar su vehículo en otras cocheras durante todo este tiempo teniendo que incurrir en gastos de alquileres, todo ello en razón de que se le ha privado del uso de un bien al cual tiene derecho por haber sido adquirido en su carácter de cesionaria de las acciones y derechos derivados del boleto de compraventa celebrado originariamente por el Sr.Terraf con el Sr. Stok.

Teniendo en cuenta lo expresado en el considerando 4.3, acreditada la falta de entrega de la cochera en la fecha convenida (31/12/2017), considero adecuado que la demora injustificada por parte del demandado que debe ser resarcida.

Asimismo, advierto que en el escrito de contestación de demanda, el Sr. Stok no controvierte la procedencia del rubro sino su cuantía. Así manifiesta que una cochera en Barrio sur no supera el valor de $5.000 y que dicha suma multiplicada por 24 meses de han transcurrido de la entrega de la unidad arrojan un valor de $120.000 que considera una reparación justa.

Ahora bien, para dilucidar el monto por el cual debe proceder el presente rubro tengo en cuenta que de las constancias probatorias existen 2 informes al respecto: a) informe de tasación del valor mensual de alquiler de una cochera y b) informe de valores sugeridos por la Cámara de Estacionamientos, Garajes y Afines.

En el presente caso, considero adecuado, tomar los valores informados por la Cámara de Estacionamientos, Garajes y Afines, en razón de que proviene de una institución oficial y especializada en el tema en cuestión.

Advierto que ambas partes, solicitaron que se informen los valores desde el mes de agosto de 2020 en adelante. Por ello, y en virtud de que la parte actora tomó posesión efectiva del departamento y comenzó a habitar en el edificio en fecha 15/08/2020, tomaré dicha fecha como inicio del cómputo de privación de uso de la cochera.

La Cámara de Estacionamientos, Garajes y Afines informó los valores desde el 01/09/2020 al mes de junio del 2023. Ante la falta de información del mes de Agosto 2020, tomaré el monto del mes de septiembre 2020 y lo dividiré en 2, para obtener el valor de 15 días de privación de uso del mes de Agosto.

Entonces voy a tomar los siguientes valores:

15 días del mes de agosto 2020: **$ 2.800?.**

Septiembre 2020 - Febrero 2021: $ 5.600 ($ 5.600 * 6 meses):**$ 33.600.**

Marzo 2021 - Mayo 2021: $ 6.400 ($ 6.400 * 3 meses): **$ 19.200?.**

Junio 2021 - Noviembre 2021: $ 8.000 ($ 8.000 * 6 meses): **$ 48.000.**

Diciembre 2021 - Marzo 2022: $ 9.600 ($ 9.600 * 3 meses): **$ 28.800?.**

Abril 2022 - Julio 2022: $ 12.000 ($ 12.000 * 4 meses): **$ 48.000.**

Agosto 2022 - Noviembre 2022: $ 13.000 ($ 13.000 * 4 meses):**$ 52.000**

Diciembre 2022 - Febrero 2023: $ 20.000 ($ 20.000 * 3 meses):**$ 60.000**

Marzo 2023 - Junio 2023: $ 24.000 ($ 24.000 * 4 meses): **$ 96.000**

Así el valor de la privación de uso de la cochera desde Agosto 2020 hasta el 30/06/2023 asciende a la suma de $ 388.400. Al carecer de información de los valores desde el mes de Julio 2023 en adelante, considero apropiado establecer una actualización de esa suma desde el 01/07/2023 hasta el efectivo pago aplicando la tasa activa de la cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina.

En consecuencia, estimo adecuado hacer lugar a la pretensión de la actora por el rubro de daño patrimonial por privación de uso de la cochera n° 3 otorgando la suma de $388.400 (Pesos trescientos ochenta y ocho mil cuatrocientos) por los meses comprendidos entre Agosto 2020 y Junio 2023 y a partir de allí y hasta el efectivo pago con incrementos proporcionales, más intereses según la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina por cada período cuatrimestral y hasta el efectivo pago.

4.6.- Daño Patrimonial Emergente - Reconvención.

Observo que el reclamo de daño patrimonial pretendido por los actores y la reconvención deducida por el accionado se encuentran relacionados, por lo que considero apropiado analizar ambas cuestiones de manera conjunta para llegar a una solución clara al respecto.

Por un lado, Florencia Terraf y el Sr. Belmonte reclaman la suma de $ 633.913,63 en concepto de daño patrimonial emergente con más sus intereses, gastos y costas calculados desde la mora y hasta su real y efectivo pago.

Sostienen que tuvieron que incurrir en considerables gastos económicos a fin de suplir y/o subsanar las negligencias del fiduciario a la hora de llevar adelante la ejecución de la obra en construcción y que muchos de los gastos y las obras llevadas a cabo por ella debieron ser realizadas por el fiduciario, sin embargo se hizo cargo de los gastos a fin de obtener la entrega del inmueble en condiciones y luego poder gozar del mismo en condiciones de habitabilidad.

