

**PROMOVEMOS TERCERIA DE MEJOR DERECHO-
SOLICITAMOS FORMACIÓN DE INCIDENTE- ACCESO
RESERVADO. -**

Sr. Juez: Civil en Documento y Locaciones de la V nominación.

Juicio: "Reyven Pablo Guillermo c/ Dicoza Diseño y Construcción S R L s/ Cobro Ejecutivo"

Expte. N° 3732 /23.-

MARÍA CAROLINA ARTERO ARGAÑARAZ, matrícula profesional N° 7.750, Libro N, Folio 248, y **SILVINA ADRIANA VAN GELDEREN** matrícula profesional N° 9.768, Libro P, Folio 268 constituyendo domicilio procesal a todos los efectos legales en **casillero digital N° 27-20692393-3**, a V.S. respetuosamente decimos:

1.- PERSONERÍA. -

Que conforme surge del poder especial que acompañamos, cuya vigencia declaramos bajo juramento, somos apoderadas de la Sra. **VALERIA EDITH VAN GELDEREN**, argentina, divorciada, mayor de edad, D.N.I. 23.930.786, CUIL N° 27-23930786-3, con domicilio real en calle Ecuador N° 3.468, San Miguel de Tucumán; Tucumán, y de la Srta. **PRISCILA ROMINA VEGA**, D.N.I. 42.797.686, N° 27-42797686-1, con domicilio real en Manzana 1, block 12, 2° piso, depto. A, ubicado entre calle España y pasaje Bascary, San Miguel de Tucumán; Tucumán.

Que en tal carácter nos apersonamos a estar a derecho y pedimos se nos confiera intervención de ley. -

2.- OBJETO. -

Que siguiendo expresas instrucciones impartidas por nuestras mandantes, y de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 55 y sgtes del C.P.C.C.T, por la presente venimos en tiempo y forma a **PROMOVER TERCERÍA DE MEJOR**

Priscila Romina Vega
42797686

Valeria Van Gelderen
23 930 786


DERECHO en contra del Sr. **REYVEN PABLO GUILLERMO**; D.N.I. 20.285.363, C.U.I.T. N° 20-20285363-4, con domicilio legal en calle Laprida N° 679, San Miguel de Tucumán, y de la firma **DICOZA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**; C.U.I.T. N° 30-71565267-2, con domicilio legal en calle Ramírez de Velasco N° 54, San Miguel de Tucumán, Tucumán; a fin de que se suspenda el trámite de Ejecución de Sentencia ordenado en el expediente N°3732/23, en los autos caratulados: **“Reyven Pablo Guillermo c/ Dicoza Diseño y Construcción S R L s/ Cobro Ejecutivo”**, sobre la fracción del bien inmueble objeto de la presente tercería y oportunamente el levantamiento del embargo que pesa sobre dichas fracciones en virtud de lo fundado en las consideraciones de hecho y de derecho que pasamos a exponer. –

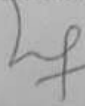
3.- HECHOS. –

Nuestras representadas adquirieron, ente los años 2018 y 2019, el inmueble objeto del presente proceso mediante sendos boletos de compraventa que se adjuntan a la presente demanda y recibos de pagos otorgados por el vendedor, son adquirentes de unidades funcionales del edificio denominado “Dicoza I”, sito en calle Simón Bolívar N° 2.155/61, de esta ciudad, edificado sobre un terreno que era de propiedad de Dicoza Diseño y Construcciones Sociedad de Responsabilidad limitada, CUIT 30-71565267-2 y que a la fecha continúa siendo indiviso, cuya titularidad de dominio aún permanece en cabeza del vendedor.-

Es dable destacar que, si a la fecha, el inmueble continúa siendo indiviso y no se otorgaron las ESCRITURAS TRASLATIVA DE DOMINIO correspondientes a las unidades funcionales de nuestras conferentes, fue por exclusivo incumplimiento de la empresa **DICOZA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, quien se comprometió con las mismas mediante Boleto de Compraventa a otorgar escritura en un plazo de 36 meses contados desde la fecha de entrega de la posesión. Acuerdos que quedaron plasmados en los siguientes boletos de compraventa:


1-Celebrado en fecha 11/12/2018, fecha en la que además se hace entrega de la posesión, ante el Escribano Público Martín Aníbal Santillán, adscripto



