

Expediente: **2408/21**

Carátula: **ZUMAETA JUAN PABLO C/ GRANDI MIGUEL ADOLFO DE LA CRUZ Y OTRO S/ ESCRITURACION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1**

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**

Fecha Depósito: **21/04/2026 - 00:00**

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

90000000000 - GRANDI, MIGUEL ADOLFO DE LA CRUZ-DEMANDADO/A

90000000000 - ARAUJO, ADRIAN JOSE-CAUSANTE

90000000000 - ARAUJO, AZUCENA DEL VALLE-DEMANDADO/A

90000000000 - ARAUJO, ALICIA DEL CARMEN-DEMANDADO/A

90000000000 - MARDOQUEO ARAUJO, MANUEL-DEMANDADO/A

90000000000 - POSTIGLIONI, MIRTHA ELENA DEL VALLE-DEMANDADO/A

90000000000 - ARAUJO, MARIA SOLEDAD-DEMANDADO/A

90000000000 - ARAUJO, MANUEL MARDOQUEO-DEMANDADO/A

20231160370 - ZUMAETA, JUAN PABLO-ACTOR/A

20273649167 - GARCIA HAMILTON, ANDRES-DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

Juzgado Civil y Comercial Común X° Nominación

ACTUACIONES N°: 2408/21



H102316095342

San Miguel de Tucumán, abril de 2026.-

AUTOS Y VISTO: Para resolver estos autos caratulados: **“ZUMAETA JUAN PABLO c/ GRANDI MIGUEL ADOLFO DE LA CRUZ Y OTRO s/ ESCRITURACION”** (Expte. n° 2408/21 – Ingreso: 24/06/2021), y;

CONSIDERANDO:

1. Vienen los autos a despacho para resolver el pedido de levantamiento de medida de anotación preventiva de litis.

En fecha 19/09/2025 el Dr. Julio Cesar Palacio (h), apoderado del codemandado Andrés García Hamilton, manifiesta que, atento el estado de autos y habiéndose omitido el levantamiento definitivo de la medida de anotación preventiva de litis, la cual fuera ordenada mediante decreto de fecha 28/7/21; y teniendo en cuenta que las partes arribaron a un acuerdo sobre el objeto litis, es que solicita se ordene el levantamiento definitivo de la medida de anotación preventiva de litis, la cual se encuentra en el asiento 2 de la matrícula T-49862 (actualmente T-63048-Tafi) de propiedad de Andrés García Hamilton, en carácter de fiduciario del fideicomiso Yerba Buena Sur, número de entrada 37724 de fecha 14/09/2021.

Adjunta informe de dominio emitido por el Registro Inmobiliario.

2. A los efectos de resolver la cuestión planteada, corresponde efectuar una breve reseña de los antecedentes relevantes de la causa.

Así, en fecha 24/06/2021, la Sra. María Elena Aguirre, en su carácter de apoderada del actor, promovió demanda contra Miguel Adolfo de la Cruz Grandi —en su carácter de socio gerente de Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L.—, la sucesión de Manuel Mardoqueo Araujo y el Sr. Andrés García Hamilton, en su carácter de fiduciario del “Fideicomiso Manantial”, luego denominado “Fideicomiso Yerba Buena Sur”, persiguiendo el cumplimiento de la obligación de otorgar la escritura traslativa de dominio a favor del actor. Señaló que dicha obligación tiene origen en un contrato de cesión de derechos de fecha 31/07/2012, en virtud del cual se cedieron al actor los derechos y acciones sobre el inmueble identificado como lote N° 16, correspondiente a la manzana I, integrante del padrón inmobiliario 531.370 —mayor extensión actualmente registrada bajo el padrón N° 80.240—, inscripto en el libro 24, folio 32, serie C, Tafí. Para el supuesto de imposibilidad jurídica de cumplimiento, solicitó en forma subsidiaria la resolución del contrato con más el resarcimiento de los daños y perjuicios derivados de su incumplimiento.

En dicha oportunidad, la parte actora requirió, además, el dictado de medidas cautelares de prohibición de innovar y anotación preventiva de litis.

Mediante resolución de fecha 28/07/2021 —y su aclaratoria de fecha 31/08/2021— se hizo lugar a tales medidas, ordenándose su inscripción respecto del inmueble individualizado.

