

Villa Regina, 20 de abril de 2026.

**AUTOS Y VISTOS:**

Para resolver en "VILLARREAL, ARIEL BENITO Y OTROS C/ FALDUTO, VALENTINO Y OTROS S/ ORDINARIO" (Expte. N° VR-00139-C-2026); de los cuales,

**RESULTA:**

Que mediante presentación de fecha 30/03/2026 17:12:04 comparecen los Dres. MARGOT EDITH PEREZ BAMBILL y SERGIO SANTIAGO ESPUL, en su calidad de apoderados de los actores Ariel Benito Villarreal y Milagros Ayelén Villarreal, a los efectos de plantear acción pauliana o “revocatoria” respecto de la declaración de inoponibilidad de los actos de transmisión de dominio fraudulentamente realizados sobre el inmueble individualizado como NC 06-1-A-588-04 por los herederos del codemandado FALDUTO MARCELO FABIAN, a saber los Sres VALENTINO FALDUTO con domicilio sito en Chacra 07 sección 09 de Lamarque y SOLANA FALDUTO y su madre Sra. MESA MARIELA YOLANDA ambas con domicilio real sito en San Lorenzo N°35, B° Bancario, de la ciudad de Villa Regina; y contra la Sra. Sres. HUGO EDUARDO DIAZ y GRACIELA DEL VALLE LEZCANO, con domicilio sito en Mauricio Arraigada 1120, de la ciudad de Villa Regina.

Asimismo sin perjuicio de la naturaleza de la acción referida, deducen en subsidio contra los demandados la acción de simulación negocial, para el caso de que la prueba a ser rendida en este proceso demostrase que la enajenación atacada hubiese sido simulada, absoluta o relativamente.

Asimismo solicitan se disponga el embargo preventivo sobre el inmueble. Al respecto refieren que: *“en orden a lo dispuesto por el art. 192 inc. 4 y cctes. del CPN, CON URGENTE Y PREFERENTE DESPACHO decrete la MEDIDA CAUTELAR DE EMBARGO PREVENTIVO, sobre el 100 % del*

*inmueble NC 6-1-A-5888-04 sito en calle Mauricio Arreigada 1120 de esta ciudad, por la suma de \$120.018.634,27 en concepto de capital con más la de \$60.009.317,13 que se presupuestan en concepto de intereses y costas. La presente medida resultará de vital importancia en vistas a evitar la esterilización de cualquier remedio posterior de operarse una nueva transferencia fraudulenta o acaso “simulada”, como la que ya se han intentado”.*

En cuanto a la verosimilitud de derecho entienden que se encuentra acreditado, con las copia de la sentencia (Cfr. Doc. Letra “B”) y copia de escritura N° 28 del 04/04/2025 pasada ante la escribana Marcau Gutierrez (cfr. Doc. Letra “C”); así como con los argumentos de hecho y Derecho que se han expuesto en esta pieza procesal en el capítulo II.

En cuanto al peligro en a demora indican que: *“ha de tenerse en consideración que mi representado se encuentra ejecutando una sentencia de condena confirmada por la alzada el 13/10/2025, cuyo cumplimiento ha sido frustrado con la fraudulenta transferencia de los bienes de los herederos del deudor Marcelo Falduto, sus hijos SOLANA y VALENTINO con la complicidad de su madre y los adquirentes del bien Sres. DIAZ y LEZCANO, y que esa singular circunstancia torna más necesaria la adopción de la medida cautelar solicitada, a efectos de evitar que el inmueble perseguido pudiera ser nuevamente transferido a un tercero”.*

En lo que respecta a la contracautela informan: *“los fines del presente remedio se presente caución juratoria personal a los fines que sea reconducida para caucionar la medida precautoria que aquí se solicita (Cfr. Doc. Letra “c”)”.*

**CONSIDERANDO:**

1) Que las presentes son traídas a despacho a los efectos de dar tratamiento a la medida cautelar solicitada por la parte actora.

2) Que tendré en consideración para resolver lo dispuesto por los Arts. 177 a 202 del CPCC, y avocándome al análisis de los requisitos de la medida de embargo peticionada, recordaré que el embargo preventivo *"es la medida cautelar en cuya virtud, se afectan o inmovilizan uno o varios bienes de quien es o ha de ser demandado en un proceso de conocimiento o de ejecución, con miras a asegurar la eficacia práctica o el resultado de tales procesos"* (Richar Fernando Gallego y Hector Cesar Peruzzi- Curso de Derecho Procesal Civil- Edición Ampliada con Anexo de Actualización 2008- Edición 2009-pag.487); compartiendo con las medidas cautelares los requisitos generales, a saber: verosimilitud del derecho, peligro en la demora y contracautela.

