

Expediente: 3468/14

Carátula: GUERRA NOELI ALEJANDRA Y CASCALES NOELI VIRGINIA C/ DE LA CRUZ GRANDI MIGUEL A. Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS

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

Tipo Actuación: INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD

Fecha Depósito: 31/07/2026 - 00:00

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

20282692733 - CASCALES, NOELI VIRGINIA-ACTOR/A

20282692733 - GUERRA, NOELI ALEJANDRA-ACTOR/A

27376575417 - DE LA CRUZ GRANDI, MIGUEL ADOLFO-DEMANDADO/A

20267221481 - GIUDICE, PEDRO RODOLFO-POR DERECHO PROPIO

90000000000 - CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L., -DEMANDADO/A

90000000000 - ANTOLINI, LUIS RAFAEL-PERITO

90000000000 - JIMENEZ ALEGRE, MARIA INES-DEMANDADO/A

20282692733 - ADLE, JOSE MARIA-POR DERECHO PROPIO

20249811425 - HUERTA LORENZETTI, CARLOS FEDERICO-PERITO

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°: 3468/14



H102326305861

San Miguel de Tucumán, julio de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “GUERRA NOELI ALEJANDRA Y CASCALES NOELI VIRGINIA c/ DE LA CRUZ GRANDI MIGUEL A. Y OTROS s/ DAÑOS Y PERJUICIOS” (Expte. n° 3468/14 – Ingreso: 27/10/2014), y;

CONSIDERANDO

1. **Antecedentes.** Que mediante presentación de fecha 24/04/2026 el letrado Joaquin Nicolas Olaizola, en representación de la parte actora, Guerra Noelí Alejandra y Cascales Noelí Virginia, solicita que se fije fecha para la subasta del inmueble atento el estado de autos y a fin de avanzar en la etapa de ejecución. A tales fines propone como base de la subasta la valuación fiscal actualizada del inmueble, en los términos del art. 661 del C.P.C., ante la inexistencia de acuerdo de partes respecto de la base, constituyendo aquélla un parámetro objetivo y legalmente previsto.

Posteriormente, cumplido el previo ordenado el 27/05/2026, el profesional reitera su petición, quedando los autos en estado de resolver.

2. **Constancias de autos.** Preliminarmente entiendo prudente efectuar un breve recuento de lo acontecido en esta causa.

Mediante sentencia definitiva de fecha 22/09/2024 y su correspondiente aclaratoria de fecha 24/10/2024, se hizo lugar parcialmente a la demanda de daños y perjuicios promovida por Noelí

Alejandra Guerra y Noelí Virginia Cascales en contra de Miguel Adolfo De La Cruz Grandi (arquitecto), María Inés Jiménez Alegre, en su carácter de fiduciaria del "Edificio Rivadavia 281/5", y de César Grandi Empresa Constructora SRL. En consecuencia se condenó solidariamente a éstos últimos a pagar el monto de \$4.050.392 a Noelí Alejandra Guerra en concepto de gastos de daño material, lucro cesante y daño moral, con más los intereses correspondientes; y la suma de \$1.050.000 a Noelí Virginia Cascales en concepto de daño material y daño moral, con más los intereses correspondientes.

En fecha 19/03/2025 se ordena convertir en ejecutorio el embargo preventivo ordenado en autos en fecha 15/12/2023, y trabar embargo ejecutorio sobre el inmueble del Fideicomiso Rivadavia 281/5, inscripto a nombre de la fiduciaria María Inés Jiménez Alegre, DNI N° 21.631.535, en el Padrón Inmobiliario 3713 identificado con matrícula registral N-32565, y en el Padrón Inmobiliario 235644, identificado con matrícula registral N-15675, hasta cubrir la suma total de \$47.973.929,17 (\$41.592.964,65 correspondientes a Noelí Alejandra Guerra y \$6.380.964,52 correspondientes a Noelí Virginia Cascales) en concepto de planilla actualización de capital de condena.

Una vez efectivizada la medida, la parte actora instó los trámites orientados al remate de los bienes, y habiendo cumplido con los presupuestos procesales requeridos, solicitó la fijación de la fecha de la subasta, cuestión que se ingresa a resolver.

3. Subasta. Entrando al análisis de la procedencia de la subasta instada, se constata que los inmuebles que la actora pretende rematar se encuentran inscriptos a nombre de María Inés Jiménez Alegre en su exclusivo carácter de fiduciaria del "Edificio Rivadavia 281/5". Por lo tanto, la titularidad dominial registrada sobre dichos bienes reviste la condición de dominio fiduciario.

Esta naturaleza jurídica obsta de manera insalvable el progreso de la ejecución individual en la forma requerida. Al respecto, cabe recordar que de conformidad con el régimen legal vigente, los bienes fideicomitidos configuran un patrimonio de afectación separado e independiente de los patrimonios personales de las partes del contrato (art. 1685 del Código Civil y Comercial de la Nación).

En concordancia con ello, el artículo 1686 del ordenamiento citado establece de manera taxativa e imperativa que los bienes fideicomitidos quedan exentos de la acción singular o colectiva de los acreedores del fiduciario, del fiduciante y del beneficiario.

En consecuencia, al no revestir los demandados el carácter de titulares de dominio pleno sobre dichos inmuebles, los bienes en cuestión no forman parte de su patrimonio ejecutable ni responden por deudas ajenas a la ejecución del propio fideicomiso.

A lo expuesto se suma que, conforme a los lineamientos del artículo 279 del código de forma, el objeto de los actos jurídicos no puede consistir en hechos que resulten materiales o legalmente imposibles, ni que sean lesivos de derechos de terceros. En este orden de ideas, la venta forzada en pública subasta de un bien que no integra el patrimonio de los ejecutados configuraría un acto de objeto jurídicamente imposible. De convalidarse dicha pretensión, se alteraría la separación patrimonial legalmente impuesta, provocando una evidente lesión al derecho de propiedad de terceras personas ajenas a esta ejecución individual, tales como los restantes fiduciantes y beneficiarios que conforman el fideicomiso.

En este contexto, corresponde concluir que, toda vez que los ejecutados carecen de la titularidad dominial plena sobre los bienes objeto de la medida, deviene absolutamente improcedente la solicitud de fijación de fecha de subasta.

Por ello,

R E S U E L V O

1. NO HACER LUGAR a la solicitud de fijación de fecha de subasta efectuada por el letrado Joaquin Nicolas Olaizola, en representación de la parte actora, conforme lo considerado.

HAGASE SABER

PEDRO ESTEBAN YANE MANA

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMUN Ia. NOMINACIÓN

OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2

LMR-

Actuación firmada en fecha 30/07/2026

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>.