Priscila Romina Vega
42 797 686


23 930 786

del Registro N° 44 (Escribanía Tula) lo que quedó formalizado mediante acta N° 131, folio 131, libro 137, del 26/12/2018, certificación de firma redactada en fs N° M02586015, entre Dicoza Diseño y Construcción Sociedad de Responsabilidad Limitada, CUIT 30-71565267-2, con domicilio legal en calle Ramírez de Velasco N° 54, de la ciudad de San Miguel de Tucumán, representada por Rubén Eduardo Zamora, DNI N° 25.923.925, CUIL 20-25923925-8, nacido el 14/09/1977, en su carácter de socio gerente, con la Sra. **Valeria Edith Van Gelderen, DNI N° 23.930.786**, CUIL 27-23930786-3, divorciada, domiciliada en calle Ecuador N° 3468, de esta ciudad; cuyo objeto es la compra de una unidad funcional destinada a vivienda con las designaciones y superficies que se detallan a continuación: Unidad 6 (PB-F) planta baja letra "F", compuesta de una superficie propia total de 30,20 metros cuadrados; superficie común: uso común: 11,95 metros cuadrados.- Superficie total 42,15 metros cuadrados.- La que es parte integrante del Edificio en construcción denominado "DICOZA I", ubicado en calle Simón Bolívar N° 2155 de esta ciudad. Precio de venta \$ 400.000 (pesos cuatrocientos mil), que se abonan, en dinero en efectivo, por el cual la VENDEDORA otorga a la parte COMPRADORA eficaz recibo y carta total de pago, por intermedio del presente instrumento. –

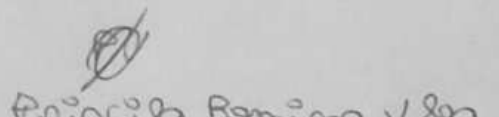
2- Celebrado en fecha 14/02/2019, fecha en la que además se hace entrega de la posesión, ante el Escribano Público Martín Aníbal Santillán, adscripto del Registro N° 44 (Escribanía Tula) lo que quedó formalizado mediante acta N° 214, folio 214, libro 138, del 15/02/2019, certificación de firma redactada en N° M02610426, entre Dicoza Diseño y Construcción Sociedad de Responsabilidad Limitada, CUIT 30-71565267-2, con domicilio legal en calle Ramírez de Velasco N° 54, de la ciudad de San Miguel de Tucumán, representada por Rubén Eduardo Zamora, DNI N° 25.923.925, CUIL 20-25923925-8, nacido el 14/09/1977, en su carácter de socio gerente, con **Priscila Romina Vega DNI N° 42.797.686**, CUIL N° 27-42797686-1, soltera, domiciliada en Manzana 1, Block 12, 2° piso, Depto. A, barrio Modelo, de esta ciudad; cuyo objeto es la compra de una unidad funcional destinada a vivienda con las designaciones y superficies que se detallan a continuación: Unidad 5 planta baja letra "E", compuesta de una superficie propia total de 30,05 metros

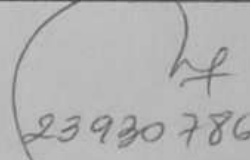

Priscila Romina Vega
42 797 686


23 930 786

cuadrados; superficie común: uso común: 11,95 metros cuadrados.- Superficie total 42,00 metros cuadrados.- La que es parte integrante del Edificio en construcción denominado "DICOZA I", ubicado en calle Simón Bolívar N° 2155 de esta ciudad. Precio de venta \$ 400.000 (pesos cuatrocientos mil), suma esta que se abona de la siguiente manera: en este acto, en dinero en efectivo, la suma de \$ 300.000 (Pesos trescientos mil) otorgándole eficaz recibo, por medio de este instrumento, y el saldo, o sea, la suma de \$ 100.000 (Pesos cien mil) el comprador se obliga a abonar a su vendedor 20 CUOTAS DOCUMENTADAS, mensuales, iguales y consecutivas de PESOS CINCO MIL (\$ 5.000), con vencimiento la primera el día diez de marzo de dos mil diecinueve, la segunda el día diez de abril de dos mil diecinueve, y así sucesivamente. Lo que se dio cumplimiento en un solo pago de \$ 100.000 (pesos cien mil) en fecha 12 de marzo de 2019, adjuntándose a la presente el respectivo recibo.