3) En lo que refiere a la medida cautelar peticionada al respecto he de tener en consideración que tiene dicho la Corte Suprema de Justicia de la Nación que: *"Las medidas cautelares no exigen de los magistrados el examen de certeza sobre la existencia del derecho protegido, sino solo su verosimilitud. Es más, el juicio de verdad en esta materia se encuentra en oposición a la finalidad del instituto cautelar, que no es otra que atender a aquello que excede del marco de lo hipotético, dentro del cual, asimismo agota su virtualidad (CS, Fallos 306- II: 2060)"*.

Se tiene dicho que: *"Está en el ADN de la tutela cautelar la íntima relación funcional que existe entre tres requisitos de naturaleza diversa: la verosimilitud del derecho -requisito de fundabilidad de la pretensión cautelar-, el peligro en la demora -requisito de admisibilidad intrínseco de la pretensión cautelar- y la contracautela -requisito de ejecutoriedad de la resolución cautelar-. Esos tres diversos requisitos se hallan íntimamente vinculados entre sí a través de un sistema de vasos comunicantes. ¿Qué significa eso? Que la demostración y medida de cualquiera de esos requisitos debe apreciarse teniendo a la vista la patencia y la magnitud de los restantes; así, si fuera muy importante la patencia y la magnitud de uno*

*de ellos, podría bajarse el nivel de exigencia en cuanto a los otros dos. Por ejemplo: a) si la verosimilitud del derecho fuera muy grande, podría bajarse el nivel de exigencia en cuanto al peligro en la demora y la contracautela; b) si el peligro en la demora fuera muy grande, podría ser menos exigente el requerimiento en cuanto a la verosimilitud del derecho y la contracautela (LA "TEORÍA DE LOS VASOS COMUNICANTES" Y LOS REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD Y FUNDABILIDAD DE LA PRETENSIÓN CAUTELAR, Sosa, Toribio E., Publicado en: SJA 17/12/2014 , 4, JA 2014-IV, Cita: TR LALEYAR/DOC/5687/2014)".*

Asimismo he de tener en cuenta lo manifestado por la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia y Minería de la ciudad de Gral Roca mediante sentencia 177 de fecha 26/05/2022 en el marco de expediente B-2RO-791-C2022 - VILLA JENNY ANAHI C/ AZ CONSTRUCCIONES Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (Sumarísimo), allí se tuvo en consideración para hacer lugar a la medida cautelar que: *“Por otra parte, como también venimos reiterando, la provisoriedad que caracteriza a las cautelares y la posibilidad concreta de modificarse y aun dejarse sin efecto si los elementos de convicción que alleguen los interesados lo aconsejare, hace que su concesión antes que su rechazo, sea la conducta más prudente”.*

Dicho todo esto, corresponde dar tratamiento a las medida oportunamente solicitada.

**3.a)** En cuanto a la verosimilitud en el derecho surge de la documentación acompañada y de la sentencia dictada en las actuaciones VILLARREAL, ARIEL BENITO C/ FALDUTO, MARCELO FABIAN Y OTRO S/ INCIDENTE DE EJECUCION DE SENTENCIA (E/A: "VILLARREAL, ARIEL BENITO C/ FALDUTO, MARCELO FABIAN Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)") (Expte N° VR-00435-C-2025) de fecha 22/12/2025 el derecho de la actora para con los Sucesores de

Marcelo Fabian Falduto y Villarroel Claudia Lorena, por lo que a los efectos de no prejuzgar, entiendo de momento acreditado tal requisito.

**3.b)** En cuanto al peligro en la demora he de tenerlo por debidamente acreditado toda vez que el inmueble cuya embargo se solicita ha quedado de momento fuera de la órbita de los sucesores de la parte accionada, a lo que se le suma la posibilidad de que los nuevos adquirientes puedan enajenarlos sin problema alguno en caso de no prosperar la medida solicitada; por lo que conforme lo expuesto y el objeto de las presentes, entiendo tal peligro se encuentra acreditado.

**3.c)** En cuanto a la contracautela se tiene presente la caución personal ofrecida.

Por todo lo expuesto corresponde hacer lugar al embargos solicitados por la parte actora, en la medida del importe reclamado.

En consecuencia,

**RESUELVO:**

**1)** Hacer lugar a la medida cautelar solicitada por la parte actora y en consecuencia trabar embargo sobre el 100 % del inmueble NC 6-1-A-5888-04 sito en calle Mauricio Arreigada 1120 de esta ciudad, por la suma de \$120.018.634,27 en concepto de capital con más la de \$60.009.317,13 que se presupuestan en concepto de intereses y costas; a cuyo efecto y para su toma de razón ofíciase a los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble.

**2)** La imposición en costas de la presente incidencia será considerada en las genéricas a determinar al momento de dictar sentencia.

Regístrese y notifíquese conforme art. 120 del CPCC.

mdw

***PAOLA SANTARELLI***

*Jueza*