

Expediente: **4607/24**
Carátula: **BUDEGUER JORGE MATIAS Y OTROS C/ BUDEGUER FELIPE ROBERTO Y OTROS S/ MEDIDA CAUTELAR (RESIDUAL)**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 3**
Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**
Fecha Depósito: **16/10/2024 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20273649922 - BUDEGUER, Jorge Matias-ACTOR
20273649922 - BUDEGUER, Jose Agustin-ACTOR
20273649922 - BUDEGUER, Luciana María-ACTOR
20273649922 - BUDEGUER, NICOLAS RAMON-ACTOR
90000000000 - BUDEGUER, Felipe Roberto-DEMANDADO
20273649922 - R F Y J BUDEGUER S R L, -ACTOR
90000000000 - ESTABLECIMIENTO EL CARDENAL S A, -DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 4607/24



H106038139540

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones III

JUICIO: BUDEGUER JORGE MATIAS Y OTROS c/ BUDEGUER FELIPE ROBERTO Y OTROS s/ MEDIDA CAUTELAR (RESIDUAL).- EXPTE N°4607/24.-

San Miguel de Tucumán, 15 de octubre de 2024.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver el pedido de medida cautelar en estos autos caratulados: "**BUDEGUER JORGE MATIAS Y OTROS c/ BUDEGUER FELIPE ROBERTO Y OTROS s/ MEDIDA CAUTELAR (RESIDUAL)**", y

CONSIDERANDO:

I.- En fecha 10/10/2024 (hs. 14:36), se presentan **Jorge Matías Budeguer** - DNI N° 27.594.340, **José Agustín Budeguer** - DNI N° 36.584.391, **Luciana María Budeguer** - DNI N° 29.532.284 y **Nicolás Ramón Budeguer** - DNI N° 31.809.889, con el patrocinio letrado de Francisco José De Rosa y Alvaro Eugenio Contreras, en interponen medida cautelar conforme arts. 272 y 273 del CPCC, consistente en dictado de prohibición de ingreso, intervención o toma de posesión, en contra de **Felipe Roberto Budeguer** - DNI N° 8.098.952 en su calidad de presidente de la empresa Establecimiento El Cardenal S.A., contra de la cual también se incluye en la medida y/o cualquiera de los socios, familia, empleados o apoderados de la misma o su presidente, respecto a los campos arrendados por RFYJ BUDEGUER S.R.L., a fin de evitar que los sujetos pasivos de esta medida, tomen medidas unilaterales respecto a los campos arrendados y que se explicitan mas adelante,

garantizando la integridad del contrato de arriendo, conforme se indica a continuación.-

Sostienen que, la empresa RFYJ BUDEGUER S.R.L. posee el derecho de uso y disfrute exclusivo de los campos objeto de un contrato de arriendo celebrado en 2016, el cual ha sido prorrogado de común acuerdo entre las partes a través de la emisión de múltiples facturas, incluyendo la factura Nro. 00000120 emitida el 15/11/2023 por Establecimiento El Cardenal S.A. a favor de RFYJ BUDEGUER S.R.L., evidenciando así la intención de mantener el vínculo contractual, y que a pesar de la ausencia de un contrato escrito actualizado, la Ley de Arrendamientos Rurales N° 13.246 establece que los contratos sucesivos se consideran válidos por un plazo mínimo de tres años y pueden ser acreditados mediante pruebas documentales como las mencionadas facturas.-

Indican que existe un peligro real e inminente de que Felipe Roberto Budeguer y/o Establecimiento El Cardenal S.A. intenten tomar posesión de los campos arrendados por vías de hecho, lo cual vulnera los derechos de RFYJ BUDEGUER S.R.L. y que la mayoría de los campos se encuentran en condominio con Establecimiento El Cabao SACIFAG, lo que impide cualquier acto unilateral sin el consentimiento del otro condómino, agravando los intentos de toma de posesión.-

Agregan que Felipe Roberto Budeguer, en su doble rol como socio gerente de RFYJ BUDEGUER S.R.L. y presidente de Establecimiento El Cardenal S.A., presenta un conflicto de intereses que pone en riesgo la estabilidad operativa y patrimonial de RFYJ BUDEGUER S.R.L., justificando la necesidad de adoptar medidas cautelares inmediatas para proteger sus derechos y garantizar la continuidad del contrato de arrendamiento, y por lo tanto solicitan que conforme a la normativa aplicable, se adopten las medidas judiciales necesarias para impedir cualquier acto de toma de posesión por vías de hecho, asegurando así la continuidad y seguridad jurídica del contrato de arrendamiento.-

