DEMANDA POR ESCRITURACIÓN

CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

DAÑOS Y PERJUICIOS

Señor Juez en lo civil, comercial y minas:

ANALIA LOURDES BANNO, D.N.I. nº 23.980.994, argentina, divorciada, con domicilio real en calle Acceso Este, Lateral Sur n° 1745 de Dorrego, Guaymallén, Provincia de Mendoza, con el patrocinio letrado de los **Drs. GISELA GARZUZI y PABLO CIVIT**, conforme la escrito ratificatorio que se acompaña, fijando domicilio legal en Avda. Mitre 1310, P.B., Of. B de la ciudad de Mendoza y domicilio electrónico en ggarzuzi@delatorregarzuzi.com.ar y pablo.civit@ctcrabogados.ar, ante V.S. nos presentamos y decimos:

I.- EXORDIO:

Que en el carácter invocado vengo a promover formal demanda por escrituración contra el **Sr. MARCELO HUGO ALESSANDRELLI**, argentino, con D.N.I. 23.536.303, CUIL 20-23536303-9, con domicilio especial en calle Lavalle n° 174, 1° piso, oficina 2, de la ciudad de Mendoza en su carácter de Fiduciario del **"FIDEICOMISO FONTI DI PIAZZA"**, obligado conforme al contrato de Fideicomiso y a la cláusula IV "Conformidad del Fiduciario" del contrato de compraventa de inmueble de fecha 02 de julio de 2014 (firmado por las partes). Y contra **"ARSEN NOUS S.A."**, CUIT 30-71066356-0, con domicilio social en calle Lavalle n° 174, 1° piso, oficina 2, de la ciudad de Mendoza en su carácter de Fiduciante, Desarrollista, Beneficiaria y Fideicomisaria, desarrolladora del proyecto conforme las distintas cláusulas del contrato de Fideicomiso "Fonti di Piazza" que se acompaña, pasado ante escritura n° 69 de fecha 21de julio de 2011, ante la escribana Nerina G. Lafuente, titular del registro n° 1025 de Capital Mendoza y en especial a las cláusulas pertinentes del contrato de compraventa de fecha 02/07/2014, a fin de que V.S. los condene a escriturar a favor de nuestra mandante los inmuebles identificados en el contrato de compra venta como parte del edificio que se construyó sobre el inmueble ubicado en el distrito de Villa Nueva, departamento de Guaymallén de esta Provincia con frente a calle Perú s/n (hoy n° 411) las cuatro unidades descriptas como Fracción A, individualizadas como Unidad n° 7 , destino vivienda, de aproximadamente 68,50 m2, Unidad n° 42, destino vivienda, de aproximadamente 74,00 m2, Unidad n° 83,

destino cochera de aproximadamente 12,00 m2 (aun sin construcción), Unidad n° 58, destino cochera de aproximadamente 12,00 m2, inmuebles urbanos de Propiedad Horizontal, el cual se identifica en la cláusula primera de dicho boleto de compra venta, del denominado "Fideicomiso Fonti di Piazza", que gira en esta plaza bajo la denominación de "Arsen Nous S.A., cuyo Contrato Social de fecha 02 de julio de 2008, otorgado mediante escritura n° 66, pasada a fs. 406 ante la escribana Celia Virginia Pelanda, interinamente a cargo del Registro n° Ocho de Capital a cargo de escribano Daniel Cavecedo Garcia Inscripto en el Registro Público de Sociedades Anónimas bajo el Legajo n° 13.865 de fojas 1/6 con fecha 22 de agosto de 2008.

Esta demanda se interpone contra ambos demandados a fin de obtener la escrituración del inmueble comprado por nuestra representada y además se solicita la indemnización por daño moral y daño punitivo por la falta de escrituración. Por un total de **PESOS SETECIENTOS CINCUENTA MIL ($ 750.000.-)**, con más los intereses legales al momento del efectivo pago y costas, o lo que en mas o en menos resulte de las pruebas a rendirse en autos apreciadas según el criterio de V.S.

II.- BENEFICIO DE LITIGAR SIN GASTOS

Que junto a esta demanda se presenta el pedido de Litigar sin gastos conforme lo establece el Capitulo XI, artículo 95° y s.s. del C.P.C.C. y T. de la Provincia, lo que solicitamos se tenga presente.

III.- COMPETENCIA.

Que V.S. resulta competente en virtud de lo dispuesto por el Capítulo XIV, cláusula DÉCIMO CUARTO del Contrato de Compra Venta Inmobiliaria, la cual establece que para en caso de litigio o controversia se someten a los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Mendoza, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción, inclusive el Federal.

IV.- HECHOS:

Luego de haber tomado conocimiento mi mandante por medio de los anuncios en páginas web y medios publicitarios sobre este emprendimiento inmobiliario, es que inicia el contacto con la demandada y establece la compra de los dos departamentos con sus correspondientes cocheras semicubiertas. Es así que con fecha del 02 de julio de 2014 firma el CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE en el cual intervienen la Sra. MARÍA DANIELA ABARCA en su calidad de Presidente del Directorio de la entidad fiduciante desarrollista , beneficiaria y fideicomisaria del "Fideicomiso Fonti di Piazza" que gira bajo la denominación de "ARSEN NOUS S.A.", y el Sr. MARCELO HUGO ALESSANDRELLI en su calidad de Fiduciario de dicho Fideicomiso, establece en su Capítulo I ANTECEENTES, que

transfiere a título de venta la fracción de terreno individualizada y sus partes indivisas adquiridas por preadjudicación que se le realizo en fecha 21 de julio de 2011 por escritura número 69 otorgada ante la escribana Nerina G. Lafuente, titular del Registro Notarial n° 1025 de Capital. Que el derecho trasmitido por la demandada Arsen Nous S.A. surge del contrato de Fideicomiso celebrado mediante escritura 69 ut supra referido, y que dicha preadjudicación de unidades fue modificada mediante escritura de fecha 20 de octubre de 2014 ante la citada escribana, siendo las unidades objeto de la presente demanda preadjudicadas a la entidad vendedora.

Lo antes expuesto surge del propio Contrato de Compra Venta inmobiliaria, en su CLAUSULA PRIMERO, el cual ante el eventual e improbable desconocimiento serán oportunamente requeridos en copia certificada a la escribanía Cavecedo García mediante oficio de estilo. Dicho Contrato en su CAPITULO II – OBJETO, establece que la parte transmitente transfiere a título de venta a la parte adquirente cuatro unidades que forman parte del edificio que se construirá sobre el inmueble ubicado en el Distrito de Villanueva, Departamento de Guaymallén, de esta Provincia, con frente a calle Perú s/n (hoy n° 411) descripta como Fracción A, individualizada como 1) Unidad n° Siete, destino vivienda, de aproximadamente 68,50 m2, Unidad n° 42, destino vivienda, de aproximadamente 74,00 m2, Unidad n° 83, destino cochera de aproximadamente 12,00 m2 (aun sin construcción), Unidad n° 58, destino cochera de aproximadamente 12,00 m2, inmuebles urbanos de Propiedad Horizontal. El edificio se encontraba en los inicios de su construcción y cuya posesión se estableció en el plazo estimado de 24 meses desde la firma del contrato (Capitulo Octavo). Y la escritura traslativa de dominio en el plazo de 48 meses, a la finalización del contrato de fideicomiso.