Posteriormente, por sentencia del 25/04/2022, se dispuso la ampliación de la medida de no innovar, precisando su alcance respecto del lote N° 16, manzana I, con determinación de sus dimensiones y características, aunque manteniendo su inscripción sobre la mayor extensión ante la falta de subdivisión definitiva.

Con posterioridad, mediante resolución de fecha 04/08/2023, se rechazó el pedido de caducidad de las medidas cautelares oportunamente decretadas, con imposición de costas al codemandado Andrés García Hamilton.

Luego, en fecha 25/08/2023, el letrado Julio César Palacio (h), en representación del referido codemandado, solicitó se libre oficio a la Dirección de Catastro de la Provincia y al Registro Inmobiliario, a fin de permitir la unificación de padrones, manteniendo la vigencia de la medida cautelar pero adecuando su registración al lote 16 de la manzana I. Señaló que la medida había sido dispuesta respecto de una fracción determinada (306,23 m²), pero se encontraba inscripta sobre una mayor extensión, lo que obstaculizaba la regularización catastral y el posterior fraccionamiento del emprendimiento inmobiliario.

Finalmente, en fecha 10/10/2023, el letrado Sergio E. Díaz Juárez, en representación del actor, informó que las partes habían arribado a una solución al conflicto, solicitando el levantamiento de la medida de no innovar. Asimismo, renunció expresamente a la regulación de honorarios y prestó conformidad en los términos del art. 35 de la ley 5.480.

Dicha petición fue acogida favorablemente mediante resolución de fecha 05/12/2023, disponiéndose el levantamiento de la medida de no innovar dictada en fecha 28/07/2021, su aclaratoria del 31/08/2021 y su ampliatoria del 25/04/2022.

3. Sentado lo anterior, adelanto que corresponde hacer lugar al levantamiento de la medida de anotación preventiva de litis.

En primer lugar, cabe ponderar que la propia parte actora —beneficiaria de la medida cautelar— ha manifestado, a través de su representante, haber alcanzado un acuerdo que puso fin al conflicto sustancial, circunstancia que motivó el levantamiento de la medida de no innovar oportunamente decretada. Tal conducta no aparece aislada, sino que se ve corroborada por la ausencia de impulso

procesal posterior a la presentación de fecha 10/10/2023 —en la que se informó la solución del litigio—, sin que siquiera se haya corrido traslado de la demanda. En tales condiciones, la subsistencia de la anotación preventiva de litis carece de causa actual que la justifique, en tanto su finalidad —consistente en publicitar la existencia de un litigio y advertir a terceros sobre sus eventuales efectos— se desvanece una vez extinguido el conflicto que le dio origen.

En segundo término, del análisis del informe de dominio adjuntado en autos —relativo al inmueble matrícula registral T-63048 (antecedente T-49862)— se advierte que la medida de anotación de litis ha recaído sobre un bien cuya titularidad corresponde al Sr. Andrés García Hamilton, en su carácter de fiduciario del fideicomiso “Yerba Buena Sur”.

Aun cuando dicho fideicomiso se encuentra mencionado en el escrito de demanda, de su examen integral corresponde concluir que la medida cautelar de anotación preventiva de litis también debe ser levantada por carecer de adecuada relación de instrumentalidad con el objeto del proceso.

En efecto, la acción intentada se dirige, entre otros, contra el Sr. Andrés García Hamilton en su carácter de fiduciario, y tiene por objeto el cumplimiento de una obligación de escriturar derivada de un contrato de cesión de derechos, así como las consecuencias derivadas de su eventual incumplimiento.

Ahora bien, si bien la pretensión de escrituración guarda vinculación con el bien objeto del litigio, lo cierto es que la estructura jurídica del fideicomiso impone distinguir —a los fines de la responsabilidad— entre el patrimonio personal del fiduciario y el patrimonio de afectación que administra.

En tal sentido, aun en la hipótesis de que la pretensión prospere, la eventual responsabilidad derivada de un incumplimiento imputable al fiduciario —en particular, en cuanto a una indebida ejecución de sus obligaciones— no se proyecta automáticamente sobre los bienes fideicomitidos, sino que debe analizarse a la luz del régimen de separación patrimonial propio del fideicomiso.