Aclaran que de la firma RFYJ BUDEGUER S.R.L., son socios gerentes el actor Jorge Matías Budeguer (18% de las cuotas sociales) y el demandado Felipe Roberto Budeguer (40% de las cuotas sociales). Por su parte, son socios no gerentes los coactores José Agustín Budeguer (14% de las cuotas sociales), Luciana María Budeguer (14% de las cuotas sociales) y Nicolás Ramón Budeguer (14% de las cuotas sociales), y que por ende solicitan la medida cautelar en el carácter de socios que representan el 60% del capital social.-

Manifiestan que el modelo de explotación agropecuaria consiste en tierras propias y arrendadas, pertenecientes estas últimas a EL CARDENAL S.A. y ESTABLECIMIENTO EL CABAO S.A.C.I.F.A.G., controladas mayoritariamente por RFYJ BUDEGUER S.R.L., y que el socio gerente demandado, pone en riesgo el patrimonio de la sociedad por acciones inconsultas consistentes en el intento de impedir el desarrollo de actividades en las fincas arrendadas, introducción de terceros extraños para auditar su propia gerencia, extracción irregular de fondos, venta inconsulta de soja y apropiación de la contraprestación por medio de retiro de cheques en forma personal sin dar cuenta del destino de los mismos.-

Relatan que el demandado remitió cartas documentos a la empresa que él mismo gerencia, manifestando la intención de tomar control unilateral de las tierras arrendadas y apropiarse de las explotaciones agrícolas, además de exigir rendición de cuentas y comprobantes que por sí mismo genera como gerente, comunicando además la decisión de incorporar al CPN Gustavo Alejandro Benito para supervisar transacciones realizadas por su propia gestión administrativa.-

Expresan que dichas misivas fueron contestadas por los actores, impidiendo que el demandado se auto-responda en nombre de la firma, señalando las incompatibilidades administrativas y conflictos de intereses en el que incurre al intentar vulnerar derechos de RFYJ BUDEGUER S.R.L. por ser asimismo presidente de ESTABLECIMIENTO EL CARDENAL S.A., como también a la pretensión de

incorporar un contador ajeno a la firma.-

Agregan que el demandado remitió nuevas cartas documento a la empresa, insistiendo con las vías de hecho para apropiarse de las tierras explotadas, sin seguir con los procedimientos legales correspondientes si pretende el desalojo, y con la intromisión del CPN Benito en la administración, solicitando informes a la empresa de la que él mismo es gerente.-

Señalan que contestan estas misivas, rechazando las pretensiones y pidiendo explicaciones en torno al destino que el accionado dió al dinero retirado personalmente por la suma de \$17.000.000, y que la respuesta obtenida fue que solo ejerce el derecho que por ley le corresponde, evitando dar explicaciones sobre el mencionado monto, reiterándose esta dinámica posteriormente.-

Mantienen que luego el sector administrativo de RFYJ BUDEGUER S.R.L., detectó la venta de 1.100 toneladas de soja, autorizada por el demandado a la empresa AGD (Aceitera General Deheza) sin el consentimiento de los otros socios, y que dicha producción representan la producción de 500ha de soja, además de la forma irregular de cobro consistente en 33 cheques al portador por la suma de \$313.089.994.- de los que también se negó a dar explicaciones.-

Citan derecho que consideran aplicable al caso. Acompañan prueba. Indican los recaudos de admisibilidad y procedencia de las medidas cautelares, a los cuales me remito en honor a la brevedad. Ofrecen caución juratoria. Detallan los campos sobre los que se pide la medida cautelar, conforme al siguiente cuadro:

Nombre del Campo	Padrón	Matrícula Registral	Total Hectáreas	Padrón	Titularidad Cabao	Titularidad Cardenal	% Cardenal	Actividad
Estación Araoz	87288L-1161380,49	50%50%50%	Caña y granos					
Mayo	373696A3244166	50%50%50%	Caña					
El Puesto	70699A-470128,87	50%50%50%	Caña					
Las Casillas	70399A-353016,16	50%50%50%	Caña					
La Fagalde	74421A-416541,61	50%50%50%	Caña					
El Ojo	197343B-274876,63	50%50%50%	Caña					
El Ojo	198227B-21726,54	50%50%50%	Caña					
El Ojo	198276B-21738,66	50%50%50%	Caña					
El Ojo	198575B-21717,42	50%50%50%	Caña					
La Tala	237105527,48	100%100%	Caña					
La Tala	337105727,64	100%100%	Caña					
Luis Clemente Sánchez	173586A-640316	100%100%	Caña					
Luis Clemente Sánchez	670462A-1260710,32	100%100%	Caña					
La Argentina	96481B-291887,65	50%50%50%	Granos					
La Argentina	196219B-24111765	50%50%50%	Granos					
El Cabao	196313B-311712431,51	62,5%37,50%37,50%	Granos y hacienda (este campo tiene mucho monte)					