La empresa al momento de realizar la venta otorgó boletos de compraventa y entregó la posesión de cada unidad funcional totalmente terminada y a estrenar a los 30 compradores que son partes integrantes del mencionado edificio, y se comprometió en ese acto a otorgar una vez aprobados los planos de subdivisión y conforme a obra que le correspondía tramitar, la Escritura Traslativa de Dominio a nuestras representadas, en un plazo que no podía exceder de treinta y seis meses contados desde la fecha de la posesión. Dicho plazo, una vez vencido y con la correspondiente constitución en Mora mediante cartas documento que se adjunta al presente, y **NO EXISTIENDO DEUDA ALGUNA**, nuestras conferentes iniciaron diversas medidas y procesos con el fin de tutelar el bien objeto de la presente tercería, a saber: "Van Gelderen Valeria Edith y otros C/ Dicoza Diseño y Construcción SRL y otro S/ Medida Cautelar Residual", Expte. 21/23 que se tramitó en el Juzgado Civil y Comercial Común de la VIII Nom., iniciado en fecha **01/02/2023**; "Vega, Priscila Romina c/ Dicoza Diseño y Construcción Sociedad de Responsabilidad Limitada y otro s/ Escrituración", Expte 952/23, que se tramita ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la XIV Nom., iniciado en fecha **31/03/2023**, Legajo de Mediación 1781/23; "Van Gelderen, Valeria Edith y otros c/ Dicoza Diseño y Construcción Sociedad de Responsabilidad Limitada y otro s/ Escrituración", Expte. 779/23, que se tramita ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la XIII Nom.


Priscila Romina Vega
42 297 505


23930786

iniciado en fecha 18/04/2023, Legajo de Mediación 2215/23 y "Van Gelderen, Valeria Edith y otros c/ Dicoza Diseño y Construcción Sociedad de Responsabilidad Limitada y otro s/ Escrituración- INCIDENTE DE MEDIDA CAUTELAR", Expte. 779/23-I 1, que se tramita ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la XIII Nom.

Con lo arriba expuesto, puede evidenciar S.S., que nuestras representadas detentan, desde las fechas supra detalladas, la efectiva posesión de sus respectivas unidades funcionales, e incluso realizan todos los actos posesorios y de conservación del inmueble objeto del presente proceso, conforme constan en los autos principales, y del cual se ha valido la actora para presentar libre deudas y dar cumplimiento a lo que indica la norma para solicitar la subasta; que en aras a la brevedad y en virtud del principio de economía procesal, nos remite a los autos principales.

Aproximadamente a fines de diciembre de 2.022, ante el inminente cumplimiento del plazo máximo estipulado para escriturar, nuestras representadas se presentaron en la empresa Dicoza Diseño y Construcción SRL a los fines de exigir entrega de la Escritura Traslativa de Dominio, y en ese momento, la misma se encontraba cerrada.

Mediante averiguaciones, toman conocimiento que:

En fecha 23/12/2022, el Sr. Gerardo Soria, intermediario y representante del Sr. Zamora, fue encontrado muerto.

En fecha 25/12/2022, el Sr. Zamora, **SOCIO GERENTE DE LA EMPRESA DICOZA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SRL**, luego de vender la propiedad donde vivía y los automóviles que usaba, junto a su esposa y socia de la empresa; Sra. Margarita Dolores Belmonte, y toda su familia desaparecieron de la provincia, despidieron a sus empleados y apagaron sus celulares, sin conocer su paradero hasta la fecha. –

Mediante publicaciones en las redes sociales toman conocimiento de la existencia de muchas personas estafadas por los mismos y por cifras millonarias.

A modo de ejemplo mencionaremos las causas, en el fuero penal: legajo S-099609/2022, "Zamora Rubén Eduardo s/ Estafa (art. 172 del Código Penal). En el fuero civil: 1)-Saab Araoz Aylen Nicole y otra c/ Dicoza Diseño y

construcciones S.R.L y otro s/Medida Cautelar (Residual) Expte. N° 1/23. 2- Saab Araoz Aylen Nicole y otra c/ Dicoza Diseño y construcciones S.R.L y otro s/Medida Cautelar (Residual) Expte. N°6/23. (AMBOS PRESENTADOS COMO "ASUNTO DE FERIA").

