Expediente: **4536/26**
Carátula: **PAZ ANA LIA DEL VALLE C/ YEMMA MARIA ALEJANDRA Y OTROS S/ PROCESOS DE CONSUMO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**
Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**
Fecha Depósito: **21/11/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - YEMMA, MARIA ALEJANDRA-DEMANDADO/A
90000000000 - EGROJ SRL, -DEMANDADO/A
20255428005 - PAZ, ANA LIA DEL VALLE-ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común de la V° Nominación

ACTUACIONES N°: 4536/26

H102326568164

San Miguel de Tucumán, 20 de noviembre de 2026.-

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: **“PAZ ANA LIA DEL VALLE c/ YEMMA MARIA ALEJANDRA Y OTROS s/ PROCESOS DE CONSUMO”** (Expte. n° 4536/26 – Ingreso: 19/06/2026), y;

CONSIDERANDO:

1. Antecedentes. Mediante presentación de fecha 03/11/2026, el letrado Germán Esteban Muler, en carácter de apoderado de la actora Ana Lía del Valle Paz, interpone recurso de revocatoria con apelación en subsidio en contra del punto II°, de la sentencia interlocutoria del 30/10/2026, exclusivamente, en cuanto rechaza el embargo preventivo solicitado sobre el inmueble inscripto en la Matrícula Registral N-57806, Padrón 412.441, de titularidad fiduciaria de EGROJ S.R.L. (CUIT 30-71261930-5).

Aclara expresamente que, el recurso interpuesto, no abarca el rechazo de los embargos pretendidos sobre las cuentas de pago ni sobre los derechos de la codemandada María Alejandra Yemma, y que consiente los puntos I° y III° de la resolución, solicitando el libramiento inmediato del oficio de anotación de litis.

En sustento de su planteo, sostiene en síntesis que: a) habiéndose tenido por acreditados la verosimilitud del derecho y el peligro en la demora, la anotación de litis concedida solo resguarda la pretensión de escriturar, pero deja sin garantía alguna las pretensiones dinerarias subsidiarias y resarcitorias, privando a su mandante de la preferencia de cobro frente a otros acreedores; b) concurre en autos, la presunción legal de procedencia del embargo preventivo, prevista en el art. 291, incs. 3 y 4 CPCC, por existir boleto de compraventa con firmas certificadas y carta total de

pago; c) la procedencia del embargo sobre la matrícula de mayor extensión no depende del art. 290 inc. 3 CPCC, sino del régimen general de los arts. 279, 280 y 290 primer párrafo CPCC y art. 1687 CCCN; d) los eventuales derechos de terceros adquirentes por boleto, ya cuentan con resguardo legal en el art. 1170 CCCN y vías procesales expeditas; e) la falta de subdivisión del inmueble y la carencia de información sobre los restantes lotes, no pueden volverse en contra de la consumidora; y f) el régimen tuitivo del proceso de consumo (art. 485 CPCC, art. 42 CN, art. 3 Ley 24.240 y art. 1094 CCCN) refuerza la procedencia de la cautela.

En su petitorio, solicita se revoque por contrario imperio el punto II° y se determine el embargo preventivo sobre la Matrícula Registral N-57806, Padrón 412.441; ello, hasta cubrir la suma equivalente en pesos a U$S 33.900, al tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina -al día de la traba- más acrecidas, dejando a salvo -de estimarse necesario- los derechos de los adquirentes por boleto, conforme al art. 1170 CCCN. Subsidiariamente, deja planteado recurso de apelación.

Por providencia de fecha 06/11/2026, se dispone el pase de los autos a despacho para resolver.

2. Revocatoria. Entrando al análisis de la procedencia del recurso de revocatoria interpuesto por la parte actora, tengo en cuenta que el mismo constituye el remedio procesal tendiente a que el Juez que dictó una resolución o providencia, subsane “por contrario imperio”, los agravios que aquella haya inferido a alguna de las partes. (Palacio Lino, Manual de derecho Porcesal Civil). Si el peticionante considera que el Juzgador imprime al juicio un trámite incorrecto, debe reclamar de ello mediante el pedido de revocatoria correspondiente.

3. Admisibilidad formal. En primer lugar, cabe precisar que, el recurso de revocatoria deducido, resulta formalmente admisible -de conformidad con lo establecido por el art. 760 CPCC-, toda vez que la sentencia interlocutoria impugnada, fue dictada inaudita parte, es decir, sin sustanciación previa.