Por su parte, el demandado niega lo alegado por la actora, y sostiene que hubo un acuerdo verbal para la realización de determinadas mejoras sobre el proyecto original de la unidad, comprometiéndose la Sra Terraf a hacerse cargo de todos los materiales cuya sustitución quería y de las diferencias que surgen de la mano de obra y los honorarios profesionales de la dirección técnica para realizar las modificaciones, debiendo abonar tales diferencias al fideicomiso. Indica que el monto que reclama la actora emana de la sumatoria de los presuntos gastos en los que dice haber incurrido para terminar el departamento, lo cual es fácilmente rebatible ya que Miguel Chaibén Terraf adquirió un departamento cuyas características técnicas, especificaciones y cualificación de los materiales y detalles están detallados en la cláusula quinta del contrato de fecha 21/12/2015. De los propios recibos, facturas, remitos y listados de gastos, de materiales que se instalaron en el departamento, surge una diferencia en las características de la unidad que originalmente se había adquirido por dicho contrato.

En virtud de lo anterior, el Sr. Stok plantea reconvención por la suma de $130.476 en concepto de diferencia que surgen de los costos de mano de obra, materiales y honorarios profesionales por el rediseño de la unidad.

Sostiene que se transformó totalmente la idea inicial de lo que sería el departamento y conforme las instrucciones impartidas por Florencia Terraf, se modificaron la calidad de las terminaciones, el diseño de los placares, la calidad de los pisos, la calidad y color de la pintura, artefactos de baño, griferías, colocación de artefactos de luz, cambio de ubicación de los aires acondicionados y otras modificaciones como ampliación de espacios que alteraron parcialmente el plano de obra originario y las características de la unidad funcional.

Ahora bien, para resolver estas cuestiones voy a tener en cuenta lo siguiente:

- El acta de notarial por Escritura Pública n° 34 de fecha 11/02/2022 en la que la Escriba Maria Celeste Delloca realiza una serie de constataciones del edificio de calle Chacabuco 465, entre las cuales destaco las siguientes: a) en el palier del edificio (espacio común) la existencia de un espacio destinado a los medidores individuales de luz el cual se encuentra vacío, manifestando la requirente (Sra. Terraf) que continúan con luz de obra; b) no existen matafuegos en el espacio común; c) la existencia de un hueco destinado a ascensor que se encuentra precariamente tapado con una estructura de durlock; d) en el interior de la unidad funcional de planta baja, la existencia de humedad en muro sur del living; e) en el patio trasero en el muro sur con humedad; f) muro norte medianero sin terminar; g) levantamiento en piso en zona de resumidero; h) en el baño, la existencia de hueco en el techo; i) en la habitación, la existencia de humedad en parte inferior de muro norte; j) en un segundo patio interno, las paredes están sin terminar, sin revoque y sin pintura.

Respecto al acta de constatación notarial la misma fue desconocida y negada de manera particular por el demandado y plantea la inoponibilidad de la misma en razón de que fue realizada sin que fuera notificado el fiduciario ni el fideicomiso, impidiendo realizar cualquier descargo, defensa o explicación.

Resulta necesario destacar que las actas notariales revisten la calidad de instrumentos públicos. Estos son aquéllos en los cuales la misma ley les reconoce autenticidad. Esta presunción de autenticidad es consecuencia de la fe que merece el escribano interviniente. De manera tal que hacen plena fe de la existencia material de los hechos que el escribano público hubiese enunciado como cumplidos por el mismo o que han pasado en su presencia. Por ello, considero que la fuerza y eficacia probatoria del acta notarial aportada por la parte actora no puede desconocerse ni plantear inoponibilidad alguna sin demostrarse la falsedad por la vía correspondiente (redargución de falsedad), cuestión que no sucedió en autos.

- La prueba de reconocimiento e inspección judicial (SAE 28/07/2023), la cual se realizó en fecha 26/07/2023, en la que el oficial de justicia informa entre otras cosas que: a) En el palier de ingreso se encuentra terminado con matafuego y manguera para incendio; b) Existen dos ascensores en funcionamiento; c) en la unidad planta baja b cuenta con living comedor terminado, con iluminación, porcelanato, calefacción a gas; d) pared medianera con humedad en algunos sectores; e) un patio con una fracción de pared medianera sin terminar y con humedad; f) faltan detalles de cerámica en terminación de pluvial; g) existe un baño terminado sin accesorios; h) la cocina se encuentra completa sin portero eléctrico; i) existe lavadero con marca de humedad y hueco en techo; j) existe otro patio interno sin terminar revoque pintura y cerámico; k) habitación terminada sin puerta placar; l) habitación pequeña con detalles de humedad.

- La pericial arquitectónica, cuyo dictamen pericial fue presentado por el arquitecto tasador Fabrizio Colombo en fecha 24/08/2023. Del mismo destaco los siguientes puntos de la pericia de la actora:

a) Punto 1: Informa que el edificio no se encuentra finalizado en su totalidad y realiza un detalle de las terminaciones faltantes.

b) Punto 3: Informa que la construcción de un edificio de estas características en condiciones normales de nuestro país, debería durar no más de 5 años.

c) Punto 7: Enumera los vicios aparentes y ocultos encontrados en la unidad “B” de planta baja.

d) Punto 8: Informa que de los comprobantes adjuntos en la demanda, se pueden verificar todos los gastos tanto de materiales como de mano de obra, correspondientes a los trabajos de mantenimiento, refacciones y/o mejoras que se habrian realizado en la unidad y enumera las mismas.

e) Punto 8: Informa que el departamento de planta baja “B” presenta problemas de humedad y filtraciones en algunos sectores.

f) Punto 14: Informa que la humedad encontrada en el departamento de planta baja “B” es una patología en la construcción que suele generar consecuencias negativas en el Confort (sensación de humedad y frío en los locales con humedad, mayor consumo de calefacción); En la calidad de vida de los habitantes (la presencia de moho y salitre en los elementos constructivos afectan la calidad del aire), como así también en la estética del lugar (presencia de manchas, abombamiento de revoques, revestimientos y saltado de pintura).