La compra fue realizada, conforme lo establece el Capítulo V, por la suma total de PESOS UN MILLON TRESCIENTOS MIL ($ 1.300.000.-), los cuales fueron abonados de la siguiente forma:

La suma de $ 200.000.- con la firma del boleto de compraventa.

La suma de $ 450.000.- correspondiente al valor que las partes habían asignado a un vehículo de la Sra. Banno y que se entregaba en parte de pago en ese acto.

El saldo la suma de $ 650.000 se pagarían en 6 cuotas mensuales y consecutivas de $ 100.000 cada una de las cinco primeras y la sexta cuota de $ 150.000.-. Saldo de precio que fuera cancelado por la actora conforme a los recibos firmados por el Sr. Alessandrelli y recibo cancelatorio firmado por la actora y los demandados de fecha 15 de diciembre de 2014, que se acompañan.

V.- <u>PRESUPUESTOS FACTICOS Y JURÍDICOS DE LA LEGITIMACIÓN SUSTANCIAL PASIVA</u>:

A.- Así las cosas, advertimos que existe una doble responsabilidad o incumbencia de la parte demandada, ARSEN NOUS S.A., respecto a mi mandante y las obligaciones nacidas de los contratos y documentos suscriptos, primeramente en lo respectivo a la obligación contractual per sé, y en su propio derecho, asumido en el contrato de compra venta comprometiéndose particularmente por medio del mismo conforme CLAUSULA OCTAVO y NOVENO: donde emana la obligación del vendedor y/o transmitente de entregar la posesión real y material libre de inquilinos u ocupantes del inmueble en cuestión, junto con la suscripción de la respectiva escritura traslativa de dominio ante las notarias Pamela C. Lofvall, o Nerina G. Lafuente o Celia Virginia Pelanda, con títulos perfectos y libre de gravamen.

Y como segunda cuestión, el cúmulo de obligaciones nacidas de la trasmisión del derecho fiduciario (emanado de las cláusulas correspondientes del Contrato de Fideicomiso). Pues es de destacar que ARSEN NOUS S.A. debe asumir su responsabilidad no solo como VENDEDORA EN EL CONTRATO DE COMPRA VENTA INMOBILIARIA, sino también, como FIDUCIANTE DESARROLLISTA, BENEFICIARIA, Y FIDEICOMISARIA, teniendo a su exclusivo cargo el proyecto inmobiliario del "edificio que se construirá sobre el inmueble ubicado en Distrito Villanueva, Departamento de Guaymallén, con frente a calle Perú s/n… ", conforme el contrato de Fideicomiso ya referido en las cláusulas Tercera, 3.2, 3.3, Novena, 9.1, 9.6 y concordantes, esto también se evidencia claramente en su página web (se acompaña impresiones de la misma), en donde hacen expresa mención a su actividad y desarrollos inmobiliarios, entre los que se encuentra este de calle Perú. Así vemos que dicha sociedad figura como beneficiaria, fiduciante desarrollista y fideicomisaria denotándose así su clara responsabilidad y consiguiente legitimación pasiva en los presentes obrados, de igual manera recepta nuestra jurisprudencia la legitimación pasiva en casos similares. En tal sentido, nuestra jurisprudencia tiene dicho: "Es más, advierto que también debieron ser demandados los Sres. Guillermo Sánchez y María Cecilia Sánchez, que la apelante en su memorial identifica como hijos de aquél, en caso de que hayan aceptado como beneficiarios o como fideicomisarios. En el contrato pasado por la escritura pública autorizada por el notario Colombi Best, se encuentra la cláusula tercera que dice: "Beneficiarios: Se designa expresamente beneficiario al señor Oscar Lelio Sánchez..., al señor Guillermo Gabriel Sánchez…. y a la señora María Cecilia Sánchez…. En caso de renuncia expresa de alguno de los beneficiarios… o de muerte de alguno de ellos, su cuota acrecerá en partes iguales a los demás". En la cláusula segunda de ese acuerdo de voluntades, se pactó que, llegado al vencimiento del plazo contractual, el fiduciario debía transmitir la propiedad de los inmuebles a los beneficiarios. Es decir, los beneficiarios son también los fideicomisarios". Expte.: 53222 - HSBC BANK ARGENTINA S.A. C/ BOCANEGRA, LIDIA NORMA Y OT. P / SIMULACION Fecha: 14/11/2018 Tribunal: 3° CÁMARA EN LO CIVIL - PRIMERA CIRCUNSCRIPCIÓN Magistrado/s: MÁRQUEZ

LAMENÁ, COLOTTO Y AMBROSINI De lo hasta aquí expuesto, surge con meridiana claridad la legitimación sustancial pasiva de la sociedad enajenante Arsen Nous S.A., quién habiendo suscripto el CONTRATO DE COMPRA VENTA en favor de mi mandante se obligó entre otras cosas a entregar la escritura en favor del mismo –es de destacar que todas y cada una de la obligaciones en cabeza del actor han sido oportunamente cumplimentadas-, de igual manera la posición o calidad de fiduciante desarrollista, beneficiaria, y fideicomisaria, son circunstancias claras y precias de la responsabilidad que detenta dicha accionada. Con fecha 27/05/2022 mi mandante mediante CD Andreani E3622595-5, emplaza a Arsen Nous S.A. en los siguientes terminos:

"En su carácter de fiduciante desarrollista, beneficiaria y fideicomisaria del fideicomiso "Fonti di Piazza" que gira bajo la denominación de ARSEN NOUS S.A., se los intima y emplaza para que en el plazo perentorio de 15 días corridos cumpla con las obligaciones asumidas conforme al contrato de compraventa de inmueble suscripto por Uds. el día 02 de julio de 2014, y especialmente el Capítulo IX, ESCRITURACION, donde se obligaron a otorgar la escritura traslativa de dominio dentro del plazo de 48 meses y a la finalización del contrato de fideicomiso luego de que se haya dado cumplimiento con la afectación al régimen de la ley 13.512. Plazo vencido ampliamente hace más de 3 años y 10 meses. En consecuencia de ello, los emplazo en 15 días al cumplimiento de sus obligaciones asumidas; a la afectación al régimen de Propiedad Horizontal y la finalización del contrato de fideicomiso, y a otorgar la escritura traslativa de dominio a mi favor y al pago de las deudas por Uds. mantenidas con ATM, Municipalidad de Guaymallén y AYSAM, de las cuatro unidades descriptas como Fracción A, e individualizadas como Unidad n° 7 , destino vivienda, de aproximadamente 68,50 m2, Unidad n° 42, destino vivienda, de aproximadamente 74,00 m2, Unidad n° 83, destino cochera de aproximadamente 12,00 m2 (aun sin construcción), Unidad n° 58, destino cochera de aproximadamente 12,00 m2, inmuebles urbanos de Propiedad Horizontal ubicado en Villanueva, Guaymallén, frente a calle Perú n° 411. Habiendo cumplido con todas mis obligaciones contractuales, conforme recibo de cancelación total del saldo del precio establecido en el Capítulo V, recibo cancelatorio de fecha 16/12/2014 que obra en mi poder. Por lo que sus graves incumplimientos me han ocasionado innumerables perjuicios económicos y de salud, haciendo expresa reserva de accionar en reclamo de los daños y perjuicios ocasionados y haciendo valer la cláusula penal establecida en el Capítulo VI del contrato mencionado. Todo bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales civiles y penales que me correspondan. Fijamos domicilio legal a todos sus efectos en Avda. Mitre 1310, PB, Of. B, ciudad de Mendoza, Estudio jurídico de la Dra. Gisela Garzuzi y Dr. Pablo Civit de lunes a viernes de 9:00 a 13:00 horas. En este acto se notifica y emplaza fehacientemente al Sr. Marcelo Hugo Alessandrelli en su carácter de fiduciario. Quedan Uds. notificados y emplazados.