Solicitan se haga lugar a la medida cautelar solicitada, ordenando las medidas correspondientes, junto al apercibimiento sancionatorio para detener la actividad del demandado.-

II.- Mediante proveído de fecha 14/10/2024, pasan los autos a despacho para resolver.-

Debiendo el Sentenciante resolver la cuestión traída a estudio, corresponde analizar la procedencia de la medida solicitada.-

III.- Medida precautoria - prohibición de innovar

La prohibición de innovar constituye la medida cautelar fundada esencialmente en el principio de inalterabilidad de la cosa litigiosa y cuya finalidad es mantener el status quo inicial o impedir que durante el transcurso del pleito se modifique o altere la situación de hecho o de derecho existente al tiempo de la promoción del litigio (Conf. Fassi, Cod. Proc. Civ. y Com., Comentado, T. I, p. 608 y ss.).-

Por otro lado, no podemos perder de vista que tal medida es de interpretación restrictiva porque “ha de evitarse dentro de lo posible que pueda convertirse en un medio de extorsión o una traba al normal desenvolvimiento de las actividades del afectado” (Morello, -Sosa-Berizonce, Cod. Proc. Civ. y Com., Comentado, p. 522).-

En consonancia con lo expuesto, adelanto que prosperará la medida precautoria solicitada, ya que se encuentran dados los recaudos establecidos en la ley de rito para la procedencia de la misma.-

Encuentro fundada la verosimilitud de su derecho en la documental acompañada, consistente en los contratos de arrendamiento rural celebrados entre ESTABLECIMIENTO EL CARDENAL S.A. como arrendador y RFYJ BUDEGUER S.R.L. como arrendatario en fecha 31/10/2016, cuyas firmas se encuentran certificadas por ante Escribano Público, como así mismo la adenda de dicho contrato celebrada en fecha 22/06/2017 también con certificación de firmas. Asimismo, se acompañan copias de facturas "A", correspondiente al pago del arrendamiento rural en cuestión.-

Asimismo, encuentro acreditado el peligro en la demora, en virtud de las copias de cartas documento adjuntadas, que dan cuenta del intercambio epistolar coincidente con el relato de la parte actora.-

En consecuencia, se hace lugar a la medida cautelar de prohibición de innovar solicitada por los actores, al ser necesario que las cuestiones de fondo sean objeto de análisis y debate profundo, pero resguardando la integridad patrimonial de la empresa arrendataria cuyos socios se encuentran integrados en autos.-

Por ello,

RESUELVO:

I) HACER LUGAR a la medida precautoria de **PROHIBICIÓN DE INNOVAR** en el sentido de ingresar, intervenir o tomar indebida posesión de los campos arrendados a RFYJ BUDEGUER S.R.L.; impetrada en fecha 10/10/2024 (hs. 14:36), por **Jorge Matías Budeguer, José Agustín Budeguer, Luciana María Budeguer y Nicolás Ramón Budeguer**, conforme lo considerado.-

II) ORDENAR a **Felipe Roberto Budeguer** - DNI N° 8.098.952 en su persona y/o en su calidad de presidente de la empresa ESTABLECIMIENTO EL CARDENAL S.A. y/o cualquiera de los socios, familia, empleados o apoderados de la mencionada sociedad anónima, a abstenerse respecto a los campos cuyo detalle obra en los considerandos de la presente resolución, de tomar medidas unilaterales de administración o disposición, debiendo garantizar la producción agrícola, las inversiones realizadas en los campos y el patrimonio de la empresa RFYJ BUDEGUER S.R.L., bajo

apercimiento de aplicar sanciones pecuniarias, conforme lo considerado.-

HAGASE SABER.-

DR. CARLOS RAÚL RIVAS

Juez en Documentos y Locaciones

de la Tercera Nominación

Actuación firmada en fecha 15/10/2024

Certificado digital:
CN=RIVAS Carlos Raul, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231177281

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



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/53af8e10-8b14-11ef-ba0c-933354eaff9a>