Asimismo, en los puntos de pericia de la parte demandada destaco:

a) Punto 1.a: Informa que el edificio cuenta con planos correctamente confeccionados. Pero no existe afectación a PH, ya que para poder iniciar el trámite, se necesita el final de obra. Por lo tanto no registra plano de Subdivisión vigente.

b) Punto 1.d: Informa que el edificio cuenta con luz de obra.

c) Punto 2.a: Informa que La unidad identificada como planta baja B se encuentra en estado de habitabilidad (asegura condiciones mínimas de salud y confort a los usuarios) y en condiciones de ser habitada. Presenta problemas de humedad sobre la medianera sur afectando la zona de comedor, living y patio. El tabique divisorio del baño en suite y una de las habitaciones presenta signos de humedad, como así también se observan filtraciones en el cielorraso en uno de los baños y el lavadero.

c) Punto 2.b: Informa que según lo observado en la inspección ocular realizada el día 26/07/2023 en la unidad de planta baja “B” del edificio de Chacabuco n° 645, y comparando con lo comprometido en el contrato de compra de la unidad, se pueden observar diferencias y enumera las mismas.

d) Punto 2.c: Informa que existen diferencias entre los planos originales de la unidad, y lo construido en el departamento entregado. En los planos originales el departamento constaba de: 2 dormitorios de los cuales uno de ellos era en suite, el segundo dormitorio de buenas dimensiones; Y una dependencia de servicio que constaba de un dormitorio y un toilette. En la actualidad, una de las habitaciones se modificó quedando como vestidor de la suite. Y la dependencia de servicio con el baño se transformaron en una habitación, quedando así el departamento con 2 habitaciones. Una de ellas en suite con vestidor, y una habitación común.

Las declaraciones de los testigos ofrecidos por la parte actora (Ana Lucía Schimpf, María Gabriela Pons y Agustina Elizalde) destaco lo siguiente:

a) Las 3 testigos son vecinas, viven en el edificio de calle Chacabuco 465 y conocen a los actores.

b) Las declaraciones de las 3 testigos son coincidentes en que el estado general del edificio presenta falencias, que se encuentra sin finalizar, mal funcionamiento de los ascensores, problemas de humedad y que cuenta solo con luz de obra.

c) En particular la testigo María Gabriela Pons declaró conocer por dentro el departamento de la Sra. Terraf y expresó que si bien la calidad del departamento es mejor, presenta falencias como filtraciones de agua y humedad.

d) Las 3 testigos coinciden en la existencia de reclamos de los vecinos con respecto a los problemas que presenta el edificio.

- Las declaraciones de los testigos ofrecidos por el demandado. De la declaración de Solana Manso destaco lo siguiente:

a) Es prima hermana de ambas partes (Nicolas Stok y Florencia Terraf).

b) Es arquitecta y es auxiliar de la dirección técnica del edificio y trabaja en el mismo desde su inicio.

c) Reconoce que la primera unidad que se entrega es de la actora y que fue a pedido de ella y por necesidad de ir a vivir con su esposo.

d) Expresa que las características originales de la unidad de la actora eran de calidad estándar, mientras que los cambios realizados fueron de mejor calidad.

e) Reconoce que los gastos de las remodelaciones una parte de los materiales pusieron los propietarios y la mano de obra fue pagada por los fiduciarios.

- De la declaración de Juan Pablo Cornalba destaco lo siguiente:

a) Es ingeniero y tiene una empresa constructora. Manifiesta que fue contratado para la construcción de la estructura y albañilería del edificio.

b) Conoce al Sr. Stok pero no a la actora.

c) No sabe cómo se formó el fideicomiso; no conoce los plazos de la obra; no sabe cuál fue la primera unidad que se entregó; no sabe si el edificio sigue en construcción.

d) Manifiesta saber que se realizaron mejoras en el piso de la actora.

e) No recuerda que haya humedad, aclara que él no estuvo casi en obra, sino sus arquitectos; no recuerda cuando terminó su trabajo, dice que fue hace varios años y que no tiene contacto con el edificio últimamente.

Frente a las declaraciones de estos dos últimos testigos (Solana Manso y Juan Pablo Cornalba), el actor formuló tachas tanto en su persona como en sus dichos.

Respecto de Solana Manso, entiende que la declaración denota de una parcialidad y subjetividad manifiesta tendiente a favorecer a la parte demandada e intentando deliberadamente perjudicar a la actora. Ello en razón de que al momento de su declaración ella expresó (notoriamente sensibilizada y entre lágrimas) que su padre iba a ser quien lleve adelante la obra en construcción objeto del fideicomiso CH465. A lo señalado se suma la circunstancia de que se desempeña laboralmente para dicho Fideicomiso que es administrado por el demandado Sr. Stok.

En relación a Juan Pablo Cornalba, sostiene también que éste reconoció ser uno de los ingenieros que intervino en la ejecución de la obra objeto del Fideicomiso y que incurrió en inconsistencias que

denotan la falsedad de su testimonio.

Adelanto que las tachas formuladas por la parte actora a ambos testigos, se van a rechazar.

