

Expediente: 822/20

Carátula: FIDEICOMISO EDIFICIO BOLIVAR 958 S/ DISOLUCION Y LIQUIDACION DE SOCIEDAD

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2

Tipo Actuación: CONCURSAL - INTERLOCUTORIAS CON FD

Fecha Depósito: 22/08/2026 - 00:00

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

90000000000 - FIDEICOMISO EDIFICO BOLIVAR 958, -FALLIDO/A

20341863571 - ROMERO SALAZAR, LAURA INES DEL HUERTO-ACREEDOR

20132787922 - JIMENEZ ALEGRE, MARIA INES-DEMANDADO/A

27293383311 - BRACO, ROBERTO ARMANDO-TERCERO

20341867143 - GONZALEZ AUAD, ANA LAURA-ACREEDOR

20341867143 - ATIM ANTONI, GUSTAVO S.-ACREEDOR

20276514467 - ANTONI, FEDERICO-ACREEDOR

20243405662 - CARBONE, HECTOR FERNANDO-SINDICO

27162762023 - GANDUR, JAVIER GUSTAVO-ACREEDOR

20290608865 - NAVARRO MORAN, JORGE LUIS-TERCERO

20341863571 - PERAL, SANTIAGO JOSE-POR DERECHO PROPIO

27376575417 - ISAS, MARGARITA MARIA-POR DERECHO PROPIO

27376575417 - GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L., -DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común I° Nominación

ACTUACIONES N°: 822/20



H102326330046

AUTOS: "FIDEICOMISO EDIFICIO BOLIVAR 958 s/ DISOLUCION Y LIQUIDACION DE SOCIEDAD" Expte. N° 822/20

San Miguel de Tucumán, agosto de 2026.

AUTOS Y VISTOS: para resolver lo peticionado en los presentes autos de los cuales,

CONSIDERANDO:

1. **Antecedentes.** Mediante presentación de fecha 22/06/2026 el letrado Jorge Luis Navarro Morán, por su propio derecho, solicita el reconocimiento de su carácter de Fideicomisario Beneficiario Clase A y de titular del remanente de liquidación del presente proceso.

Funda su pedido en la cesión de derechos efectuada mediante escritura pública n°225 otorgada en fecha 05/12/2011 ante la Escribana Adscripta al Registro N°20 de la Provincia de Tucumán. Solicita

se reconozca y declare su carácter de Fideicomisario Beneficiario Clase A titular de los derechos sobre los fondos líquidos remanentes existentes en autos, habiendo dado cumplimiento con los recaudos legales y fiscales exigidos por el magistrado para la culminación de la etapa liquidatoria.

Afirma que, conforme se ha acreditado en estos autos, su condición de Fideicomisario Beneficiario Clase A le fue transmitida de forma plena e irrevocable mediante el instrumento público al que hace referencia. Entiende que dicha cesión lo coloca en el mismo orden y prelación de derechos que el cedente original, consolidando su posición como legítimo receptor de los beneficios y de los remanentes finales del proceso de liquidación, conforme lo reconocido implícitamente por Sindicatura en el proyecto de distribución aprobado.

Explica que oportunamente puso en conocimiento de S.S. su condición en fecha oportuna. Y que habiendo transitado la etapa de verificación y liquidación de fideicomiso, solicita se tenga presente que la situación jurídica de los fondos en cuestión ha quedado definida mediante la resolución de fecha 15/05/2026. Allí, considera, el Juzgado aprobó el proyecto de distribución final, reconociendo la existencia de un saldo remanente no sujeto a otras distribuciones y que corresponde sea puesto a su disposición.

Asimismo, informa que se procedió a la cancelación total del Impuesto de Sellos correspondiente a la operación que motiva su derecho. A tal efecto, adjunta comprobante de pago emitido por la Dirección General de Rentas de Tucumán con fecha 22/04/2026 correspondiente a la obligación 865260408315 por un total de \$326.148,49. Habiendo cumplimentado en tiempo y forma dicho recaudo, solicita se tenga por acreditado el cumplimiento y se agregue a los autos para su constancia.

Por ello, y no existiendo a su entender deudas exigibles que deban detraerse de este remanente, solicita se libre oficio a Banco Macro S.A. a fin de que proceda a hacer entrega de la suma de \$74.524.943,13.

Acompaña en su presentación comprobante de pago de impuesto de sellos, Formulario F.950, F.600 comprobante de pago, solicitud de alta de cuenta judicial de fecha 06/05/2025, poder especial irrevocable post mortem otorgado por Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L., contrato de cesión-permuta y Anexo 1 Boleto de Permuta Inmobiliaria.