También toman conocimiento que; en fecha 22/12/2022, el Sr. Rubén Zamora, **SOCIO GERENTE Y REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA DICOZA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SRL**, maliciosamente comenzó con los actos preparatorios para vender la propiedad de nuestras poderdantes, atento que continuaba siendo el titular de dominio; inscribiendo en la Matricula S-35131 (Capital Sur) asiento (tracto) 4° del rubro 6°, un Certificado de Venta -61500- realizado en el Registro 46 "VENTA", Escribanía Delloca sito en calle General Paz N° 485 de esta ciudad.

La situación descripta, prendió todas las alarmas y llevo a nuestras poderdantes a iniciar desde el mes de enero 2023, varias acciones administrativas, extrajudiciales y judiciales en aras de defender sus derechos y así evitar frustraciones; a saber:

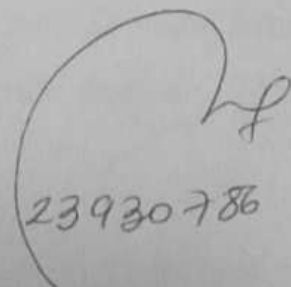
-Solicitud de información en la Dirección de Catastro de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, en fecha 11/01/2023 (Expte. N° 135102/23), a fines que informe la misma, si conforme lo pactado en las cláusulas "Sexta y/o Séptima" de sus respectivos bolotos de compraventa se comenzó con el trámite de subdivisión y conforme a obra necesario para poder realizar la división en propiedad horizontal- P.H-, (con resultado negativo). Solicitamos se tenga presente. -

-Averiguaciones en la Dirección del Registro Inmobiliario de la prov. de Tucumán de la situación del inmueble objeto del presente incidente; descubriendo la existencia de un Certificado de Venta -61500- realizado en el Registro 46 "VENTA". -

- Solicitud en la Escribanía TULA, Registro 44, de la inscripción en el Registro Inmobiliario de sus Boletos de Compraventa, con resultados después de varias semanas, negativo.



42797686



23930786

- Constitución en **MORA** a la empresa **Dicosa** mediante Cartas Documento, - en el mes de enero 2023- Adjuntamos las mismas, solicitamos se agreguen. -


PROCESO CAUTELAR. -


Expte. N° 21/23; autos caratulados "**Van Gelderen, Valeria Edith y otros c/ Dicoza Diseño y Construcción Sociedad de Responsabilidad Limitada s/ Medida Cautelar**". que tramitó en el Juzgado Civil y Comercial Común de la VIII Nom., en fecha **09/02/2023**, se resolvió mediante.

SENTENCIA CAUTELAR, -que se adjunta:-

I.- HACER LUGAR a la medida cautelar de no innovar solicitada por Valeria Edith Van Gelderen; Antonio Ramón Cianci; Raúl Federico Gianfrancisco; Manuel Roberto Valeros; Fernando Oscar Varela; Elba Mabel Teruel y Luis Alberto Varela; todos ellos con el patrocinio de las letradas Silvina Adriana Van Gelderen y María Carolina Artero Argañaraz; en contra de **DICOZA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SRL**, CUIT N° 30-71565267-2, y Rubén Eduardo Zamora, DNI N° 25.923.925. En consecuencia, previa caución juratoria de los solicitantes y bajo su responsabilidad, **notifíquese a la firma DICOZA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SRL en el domicilio legal denunciado y al señor Rubén Eduardo Zamora, mediante la publicación de edictos de la página web del Poder Judicial, a los fines de que se abstengan de modificar la situación de hecho y de derecho existente sobre el inmueble ubicado en calle Bolívar N° 2155/61 de esta ciudad, identificado con el padrón inmobiliario N° 239.151, matrícula registral S-35131; y especialmente se abstengan de realizar cualquier tipo de acto jurídico tendiente a la transmisión del derecho real de dominio sobre el mismo, hasta tanto recaiga sentencia firme en la presente causa.**

II.- NOTIFIQUESE a la Escribanía de Registro N° 44 a efecto de que se abstenga de autorizar cualquier acto de mutación del derecho real de dominio vinculado al inmueble ubicado en calle Bolívar 2155/61 de esta


42797686


23930786

ciudad, identificado con el padrón inmobiliario N° 239.151 y cuyo dominio obra inscripto en la matrícula registral S-35131.