Considero que la parcialidad y subjetividad que alega la actora no basta para privar de valor a los dichos de ambos ni tampoco la relación laboral que los une con la demandada. La calidad de dependientes no determina por si la falsedad de sus dichos. Asimismo, si la declaración de los testigos se halla en contradicción con otras pruebas producidas, será mi tarea examinar según las reglas de la sana crítica los motivos que corroboren o disminuyan las fuerzas de sus declaraciones de acuerdo a su credibilidad. En definitiva, las supuestas contradicciones hacen al mérito de sus declaraciones y no a la inhabilidad o parcialidad de los declarantes.

Realizando un análisis pormenorizado de todas las cuestiones precedentes, llego a la conclusión de que corresponde hacer lugar a la pretensión de daño emergente solicitado por los actores y asimismo rechazar la reconvención deducida por el demandado. Todo ello en virtud de los siguientes fundamentos.

En primer lugar, cabe destacar que no existió una entrega anticipada como alega el demandado, ya que conforme surge de lo expresado en los considerandos precedentes, se encuentra acreditada la demora en la entrega de la posesión del departamento “B”, planta baja, del edificio de Calle Chacabuco 465. Lo que debía haberse entregado en fecha 31/12/2017, recién se hizo efectivo el 15/08/2020. Por ello considero creíble y lógica la versión de los actora Florencia Terraf que ante la falta de cumplimiento por parte del fiduciario, tuvo que hacerse cargo de los materiales para agilizar la terminación del departamento y poder vivir junto con su esposo Pablo Raul Belmonte.

Asimismo, según las constancias probatorias, advierto que además del incumplimiento de los plazos, el departamento no fue entregado totalmente terminado y en “absoluto” estado de habitabilidad como asegura el Fiduciario en la contestación de demanda.

Del análisis del acta notarial de fecha 11/02/2022, del reconocimiento e inspección judicial (SAE 28/07/2023), del informe pericial arquitectónico y de las declaraciones testimoniales realizadas en fecha 18/10/2023, se puede concluir que hay coincidencia en dichas pruebas de la existencia de falencias en todo el edificio y específicamente en el departamento “B” de planta baja surge la falta de terminaciones y principalmente el problema de humedad y filtraciones.

Si bien es cierto que surge del informe pericial arquitectónico que el departamento “B” de planta baja se encuentra “en condiciones de ser habitada” hay que destacar que el perito hace la salvedad de los problemas que presenta el mismo.

Por ello y analizando la cuestión desde el sentido común, no es lógico ni aceptable que un departamento con menos de 4 años de antigüedad presente problemas anteriormente enunciados.

En segundo lugar, observo que la parte actora adjuntó numerosos comprobantes de compras, facturas, recibos de pago de materiales y manos de obra con fecha contemporánea y anterior a la fecha de entrega de la posesión del departamento que indican la verosimilitud de su postura.

A lo anterior, se suma que de la pericia arquitectónica realizada surge que los comprobantes de compra de los materiales adjuntados por la actora se corresponden con los utilizados para la terminación del departamento “B” planta baja del edificio de Chacabuco 465.

Por otra parte, y en base a las pruebas rendidas en autos, considero que el Sr. Nicolas Stok no logró acreditar de manera fehaciente y completa su versión de la existencia de un acuerdo verbal entre las partes consistente en la entrega anticipada del departamento y que la actora debía hacerse cargo de

las diferencias de mano de obra y honorarios de la dirección técnica.

A mayor abundamiento, advierto que el demandado alega que el supuesto acuerdo verbal existente significa una transformación total de la idea inicial del proyecto del departamento plata baja “B”. Por ello, considero que pactar de manera verbal cambios muy significativos denota una falta de diligencia por parte del Sr. Stok en su carácter de fiduciario del Fideicomiso CH 465.

Tengo en cuenta además que en la Cláusula 1.3 del contrato de Fideicomiso Inmobiliario se elige al Sr. Stok como Fiduciario en razón de “ser una persona idónea según su solvencia moral y económica”. Por lo tanto la relación de confianza y cercanía que existía entre las partes, no es eximente de cumplir con la debida diligencia que se debe tener en estos casos, no solo para proteger los derechos de los adquirentes de las unidades, sino también los intereses del propio Fideicomiso y evitar reclamos judiciales como el presente.

En línea con lo anterior, advierto que según los propios dichos del demandado, hubo una “autorización verbal” por parte del padre de la actora, Miguel Terraf, adquirente por boleto de compraventa de fecha 21/12/2015 y que aún sin ser cesionaria la Sra. Florencia Terraf, el fiduciario acordó con ella la realización de mejoras en la unidad.

Toda la situación relatada por el demandado, en el supuesto caso de ser cierta, resulta totalmente desprolija. Acordar con alguien que todavía no tiene ningún derecho sobre la unidad a construirse bajo la fiorma de una simple autorización verbal, claramente va en detrimento de todas las partes intervinientes (adquirente, fiduciario, fideicomiso, futura cesionaria) al no existir un respaldo escrito de lo acordado, y la inexistencia de información clara respecto a las obligaciones y derechos de cada una de las partes.

Esto resulta violatorio de la normativa de Defensa del consumidor en particular lo dispuesto por el art. 4 de la Ley N° 24.240, conforme a los parámetros fijados por el art. 42 de la Carta Magna que establece que el proveedor está obligado a suministrar al consumidor, usuario o destinatario final información cierta, clara y detallada acerca de todo lo relacionado con las características esenciales de los bienes y servicios que provee, y las condiciones de su comercialización.