4. Análisis de los agravios. Ahora bien, ingresando al análisis de los fundamentos expuestos por el recurrente, adelanto que la revocatoria no prosperará, en razón de los siguientes argumentos:

a) Objeto de la revocatoria y reformulación de la pretensión cautelar. Tal como lo expuse en el punto anterior, corresponde recordar que el recurso de revocatoria tiene por finalidad enmendar un error -in iudicando o in procedendo- en que hubiere incurrido el juzgador, al dictar la resolución atacada, ponderando los términos y elementos con los que contaba al momento de decidir.

En el presente caso, en la resolución recurrida, analicé y posteriormente rechacé el embargo preventivo, tal como había sido articulado en el escrito de demanda; es decir, una medida de suma amplitud dirigida sobre la totalidad de la matrícula N-57806 y sobre los lotes que resulten de su subdivisión -con la única exclusión del lote 5 de la manzana J-, vinculada de modo genérico, a la totalidad de los rubros reclamados y sin acotamiento cuantitativo específico ni acreditación registral actualizada.

A mi entender, al deducir el presente recurso, la actora no logra desvirtuar el razonamiento lógico con los que fueron estructurados la resolución impugnada -por supuesto, en el marco en que fue dictada-, sino que procura reformular y delimitar el alcance de la cautela, solicitando en esta oportunidad, un embargo acotado al equivalente en pesos de U$S 33.900 más acrecidas. Tal modificación del planteo originario, excede el ámbito de la revocatoria -cuya finalidad es estrictamente revisoria- y confirma, por lo contrario, que la petición primigenia, carecía de la precisión y proporcionalidad exigida por el régimen cautelar.

b) Alcances de la presunción del art. 291 CPCC, frente a la pretensión principal. Independientemente que, lo expuesto en el acápite anterior, resulta determinante a los fines de resolver la procedencia del recurso; vale también aclarar que, el recurrente, invoca la presunción establecida en el art. 291, incs. 3 y 4 CPCC, alegando que la acreditación del boleto con firmas certificadas y carta de pago, torna procedente el embargo preventivo -salvo prueba en contrario-. Sin embargo, dicha norma debe interpretarse en armonía con el objeto concreto de la demanda y con las facultades de este justiciante, para adecuar cautelar (art. 278 CPCC).

En el presente proceso, la pretensión principal deducida por la Sra. Paz, consiste en el cumplimiento del boleto de compraventa y el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio del lote 5 de la manzana J -una obligación de hacer-. Por su parte, la entrega de una suma dineraria sustitutiva para adquirir un lote similar -punto 1.2- y la eventual restitución por resolución contractual -punto 10- fueron planteadas en carácter subsidiario, supeditadas a que la escrituración devenga de cumplimiento imposible. Los restantes rubros -aplicación recíproca de cláusula penal, privación de uso, pérdida de chance, daño moral estimado en $30.000.000 y multa civil de 40 canastas básicas- constituyen créditos eventuales, ilíquidos y sujetos a prueba.

De allí que, la presunción del art. 291 CPCC, no implica automáticamente, la traba de un embargo preventivo por una suma dineraria que no integra la pretensión principal de cumplimiento en especie, ni desplaza el deber de este sentenciante, de ponderar la idoneidad, necesidad y proporcionalidad de la medida requerida.

c) Insuficiencia de acreditación registral actual. A lo expuesto, añado una circunstancia que resulta determinante al momento de resolver. No obra incorporado en autos, un informe de dominio actualizado expedido por el Registro Inmobiliario, respecto de la Matrícula N-57806, Padrón 412.441. Es el propio recurrente quien reconoce expresamente -en el punto 2.3.5 de su escrito- que la situación registral del inmueble, sus transferencias y gravámenes; recién surgirán del informe ofrecido como prueba en la demanda. Más aún, en el considerando 2 de la resolutiva del 30/10/2026, dejé constancia que, la propia parte actora, denunció la existencia de una presunta cesión de derechos fiduciarios, inscripta en el año 2022.