Dicha misiva fue enviada al Domicilio Especial constituido en el Boleto de Compra Venta conforme se establece en la Cláusula Décimo Cuarto del mismo, la que fue devuelta por el correo sin entregar por "se mudó". Al efecto debemos mencionar que conforme las pautas del art. 75 del C.C. y C.N. se considera "DOMICILIO ESPECIAL" a aquel que las partes de un contrato pueden elegir para el ejercicio de los derechos y obligaciones que de él emanan. Asimismo, el Código Procesal de la provincia de Mendoza en su art. 68 prevé

que “Serán notificadas siempre por cédula y en el domicilio real o legal que corresponda: 1) Deberán notificarse a domicilio real o legal o especial o social del litigante:...”

Es por ello que, en virtud de la normativa anteriormente invocada y conforme lo acordado contractualmente en la Cláusula Décimo Cuarto del Boleto de Compraventa es que mantenemos ese domicilio especial de los demandados en este escrito de demanda siendo que dicho domicilio es CONTRACTUAL y ESPECIAL. Téngase presente V.S. que los contratantes tienen la obligación contractual de denunciar cualquier cambio de domicilio, obligación que a la fecha ha incumplido, y que no por ello se podría obligar a mi mandante a tener que indagar un nuevo domicilio real cuando legalmente no tiene la obligación de hacerlo.

Al respecto la Suprema Corte de Justicia ha dicho:

“No resulta arbitraria la sentencia que rechaza el incidente de nulidad contra la notificación del traslado de la demanda por cobro de alquileres, dadas las siguientes circunstancias: a) fue realizada en el domicilio especial fijado en el contrato de locación, b) no contiene defectos formales, habiendo sido realizada de conformidad con lo prescripto por el art. 70 CPC, c) del plexo probatorio rendido no surge con certeza el domicilio real invocado por el nulidicente al momento de la notificación impugnada, aun cuando pueda ser su domicilio actual y d) la convicción se refuerza a partir del hecho de la recepción de una cédula posterior por parte de quien era dependiente del incidentante. Expte.: 13-02041988-6/1 - ANITORI FLAVIO JAVIER EN J° 250955/52746 MOLINA MARIO ENRIQUE C/ GARCIA VALLS ALEJANDRO P/ SUMARIO (ART.210- APART. 15 C.P.C.) P/ RECURSO EXT. PROVINCIAL Fecha: 03/07/2018 – SENTENCIA Tribunal: SUPREMA CORTE - SALA N° 1Magistrado/s: GOMEZ – LLORENTE Ubicación: LS564-045.

“Desde que es válida la constitución de un domicilio especial, nada obsta para que la intimación pueda hacerse y se haga en ese domicilio convenido, aunque el demandado no viva allí o la casa se encuentre deshabitada. Expte.: 39389 - CARIDE MARIA ROSA EN J: KOLTON S.A. MARIA R. CARIDE EJECUCION CAMBIARIA – INCONSTITUCIONALIDAD Fecha: 24/09/1981 – PLENARIO Tribunal: SUPREMA CORTE Magistrado/s: BOULIN ZAPATA-MORETTI-DEL PERAL-POCCIONI-PALERO-BRUNO-MADRAZO Ubicación: LS171-001

“El domicilio especial puede ser elegido libremente por las partes para la ejecución de las obligaciones y siendo así, lo acordado al respecto, así como las convenciones hechas en los contratos, tienen fuerza de ley para los contratantes. De esta manera las cosas, cabe afirmar que las convenciones puestas en los contratos, incluso la relativa a la elección de domicilio, gozan de la energía que el art. 1197 del C.C. les reconoce. Expte.: 39389 - CARIDE MARIA ROSA EN J: KOLTON S.A. MARIA R. CARIDE EJECUCION CAMBIARIA – INCONSTITUCIONALIDAD Fecha: 24/09/1981 – PLENARIO Tribunal: SUPREMA CORTE Magistrado/s: BOULIN ZAPATA-MORETTI-DEL PERAL-POCCIONI-PALERO-BRUNO-MADRAZO. Ubicación:LS171-001

B.- La responsabilidad del señor ALESSANDRELLI (FIDUCIARIO), quien además paradójica y llamativamente ha intervenido en distintas facetas y caracteres a lo largo de este proceso de venta, pues: 1.- En el Contrato de compra venta aparece en su carácter de “Fiduciario”; 2.- En los recibos

parciales de pago (cuotas) aparece firmando los mismos y recibiendo el dinero de las cuotas; 3.- Finalmente en el recibo de pago total de fecha 16 de diciembre de 2014 suscribe como Fiduciario del Fideicomiso “Fonti di Piazza” es decir vendedor del lote y otorgante del recibo final de pago. Esto toma especial relevancia atento el ámbito consumeril en el que se encuentra enmarcada la relación entre las partes (en donde los demandados han tejido un extensa red de explotación comercial y desarrollo inmobiliario haciendo oferta y venta publica a eventuales consumidores de dichos bienes y servicios, los cuales gozan de la plena protección en la esfera constitucional, civil, comercial y consumeril, lo que deberá ser tenido especialmente en consideración por V.S. al momento de resolver. Y es que, la figura del señor Alessandrelli respecto al objeto de la presente acción y sus responsabilidades se patentizan aún más, en las distintas cláusulas del Contrato de Fideicomiso, especialmente en la SÉPTIMA, y sus distintos incisos donde se especifican las obligaciones y atribuciones del mismo, respecto al fideicomiso en sí, para los beneficiarios y para con el objeto del fideicomiso, siendo este el encargado de velar entre otras cosas por controlar y fiscalizar que la Fiduciante desarrollista beneficiaria y fideicomisaria (ARSEN NOUS S.A.) para el cual también hace las veces de gestor, futuro vendedor y cobrador conforme los recibos y documentos antes especificados) cumpla en tiempo y forma con el desarrollo de las obras proyectadas; aprobar los planes de comercialización de los lotes resultantes y suscribir juntamente a la Fiduciante desarrollista beneficiaria y fideicomisaria (ARSEN NOUS S.A.) y/o los fiduciantes enajenantes del inmueble y beneficiarios (también Arsen Nous) según correspondiere, los boletos de compra venta, las cesiones y las escrituras traslativas de dominio de los lotes; entre otras vastas obligaciones que detenta el aquí Fiduciario. En relación a lo antes expuesto tiene dicha nuestra jurisprudencia que “Sin embargo el fiduciario tiene la titularidad formal, con el dominio de la cosa susceptible de registro inscripto a su nombre, lo que le confiere la necesaria legitimación sustancial para ejercer las acciones tendientes tanto a la conservación como a la disposición de los bienes fideicomitidos”. Expte.: 50229 - DOMINE S.A. C/GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE MENDOZA P/PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Fecha: 25/03/2015 Tribunal: 4° CÁMARA EN LO CIVIL - PRIMERA CIRCUNSCRIPCIÓN Magistrado/s: SAR SAR– LEIVA Fuente.: Tribunal de Origen. De aquí se desprende el papel preponderante, sustancial y determinante que detenta el señor Alessandrelli en el caso que aquí se ventila como legitimado sustancial pasivo también. Al respecto y como ya se adelantara con la codemandada, se emplazó al Sr. Alessandrelli mediante CD Andreani n° E3622597-9, enviada por mi mandante en fecha 27 de mayo de 2022 con los mismos resultados expresados respecto de Arsen Nous S.A.. Es por ello que mi mandante debió arbitrar distintos medios para poder obtener respuestas a sus pedidos, llamadas telefónicas, correos electrónicos, etc., desembocando inevitablemente en la presente acción.

