Expediente: **1628/17-I4**
Carátula: **LUNA QUINTEROS TERESITA ALEJANDRA Y OTROS C/ MARCHESE DOMINGO MARIO Y OTRO S/ CONTRATO ORDINARIO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1**
Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**
Fecha Depósito: **01/03/2025 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
27117070641 - LUNA QUINTEROS, TERESITA ALEJANDRA-ACTOR/A
27117070641 - JOZAMI DE CASTRO, VIVIANA-ACTOR/A
20268833596 - MARCHESE, DOMINGO MARIO-DEMANDADO/A
90000000000 - CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L., -DEMANDADO/A
90000000000 - MACIEL, FERNANDO GASTON-MARTILLERO/A PUBLICO
20253683091 - MORALES DE LIZARRAGA, ANA-PERITO
20305983757 - ROUGES, FELIPE MARIANO-POR DERECHO PROPIO
27213358990 - GARNIER, ROSA BEATRIZ-MARTILLERO/A PUBLICO
20239301836 - VIAÑA, ALEJANDRO JOSE-MARTILLERO/A PUBLICO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 1628/17-I4

H102315388545

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

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: **“LUNA QUINTEROS TERESITA ALEJANDRA Y OTROS c/ MARCHESE DOMINGO MARIO Y OTRO s/ CONTRATO ORDINARIO”** (Expte. n° 1628/17-I4 – Ingreso: 06/08/2024), y;

CONSIDERANDO:

Que advierte el Proveyente que la resolución de fecha 29/11/24, y sus aclaratorias de fecha 11/12/24 y 27/12/24, no se ajustan a derecho y que su mantenimiento podría causar un perjuicio irreparable a terceros ajenos al presente proceso. En virtud de las facultades conferidas por la ley al suscripto como director del proceso y conforme a lo normado por los arts. 221 y 222 del CPCCT, corresponde declarar de oficio la nulidad del auto de subasta, de sus aclaratorias y de todos los actos que sean su consecuencia, por las consideraciones que a continuación expondré.

En ese sentido tengo presente que en el expediente principal, mediante resolución del 27/02/25, he dictado la nulidad de la sentencia de subasta de fecha 14/11/24 y de todos los actos que sean su consecuencia, considerando: *"...no puedo dejar de advertir que conforme surge del informe de dominio obrante en autos (escrito de fecha 04/03/2024) el bien objeto de subasta se encuentra inscrito a nombre del ejecutado como un dominio fiduciario. Dicha información es corroborada por las escrituras n° 211 y 212 de fecha 28/07/2008 que fueron remitidas por el Archivo General de la Provincia (actuaciones de fecha 24/06 y 09/08/2024 del expediente digital). Por ende, resulta aplicable el art. 1686 CCyCN, en cuanto a que prescribe los bienes fideicomitidos se encuentran exentos de la agresión de los acreedores. En consecuencia, la circunstancia de disponer la subasta sobre un bien que no es de propiedad de ejecutado, torna nulo de nulidad absoluta e insanable el orden de subasta, conforme art. 659 inc. 3 procesal y art. 1941 del CCyCN. Cabe además recordar que el objeto de los actos jurídicos el art. 279 CCyCN establece que : "...no debe ser un hecho imposible ... o lesivo de los derechos ajenos..." y en ese marco, el acto de venta en subasta de un*

inmueble que no pertenece al patrimonio del ejecutado viene a resultar precisamente un acto de objeto imposible, que de mantenerse podría lesionar derechos de propiedad de terceras personas (léase otros fiduciantes-beneficiarios)....".

Dichas consideraciones resultan aplicables al presente incidente, por analogía. En efecto, si bien la ejecución llevada adelante en el presente incidente tiene como fundamento los honorarios de la perito tasadora Ana M. Morales de Lizárraga, regulados por su labor profesional como auxiliar de justicia en el proceso principal (según la medida para mejor proveer dispuesta mediante proveído del 03/04/23), no puedo dejar de considerar que el bien embargado y sujeto a subasta integra el patrimonio fideicomitido del Fideicomiso Edificio Las Heras N°667/669, cuya titularidad corresponde a Domingo Mario Marchese en su carácter de fiduciario, conforme surge del informe de dominio acompañado en fecha 05/09/24. En consecuencia, no es un bien de dominio pleno del demandado y no puede ser afectado a hacer frente al pago de los causídicos ocasionados en el juicio de marras, el cual tuvo su origen en la incorrecta ejecución del fideicomiso, por parte de la administración del patrimonio fiduciario, hoy condenada en autos.

