

Medidas Cautelares Separacion Provisoria Del Fiduciario Desarrollador Del Emprendimiento Inmobiliario

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Medidas cautelares. Separación provisoria del fiduciario. Desarrollador del emprendimiento inmobiliario

En el marco de un juicio ordinario, se confirma la resolución mediante la cual se desestimaron las medidas cautelares que solicitaron para que disponga la separación provisoria del fiduciario y el inmediato cese y remoción del desarrollador del emprendimiento. Buenos Aires, 24 de noviembre de 2016.- Y VISTOS: 1. Los actores apelaron la resolución dictada en fs. 249/51 mediante la cual se desestimaron las medidas cautelares que solicitaron para que disponga la separación provisoria del fiduciario -Igneo S.A.- y el inmediato cese y remoción del desarrollador del emprendimiento inmobiliario -Nagore S.A.-. Fundó el recurso con el memorial obrante en fs. 254/5. 2. La presente acción, promovida por Raúl Víctor Vertua y Servicios Vertua S.A., tiene como objeto la remoción de Igneo S.A. como fiduciario del fideicomiso "Mar II Villarobles" y de Nagore S.A. como desarrollado del mencionado fideicomiso. Los actores invocaron ser los fiduciantes y beneficiarios del fideicomiso y la finalidad de este negocio resultaba la construcción de un edificio que debía funcionar como "Condo-Hotel" en el marco de un emprendimiento urbanístico a desarrollarse en el Municipio de la Costa, Provincia de Buenos Aires. Ahora bien, la juez de grado desestimó las medidas cautelares solicitadas por distintas razones: i) atribución de incumplimientos recíprocos entre las distintas partes contratantes del fideicomiso; ii) falta de certeza sobre el vencimiento de los plazos de obra pactados; iii) confusión sustancial entre la medida cautelar y la pretensión deducida en la demanda, iv) inexistencia de peligro en la demora. Al sustentar el recurso, los accionantes no cuestionaron de manera eficaz los fundamentos sustanciales de la resolución. Véase, que nada dijeron sobre los incumplimientos contractuales que les atribuyó Igneo S.A. en el intercambio epistolar que se mantuvo de manera previa al juicio (v. CD obrantes en fs. 107, 108, 122 y 123) y que fueran referidos por la magistrada para remarcar la existencia de una situación que requería de un ámbito de conocimiento y prueba mayor al propio de todo marco cautelar. Tampoco se expidieron respecto de la duda planteada en torno a la finalización de los plazos de obra previstos en el contrato de fideicomiso. A su vez y en lo que respecta a lo observado por la juez sobre la confusión existente entre el objeto de las medidas y el de la demanda, se advierte que los apelantes sólo hicieron mención a la cautelar de suspensión provisoria del fiduciario, pero omitieron toda referencia a su solicitud cautelar de "inmediato cese y remoción" del desarrollador del fideicomiso, lo cual -sin lugar a dudas- aparecería como una suerte de ejecución de condena anticipada. Debían refutarse las conclusiones de hecho y de derecho en que se basó el pronunciamiento, expresando las circunstancias fácticas y las razones jurídicas en virtud de las cuales se consideró errónea la solución y que autoricen a obtener una conclusión diversa. Como ello no sucedió, según se vio, en relación a argumentos que expuso la magistrada que resultaban suficientes para sustentar la solución desestimatoria del planteo cautelar, el recurso debe declararse desierto en los términos del CPr.: 266. 3. Por lo expuesto, se resuelve: declárase desierto el recurso, sin imposición de costas al no haber mediado contradictorio. Comuníquese (cfr. Acordada C.S.J.N. N° 15/13) y devuélvase sin más trámite, encomendándose a la juez de la primera instancia las diligencias ulteriores y las notificaciones pertinentes (Cpr. 36:1). El Dr. Ángel O. Sala no suscribe la presente por hallarse en uso de licencia (R.J.N art. 109). HERNÁN MONCLÁ MIGUEL F. BARGALLÓ FRANCISCO J. TROIANI SECRETARIO DE CÁMARA 017080E