C.- Así las cosas advertimos algunos hechos remarcables que dan mayor sustento a la presente acción impetrada, pues al igual que en el caso del Fiduciario MARCELO ALESANDRELLI (el cual aparece como presidente de ARSEN NOUS S.A. en la página web de la sociedad, que además gestionó la venta del lote y por si fuera suscribió el recibo de venta del mismo), dicha sociedad tampoco contestó jamás la intimación cursada, vemos así que se configura un notable abandono de las responsabilidades y funciones que debieran tener estos sujetos respecto a mi mandante, y como segundo hecho notable que se puede ver sin mayor dificultad en la propia página web de dicha sociedad que aparece como PRESIDENTE de la misma el FIDUCIARIO MARCELO ALENSADRELLI, lo cual marca a las claras la nebulosa vinculación y red tramada entre estos, el conocimiento de ambos (ARSEN NOUS S.A. y MARCELO ALENSADRELLI) respecto a la firma del Contrato, y la absoluta falta de interés por cumplir con sus compromisos asumidos, responder en forma satisfactoria a la pretensión de mi mandante y así hacer frente a sus obligaciones legales contraídas, generando así la inexorable presentación de esta acción judicial. Se aprecia sin mayor dificultad que: el boleto de compraventa los recibos de las cuotas de pago y el recibo por la cancelación total de los departamentos fueron suscriptos por el FIDUCIARIO ALESSANDRELLI y el CONTRATO DE COMPRA VENTA LO FIRMO TANTO ALESSANDRELLI COMO ARSEN NOUS S.A. en su carácter de vendedor y como fiduciante desarrollista, beneficiaria y Fideicomisaria junto a sus distintas obligaciones, por lo que la obligación devenida del incumplimiento contractual es conocida por todos los sujetos en cuestión. En este sentido nuestra doctrina tiene dicho “Cierto es que, como invoca la apelante, el fideicomiso es un contrato bilateral. Lo que sucede es que, por un lado, se ha dejado afuera del pleito a una de las partes fiduciantes. Pero además, se ha prescindido de darle intervención al designado beneficiario y fideicomisario. En cuanto a los otros dos sujetos identificados como beneficiarios y fideicomisarios, si bien son terceros en ese contrato, tienen un interés tutelado por la ley, pues son titulares de una estipulación en su favor (ver: Lisoprawski, Silvio V., “El fideicomiso y los legitimados para peticionar la liquidación judicial del patrimonio fiduciario "insuficiente". Requisitos y características”, Diario La Ley 26/09/2018, 1). En términos generales, el beneficiario y el fideicomisario pueden, en la medida de su interés, reclamar por el debido cumplimiento del contrato. Así lo establece hoy el art. 1.681 del Código Civil y Comercial expresamente en el fideicomiso, pero no es más que la articulación del viejo art. 504 del Código Civil con la figura contractual de marras.

Por su parte la Jurisprudencia tiene dicho al respecto “Oscar Sánchez no solo es fiduciante, sino que es un beneficiario y fideicomisario que ha aceptado estos dos últimos roles, pues intervino en el contrato (Art. 1.681, segundo párrafo, Código Civil y Comercial). Puede que no haya constancia de si sus hijos aceptaron o no, pero indudablemente él lo hizo. Nótese que, a pedido del beneficiario o del fideicomisario, puede cesar el fiduciario (art. 1.678, Código Civil y Comercial), lo que antes la ley expresamente permitía al beneficiario con citación del fiduciante (art. 9, ley 24.441). Lo que

quiero evidenciar es que no es posible que tales personas no sean oídas en un juicio donde se debata la eficacia de un acto jurídico de transmisión de bienes en dominio fiduciario. Debió integrarse la litis con todos ellos (arg. art. 45, CPC). Expte.: 53222 - HSBC BANK ARGENTINA S.A. C/ BOCANEGRA, LIDIA NORMA Y OT. P / SIMULACION Fecha: 14/11/2018 Tribunal: 3° CÁMARA EN LO CIVIL. Como principio de carácter general, el litisconsorcio necesario resulta procedente siempre que, por hallarse en tela de juicio una relación o estado jurídico que es común e indivisible con respecto a una pluralidad de sujetos, su modificación, constitución o extinción no tolera un tratamiento procesal por separado y sólo puede lograrse a partir de un pronunciamiento judicial único para todos los litisconsortes (Palacio, Lino E., Derecho Procesal Civil, Tomo III, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1999, pp. 207-208).

D.- Es de hacer notar que, a pesar de encontrarse cumplidas todas las obligaciones y deberes a cargo de mi mandante, tales como, la cancelación total del precio convenido como se acredita en el Recibo y Contrato de Compra Venta, pago de impuestos, tasas, etc. mi mandante sigue sin obtener la escrituración correspondiente hasta la fecha de interposición de la presente acción, razón por la cual vengo a impetrar la presente DEMANDA POR ESCRITURACIÓN. Y es que la presente acción deviene como consecuencia infranqueable, luego de haber agotado todas las instancias y medidas al alcance de mi mandante, pues este largo peregrinaje comenzó en el año 2014, y sin respuesta satisfactoria alguna por parte de los demandados, mi mandante perdió innumerables oportunidades crediticias por la falta de escrituración de los departamentos adquiridos.

Lo antes expuesto deja en evidencia dos cosas, primero la falta de respuesta por los sujetos que legal, y contractualmente debieron responder, y en segunda medida se advierte una clara pérdida de chance y un consecuente malestar o perjuicio moral de mi mandante al no haber podido escriturar el lote en tiempo y forma oportunamente acordada, y de esta manera haber perdido la posibilidad de resultar beneficiarios del mismo. “La frustración de una chance es la pérdida de la posibilidad de un beneficio probable futuro, integrante de la facultad de actuar del sujeto en cuyo favor la esperanza existe. Se trata de un a posibilidad. Y no cabe exigir de ella una certidumbre extraña al concepto mismo del daño de cuya reparación se trata. Privarlo de esa esperanza conlleva un daño de índole espiritual aun cuando pueda ser dificultoso estimar la medida de este daño, porque lo perdido, lo frustrado, es en realidad la chance y no el beneficio esperado como tal. El daño por pérdida de chance u oportunidad de ganancia consiste en que el perjudicado pierde la posibilidad o expectativa de conseguir o de tener un bien, material o inmaterial. Ante la falta de respuesta de los responsables y la imposibilidad de obtener una respuesta concreta de su parte, es que mi mandante debió indefectiblemente acudir a la asistencia letrada y envío de cartas documento a su cargo, lo que genera obviamente gastos y padecimientos en una persona que lejos está de ser proclive a esta clase de situaciones.