Sobre la temática, Kiper y Lisoprawsky, enseñan: "...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)..." (Cfr. Kiper Claudio M. - Lisoprawsky, Silvio V, Tratado de fideicomiso, Abeledo Perrot, Buenos Aires, año 2016, Tomo I, pag. 402/403).

Continuando con el análisis, sostiene la doctrina citada: "...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 fideicomitidos." (Cfr. ob. cit, pág. 403).

Finalmente concluyen los autores: "Lo que persigue el Código es preservar a los bienes fideicomitidos de las vicisitudes económicas que pueda sufrir el fiduciario. Si éste es responsable de que se hayan producido perjuicios al patrimonio fideicomitido, 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." (Cfr. ob. cit, pág. 404).

En línea con esta doctrina, cuyo criterio comparto, corresponde concluir que el fiduciario que ha administrado de manera deficiente los bienes fideicomitidos y, como consecuencia, ha generado incumplimientos y perjuicios que dieron lugar a una condena con imposición de costas procesales (incluyendo el crédito ejecutado en este incidente por la perito tasadora Ana M. Morales de Lizárraga), no debe responder por dichas obligaciones con los bienes fideicomitidos, sino únicamente con aquellos sobre los cuales ostente dominio pleno.

En definitiva, el patrimonio fideicomitido sobre el cual se pretende realizar la subasta está reservado exclusivamente para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del contrato de fideicomiso y, por ende, no puede destinarse a satisfacer el crédito de la perito tasadora Ana M. Morales de Lizárraga, quien es una acreedora externa a dicho contrato. Permitir lo contrario implicaría una indebida afectación del principio de separación patrimonial que rige esta figura jurídica y podría comprometer derechos de terceros, como ser los beneficiarios o fideicomisarios, cuya legítima expectativa es que los bienes fideicomitidos sean utilizados exclusivamente en cumplimiento de los fines previstos en el contrato constitutivo.

Sobre el tema, nuestro Tribunal Superior local, ha considerado: "... La propiedad fiduciaria debe ser ejercida por el fiduciario “ quien se obliga a ejercer en beneficio de otra llamada beneficiario, que se designa en el contrato, y a transmitirla al cumplimiento de un plazo o condición al fideicomisario” (art. 1.666 CCCN). De manera que el fiduciario no adquiere para sí mismo los bienes que le son transmitidos. Los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del fiduciario, del fiduciante, del beneficiario y del fideicomisario, art. 1.685 CCCN. Su carácter de titular fiduciario le proporciona la necesaria legitimación para disponer de esos bienes (muebles o inmuebles) en cumplimiento con los fines del fideicomiso o para transferirlos según corresponda al producirse la extinción del cometido, art. 1.688, 1.689 y concordantes del CCCN. El art. 1.686 del CCCN dispone que los bienes fideicomitidos quedan exentos de la acción singular o colectiva de los acreedores del fiduciario y/o del fiduciante (dejando a salvo las acciones por fraude y de ineficacia concursal). Por su parte el art. 1687 del mismo digesto indica que los bienes del fiduciario no responden por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que sólo serán satisfechas con los bienes fideicomitidos." (CSJT - Provincia de Tucumán -D.G.R.- vs. Icaro S.R.L. s/ Ejecución Fiscal - Expte N° 3558/15 Nro. Sent: 136 Fecha Sentencia: 02/03/2020).

Por lo expuesto, corresponde declarar la nulidad del auto de subasta dispuesta en este incidente, de sus aclaratorias y de todos los actos que sean su consecuencia.

Por ello,

RESUELVO:

I.- DECLARAR de oficio la nulidad de la subasta ordenada mediante providencia de fecha 29/11/24 y sus modificatorias de fecha 11/12/24 y 27/12/24, y de todos los actos que sean su consecuencia,

en los términos de los arts. 221 y 222 procesal.

HAGASE SABER.-

GJSG-

DR. JOSE IGNACIO DANTUR

JUEZ CIV. Y COM. IV NOM

Actuación firmada en fecha 28/02/2025

Certificado digital:
CN=DANTUR Jose Ignacio, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231165569

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