III.- DISPONER LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA LITIS. A sus efectos, librese oficio al Registro Inmobiliario a los fines de que proceda a tomar razón de la misma sobre el inmueble ubicado en calle Bolívar N° 2155761 de esta ciudad, identificado con el padrón inmobiliario N° 239.151 y cuyo dominio consta inscripto en la matrícula registral S-35131.

IV.- HAGASE SABER. -

Se dio cumplimiento con la Sentencia Cautelar supra mencionada, a saber:

a.- En fecha 17/02/2023, se inscribió en la matrícula N° S-35131, de forma provisional y condicionada la Medida de No Innovar, atento a la existencia de un certificado de venta que se encontraba vigente con el N° 61500 del 22/12/2022.

b.- A la vez, en igual fecha se publicó por un día los edictos ordenados en la sentencia mencionada.

c.- El 30/03/2023 se notificó a la escribanía Delloca (aclaratoria Reg. 46) de la abstención ordenada.

PROCESOS DE ESCRITURACIÓN. -

1-Asimismo, en fecha 15/03/2023 se inició, previo proceso de Mediación (incomparecencia), mediante Expte. 952/23, los autos caratulados “Vega Priscila Romina C/ Dicoza Diseño y Construcción SRL y otro S/ Escrituración”, para el cual resultó sorteado el Juzgado Civil y Comercial Común de la II Nom., juzgado que el 28/08/23 se declaró incompetente;

2-Igual situación se produjo en los autos caratulados, “Van Gelderen, Valeria Edith y otros c/ Dicoza Diseño y Construcción Sociedad de Responsabilidad Limitada y otro s/ Escrituración”, Expte. 779/23, el que, se inició, previo proceso de Mediación (incomparecencia), en

23 930 786

fecha 18/04/2023, Legajo de Mediación 2215/23, Juzgado Civil y Comercial Común de la VIII Nom., juzgado que también se declaró incompetente.

Destacando que, desde ese momento comenzó un largo y angustiante derrotero, ya que a partir de esas fechas y hasta el 29/05/2024, casi 1 año y 2 meses después; comenzó recién a intervenir el Juzgado Civil y Comercial Común de la XIV° Nom. para el proceso N° 1; y, en fecha 05/08/2024, casi 1 año y 4 meses después; comenzó recién a intervenir el Juzgado Civil y Comercial Común de la XIII° Nom. para el proceso N°2.

OTRA MEDIDA CAUTELAR. -

En fecha 31/10/2024, nuestros mandantes tomaron conocimiento (en oportunidad que se presentó un Martillero Público al edificio a realizar una inspección ocular), de la existencia del proceso caratulado "Reyven Pablo Guillermo C/ Dicoza Diseño y Construcción SRL S/ Cobro Ejecutivo", Expte. 3732/23 que se tramita en contra de la demandada en autos principales (firma Dicoza Diseño y Construcción SRL), en el Juzgado Civil en Documento y Locación de la V Nom., quien ordena **Trabar Embargo, mediante sentencia de Trance y Remate de fecha 12/03/2024, sobre el inmueble indiviso objeto del presente incidente; embargo que se inscribió en fecha 07/12/2023 en forma preventiva y en fecha 28/12/2023 en forma definitiva, en la Matricula S- 35131 (Registro Inmobiliario).** Precisando que el cargo de inicio del proceso de cobro ejecutivo tiene como fecha de inicio el día 07 de septiembre de 2023.-

Es decir, SS que el inmueble objeto de esta litis, también es objeto, atento a su indivisión, de los procesos supra enumerados. Con el agravante que, en los autos principales de la presente Litis, a la fecha está ordenada la subasta, con los actos preparatorios (inspección ocular), para ejecutar la misma.

Existiendo el peligro inminente para nuestras conferentes de sufrir un perjuicio material irreparable y frustrarse así su derecho.

