

Medida Cautelar Innovativa Veedor Informante Fideicomiso Inmobiliario Rendición De Cuentas

JURISPRUDENCIA

Medida cautelar innovativa. Veedor informante. Fideicomiso

inmobiliario. Rendición de cuentas Se revoca el decisorio apelado y se ordena la designación cautelar de un veedor informante quien deberá presentar un informe del estado de la gestión del fiduciario en un fideicomiso inmobiliario, al encontrarse reunidos -de modo liminar y provisorio- los recaudos de toda medida cautelar en consonancia con el objeto de la pretensión a la cual accede el pedido de que se trata: hacer efectiva la finalización del mandato y su consecuente remoción, una pormenorizada rendición de cuentas e informe de gestión y la fijación de una indemnización por daños y perjuicios. Buenos Aires, de marzo de 2018.- Autos y vistos: I.- Contra la resolución de fs. 366 que deniega la solicitud de una medida cautelar innovativa consistente en la designación de un interventor del Fideicomiso Santa Isabel, interponen recurso de apelación los solicitantes. Sus agravios se encuentran a fs. 369/373. Cuestionan que se afirmara que no existe urgencia en virtud de tratarse de un conflicto de más de 10 años de antigüedad, calificándola de dogmática. Afirman que incorporaron 5 nuevos elementos que refuerzan la urgencia e inminencia del pedido: juicios iniciados, falta de seguro ART de los empleados del barrio, informe de riesgo bancario en situación 3, recortes periodísticos que dan cuenta de una facturación ?trucha?. Agregan que en la causa se ha comprobado la verosimilitud del derecho en lo que refiere a la procedencia de la medida solicitada: confusión patrimonial entre fiduciario y fideicomiso; mandato vencido del fiduciario hace dos años; la situación patrimonial y financiera del barrio; incumplimiento del plazo de escrituración; ocultamiento de información; precariedad de las obras en sectores de uso común; deficiente estado de avance del emprendimiento. Concluyen la presentación indicando que la a quo no se ha expedido sobre la totalidad de las medidas solicitadas. II.- La verosimilitud del derecho como presupuesto que condiciona la admisibilidad de una medida cautelar apunta a una credibilidad objetiva y sería que descarta una pretensión manifiestamente infundada y es al órgano jurisdiccional a quien incumbe la evaluación de todas las circunstancias que presente la cuestión para disponer las medidas que mejor se ajusten a los valores en juego. Es dable señalar que en el restringido ámbito de cognición del proceso cautelar no se exige de los magistrados el examen de certeza sobre la existencia del derecho pretendido, puesto que el juicio de verdad en esta materia se encuentra en oposición a la finalidad del instituto cautelar, que no es otra que atender a aquello que no excede el marco de lo hipotético dentro del cual asimismo agota su virtualidad (cf. CS, ED 113-477). Respecto del segundo requisito, cabe decir que el peligro en la demora es el que señala el interés jurídico del peticionario, ya que con la traba de la medida cautelar se trata de evitar que el pronunciamiento judicial llegue demasiado tarde y no pueda cumplirse el mandato (Arazi, Medidas Cautelares, pág. 6, punto b). Considerando que, de modo liminar y provisorio, se encuentran reunidos los recaudos enunciados, en consonancia con el objeto de la pretensión a la cual accede el pedido de que se trata: hacer efectiva la finalización del mandato y su consecuente remoción, una pormenorizada rendición de cuentas e informe de gestión y la fijación de una indemnización por daños y perjuicios, se receptará el pedido cautelar formulado. En esa línea, dado que el veedor judicial tiene como actividad observar y fiscalizar las tareas del órgano de administración y desde el punto de vista práctico, la misión importa fundamentalmente la producción de informes a efectos de determinar el estado de una situación, se juzga adecuada dicha medida para el caso de marras (Djivaris, Jorge, Intervención judicial, en Camps, Carlos (Dir.) Tratado de las medidas cautelares, T° II, Abeledo Perrot, 2012, p. 1045). Por ello, este Tribunal entiende que corresponde, con carácter de medida cautelar innovativa (art. 230 del CPCCN), proveer favorablemente la medida subsidiariamente solicitada consistente en la designación de un veedor informante que deberá presentar un informe del estado de la gestión del fiduciario Desarrolladora Norte S.A. en el Fideicomiso Barrio Santa Isabel I. Por las consideraciones expuestas SE RESUELVE: revocar la decisión apelada y ordenar la designación, como medida cautelar, de un veedor informante, con costas en el orden causado por no haber mediado contradictorio. La Vocalía n° 4 no interviene por encontrarse vacante (art. 109 RJN). Regístrese, publíquese y devuélvase al Juzgado encomendado la notificación del presente y la designación del veedor informante correspondiente. Fecha de firma: 14/03/2018 Firmado por: DR. CLAUDIO RAMOS FEIJOÓ, JUEZ DE CÁMARA Firmado por: ROBERTO PARRILLI, JUEZ DE CAMARA Cor relaciones Papa, Rodolfo G., FIDEICOMISO INMOBILIARIO, Temas de Derecho Comercial Empresarial y del Consumidor, Junio 2017 Papa, Rodolfo G.: ?Un novedoso decisorio del fuero civil que admitió la procedencia del decreto de una medida cautelar innovativa con impacto sobre la administración fiduciaria de un fideicomiso inmobiliario ? - Temas de Derecho Comercial, Empresarial y del Consumidor - agosto/2018 - Cita digital IUSDC286066A 025563E