Corrida la vista correspondiente, en fecha 07/07/2026 contesta el delegado liquidador designado en autos, CPN Héctor Fernando Carbone, oponiéndose a la pretensión. Considera que esta cesión se trata de un convenio entre partes.

Entiende que si bien es cierto que sería anterior a la liquidación, nada tiene que ver con la misma. Hace referencia a lo resuelto en la sentencia del incidente Expte. N° 822/20-i4 con la respectiva cita: “A su vez, tengo presente que en oportunidad de resolver la liquidación judicial del Fideicomiso Calle Bolívar N°958 (sentencia del 07/07/2022, autos principales), al establecerse los principios aplicables a este proceso de liquidación, se dispuso la apertura de un período informativo para que los acreedores por título y causa anterior a la fecha de la presente sentencia formulen verificación de sus créditos (125 a 128, 200, 209 y cc. LCQ). Y se aclaró que se admitirían aquellos créditos que demuestren poseer créditos directos con el fideicomiso y no por relaciones jurídicas de sus partes atento lo dispuesto arts. 1685, 1686 y 1687 del Código Civil y Comercial, ya que la masa de la liquidación sólo responde por deudas propias conforme el art. 1687, primera parte, del Código Civil y Comercial de la Nación”.

En este orden de ideas, considera que nada tiene que ver con la liquidación del fideicomiso y la distribución de fondos la cesión presentada. Además afirma que el pedido se sustenta en un

“remanente” no existente a la fecha. Esto por cuanto no se han completado los pagos del proyecto de distribución final y no se han realizado los pagos de intereses suspendidos y/o de honorarios, los cuales se encuentran pendientes. Por ello entiende que el remanente a devolver aún no existe como tal. Por ello solicita que no se haga lugar al pedido efectuado.

Así, los autos pasan a despacho para resolver.

2. Marco Normativo. De las constancias de autos surge que en los presentes autos se tramita un proceso de liquidación judicial del Fideicomiso Edificio Bolívar 958 conforme lo resuelto el 07/07/2022. Así, por disposición expresa del art. 1687 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN), ante la insuficiencia de los bienes fideicomitidos y falta de previsión contractual suficiente, procede la liquidación judicial del patrimonio. La misma se encuentra a cargo del juez competente, quien fija el procedimiento sobre la base de las normas previstas para concursos y quiebras, en lo que sea pertinente. Así fue considerado en la resolución de fecha 07/07/2022.

Esta remisión legal somete, en lo que sea pertinente, al trámite de liquidación del fideicomiso al orden público concursal. Así, cualquier pretensión de verificación, reconocimiento de derechos de beneficiarios o adjudicación de fondos depositados debe someterse a los principios falimentarios, de conformidad a los lineamientos establecidos en la sentencia que ordenó la liquidación, con una estricta comprobación de la causa del título y la demostración de su oponibilidad frente a la masa.

En este orden de ideas entiendo que, conforme los arts. 1685 y 1686 CCyCN, los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio de afectación separado del patrimonio personal del fiduciante, del fiduciario, de los beneficiarios y del fideicomisario. Dicho patrimonio responde únicamente por las deudas contraídas en la ejecución del fideicomiso. Las relaciones o acuerdos particulares celebrados de manera individual entre un beneficiario o tercero y un acreedor particular resultan inoponibles al patrimonio fiduciario, careciendo de aptitud para detraer fondos de la liquidación universal.

2.a. Contrato de cesión. En este sentido, el art. 1616 CCyCN define el contrato de cesión diciendo “ Hay contrato de cesión cuando una de las partes transfiere a la otra un derecho. Se aplican a la cesión de derechos las reglas de la compraventa, de la permuta o de la donación, según que se haya realizado con la contraprestación de un precio en dinero, de la transmisión de la propiedad de un bien, o sin contraprestación, respectivamente, en tanto no estén modificadas por las de este Capítulo”. Seguidamente el art. 1618 establece que la cesión debe hacerse por escrito, debiendo otorgarse por escritura pública la cesión de derechos derivados de un acto instrumentado por escritura pública.

Sobre las formalidades del contrato de fideicomiso el art. 1669 CCyCN dispone que el contrato, que debe inscribirse en el Registro Público que corresponda, puede celebrarse por instrumento público o privado, excepto cuando se refiere a bienes cuya transmisión debe ser celebrada por instrumento público. En este caso, cuando no se cumple dicha formalidad, el contrato vale como promesa de otorgarlo. Si la incorporación de esta clase de bienes es posterior a la celebración del contrato, es suficiente con el cumplimiento, en esa oportunidad, de las formalidades necesarias para su transferencia, debiéndose transcribir en el acto respectivo el contrato de fideicomiso.