Por otro lado, tengo en cuenta que si bien surge del informe pericial arquitectónico que existen diferencias entre el departamento actual comparado con el comprometido en el contrato de compraventa de fecha 21/12/2015, considero que el demandado no logró probar de manera clara y detallada ni respaldar con documentación alguna que haya sido aportada por su parte haberse hecho cargo de la construcción, mano de obra y/o diferencia de costos.

La mera manifestación de la existencia de un supuesto acuerdo verbal, y el apoyo de la declaración de una testigo (Solana Manso) que expresó que la mano de obra fue pagada por los fiduciarios, no resulta suficiente sin un respaldo documental que sea completo, adecuado y convincente a la hora de acreditar su versión.

Analizando la documentación que presentó el demandado al deducir reconvención, encuentro: a) un cuadro con un listado de items con sus cantidades, precios unitarios y observaciones de las diferencias en las terminaciones del departamento planta baja B del edificio Chacabuco 465, por una suma total de $500.483; b) un cuadro con un listado de items a descontar por un monto de $370.008, arrojando finalmente una diferencia de $130.476.

En efecto, ambos listados, constan en un simple pdf sin que se encuentre firmado ni certificado por alguien que verifique su autenticidad. Asimismo, los montos reflejados en los mismos no cuentan con un respaldo de un presupuesto o precios de mercado para corroborar que se correspondan con

la realidad.

Luego observo un recibo de fecha 27/07/2021, emitido por el Ingeniero Jose Luis Ledesma por la suma de $56.623 en concepto de honorarios por el proyecto, dirección técnica y administración de las mejoras realizadas en el departamento Planta baja “B” del edificio de calle Chacabuco n° 465. En particular me llama la atención y me resulta extraño que el recibo sea emitido casi un año después de haber entregado la posesión del departamento a la Sra. Terraf en fecha 15/08/2020.

Asimismo, advierto que existe una discordancia entre el monto resultante de las planillas adjuntadas ($130.476) con la aclaración posterior que realizó el demandado que la reconvención es por la suma de $128.623 en concepto de diferencias consistentes en la sumatoria del recibo de $56.623 por honorarios y una factura por $75.000 por colocación de revestimientos en la unidad planta baja B del edificio Chacabuco 465.

Así observo que la factura mencionada corresponde a la firma EDIFICAR S.R.L. CUIT 30-71025930-1, empresa que nunca fue mencionada en autos por el demandado y que en la descripción solo dice “colocación de revestimientos”. Dicha descripción genérica no me indica certeza sobre qué tipo de revestimiento se colocó y si efectivamente se realizó en la unidad correspondiente a la actora.

Tengo en cuenta también que la Cláusula 7.8 del contrato de Fideicomiso, obliga al fiduciario a rendir cuenta de los gastos. En virtud de ello, el demandado pudo haber adjuntado los estados contables o registros oficiales del Fideicomiso CH465 para probar de manera fehaciente los gastos incurridos pero no lo hizo.

Todo lo anterior, sumado a que el demandado no denunció ni acreditó una fecha cierta ni aproximada de cuándo habría tenido lugar el supuesto acuerdo verbal, ni cuándo se habrían realizado las remodelaciones; me impide arribar a algún grado de convicción sobre la veracidad de su versión de los hechos.

Por todo lo expuesto, corresponde hacer lugar al rubro daño patrimonial emergente solicitado por los actores y rechazar la reconvención opuesta por la parte demandada.

4.7.- Determinación del monto del daño patrimonial.

Ahora bien, resta determinar el monto por el cual procede el rubro, y para ello me voy a basar exclusivamente en lo informado por el perito arquitecto Fabrizio Colombo, en el punto 8 de la pericia presentada el 24/08/2023.

En dicho punto, el perito analiza los comprobantes adjuntados por la actora y procede a enumerar todos los gastos tanto de materiales como de mano de obra, correspondientes a los trabajos de mantenimiento, refacciones y/o mejoras que se corresponden con los realizados en la unidad planta baja “B” del edificio de calle Chacabuco n° 465.

Los gastos efectivamente corroborados por el perito son los siguientes:

a) El presupuesto del mobiliario de MDF Melamina, por “Ro.Ma carpintería en melamina”.

Observo que existen 3 presupuestos por los siguientes valores:

- Presupuesto correspondiente a equipamiento de cocina: materiales ($ 66.500) y mano de obra ($ 45.000).

- Presupuesto de armado e instalación de vestidores: materiales ($ 65.000) más ($ 2.000) de flete y ($ 50.000) de mano de obra.

- Presupuesto de armado e instalación de 2 interiores de placares: materiales ($ 62.700) más gastos de traslado ($ 1.500) y mano de obra ($ 40.000).

b) Recibo de $ 45.000 y $ 32.500 por trabajos de pintura Living que corresponden a los trabajos realizados en sector de Living, Pasillos, Dormitorio Suite y Vestidor.

c) Factura de Bercovich por Revestimiento sensorial cubo DGR utilizado en cocina. Monto de $ 11.838,13.

d) Ticket por la compra de una bacha de apoyo cuadrada de 37 x 37 x 12 cm. que corresponde a la bacha instalada en el baño. Monto de $ 7.131,10.

e) Recibo de Zeramiko por $ 87.935 que corresponde al porcellanato pulido brillante colocado en living y cocina.

f) Factura de Zeramiko por la compra de una grifería Peirano Ares de pared, colocada en lavadero. Monto de $ 4.065,05.

g) Facturas de pinturas que corresponde a la cantidad estimada para pintar la superficie interior de la unidad. Monto de $ 19.700.

h) Factura de Corralón Aconquija y Madernoa, que corresponde a la compra de melamina, herrajes, accesorios, corte y pegado de tapacantos para la realización del mueble de cocina.

