

Expediente: **848/17**

Carátula: **ALONSO CLAUDIA ELENA ISABEL C/ FIDEICOMISO LAS HERAS 175 S/ ESPECIALES (RESIDUAL)**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3**

Tipo Actuación: **CONCURSAL - FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **28/03/2025 - 00:00**

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

20202186360 - ALONSO, CLAUDIA ELENA ISABEL-ACTOR/A

20167849874 - BARENBREUKER Y ASOCIADOS S.R.L., -DEMANDADO/A

90000000000 - FIDEICOMISO LAS HERAS 175, -DEMANDADO/A

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

(Juzgado Civil y Comercial Común - 8a. Nominación)

ACTUACIONES N°: 848/17



H102334960866

**JUICIO: ALONSO CLAUDIA ELENA ISABEL c/ FIDEICOMISO LAS HERAS 175 s/ ESPECIALES (RESIDUAL) EXPTE N° 848/17**

San Miguel de Tucumán, 27 de Marzo de 2025.-

### **Y VISTOS:**

Para resolver estos autos caratulados "ALONSO CLAUDIA ELENA ISABEL c/ FIDEICOMISO LAS HERAS 175 s/ ESPECIALES (RESIDUAL)", de los que,

### **R E S U L T A:**

Que, en fecha 07/04/2017, la Sra ALONSO CLAUDIA ELENA ISABEL, DNI N° 11.238.567, solicita la liquidación judicial del Fideicomiso de Administración Las Heras 175, atento que, en el carácter de beneficiaria, no se le ha hecho entrega de la unidad adquirida, que la obra esta paralizada y, además, el contrato de fideicomiso esta vencido desde el 30 de Septiembre de 2013.-

Que, ha suscripto un contrato de fideicomiso adquiriendo el rol de beneficiaria del mismo, habiendo abonado el 100% del precio correspondiente a la unidad 2° E, del fideicomiso Las Heras 175. Que, han transcurrido 8 años desde que pagó el 100% del precio (Octubre de 2008 es el último saldo de precio que abonó).

Que ha intimado al fiduciario dos veces para que dé cumplimiento a lo dispuesto en la clausula Décimo Segunda y Décimo Tercera del contrato de fideicomiso y no ha recibido respuesta alguna.

Tampoco el fiduciario ha puesto a disposición la contabilidad del movimiento de fondos y rendiciones de cuenta que se refiere en el punto A-6 de la cláusula Cuarta del contrato. No ha informado quien es el contador de la obra, ni brindó copias de los informes bimestrales.

Dice, que en la Cláusula Décimo Tercera se ha contemplado la forma de ejecución y liquidación para los supuestos como el presente, y transcribe: Las partes acuerdan que ante el supuesto de frustración de las finalidades previstas en éste contrato y acontecida la necesidad de realización de los bienes, será procedente el remate privado aplicando por analogía el Art 57 de la Ley 24.441; razón por la cual solicita la liquidación judicial del fideicomiso. Que la legitimación surge de su carácter de beneficiaria del fideicomiso.

Corrido el traslado de la demanda, el fiduciario opone excepciones de incompetencia, litis pendencia y defecto legal, y acumulación por conexidad, las que fueron rechazadas por sentencia de fecha 22 de Marzo de 2018, confirmada por la Excma Cámara del fuero, por sentencia de fecha 08 de Octubre de 2019, quedando estos autos en condiciones de dictar sentencia, y

#### **CONSIDERANDO:**

**I.- La pretensión.** La actora promueve demanda, postulando la existencia a su favor de los requisitos de hecho y de derecho suficientes, en su calidad de “fiduciante beneficiario”, para solicitar la liquidación del Fideicomiso Las Heras n° 175, ya que considera que la actividad empresarial de Barenbreuker y Asociados S.R.L. (fiduciario) se encuentra totalmente suspendida (siendo esto un hecho revelador de la insolvencia); además, el contrato de fideicomiso esta vencido desde el 30 de Septiembre de 2013.

Corrido el traslado de la demanda, y desestimadas las excepciones previas , quedan estos autos en condiciones de dictar sentencia.