En otras palabras, en supuestos como el presente, en los que se atribuye al fiduciario un incumplimiento obligacional en el marco de su actuación, la eventual responsabilidad que pudiera derivarse de tal conducta no se confunde sin más con las obligaciones propias del fideicomiso ni habilita, sin adecuado sustento, la afectación cautelar de los bienes que integran el patrimonio fideicomitido.

Al respecto, destacada doctrina enseña: *"...El Código Civil y Comercial establece la separación del patrimonio personal del fiduciario respecto del que adquiere a causa del fideicomiso (arts. 1685/7). De este sistema resulta que el fiduciario es titular de dos patrimonios, el que ya tenía, como le corresponde a cualquier sujeto de derecho, y el nuevo, que adquiere en fideicomiso y que no se confunde con el primitivo. El art. 1686 establece que "los bienes fideicomitidos quedan exentos de la acción singular o colectiva de los acreedores del fiduciario", y el art. 1687 que "los bienes del fiduciario no responden por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que sólo son satisfechas con los bienes fideicomitidos". Surge, entonces, que los bienes del fideicomiso sólo responden ante determinados acreedores, los del fideicomiso, es decir, aquellos que tengan un crédito en virtud de obligaciones contraídas por el fiduciario "en la ejecución del fideicomiso". Estos bienes no pueden ser agredidos por otros acreedores del fiduciario, cuyos créditos sean ajenos a la ejecución del fideicomiso. Aunque el citado art. 1687 utiliza la locución "obligaciones contraídas" cabe interpretar que no solo se refiere que las originadas en contratos sino de toda obligación, cualquiera fuera su fuente (v.gr. las fiscales)..."* (Kiper Claudio M. - Lisoprawsky, Silvio V, Tratado de fideicomiso, Abeledo Perrot, Buenos Aires, año 2016, Tomo I, pag. 402/403).

Continuando con el análisis: *"...Pues bien, en el supuesto hasta ahora analizado, en el cual el fiduciario incurre en responsabilidad por la indebida ejecución de sus obligaciones y es demandado por el fiduciante, el beneficiario, o el fideicomisario, en el caso de que uno o todos ellos hayan sufrido un perjuicio derivado de la afectación del patrimonio fideicomitido, cabe preguntarse con qué bienes responde ante tales acreedores.*

Pensamos que, sin duda, dicha responsabilidad recaerá sobre su propio patrimonio y no sobre el fideicomitido, reservado a los acreedores de obligaciones nacidas en la ejecución del fideicomiso. Como surge del texto, la ejecución correcta del fideicomiso es posible que genere obligaciones (v.gr., contratar un arquitecto para diseñar un proyecto), que encuentran respaldo en el patrimonio fideicomitido, del cual el fiduciario es titular. En cambio, la incorrecta ejecución del fideicomiso genera otra clase de obligaciones, ajenas al fin perseguido, que deben estar garantizadas con los bienes de quien actuó con culpa o dolo en su cumplimiento. Justamente, la responsabilidad por mal cumplimiento de sus obligaciones que estamos examinando existe cuando el fiduciario no actúa con la prudencia y diligencia exigibles a un buen hombre de negocios y defrauda la confianza depositada en él. Por su parte, el art. 1687 se refiere a las "obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso", que son las que resultan de cumplir con diligencia las obligaciones impuestas por la ley y por el acto constitutivo. Así, por ejemplo, si no rinde cuentas y causa un daño, no cumplió con una obligación a su cargo y debe responder con sus propios bienes. En cambio, si para rendir cuentas debe contratar a un contador público, aquí —además de cumplir con la obligación legal a su cargo— nace una nueva obligación, pero contraída en la ejecución del fideicomiso, cuya garantía se encuentra en los bienes fideicomitados." (Loc. Cit.).

Finalmente, concluye: *"Lo que persigue el Código es preservar a los bienes fideicomitados de las vicisitudes económicas que pueda sufrir el fiduciario. Si éste es responsable de que se hayan producido perjuicios al patrimonio fideicomitado, es absurdo pensar en que afrontará la acción respectiva con apoyo en el patrimonio que él mismo se encargó de disminuir actuando con culpa o dolo." (Op. Cit, p. 404).*

En concordancia con esta doctrina, no resulta jurídicamente admisible extender, sin adecuada justificación, los efectos de una medida cautelar sobre bienes integrantes de un patrimonio de afectación, cuando la pretensión deducida —en los términos en que ha sido planteada— no se corresponde con obligaciones nacidas en la ejecución del fideicomiso que integra dicho patrimonio.