Observo que la factura de Corralón Aconquija es por el monto de $ 33.413,44 y que hay 2 facturas de Madernoa por el monto de $ 3.361,70 y $ 46.569,32.

i) Recibo de Marmolería Plaza Vieja por $ 25.000, como anticipo por piedras en baños (Silestone Blanco Norte), Cocina (Granito Negro Brasil), Lavadero (Granito Negro Boreal) y Carrara corresponde a la bacha armada del ante baño de habitación en suite.

j) Factura de Bercovich por Revestimiento tavola Dec Mix Natural por 8.5 m2, es equivalente a los m2 revestidos utilizando ese material en respaldo de cama y antebaño. Monto de $ 21.621,43.

k) Factura de Castro Sanitarios por $ 7.135 corresponde a la bacha cuadrada de apoyo en baño principal.

La sumatoria de todos los gastos de materiales y mano de obra que efectivamente se corresponden con los que se utilizaron en el departamento, arroja como resultado el monto de $ 677.970,17.

En consecuencia corresponde hacer lugar al rubro daño patrimonial emergente solicitado por los actores por la suma de $ 677.970,17 (Pesos seiscientos setenta y siete mil novecientos setenta con 17/100), más el interés calculado con la tasa de interés activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, desde la fecha de la posesión efectiva del departamento (15/08/2020) hasta el efectivo pago.

4.8.- Daño moral.

Florencia Terraf y Pablo Raul Belmonte reclaman la suma de $ 400.000 por el agravio moral sufrido.

Teniendo en cuenta la pericial psicológica que consta en autos y que no fue objetada el ldemandado, es evidente que la situación vivida por los actores los afectó emocionalmente.

Asimismo, nuestros tribunales han entendido que en materia de derecho del consumidor es necesario valorar si la índole del hecho generador de la responsabilidad torna previsible la

experimentación de un daño moral acorde con el curso natural y ordinario de las cosas (Cám. CCC, Sala 2, Sent. 219 del 04/05/2018).

El daño moral consiste en el sufrimiento padecido y el menoscabo a la personalidad provocado por las inquietudes y padecimientos espirituales derivados del hecho dañoso, se trata de una lesión a intereses extrapatrimoniales de la persona, jurídicamente protegidos. Es la privación o disminución de aquellos bienes que tienen un valor en la vida del hombre, tales como la paz y la tranquilidad de espíritu (CNCiv., sala H, 4/3/92, Rojas, M. y otro c/ Bernhard, M. R. y otro, J.A. 1993-II, síntesis).

Entiendo que en el caso analizado existen motivos suficientes para declarar procedente el daño moral. Hay que tener en cuenta que frente al incumplimiento del demandado, los actores tuvieron que afrontar gastos de materiales y mano de obra para finalizar la construcción y así poder cumplir sus expectativas de vivir en el departamento. Asimismo, el padecimiento por la falta de construcción de su cochera y el estado general del edificio que se encuentra todavía sin finalizar.

En consecuencia, corresponde hacer lugar a la pretensión de los actores por el rubro de daño moral y estimo justo otorgar la suma de $ 500.000 (Pesos quinientos Mil) a lo que corresponde agregarle un interés moratorio (cfr. art. 1748, CCCN) de 8% anual desde la fecha en que tomaron efectiva posesión del departamento (15/08/2020) hasta la fecha de la presente sentencia y, a partir de allí y hasta el efectivo pago, se aplicará la tasa activa de la cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina.

5.- Responsabilidad personal del Fiduciario.

Por último falta determinar si el demandado Sr. Nicolas Stok debe responder personalmente por el incumplimiento de sus obligaciones.

La parte actora sostiene que la presente acción judicial debe ser soportada por el fiduciario con su patrimonio personal y no con los bienes fideicomitidos en el marco del Fideicomiso CH465 cuya administración debió llevar a cabo con la diligencia de un buen hombre de negocios. Así indica que en el caso concreto, claramente hubo un manejo negligente en extremo por parte del Sr. Stok respecto de la administración de los bienes fideicomitidos.

Por otra parte, el demandado afirma que su actuar como Fiduciario del Fideicomiso CH465 ha sido realizado con total diligencia, en cumplimiento de las obligaciones contractuales y se ampara en el art. 1685 del CCyCN que establece que los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario, del fiduciante, del beneficiario y del fideicomisario.

Ahora bien, cabe destacar que el fiduciario, en su carácter de titular del dominio fiduciario y administrador de los bienes fideicomitidos, tiene distintas clases y fuente de obligaciones, según éstas nazcan de la ley o del contrato, o bien dependiendo de que las mismas involucren a las partes del contrato de fideicomiso, o a terceros (Urretz Zavalía, Pedro; Responsabilidad civil del fiduciario, 1ª ed., Rubinzal-Culzoni, Buenos Aires, 2002, ps. 54 y 81), habla también de responsabilidad interna del fiduciario en aquellos supuestos en que el fiduciario deba responder por los daños provocados a los restantes sujetos involucrados en el negocio de fideicomiso, y de responsabilidad externa en aquellos supuestos en que el fiduciario deba responder por los daños ocasionados a terceros como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones asumidas con motivo del fideicomiso, así como de actos ilícitos cometidos en ocasión del cumplimiento de su gestión.