**II.- Competencia.** Con carácter previo al tratamiento de la cuestión de fondo, observaré, en primer lugar, lo atinente a la competencia de este Juzgado a los fines solicitados en la demanda; si bien, la norma del CCyCN nada dice respecto del Juez competente, afirmo mi competencia para entender en el trámite relativo a la liquidación de un patrimonio fideicomitado en sede judicial, por aplicarse al caso las reglas de la materia falimentaria. Amén de lo dicho, ya sea atendiendo a la sede de la administración del fideicomiso (art. 3, inc. 1°, LCQ), como al lugar de ubicación del inmueble fideicomitado o de cumplimiento del objeto contractual o al domicilio real del fiduciario (administrador del bien fideicomitado), todos los cuales tienen asiento en esta jurisdicción. Pero, en definitiva, teniendo en cuenta que el fideicomiso es un contrato, el domicilio que fije la radicación del juicio de liquidación será el domicilio especial elegido por las partes (conf. Art 75 CCyCN), por lo que se impone la intervención del suscripto en la presente causa.-

**III.- Encuadre jurídico.** Determinada la pretensión y los hechos invocados, corresponde la subsunción de los mismos en las normas jurídicas que rigen el caso a los fines de su resolución, por lo que, al pretender la actora la liquidación judicial del fideicomiso, resultan aplicables los preceptos que rigen el instituto de la quiebra, conforme los arts. 1687 y conc.del CCyCN, y arts. 1, 3, 11, 21, 32 a 36, 39, 78, 79, 88, 89, 102, 106 a 114, 115 a 117, 132 y conc. de la ley 24.522.

**IV.- El contrato de fideicomiso** que nos ocupa fue celebrado en fecha 05 de Setiembre de 2007, y formaliza la constitución del patrimonio fiduciario, contrato al cual se adhiere como nueva fiduciante

la Sra Claudia Elena Isabel Alonso en fecha 09 de mayo de 2008; la nota de adhesión se encuentra sellada por la DGR de la Pcia.

El inmueble objeto del contrato de adhesión se describe como 2° Piso E, departamento monoambiente interno (Cláusula Primera de la nota de adhesión); sin descripción de matrículas, padrón, superficie, linderos ni cualquier otro tipo de identificación del mismo. El objeto del fideicomiso lo constituye la adquisición de un inmueble donde se construirá un conjunto edilicio integrado por un mínimo de 46 unidades en propiedad horizontal. Debiendo el fiduciario "arbitrar los medios necesarios para el financiamiento de la obra, por lo que podrá, a su criterio, incorporar nuevos fiduciantes mediante la suscripción de Actas de Adhesión" (Cláusula primera del contrato de fideicomiso).

En fecha 18 de Octubre de 2010, se celebra la MODIFICACION CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION LAS HERAS 175, por el cual dejan constancia de la transferencia de dominio fiduciario a favor del mismo, de un inmueble ubicado en zona Sud de esta ciudad, sobre calle Las heras 157, y, en fecha 07 de Enero de 2011, se celebra MODIFICACION CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION LAS HERAS N° 175; en la cláusula primera, se deja constancia que, en fecha 05/09/2007, se realizó la transferencia de dominio fiduciario de un inmueble ubicado en zona sud de esta ciudad, sobre Calle Las Heras 175, que linda al Norte: Eduardo Prieto; al Sud:Sucesion de Suledo; al este:Calle Las Heras; y al oeste: Sucesión de ES Leston; Nomenclatura Catastral: Padrón 10.059, M/O:15182/2400, C.I, S:a, MoL 11, Parcela 33; inscripto en el Registro inmobiliario en la Matricula S-7505.

**V.- Normativa aplicable.** Las previsiones normativas aplicables a este instituto las encontramos en los arts. 1666 y siguientes del CCyCN. En este contexto, el instituto de la "liquidación" del fideicomiso se encuentra regido por el art. 1687 del mencionado cuerpo normativo, manteniendo la regla que veda la declaración de quiebra del fideicomiso y contemplando una solución con intervención judicial y con aplicación de la legislación falimentaria, en lo pertinente. Es decir, que ante la insuficiencia patrimonial para hacer frente al cumplimiento del contrato, supuesto en el cual, y a falta de otros recursos provistos por el fiduciante o el beneficiario, según previsiones contractuales, procede su liquidación a cargo del juez competente. Es entonces que se liquida un patrimonio separado (de afectación), que está bajo la titularidad del fiduciario, quien tiene los derechos de disposición, uso y goce sobre el mismo y que, dado su insolvencia, se requiere su liquidación "sin quiebra", que no es sino la realización del activo y la cancelación del pasivo dentro de los límites del fideicomiso, dejando librado al juzgador los lineamientos del procedimiento sobre la base de la normativa concursal. Sin embargo, conforme cierta jurisprudencia que se comparte, cabe dejar sentado que la disposición legal no supone la aplicación estricta y rigurosa del ordenamiento previsto por la Ley N° 24.522, toda vez que no puede desatenderse lo acordado en la convención que dio origen al fideicomiso y que, por su naturaleza -no existe aquí fallido propiamente dicho-, pueden configurarse situaciones particulares que queden al margen del rigor que caracteriza a este ordenamiento de orden público (JNCom. N° 9, Secretaría N° 18, "Fideicomiso Holmberg 3924 s/Liquidación judicial", 11/05/2015, cit. Lisoprawski, "Liquidación Judicial de fideicomisos", LA LEY 2013-E-1127).