VI.- LA OBLIGACIÓN DE ESCRITURAR

A) La cláusula NOVENO del contrato establece la obligación de escriturar **"La escritura traslativa de dominio se otorgará, dentro del plazo aproximado de 48 meses y a la finalización el contrato de fideicomiso luego de que se haya dado cumplimiento con la afectación al Régimen e la Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal por ante la notaria Nerina G. La Fuente y/o Pamela C. Lofvall Gallardo con domicilio en Av. España n 905 de esta ciudad, con títulos perfectos y libre de todo gravamen y contrato"**.

Eso es así V.S. y el contrato se firmó con fecha 02/07/2014, **HACE OCHO AÑOS Y UN MES (8 AÑOS Y 1 MES),** sin que la compradora cumpla con los requisitos de finalizar el fideicomiso y la afectación del inmueble al Régimen de la Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal. Esto, como sabrá V.S. imposibilita a la Sra. Banno disponer del inmueble, venderlo y poder invertir nuevamente sus ahorros en otra propiedad u otros bienes.

Por último V.S., la Sra. Banno cumplió con todas sus obligaciones en tiempo y forma. Y si bien no existe un plazo fijo y determinado para otorgar la escritura, también es verdad que debe existir una razonabilidad en el tiempo para otorgarla. Lo inadmisible es que después de 8 años y 1 mes desde la firma del boleto de compraventa no se haya otorgado y al emplazarlos fehacientemente no se obtenga ninguna respuesta al reclamo.

B) **CLAUSULA PENAL**: Además esta parte reclama la **Cláusula Penal** establecida en el Capítulo VI, Sexto: "Producida la mora, la parte incumplidora se hará pasible de una multa de PESOS CINCO ($ 5,00.) diarios, que se aplicará durante todo el tiempo que dure el incumplimiento". Dicho importe deberá actualizarse a la fecha de pago y el importe final se determinará al momento de practicarse liquidación por Secretaria del Tribunal.

Nuestra Jurisprudencia afirma que: "En las obligaciones de escriturar la mora no se produce de pleno derecho ya que su régimen en este tipo de obligaciones se encuentra alterado, no siendo de aplicación, sin más, el primer apartado del art. 509 del C.C., por cuanto tratándose de una obligación de hacer, que pesa indistinta y recíprocamente sobre el comprador y vendedor cualquiera de las partes puede exigir su cumplimiento o colaborar para que la obligación sea ejecutada". (C.N.CIV. SALA E, LA LEY, TOMO 2005-F. pag. 304.-).

VII.- DAÑO MORAL.

Respecto a este rubro tan difícil de calcular y/o valorar, en razón de que, cualquier bien sustitutivo o valor que se exprese puede dejar sin reparar el efectivo perjuicio, padecimiento y malestar que ha experimentado mi mandante durante todo este tiempo en el cual han perseguido infructuosamente la escrituración del inmueble que es objeto principal de esta acción, por culpa de quienes asumieron dicha responsabilidad hace más de ocho años. Entendemos que un reparación del tipo sustitutiva podría lograr enmendar el grave perjuicio que experimenta mi mandante al perder la oportunidad de poder disponer del inmueble o de acceder a préstamos hipotecarios, ha generado sin duda alguna un

verdadero estado de incertidumbre y una traumática alteración de su vida. Es por ello, que ante una obligación de reparación o resarcimiento nacida por falta de cumplimiento de las obligaciones asumidas se presume la existencia de daño moral, que a todas luces resulta evidente, la falta de escrituración en tiempo y forma del inmueble objeto del presente trae aparejado un sinfín de complicaciones.

"En los casos de indemnizaciones por responsabilidad contractual el juez podrá condenar al responsable a la reparación del agravio moral que hubiere causado, de acuerdo con la índole del hecho generador de la responsabilidad y circunstancias del caso, extremos fácticos que el juez debe ponderar en cada caso; que la doctrina moderna casi unánime y los últimos proyectos de reforma del Código Civil propician una amplia indemnización del daño moral contractual, ya que el nudo de la responsabilidad radica en el daño injusto y no en la índole de la obligación violada. Por eso, la dualidad de regulación del daño moral según su fuente contractual (art. 522, CCiv.) es técnicamente objetable y no se compadece con el carácter unitario que asume el fenómeno resarcitorio". Expte.: Nº 52.585- ANSALDE DE FANNY, ÁNGELA C/SÁNCHEZ, ELÍAS JESUS LUIS P/ESCRITURACIÓN Fecha: 20/04/2018 – SENTENCIA Tribunal: 4° CÁMARA EN LO CIVIL - PRIMERA CIRCUNSCRIPCIÓN Magistrado/s: ABALOS -LEIVA Fuente: Oficina de Jurisprudencia. El daño aquí reclamado, podrá advertir Usía se presenta en forma indubitable, lo cual deberá ser especialmente considerado al momento de establecer y/o confirmar la suma reclamada, toda vez que implicó para mi mandante no solo la frustración de las expectativas legítimas que tuvieron al momento de decidir contratar, sino que además debemos agregar el padecimiento por seguir sin tener una solución a su problema, y como corolario de ello, verse en la incómoda, desagradable y costosa situación de iniciar acciones legales contra los propietarios y administradores del complejo.

En un precedente que guarda alguna analogía con el que hoy consideramos, la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil dijo que: "Es procedente la indemnización del daño moral pretendida por el comprador del inmueble a raíz de que el vendedor dilató por un prolongado lapso de tiempo su obligación de escriturar causándole afección espiritual por la falta de concreción de sus legítimas expectativas en la transferencia del dominio del bien cuyo precio había satisfecho íntegramente" (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala I, Fuks, Esther v. San Luis SCA; fecha: 24/08/1999) "La circunstancia que el incumplimiento de la demandada, que no otorgó en el plazo establecido la escritura traslativa de dominio, no haya generado un daño patrimonial en los actores, no significa que no haya habido daño moral, porque la esperanza en firme de escriturar se vio seriamente alterada atento el tiempo transcurrido para cumplir con lo que constituye obligación esencial y natural del contrato de compraventa, causándole una intranquilidad que supera a la simple

y sencilla molestia, ya que debieron esperar varios años que la demandada cumpliera con su obligación" (Del voto en disidencia del doctor Sánchez Torres).

Respecto a este rubro reclamado haremos una breve referencia sobre lo que preceptúa el nuevo Código Comercial y Civil de la Nación en el cual se amplía la noción de daño no patrimonial: violación de los derechos personalísimos, de la integridad personal, de la salud sicofísica, las afecciones espirituales legítimas, comprendiendo la interferencia en el proyecto de vida (en su art. 1738 CCyC de la Nación). Asimismo, el artículo 1716 del CCyC establece el Deber de reparar. La violación del deber de no dañar a otro, o el incumplimiento de una obligación, da lugar a la reparación del daño causado, conforme con las disposiciones de este Código.

Ello implica que debe resarcirse toda disminución o alteración perjudicial que haya afectado la dimensión espiritual de mi mandante como consecuencia de la falta de escrituración y consecuente pérdida oportunidades, tales como préstamos hipotecarios, venta (con la posibilidad de escritura inmediata), entrar ya en un ámbito de conflicto con los responsables del edificio donde en el futuro pretenden vivir, etc.