Respecto a estas formalidades, la jurisprudencia ha entendido que “ La forma es la manera en que se exterioriza el acto, y de allí la afirmativa del profesor Albaladejo quién sostiene que por dicha razón “todos los actos son formales”. Buena parte de la doctrina seguida por distinguidos juristas, entiende que la imposición de la forma escrita lo es solamente a los efectos de la demostración del acto, lo que se conoce como una exigencia “ad probationem”, cuyo incumplimiento no genera ninguna sanción de ineficacia plenaEl nuevo Código en el artículo 1618 dispone que “La cesión

debe ser hecha por escrito (...)", y mas luego consagra una serie de excepciones. Ahora bien, es dable observar que no existe coincidencia entre el texto anterior y el actual, sin embargo resulta bien asertivo el artículo 1018 cuando afirma sin más que "debe ser hecha por escrito". Es decir que la cuestión no ha variado sustancialmente, cuando la ley impone dicha forma lo hace a los efectos de exigir bajo sanción de ineficacia absoluta que -salvo los supuestos excluidos- debe practicarse la forma escrituraria. (21) Lafaille H. Tratado de las obligaciones. Buenos Aires: Ed. Ediar, T. I, No. 333. Salvat R. - Acuña Anzorena A. (1958). Tratado de derecho civil argentino. Fuentes de las obligaciones. 2da. ed. Buenos Aires: Ed. Tea, T. I, p. 420, No. 623. S. T. Santa Fe, EN: L. L. 107-488. Cam. Civ. y Com. Azul, EN: L. L. B . A. 1997-907. De ese modo el Dr. Leiva Fernández afirma: "Es cierto que el Código nuevo no establece la sanción de nulidad en forma expresa como si lo establecía Vélez, pero a pesar de ello estimamos que la nulidad del acto debe imponerse, caso contrario no tendría sentido el carácter imperativo de la norma comentada. Por ello entendemos que la forma determinada en éste contrato es un recaudo "ad solemnitatem" Leiva Fernandez: coment. al art. 1618, en Alterini: Cod. Civ. y com. Cit., T. VII, p. 867, el autor no expide sobre el tipo de forma. Hersalis M.: coment. art. 1618, EN: Bueres (2015) (Dir.): Cód. Civ. y Com. de la Nación, analizado. Buenos Aires: Ed. Hammurabi, v. II, p. 127. Cosola: coment. al art. 1618, EN: Rivera - Medina: Cód. Civ. y Com. coment., cit., T. IV, p. 803. La regla o principio general establecido en el artículo 1618, tiene en la misma norma diferentes excepciones. Y allí surgen los supuestos en que se exige la "escritura pública", como en los casos de: a) cesión de derechos hereditarios (prevista en los artículos 2302 a 2309); b) cesión de derechos litigiosos y c) la cesión de derechos derivados de un acto instrumentado en escritura pública". (CAMARA CIVIL EN DOC. Y LOCACIONES Y FAMILIA Y SUCES. - CONCE - Sala en lo Civil en Familia y Sucesiones, DE CARLO AMERICO - OLIVA ITALIA S/ SUCESION, N° Expte: 1599/06, N° Sentencia: 132 - Fecha Sentencia: 27/11/2018).

En este sentido, calificada doctrina sostiene que "la nulidad del acto debe imponerse, caso contrario no tendría sentido el carácter imperativo de la norma comentada. Por ello entendemos que la forma determinada en este contrato es un recaudo ad solemnitatem. No obstante ello, en ocasiones se exige más formalidad (escritura pública), por ejemplo cuando el crédito procede de actos consignados en escrituras públicas". (Jorge H. Alterini - Director General, Código Civil y Comercial Comentado Tratado Exegético, 2ª edición actualizada y aumentada, Tomo VII, La Ley, 2016).

3. Análisis de la cesión presentada. Conforme lo establecido anteriormente, corresponde analizar el documento presentado por el peticionante. De las constancias de autos surge que el letrado acompaña un instrumento privado titulado "contrato de Cesión Permuta" que presuntamente tendría fecha del 06/06/2019. Dicha instrumento tiene como partes al "CEDENTE A" a Miguel de la Cruz Grandi DNI 17.458.928 en su carácter de Socio Gerente de Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L. y como "CEDENTE B" al Sr. Jorge Luis Navarro Morán. Conforme "CLÁUSULA SEGUNDA B", el cedente A "cede y transfiere todos los derechos que le corresponden como fiduciario inversor fideicomisario beneficiario clase A del Fideicomiso Inmobiliario Edificio Bolívar 958 mediante escritura 225 de fecha 05/12/2011. La presente cesión coloca al cedente B en el mismo orden y prelación de derechos, el cedente B notificará al fiduciario la Sra. Maria Ines Jimenez Alegre de la presente cesión. Hace entrega en este acto de carta de pago total de la Sra. Emma Nelly Fiad de Jaen, ya que la Sra. Victoria Teresa Fiad otorga carta de pago en el cuerpo de la escritura N°225 objeto del presente Fideicomiso".