En definitiva, entiendo que el legislador sentó una posición que opera como directiva: no debiera aplicarse linealmente la normativa concursal, porque la figura no fue incorporada lisa y llanamente a ese régimen, aún cuando se autorice la aplicación de sus disposiciones "en lo que sea pertinente". De lo contrario, si se aplicara la normativa falencial de forma indiscriminada o lineal, sin diferencia con un proceso concursal, estaríamos violando la norma y la voluntad del legislador que no quiso incluir el patrimonio fiduciario dentro de los supuestos de la LCQ. Sino sólo las reglas y principios

típicos tendientes a una adecuada tutela de los derechos de los acreedores del fideicomiso y de las partes del contrato, ante la existencia de un remanente. De lo que se trata es de establecer un marco regulatorio que permita aplicar los principios de universalidad y colectividad, propios del régimen concursal, tanto en la faz activa como pasiva, y que posibilite a los acreedores conocer el curso que habrá de seguir el procedimiento de liquidación (conf. Claudio M. Kiper y Silvio V. Lisoprawski, "Tratado de Fideicomiso - Código Civil y Comercial de la Nación", tomo I, p. 440).

Ya se sabe que el legitimado por excelencia para solicitar la liquidación judicial del fideicomiso es el fiduciario; aunque entiendo que también pueden solicitarla el fiduciante (como sucede en la especie), el beneficiario y el fideicomisario, previo emplazamiento del fiduciario, para que inste la liquidación judicial (lo que también sucedió en la especie, conforme surge de las constancias de autos -fs. 35, 128, 208). Por lo que se admite la legitimación activa de la actora en la presente causa.

**VI.-** Así las cosas, de conformidad a lo precedentemente meritado, se accederá a lo solicitado, delineándose el procedimiento liquidativo a seguir en autos, respetando los principios de "universalidad" y "colectividad", esto es, que el activo y el pasivo comprendidos en el patrimonio fideicomitado se agotan en este proceso liquidativo, por cuanto los bienes que lo constituyen (activo) se dirigen a satisfacer las deudas (pasivo) generadas en la ejecución del fideicomiso, distribuyendo conforme a ley (privilegios) el producido, entre los acreedores legitimados.

Entonces, se hace inevitable recurrir a aquellos procedimientos concursales que prevén la concurrencia de los acreedores del fideicomiso para el reconocimiento de sus créditos (arts. 125 a 128, 200, 209 y conc. LCQ), la cristalización del pasivo (art. 129 LCQ), la suspensión de ejecuciones individuales en contra del fideicomiso (arts. 21, 132 y 133 LCQ), la enajenación de los bienes fideicomitados (arts. 203 a 217 LCQ) y el reparto de su producido (arts. 218 a 221 LCQ).

Por otro lado, la consecuente aplicación de otras reglas concursales se reserva para la oportunidad en que se configuren eventuales situaciones conflictivas y/o dudosas, es decir, cuando resulten pertinentes según cada caso concreto. Pues, se ha sostenido que la "pertinencia" es un buen criterio para aplicar el régimen de la LCQ, y que bien se puede complementar con el art. 159 de la LCQ ("En las relaciones patrimoniales no contempladas expresamente, el juez debe decidir aplicando las normas de las que sean análogas, atendiendo a la debida protección del crédito, la integridad del patrimonio del deudor y de su empresa, el estado de concurso y el interés general") - conf. Lisoprawski, Silvio, "Fideicomiso en el Código Civil y Comercial", cita online: AR/DOC/1073/2015). Por ello, son de aplicación las normas concursales atinentes a las etapas "informativa" (arts. 200, 34 a 40); "liquidativa" (arts. 203 a 217), y "distributiva" (arts. 218 a 221); con aplicación de las relativas a la publicidad, anotaciones registrales, toma de razón de cautelares en resguardo de los bienes fideicomitados, y también en lo referente a las reglas procesales en cuanto corresponda (arts. 273 a 287 LCQ).