Sin perjuicio de lo anterior, y en lo atinente a su responsabilidad, el estándar de actuación al cual debe someterse la conducta de todo fiduciario está regulado en los arts. 1674 y 1725 del nuevo CCCN; es decir que deberá cumplir sus obligaciones (de fuente legal o contractual) con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él;

y deberá ejercer su función de manera leal a los fines perseguidos por el fideicomiso.

Por ello es que la culpa del fiduciario en el cumplimiento de la fiducia consistirá en la omisión de aquellas diligencias que exige la naturaleza de su obligación, y que se corresponden a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar, estando comprendidas la imprudencia, la negligencia y la impericia en su profesión; por lo que para la estimación del grado de responsabilidad de su actuación se deben tomar en cuenta necesariamente las condiciones especiales y las facultades intelectuales del fiduciario; ello por tratarse de un contrato que supone una confianza especial en el mismo, de acuerdo a la naturaleza del acto y las condiciones particulares de las partes, atendiéndose a la especial cualidad del agente y a las particularidades de la manda o encomienda fiduciaria (o pacto de fiducia).

Si bien es cierto que los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante, ello no significa que la actuación del fiduciario quede al margen de los mecanismos de protección establecidos por las leyes. Atendiendo a los términos de la pretensión ejercida y a las circunstancias valoradas, la cuestión planteada también puede resolverse por aplicación de los principios generales que rigen la responsabilidad civil (art. 1687, 2° párrafo, 1716, 1717 y concs. CCCN), toda vez que la existencia de un fideicomiso y del sistema de patrimonio separado no libera al fiduciario de la responsabilidad que pudiera imputársele por un obrar antijurídico.

En consecuencia, la inobservancia de sus deberes, tanto de “no dañar” como de no incumplir obligaciones a su cargo (ya sean de fuente legal o convencional), puede derivar en la producción de un daño, en cuyo caso estando acreditado el dolo o la culpa de él o sus dependientes -que son inexcusables (art. 1676 CCCN)- su responsabilidad personal devendrá exigible.

En este sentido, en el caso particular de autos y conforme se expresó en los considerandos precedentes, la falta de entrega de la cochera y la escrituración de las unidades, así como también la entrega de un departamento que no se encontraba en las debidas condiciones, y el hecho de que el demandado alegó como fundamento central de su defensa un “acuerdo verbal” entre las partes, constituyen una grave omisión de aquellas diligencias que le exigía la naturaleza de su función como fiduciario en el marco del fideicomiso inmobiliario celebrado.

En virtud de lo anterior, corresponde que las consecuencias de dicho accionar deban ser asumidas personalmente por el demandado Nicolas Stok.

6.- Costas.

Atento el resultado arribado, y siguiendo el principio objetivo de la derrota, las costas se imponen a la parte demandada vencida (art. 61, NCPCC).

7.- Honorarios.

Finalmente, para dar íntegro cumplimiento con lo normado con el art. 214 inc. 7 del CPCCT y el art. 20 de la ley N° 5.480, corresponde regular los honorarios de los profesionales que intervinieron en este expediente. Conforme lo expuesto y lo previsto por el inciso 1° del artículo 39 de la ley N° 5.480, la base se encuentra proporcionada por los montos reclamados, a los que se adicionará intereses.

El cálculo se efectuará de la siguiente manera: en cuanto al Cumplimiento del contrato se tomará el valor de la tasación de la cochera realizada por el perito. Observo que dicha tasación es de U$S 12.000, por lo que solo a los fines regulatorios, voy a proceder a convertir el monto a pesos argentinos al valor actual de tipo de cambio oficial ($ 869,50) lo que da la suma de $ 10.434.000; Por

daño de privación de uso ($ 388.400 más actualización de tasa activa BNA); Por daño emergente ($ 677.970,17 más actualización de tasa activa BNA); Por daño moral ($ 500.000 más la actualización del 8% anual hasta la fecha de esta sentencia). En suma, la base regulatoria por la que prospera la demanda asciende a $ 14.772.283,80. Sobre dicho monto, se calcularán los porcentajes previstos en el art. 38 de la ley arancelaria.

7.1.- Se fijarán los emolumentos profesionales del letrado Santiago José Peral, quien actuó como apoderado por beneficio consumidor, en el doble carácter, de la parte actora, en las dos etapas previstas para este tipo de procesos sumarios (arts. 14 y 43 de la ley N° 5.480), que la parte que asiste resultó vencedora en el fondo del asunto y las costas fueron impuestas a la demandada. En virtud de las pautas del artículo 15 de la Ley Arancelaria Local se fijará su actuación en el 17% de la base regulatoria respecto, teniendo especial consideración en la calidad jurídica de la labor y la complejidad y novedad de la cuestión planteada, a la que se le adicionará el 55% dando como resultado la suma de $ 3.892.496,78.

7.2.- También se regularán los honorarios correspondientes al letrado Juan Manuel López Márquez por su intervención como patrocinante del demandado Nicolas Stok, en las dos etapas previstas en el proceso principal. Su asistido resultó vencido y las costas fueron impuestas a cargo de él. En virtud de las pautas del artículo 15 de la Ley Arancelaria Local se fijará su actuación en el 11% de la base regulatoria. En consecuencia, se fijarán honorarios en la suma de $ 1.624.951,22 por su actuación como patrocinante del demandado.