Tiene dicha nuestra jurisprudencia que "Procede el daño moral, cuando el actor se vio privado de la utilidad consistente en la ocupación de la vivienda propia que construiría y de incorporar a su patrimonio el bien inmueble como su vivienda propia, con todas las ventajas de tipo patrimonial y beneficios de otra índole que ello supone, en especial la seguridad que tal circunstancia brinda. Las finalidades tenidas en mira por el accionante y los sacrificios que efectivamente realizó para lograr tales objetivos, son elementos que alejan a la situación de las meras molestias por el fracaso de un negocio y la colocan entre las frustraciones importantes derivadas del incumplimiento contractual dignas de un resarcimiento por daño moral". Expte.: 31416 - NIETO, HUGO RUBEN C/MUTUAL PARA AFILIADOS MECANICOS Y AFINES P/ ESCRITURACION Fecha: 11/09/2006 – SENTENCIA Tribunal: 2° CÁMARA EN LO CIVIL - PRIMERA CIRCUNSCRIPCIÓN Magistrado/s: GIANELLA VARELA DE ROURA-MARSALA Ubicación: LS113-187.

Al incumplimiento de otorgar la escritura traslativa de dominio debe sumarse que la cochera semicubierta al día de hoy no se ha construido, lo que implica un disvalor del inmueble en cuestión, acompañamos acta notarial realizada el día 12/07/2022 con 4 fotos del lugar, donde se puede verificar sin ninguna duda el estado de abandono total y actual de la construcción.

En razón de los padecimientos sufridos por mi mandante y consecuentemente su grupo familiar, esta parte estima que el daño moral como consecuencia de la falta de cumplimiento de las obligaciones a cargo de los demandados se justiprecia en la suma de **PESOS CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL ($ 450.000,00).** O lo que en más o en menos estime el prudente criterio de V.S., por consiguiente dicha suma es solo estimativa dejando lirado a su criterio el quantum definitivo.

VIII.- DAÑO PUNITIVO

La actora entiende que dada la naturaleza jurídica de orden público que ostenta la Ley Nacional de Defensa al Consumidor n° 24.240 y nuestra Ley Provincial, es que se solicita a V.S. se aplique una multa civil a los demandados "ARSEN NOUS" y MARCELO HUGO ALESSANDRELLI y a favor del consumidor (art. 52 bis Ley 24.240, incorporado por Ley n° 26.631).

Artículo 52 bis: "Al proveedor que no cumpla sus obligaciones legales o contractuales con el consumidor, a instancia del damnificado, el juez podrá aplicar una multa civil a favor del consumidor, la que se graduará en función de la gravedad del hecho y demás circunstancias del caso, independientemente de otras indemnizaciones que correspondan. Cuando más de un proveedor sea responsable del incumplimiento responderán todos solidariamente ante el consumidor, sin perjuicio de las acciones de regreso que les correspondan. La multa civil que se imponga no podrá superar el máximo de la sanción de multa prevista en el artículo 47, inciso b) de esta ley".

Está ampliamente demostrado en autos que existió una grosera negligencia en el actuar de los demandados, que después de 8 años no han otorgado la escritura traslativa de dominio.

"En este punto cabe mencionar que destacada doctrina ha indicado que como presupuesto para que proceda su aplicación, suele requerirse una conducta especialmente grave o reprochable del deudor, caracterizada por la existencia de dolo o una grosera negligencia" (Lorenzetti, Ricardo Luis "Consumidores", 2° Ed. Actualizada, Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe 2009, Pag. 559.

La Suprema Corte de Justicia de Mendoza, en relación a este punto, ha sostenido que "constituyen requisitos de la aplicación del daño punitivo los siguientes: incumplimiento del proveedor de sus obligaciones legales o contractuales; petición por la parte perjudicada; la graduación de la sanción se realizará en función de la gravedad del hecho y demás circunstancias; la pena es independiente de otras indemnizaciones que pudieran corresponder; responden por la multa civil de manera solidaria todos los integrantes de la cadena de comercialización y distribución, sin perjuicio de las acciones de regreso que correspondan" (S.C.J.M. Sala 1 - Expte.: 110849 - "Guerrero Cristian Adrián y ot. en j J° 151209 / 44631….")

Esa conducta negligente asumida por los demandados hace perfectamente viable la sanción que prescribe el art. 52 bis de la Ley 24240. Este instituto debe tener un propósito netamente sancionatorio de un daño que resulta intolerable, siendo su finalidad punir graves inconductas y prevenir el acaecimiento de hechos similares (ver Furlotti, Silvina, "Los daños punitivos: sentido y alcance del art. 52 bis de la Ley 24.240", LL Gran Cuyo 2010, octubre, 819).

Por lo expuesto consideramos que la multa a aplicar por el presente rubro a los demandados sería de **PESOS TRESCIENTOS MIL ($ 300.000.-)** aclarando

que por tratarse de un concepto cuya cuantificación está sujeto al prudente criterio de V.S. dicha suma es tan solo estimativa, dejando librado a su criterio su quantum definitivo.

IX. PRUEBA.

1.- DOCUMENTAL – INSTRUMENTAL.

a.- Carta-Documento Andreani n° E3622595-5, de fecha 27/05/2022, con constancia de "se mudó" de fecha 30/05/2022.

b.- Carta-Documento Andreani n° E3622597-9, de fecha 27/05/2022, remitida al señor Marcelo Hugo Alessandrelli, con constancia de "se mudo" de fecha 30/05/2022.

Las cuales ante su eventual e improbable desconocimiento solicitamos desde ya se gire oficio al Correo Argentino para que se expida respecto a su autenticidad y remita copia certificada de las mismas.

c.- CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE de fecha 02/07/2014 (suscripto por las partes) en sede de la escribanía Cavecedo García, el cual desde ya solicitamos se oficie a dicha escribanía a fin que remita al Tribunal y causa copia certificada del contrato suscripto por las partes.

d.- Copia del Contrato de Fideicomiso "Fonti di Piazza", pasado por escritura N° 79, de fecha 21/07/2011, por ante la escribana Nerina G. Lafuente, titular del registro numero mil veinticinco de Capital, la cual, ante su eventual e improbable desconocimiento, será requerida dicha escritura en original o copia debidamente certificada a la ya referida notaria mediante oficio de estilo ordenando por el Tribunal.

e.- Copia simple de impresión de página web de https://www.arsennous.com.ar, página oficial de la sociedad ARSEN NOUS S.A., la cual ante su eventual e improbable desconocimiento se deja ofrecido el link correspondiente.

f.- Copia de RECIBO DE PAGO suscripto por el señor Marcelo Hugo Alessandrelli, Maria Daniela Abarca y mi mandante de fecha 11/07/2014.- por $ 550.000.;

g.- Copia de RECIBO DE PAGO suscripto por el señor Marcelo Hugo Alessandrelli, Maria Daniela Abarca y mi mandante de fecha 12/08/2014.- por $ 450.000.;

h.- Copia de los RECIBO DE PAGO suscripto por el señor Marcelo Hugo Alessandrelli, Maria Daniela Abarca y mi mandante de fecha 10/09/2014.- por $ 100.000.;

i.- Copia de los RECIBO DE PAGO suscripto por el señor Marcelo Hugo Alessandrelli, Maria Daniela Abarca y mi mandante de fecha 14/10/2014.- por $ 100.000.;

j.- Copia de los RECIBO DE PAGO suscripto por el señor Marcelo Hugo Alessandrelli, Maria Daniela Abarca y mi mandante de fecha 10/11/2014.- por $ 100.000.;

k. Copia de los RECIBO DE CANCELACION TOTAL suscripto por el señor Marcelo Hugo Alessandrelli, Maria Daniela Abarca y mi mandante de fecha 16/12/2014.- por $ 150.000.;

l. Acta notarial de constatación, ante la escribana Claudia Janet Casado, titular del Registro n° 548 de Capital, escritura n° 46, realizada el día 12/07/2022 con 4 fotos del lugar, donde se puede verificar sin ninguna duda el estado de abandono total y actual de la construcción.