**VII.-** Por otra parte, se recurrirá a la figura de la sindicatura, propia de la falencia, como órgano auxiliar técnico del juez, y a la del martillero enajenador. Es, entonces, que la función de liquidador se pondrá, en forma conjunta, en cabeza de Sindicatura y de un martillero, desinsaculados de las listas que a tal fin lleva la Excm. Corte Suprema de Justicia de la Provincia.

En definitiva, Sindicatura -al igual que en cualquier proceso falimentario- tendrá a cargo conducir las etapas ya mencionadas del proceso liquidativo, la consolidación del activo y del pasivo, la conservación y administración del patrimonio fiduciario, el ejercicio de las acciones judiciales que correspondan, la venta del activo y la cancelación del pasivo, y toda actuación con el objeto de

proteger los intereses de los acreedores y beneficiarios.

Por ello, y con aplicación de la Ley N° 24.522,

**RESUELVO:**

**I.- HACER LUGAR AL PEDIDO DE LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO** solicitado por la Sra ALONSO CLAUDIA ELENA ISABEL, DNI N° 11.238.567. En consecuencia, **ORDENO** la liquidación del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION LAS HERAS N° 175; conforme lo dispuesto en los arts. 1687 y conc. del Cód. Civil y Comercial de la Nación y las normas pertinentes de la Ley N° 24.522.

**II.- DESIGNAR** el día 18 DE ABRIL DE 2025 para que se lleve a cabo el sorteo digital del Síndico que intervendrá en estos autos, y que será desinsaculado de la lista "B" obrante en el Tribunal, quien deberá aceptar el cargo dentro de las 48 horas de notificado de su designación, bajo apercibimiento de ley. A sus efectos, líbrense oficios a la Sala de Sorteos de la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Provincia y al Colegio de Graduados en Ciencias Económicas.

**III.- ORDENAR** la anotación preventiva de litis, bajo responsabilidad y previa caución juratoria de la actora, sobre el inmueble objeto del fideicomiso, debiendo previamente la Sra Alonso Claudia Elena Isabel informar fehacientemente los datos registrales y catastrales del mismo; libre de derechos (art. 273 inc. 8°, LCQ).

**IV.- COMUNICAR** el presente proceso liquidativo de fideicomiso a los Sres. Jueces de los centros judiciales de la capital y concepción y a los Juzgados Federales de Tucumán, a fin de que suspendan su trámite y remitan los juicios de contenido patrimonial contra el "Fideicomiso Las Heras n° 175", mediante los cuales se persiga la ejecución de los bienes fideicomitados, con las excepciones establecidas en los arts. 132 y 133 de la ley 24.522 (t.o. según ley 26086).

**V.- FIJAR** hasta el 09 de JUNIO de 2025 como plazo para que los acreedores por causa o título anterior a la declaración de liquidación del fideicomiso presenten sus pedidos de verificación y títulos probatorios pertinentes ante Sindicatura (conf. Art. 200 ley 24.522).

**VI.- FIJAR** hasta el 04 DE JULIO DE 2025 como fecha hasta la cual el órgano liquidador (Sindicatura) podrá presentar el Informe Individual (art. 35 LCQ).

**VII.- FIJAR** hasta el 01 DE SEPTIEMBRE DE 2025 como fecha tope para que Sindicatura proceda a la presentación del Informe General (art. 39 LCQ).

**VIII.- ORDENAR** que se proceda a la constatación del activo fiduciario, a cuyo fin líbrense oficio al Sr. Oficial de Justicia; estando el diligenciamiento de la medida a cargo de Sindicatura, libre de derechos (art. 273 inc. 8°).

**IX.- ORDENAR** la realización del activo fideicomitado, difiriendo la designación del martillero enajenador y la modalidad de venta hasta tanto se diligencie la constatación dispuesta en este pronunciamiento y Sindicatura se pronuncie sobre la mejor forma de realización.-

**X.- DISPONER** la publicación de edictos por el término de cinco días (5) días en el Boletín Oficial Judicial y en el diario "La Gaceta" (conf. art. 89, tercer párr., Ley N° 24.522).

**HÁGASE SABER.-**

DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ

JUEZ

**Actuación firmada en fecha 27/03/2025**

Certificado digital:

CN=PEREZ Pedro Manuel Ramon, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20146618759

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