En el caso en análisis, la medida cautelar dispuesta recae sobre un bien que integra el patrimonio fideicomitado correspondiente al fideicomiso "Yerba Buena Sur", el cual constituye un patrimonio separado destinado al cumplimiento de su finalidad específica.

En tales condiciones, la anotación preventiva de litis carece de la necesaria relación de instrumentalidad (art. 279 CPCCT) con la eventual sentencia a dictarse, en tanto la afectación cautelar de dicho bien importa proyectar los efectos del proceso sobre un patrimonio separado que, conforme el régimen legal aplicable, no aparece *prima facie* llamado a responder por las consecuencias del litigio en los términos en que ha sido articulado.

Por todo lo expuesto, corresponde hacer lugar al levantamiento de la medida de anotación preventiva de litis oportunamente dispuesta.

4. Finalmente, cabe puntualizar que lo aquí resuelto no se ve impedido por lo dispuesto en el art. 35 de la ley 5.480.

Ello es así, por cuanto la parte actora —beneficiaria de la medida cautelar— ha prestado conformidad con el levantamiento de la medida más gravosa (prohibición de innovar) a través de su letrado apoderado, quien además ha renunciado a sus honorarios y ha manifestado su conformidad en los términos de la citada norma; mientras que la codemandada, por intermedio de su propio apoderado, ha instado en igual sentido el levantamiento de la cautelar.

A ello se suma que, desde la presentación de fecha 10/10/2023 —en la que se puso en conocimiento que las partes habían arribado a una solución al conflicto—, el proceso no ha registrado impulso ulterior alguno, sin que siquiera se haya corrido traslado de la demanda. En tales condiciones, se configura con nitidez la inexistencia de controversia actual que justifique la subsistencia de la medida cautelar cuya cancelación se persigue.

Pero, además —y de modo decisivo—, conforme lo expuesto precedentemente, la medida cautelar cuya subsistencia se analiza carece de la necesaria relación de instrumentalidad con el objeto del

proceso (art. 279 CPCCT), en tanto recae sobre un bien integrante de un patrimonio fideicomitido que, de acuerdo con el régimen de separación patrimonial propio del fideicomiso, no aparece prima facie destinado a responder por las eventuales consecuencias del litigio en los términos en que ha sido articulado.

En tales condiciones, supeditar su levantamiento al previo cumplimiento de recaudos vinculados a honorarios importaría mantener —por vía indirecta— una afectación cautelar desprovista de sustento jurídico, proyectando indebidamente los efectos del proceso sobre un patrimonio de afectación cuya tutela específica impone evitar injerencias ajenas a su finalidad.

En consecuencia, el art. 35 de la ley 5.480 no constituye obstáculo para disponer el levantamiento de la medida en el caso de autos.

5. No habiendo medida sustanciación, no corresponde imponer costas.

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR al pedido de levantamiento de la medida cautelar de anotación preventiva de litis, formulado por la parte demandada. En consecuencia, **ORDENAR** el levantamiento de la medida dispuesta mediante resolución de fecha 28/07/2021 —y su aclaratoria de fecha 31/08/2021—, inscripta en el asiento 2 de la matrícula registral T-49862 -actualmente matrícula T-63048 (Tafí)-, respecto del inmueble de titularidad del Sr. Andrés García Hamilton, en su carácter de fiduciario del fideicomiso “Yerba Buena Sur”.

A tal fin, **LÍBRESE OFICIO** al Registro Inmobiliario de la Provincia para que proceda a la cancelación de la anotación preventiva de litis inscripta bajo el N° de entrada 37.724 de fecha 14/09/2021. Facúltese al letrado Julio Cesar Palacio (h), MP 5149, para su diligenciamiento, suscripción de minutas y demás trámites necesarios.

II. SIN COSTAS, conforme lo considerado.

HAGASE SABER.-

GJSG-

DR. SANTIAGO JOSÉ PERAL

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN X NOM.

Actuación firmada en fecha 20/04/2026

Certificado digital:
CN=PERAL Santiago Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20341863571

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