2.- <u>TESTIMONIAL</u> Declaración testimonial de las siguientes personas:

A.- Sr. Federico Adrián Letard, DNI 35.543.075, con domicilio en Barrio Pinar del Sol V, Mzna. H, Casa 5, Maipú, Mendoza.

B.- Sr. Juan Fernando Coria, DNI 18.444.881, con domicilio en Barrio Jardines del Puente, Mzna F, casa 8, Rodeo de la Cruz, Guaymallén Mendoza.

Se cite a las siguientes personas a deponer como testigos en la audiencia pertinente ordenando por V.S., a tenor del pliego de interrogaciones y pregunta: Todas para que diga y si sabe y como le consta que: a) Por las generales de la Ley. b) Para que diga si sabe si la Sra. Analía Banno compró dos departamentos con sus respectivas cocheras en calle Perú s/n. b) Para que diga si sabe si la Sra. Analía Banno no ha logrado escriturar esos departamentos ; c) Me reservo el derecho de ampliar y/o sustituir el presente pliego en la etapa procesal oportuna.

3.- <u>INFORMATIVA</u>

a.- Ante el supuesto desconocimiento de la contraria del envió telegráfico, solicito se oficie de estilo al Correo Argentino S.A. y Andrani a fin de que informen sobre la autenticidad de las cartas documentos, contenidos y los datos de remisión y recepción de la mismas, específicamente las cartas documentos:

b.- Carta Documento Andreani n° E3622595-5, de fecha 27/05/2022, remitida a ARSEN NOUS S.A.

c.- Carta Documento Andreani n° E3622597-9, de fecha 27/05/2022, remitida a Marcelo Hugo Alessandrelli.

d.- Se oficie de estilo a la Dirección de Personas Jurídicas, Ministerio de Gobierno de Mendoza para que informe fecha de constitución, objeto social, inicio de actividad, datos de los socios integrantes, presidente, etc. y demás datos de interés respecto de ARSEN NOUS S.A., CUIT número 30-71066356-0, con domicilio social en calle Lavalle 174, primer piso, oficina 2, Ciudad, Mendoza.

e.- En caso de desconocimiento por la parte contraria, se oficie de estilo a la Escribanía Cavecedo García a fin de que tenga a bien remitir copia certificada del CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE de fecha 02/07/2014 (suscripto por las partes) en sede de la escribanía Cavecedo García.

f.- En caso de desconocimiento, se oficie de estilo a la Escribana Nerina G. Lafuente Titular del Registro Notarial 1.025 de Ciudad, a fin de que tenga a bien remitir copia certificada del Contrato de Fideicomiso celebrado mediante Escritura N° 79 del Protocolo a su cargo, suscripta el día 21/07/2011.

4.- <u>PERICIAL CALIGRÁFICA</u>. Se deja ofrecida la pericial caligráfica, para el eventual caso de desconocimiento del contenido y firmas del Contrato de compra venta de fecha 02/07/2014 suscripto por María Daniela ABARCA, Marcelo Hugo ALESSANDRELLI y Analía Lourdes BANNO; asimismo de las Copias de los RECIBOS DE PAGO suscriptos por el señor Marcelo Hugo Alessandrelli y mi mandante en fecha 11/07/2014; 12/08/2014; 10/09/2014; 14/10/2014; 10/11/2014 y 16/12/2014. Todo ello reiteramos ante el eventual e improbable desconocimiento de la contraria sobre su contenido y firma.

5. <u>INSPECCIÓN OCULAR</u>: Se determine por medio del oficial de justicia, una inspección ocular en el Complejo de calle Perú 411, a fin de que informe sobre el estado general del Edificio y cocheras y de toda información que pueda ser útil a la causa.

X. <u>DERECHO</u>:

Fundo esta demanda en los artículos 1123, 1124, 1125, 1137 ss y cc del C.C. y C. de la República Argentina y en los artículos 152 ss y cc del C.P.C.C y T. de la Provincia de Mendoza.

XI.- <u>PETITORIO</u>:

Por todo lo expuesto de V.S. solicito**:**

1) Nos tenga por presentados, parte y domiciliados en el carácter invocado, y a mérito del escrito ratificatorio que se acompaña.

2) Tenga presente la prueba ofrecida, junto a toda la digitalizada, para su oportunidad procesal;

3) Ordene correr traslado de la demanda a las accionadas por el plazo de ley, con citación y emplazamiento para que comparezcan, constituyan domicilio legal y respondan, todo bajo apercibimiento de ley.

4) Oportunamente, V.S. dicte sentencia, haciendo lugar a la demanda condenando a la contraria a la escrituración del inmueble y al pago de los daños y perjuicios, daño moral y daño punitivo, con más sus intereses y costas.

Quiera V.S. proveer de conformidad.

PABLO CIVIT
ABOGADO - MAT. 3.879

GISELA GARZUZI
ABOGADA – MAT 3.530

ANALÍA LOURDES BANNO
DNI. Nº 23.980.994

PODER JUDICIAL
MENDOZA

PODER JUDICIAL MENDOZA
FORMULARIO DE INGRESO DE CAUSAS (*)
Implementación CPCCyT - Ley 9.001
Acordadas N° 15.218 y N° 28.944

(Declaración Jurada a llenar por el Profesional)

FUERO	CIVIL				
CATEGORÍA	De conocimiento				
MATERIA	Escrituración				
¿Solicita Medida Precautoria?		**SI**		**NO**	**X**
¿Se presenta conforme al Art. 61 ap. III del CPCCyT?		**SI**		**NO**	**X**
¿Paga Tasa de Justicia?		**SI**		**NO**	**X**

DATOS PERSONALES DEL ACTOR				
Tipo de persona	Humana		**Menor de edad**	NO
Apellido	BANNO			
Nombre	ANALIA			
Tipo Documento	DNI	**Número**	23980994	
CUIL/CUIT N°	23-23980994-4			
Domicilio Real	Acceso Este, Lateral Sur n° 1745 de Dorrego, Guaymallén, Provincia de Mendoza			
Domicilio Electrónico	analia380@hotmail.com			

DATOS PERSONALES DEL DEMANDADO			
Tipo de persona	Humana		
Apellido	ALESSANDRELLI		
Nombre	MARCELO HUGO		
Tipo Documento	DNI	**Número**	23536303
CUIL/CUIT N°	20-23536303-9		
Domicilio Real	Lavalle n° 174, 1° piso, oficina 2, de la Ciudad de Mendoza - Mendoza		
DATOS PERSONALES DEL DEMANDADO N° 2			
Tipo de persona	Existencia ideal		
Razón Social	ARSEN NOUS S.A.		
CUIT N°	30-71066356-0		
Domicilio Social	Lavalle n° 174, 1° piso, oficina 2, de la Ciudad de Mendoza - Mendoza		

MONTO Y FECHA DE MORA CONFORME ESCRITO DE DEMANDA	
Fecha de la mora	19/09/2022
Monto original de la deuda	750000,00

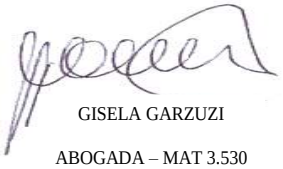
(*) La información contenida en la presente, reviste el carácter de Declaración Jurada.