7.3.- En igual sentido se fijarán los emolumentos del perito arquitecto Fabrizio Colombo, que le corresponden por su labor desarrollada en el presente juicio, consistente en su informe pericial arquitectónico y de tasación de fecha 24/08/2023. Atento a ello, valoro la importancia de sus dictámenes para la resolución del juicio, y asimismo una adecuada proporcionalidad con respecto a la regulación de los letrados que intervinieron durante todo el proceso, por lo que considero razonable y fijar su actuación en el 6% de la base regulatoria, dando como resultado la suma de $ 886.337,02.

7.4.- También se regularán los honorarios correspondientes al perito Psicólogo Alvaro Rodolfo Norniella Parache, que le corresponden por su labor desarrollada en el presente juicio, consistente en su dictamen pericial de fecha 04/09/2023. Se fija sus honorarios conforme lo normado por ley 7897 de aplicación supletoria a los profesionales de la salud. Se aplica un 4% de la base y resulta la suma de $ 590.891,35.

7.5.- Respecto al letrado Gustavo Atim Antoni, atento a que su intervención solo fue para denunciar un cambio de patrocinio del actor, corresponde diferir pronunciamiento de sus honorarios para su oportunidad.

Los honorarios regulados deberán ser abonados en el plazo de diez días de quedar firme la presente regulación, conforme al art. 23 de la ley 5480. En caso de incumplimiento, estas sumas devengarán 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.

De acuerdo con los fundamentos expresados,

RESUELVO:

I.- RECHAZAR el planteo de falta de legitimación activa efectuado por el demandado conforme a lo considerado.

II.- RECHAZAR la reconvención deducida por el demandado conforme a lo expuesto.

III.- HACER LUGAR a la demanda de cumplimiento de contrato y daños y perjuicios promovida por **FLORENCIA TERRAF D.N.I. N° 37.497.569** y **PABLO RAUL BELMONTE DNI N° 33.817.921**, en contra de **NICOLAS STOK D.N.I. N° 32.459.149**, conforme lo considerado. En consecuencia, CONDENAR al demandado a:

A) HACER EFECTIVA LA ENTREGA a Florencia Terraf en el plazo de 60 (sesenta) días a partir de encontrarse firme la presente resolución, de la cochera n° 3 del edificio de calle Chacabuco N° 465 y a suscribir la correspondiente escritura traslativa de dominio de la misma en un plazo de 120 (ciento veinte) días a contar desde igual fecha, bajo apercibimiento de lo normado por el art. 615 y 617 procesal.

B) ARBITRAR todas las medidas que resulten necesarias para obtener la aprobación de los Planos de Subdivisión y Final de obra del edificio de calle Chacabuco n° 465.

C) ESCRITURAR en favor de la actora Florencia Terraf la unidad identificada como departamento “B” planta baja del edificio de calle Chacabuco N° 465. Todo bajo apercibimiento de lo normado por el art. 615 y 617 procesal, en el plazo de 120 (ciento veinte) días a partir de encontrarse firme la presente resolución.

D) ABONAR a los actores en concepto de DAÑO EMERGENTE la suma de $ 677.970,17 (Pesos seiscientos setenta y siete mil novecientos setenta con 17/100), en el plazo de diez días de quedar firme esta sentencia, más los intereses, según lo considerado.

E) ABONAR a la actora Florencia Terraf en concepto de PRIVACIÓN DE USO la suma de $388.400 (Pesos trescientos ochenta y ocho mil cuatrocientos), en el plazo de diez días de quedar firme esta sentencia, más los intereses, según lo considerado.

F) ABONAR a los actores Florencia Terraf y Pablo Raul Belmonte en concepto de DAÑO MORAL la suma de $ 500.000 (Pesos quinientos mil) en el plazo de diez días de quedar firme esta sentencia, más los intereses, según lo considerado.

IV.- COSTAS al demandado, conforme lo considerado.

V.- REGULAR HONORARIOS conforme a lo expuesto, de la siguiente manera:

a) Al letrado **Santiago José Peral**, por su actuación como apoderado de la parte actora, durante dos etapas del proceso principal, la suma de $ 3.892.496,78.

b) Al letrado **Juan Manuel Lopez Marquez** por su actuación como patrocinante del demandado, la suma de $ 1.624.951,22.

c) Al perito **Arquitecto Fabrizio Colombo**, por su actuación profesional, la suma de $ 886.337,02.

d) Al perito psicólogo **Alvaro Rodolfo Norniella Parache**, por su actuación profesional, la suma de $ 590.891,35.

VI.- FIJAR, un plazo de**DIEZ DÍAS** de quedar firme la presente resolución, en que deberán ser pagados dichos honorarios. En caso de incumplimiento, estas sumas devengarán un interés desde notificado el presente fallo 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.

VII.- DIFERIR pronunciamiento de honorarios respecto al letrado Gustavo Atim Antoni, para su oportunidad conforme a lo considerado.

VIII.- HÁGASE SABER.

MLM.-

DR. FERNANDO GARCIA HAMILTON

JUEZ SUBROGANTE

Actuación firmada en fecha 22/03/2024

Certificado digital:
CN=GARCIA HAMILTON Fernando, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20248024845

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