En tales condiciones, otorgar un embargo preventivo sobre una matrícula matriz perteneciente a un patrimonio fiduciario, sin contar siquiera, con el respaldo registral actualizado que verifique la titularidad vigente, la subsistencia del bien y la existencia o inexistencia de anotaciones previas, resultaría prematuro e incompatible con la prudencia que rige la materia cautelar.

d) Adecuación cautelar (art. 278 CPCCT), derechos de terceros y tutela del consumidor. Por último, recalco el hecho que, a fin de evitar perjuicios o gravámenes innecesarios al titular de los bienes, el art. 278 inc. 1 CPCC, faculta al juez a disponer una medida precautoria distinta de la solicitada, o bien limitarla, teniendo en cuenta la importancia del derecho que se intenta proteger.

En el caso de autos, el inmueble identificado bajo la Matrícula N-57806, corresponde a la parcela matriz de un conjunto inmobiliario en desarrollo -Lawn Tennis Country- estructurado bajo la figura del fideicomiso. Como bien sostuve en la sentencia recurrida, no se desconoce que los bienes fideicomitidos responden por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso (art. 1687 CCCN). Sin embargo, la traba de un embargo preventivo sobre la totalidad del inmueble no subdividido -aunque acotado a un monto determinado- implica un riesgo cierto de entorpecer los trámites administrativos y registrales, de subdivisión y escrituración, que la propia actora persigue en su pretensión principal.

No obsta a ello la invocación del art. 1170 CCCN efectuada por el recurrente, pues si bien dicha norma, consagra una regla sustancial de prioridad a favor del comprador por boleto de buena fe,

frente a acreedores embargantes; su operatividad práctica obligaría a eventuales terceros adquirentes del emprendimiento -quienes también revestirían la calidad de consumidores ajenos a este litigio- a promover incidentes de levantamiento de embargo o tercerías de mejor derecho, generando litigiosidad innecesaria y costos que se debe evitar; ello, en virtud del principio de menor dañosidad cautelar (art. 278 CPCC).

Por idénticas razones, la aplicación de las prerrogativas vinculadas al consumidor (art. 42 CN, art. 3 Ley N° 24.240, art. 1094 CCCN y art. 485 CPCC) -que ya fueron debidamente ponderadas por este sentenciante, al admitir la anotación de litis bajo simple caución juratoria- no autoriza a prescindir de la proporcionalidad de la cautela, ni de los elementos registrales mínimos necesarios para su dictado.

Finalmente, corresponde reiterar el carácter esencialmente provisional y mutable de las medidas cautelares (arts. 276 y 277 CPCC), tal como se dejó expresamente a salvo, en la sentencia del 30/10/2026.

Por todo lo expuesto, corresponde rechazar el recurso de revocatoria interpuesto y confirmar el punto II° de la resolutiva del 30/10/2026. A su vez, atento a que la actora ha consentido expresamente el punto I° de la mencionada resolutiva, corresponde hacer lugar a lo peticionado en el punto 4 del escrito recursivo, aclarando en ese sentido, que ya se dispuso el libramiento de oficio de anotación de litis, al Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán (03/11/2026).

5. Apelación subsidiaria. Con relación al recurso de apelación interpuesto en forma subsidiaria (art. 272 in fine CPCC), pudiendo la presente resolución, causar gravamen irreparable; corresponde conceder el recurso subsidiariamente interpuesto por la actora.

6. Costas. En lo referido a las costas, sigo el criterio de nuestra Excma. Cámara del fuero, que dispuso "*(...) cuando el recurso de revocatoria se interpone conjuntamente con el de apelación siendo que ambos han tienen un mismo trámite corresponde que las costas se impongan en la primera instancia cuando se deniega la apelación en subsidio, pero si al rechazarse el recurso de revocatoria se concede la apelación en subsidio las costas deben ser impuestas por el Tribunal de Alzada (...)*".

Por ello,

RESUELVO:

I. RECHAZAR el recurso de revocatoria interpuesto por el letrado Germán Esteban Muler -apoderado de la actora Ana Lía del Valle Paz-, en contra del punto II° de la sentencia de fecha 30/10/2026; conforme a lo considerado.

II. CONCÉDASE el recurso de apelación solicitado en subsidio, atento a lo considerado. En consecuencia, elévense los presentes autos a la Excma. Cámara del Fuero.

III. COSTAS como se considera.

HAGASE SABER CIJ

DR. PEDRO DANIEL CAGNA

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL. Vta NOMINACIÓN

OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2

Actuación firmada en fecha 20/11/2026

Certificado digital:
CN=CAGNA Pedro Daniel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20181873966

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