DETALLE DE LA DOCUMENTACIÓN ACOMPAÑADA				
¿Acompaña documentación NO digitalizable?	**SI**	**X**	**NO**	

DATOS DEL PROFESIONAL PATROCINANTE	
Apellido	GARZUZI
Nombre	GISELA ANA
Matrícula N°	3530
Domicilio Legal	MITRE 1310 PLANTA BAJA OF B
Teléfono/Celular	2615075713
Correo electrónico	ggarzuzi@delatorregarzuzi.com.ar

DATOS DEL PODER				
¿Presenta Poder?	**SI**		**NO**	**X**
¿Solicita plazo Art. 29 CPCCyT?	**SI**		**NO**	**X**

CAUSA CON PRECEDENTE EN TRÁMITE				
	SI		**NO**	**X**



GISELA GARZUZI

ABOGADA – MAT 3.530

Firma y Sello del Letrado

(*) La información contenida en la presente, reviste el carácter de Declaración Jurada.

PODER JUDICIAL
MENDOZA

ANEXO DE DOCUMENTACIÓN
Declaración Jurada
Implementación CPCCyT - Ley 9.001
Acordada N° 28.944

GISELA ANA GARZUZI, matrícula n° 3530, declaro bajo juramento que el archivo en formato PDF acompañado, denominado **"ARSEN NOUS - BANNO", que consta de 24 cantidad de páginas**, es copia fiel de la documentación digitalizada conforme a la Acordada 28.944 bajo apercibimiento del Art. 56 inc. 6 del C.P.C.C. y T. (*), la que se detalla a continuación:

Carta-Documento Andreani n° E3622595-5
Carta-Documento Andreani n° E3622597-9
CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE
Copia del Contrato de Fideicomiso ?Fonti di Piazza?,
Copia simple de impresión de página web de https://www.arsennous.com.ar, página oficial de la sociedad ARSEN NOUS S.A.,
Copia de RECIBO DE PAGO suscripto por el señor Marcelo Hugo Alessandrelli, Maria Daniela Abarca y mi mandante de fecha 11/07/2014.- por $ 550.000.;
Copia de RECIBO DE PAGO suscripto por el señor Marcelo Hugo Alessandrelli, Maria Daniela Abarca y mi mandante de fecha 12/08/2014.- por $ 450.000.;
Copia de los RECIBO DE PAGO suscripto por el señor Marcelo Hugo Alessandrelli, Maria Daniela Abarca y mi mandante de fecha 10/09/2014.- por $ 100.000.;
iCopia de los RECIBO DE PAGO suscripto por el señor Marcelo Hugo Alessandrelli, Maria Daniela Abarca y mi mandante de fecha 14/10/2014.- por $ 100.000.;
Copia de los RECIBO DE PAGO suscripto por el señor Marcelo Hugo Alessandrelli, Maria Daniela Abarca y mi mandante de fecha 10/11/2014.- por $ 100.000.;
Copia de los RECIBO DE CANCELACION TOTAL suscripto por el señor Marcelo Hugo Alessandrelli, Maria Daniela Abarca y mi mandante de fecha 16/12/2014.- por $ 150.000.
Acta notarial de constatación, ante la escribana Claudia Janet Casado, titular del Registro n° 548 de Capital, escritura n° 46, realizada el día 12/07/2022 con 4 fotos del lugar, donde se puede verificar sin ninguna duda el estado de abandono total y actual de la construcción.

GISELA GARZUZI
ABOGADA – MAT 3.530

.....
Firma y sello aclaratorio

(*) art. 56 inc. 6 del C.P.C.C. y T.: Para el caso de actuaciones electrónicas o digitales quienes intenten cualquier forma indebida de alteración, supresión o agregación contra las mismas será pasible de las sanciones previstas en el Art. 47 sin posibilidad de intervención nuevamente en la causa, con pérdida de honorarios y denuncia del caso con elevación a la justicia del crimen y al Colegio de profesionales pertinente, si correspondiere.

PODER JUDICIAL
MENDOZA

ANEXO DE DOCUMENTACIÓN
Declaración Jurada
Implementación CPCCyT - Ley 9.001
Acordada N° 28.944

GISELA ANA GARZUZI, matrícula n° 3530, declaro bajo juramento que el archivo en formato PDF acompañado, denominado **"ARSEN NOUS - BANNO", que consta de 24 cantidad de páginas**, es copia fiel de la documentación digitalizada conforme a la Acordada 28.944 bajo apercibimiento del Art. 56 inc. 6 del C.P.C.C. y T. (*), la que se detalla a continuación:

Carta-Documento Andreani n° E3622595-5
Carta-Documento Andreani n° E3622597-9
CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE
Copia del Contrato de Fideicomiso ?Fonti di Piazza?,
Copia simple de impresión de página web de https://www.arsennous.com.ar, página oficial de la sociedad ARSEN NOUS S.A.,
Copia de RECIBO DE PAGO suscripto por el señor Marcelo Hugo Alessandrelli, Maria Daniela Abarca y mi mandante de fecha 11/07/2014.- por $ 550.000.;
Copia de RECIBO DE PAGO suscripto por el señor Marcelo Hugo Alessandrelli, Maria Daniela Abarca y mi mandante de fecha 12/08/2014.- por $ 450.000.;
Copia de los RECIBO DE PAGO suscripto por el señor Marcelo Hugo Alessandrelli, Maria Daniela Abarca y mi mandante de fecha 10/09/2014.- por $ 100.000.;
iCopia de los RECIBO DE PAGO suscripto por el señor Marcelo Hugo Alessandrelli, Maria Daniela Abarca y mi mandante de fecha 14/10/2014.- por $ 100.000.;
Copia de los RECIBO DE PAGO suscripto por el señor Marcelo Hugo Alessandrelli, Maria Daniela Abarca y mi mandante de fecha 10/11/2014.- por $ 100.000.;
Copia de los RECIBO DE CANCELACION TOTAL suscripto por el señor Marcelo Hugo Alessandrelli, Maria Daniela Abarca y mi mandante de fecha 16/12/2014.- por $ 150.000.
Acta notarial de constatación, ante la escribana Claudia Janet Casado, titular del Registro n° 548 de Capital, escritura n° 46, realizada el día 12/07/2022 con 4 fotos del lugar, donde se puede verificar sin ninguna duda el estado de abandono total y actual de la construcción.

GISELA GARZUZI
ABOGADA – MAT 3.530

.....
Firma y sello aclaratorio

(*) art. 56 inc. 6 del C.P.C.C. y T.: Para el caso de actuaciones electrónicas o digitales quienes intenten cualquier forma indebida de alteración, supresión o agregación contra las mismas será pasible de las sanciones previstas en el Art. 47 sin posibilidad de intervención nuevamente en la causa, con pérdida de honorarios y denuncia del caso con elevación a la justicia del crimen y al Colegio de profesionales pertinente, si correspondiere.