Ahora bien, advierto primeramente que la cesión instrumentada no da cumplimiento con las disposiciones del art.1618 inc. c el cual determina que la cesión de derechos derivados de un acto instrumentado por escritura pública debe ser otorgado con la misma formalidad. Así, de conformidad con la normativa, doctrina y jurisprudencia citada, este documento privado se encuentra impedido de operar como título transmisivo de derechos.

3.a. Por otra parte, del examen de la documentación presentada surge que la cesión en cuestión fue suscripta por el Sr. Miguel Adolfo de la Cruz Grandi, quien manifiesta actuar por Cesar Grandi Empresa Constructora SRL. Sin embargo, no se ha acompañado la pertinente documentación societaria que acredite que el firmante poseía facultades de disposición suficientes para enajenar activos o derechos fiduciarios de la sociedad en cuestión. Si bien se adjunta un “poder especial irrevocable” instrumentado mediante escritura pública n°150, la lectura de dicho documento arroja que el mismo fue otorgado el día 10/06/2019, es decir con fecha posterior a la supuesta cesión privada celebrada el 06/06/2019. Así el art. 376 CCyCN establece: “Responsabilidad por inexistencia o exceso en la representación. Si alguien actúa como representante de otro sin serlo, o en exceso de las facultades conferidas por el representado, es responsable del daño que la otra parte sufra por haber confiado, sin culpa suya, en la validez del acto; si hace saber al tercero la falta o deficiencia de su poder, está exento de dicha responsabilidad”.

3.b. Inobservancia del Contrato de Fideicomiso. A mayor abundamiento, el contrato constitutivo del fideicomiso en cuestión fijó disposiciones de estricto cumplimiento para la transferencia de las posiciones contractuales de los beneficiarios. Conforme cláusula sexta Punto 1, inciso c), y cláusula décimo séptima, la adquisición de la condición de beneficiario requiere un instrumento que emane del Fiduciario o sus representantes. Habiéndose otorgado la supuesta cesión al margen de la intervención del Fiduciario, sin su conformidad fehaciente o firma, se ha configurado además una inobservancia a las cláusulas estatutarias del fideicomiso, lo que determina la ineficacia del título privado frente a esta liquidación.

4. Improcedencia del pedido de entrega de remanente. Finalmente, advierto que la solicitud formulada respecto de la entrega de las sumas depositadas en la cuenta judicial de este proceso, resulta totalmente improcedente.

En primer lugar, de conformidad con el principio de autonomía del patrimonio fideicomitado (arts. 1685 y 1687 CCyCN) los acreedores particulares no tienen derecho sobre estos bienes. La cesión privada convenida entre el Sr. Navarro Morán y Grandi, constituye una relación ajena a la masa fiduciaria que no genera un crédito directo respecto de la liquidación del Fideicomiso Edificio Bolívar 958.

En segundo lugar, conforme lo ha considerado el delegado liquidador en la contestación a la vista conferida, no existe en la actualidad un remanente. En efecto, la Ley 24.522 impone un régimen de distribución que requiere la previa cancelación de los gastos de conservación y justicia del proceso, honorarios profesionales, y el pago de los intereses suspendidos.

Cualquier remanente o saldo sólo puede consolidarse jurídicamente una vez extinguido íntegramente el pasivo y satisfechas las cargas del proceso. Pretender una entrega anticipada de los fondos sobre la base de un título inoponible contraviene las normas del derecho público concursal que son de aplicación al caso de conformidad con lo dispuesto oportunamente en la sentencia de liquidación y en el art. 1687 CCyCN.

5. Costas. En virtud del principio objetivo de la derrota, corresponde imponerlas al incidentista vencido (art. 61 CPCCT).

Por todo lo expuesto,

RESUELVO:

I. NO HACER LUGAR a lo peticionado por el letrado **Jorge Luis Navarro Morán** respecto al reconocimiento del carácter de "Fideicomisario Beneficiario Clase A" y titular del remanente en el proceso de liquidación, conforme lo considerado.

II. DECLARAR la inoponibilidad del "Contrato de Cesión-Permuta" ,acompañado en la presentación de fecha 22/06/2026, frente a este proceso, conforme lo considerado.

III. DENEGAR la solicitud de entrega de fondos, conforme lo considerado.

IV. COSTAS, conforme lo considerado.

HAGASE SABER.

Dr. Pedro Esteban Yane Mana

Juez Civil y Comercial Común de la I° Nominación.

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N°2

IL

Actuación firmada en fecha 21/08/2026

Certificado digital:
CN=YANE MANA Pedro Esteban, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20178601580

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