Con relación al informe de la Inspección ocular, acompañada por Oficiales de Justicia en autos principales desde ya hacemos reserva de impugnar el mismo. -

42 797686

23 930786

4.- PROCEDENCIA DE LA TERCERIA -

LEGITIMACIÓN ACTIVA. -

Como puede apreciar S.S., nuestras mandantes son propietarias del inmueble embargado, es así que tienen la calidad de Tercero Interesado en el levantamiento liso y llano del embargo trabado sobre la matrícula **Matricula S- 35131**, y quienes van a sufrir en forma directa el perjuicio de realizarse la subasta decretada. Por lo indicado, es procedente la terceria promovida por las mismas, contra el acreedor embargante en los autos principales, respecto del inmueble embargado, por cuanto tienen legitimación activa para requerirla, atento que las mismas son adquirentes de buena fe, quienes obtuvieron mediante Boletos de Compraventa sus unidades funcionales y la posesión, pública, notoria, pacífica e ininterrumpida; con anterioridad a la fecha de iniciación de los autos principales (07/09/2023); y también anterior a la adquisición de la deuda reclamada (1er. Cheque diferido de fecha 22/10/2022-, exigible en fecha 25/11/2022- rechazado por el Banco Galicia en fecha 26/12/2022); por lo que solicitamos se reconozca la **preferencia excluyente** que tienen las mismas a fin que S.S. **ordene el levantamiento liso y llano del embargo trabado en este juicio ejecutivo** sobre el inmueble ubicado en calle Simón Bolívar N° 2155/61 de esta ciudad, identificado con el padrón inmobiliario N° 239.151, matrícula registral S- 35131; o bien, se declare inoponible a la parte que cada una de ellas detentan y acreditan mediante boletos de compraventa. Todo ello a efecto de habilitar a nuestras conferentes a escriturar e inscribir la respectiva unidad funcional a su nombre.

Las terceristas adquirieron sus respectivos departamentos, **abonando la totalidad del precio** mediante boleto de compraventa, con **fecha cierta**,

42 797 686

23 930 786

sellado de ley y certificación de las firmas ante escribano público. Es así que se encuentran primero en el tiempo y primero en el derecho; tienen preferencia en relación a los demandados, atento que se hallan dentro de los términos del artículo 1170° del código civil y comercial de la nación, que reza: Art. 1170°. - *"Boleto de compraventa de inmuebles. El derecho del comprador de buena fe tiene prioridad sobre el de terceros que hayan trabado cautelares sobre el inmueble vendido si:*

a)- El comprador contrato con el titular registral, o puede subrogarse en la posesión jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirientes sucesivos;

b)-El comprador pago como mínimo el veinticinco por ciento del precio con anterioridad a la traba de la cautelar;

c)- El boleto tiene fecha cierta;

d)- La adquisición tiene publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria.

Considerando los extremos de la citada norma, podemos afirmar que nuestras conferentes se encuentran amparadas por la misma; y cumpliendo con creces sus requisitos, los que pasamos a analizar:

- Cumplen con el inciso (a); por cuanto ambas contrataron con la empresa "DICOSA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.R.L" titular registral del inmueble ubicado en calle Simón Bolívar N° 2155/61, padrón 239151, matrícula S-35131 (Capital Sur);

- Cumplen con el inciso (b); por cuanto ambas pagaron la totalidad del precio de sus departamentos según lo pactado con su titular registral, lo que quedó plasmado en cada boleto de compraventa.

- Cumplen con el inciso (c); por cuanto ambos boletos de compraventa tienen: fecha cierta, con la cual quedo sincerado el acto privado, y es fuente real del derecho a ser preferidas. A la vez, cumplieron con la imposición fiscal (sellado de ley) y certificación de firmas realizadas ante escribano público.

42797686

23930786

• Cumplen con el inciso (d); por cuanto nuestras conferentes tienen desde fecha 11/12/2018 (Van Gelderen) y 14/02/2019 (Vega), la posesión de buena fe, pública, real, notoria, pacífica e ininterrumpida. Cada una tiene el corpus y el animus domini de su unidad funcional, y realizan todos los actos a título de dueñas.


Además, efectuaron TODAS las acciones administrativas, extrajudiciales y judiciales que hemos expuesto; en tiempo y forma legal, (averiguaciones; expte munic; C.D- constitución en Mora-; anotación de Litis, publicación de edictos; notif a la Escribanía Registro N°46; intento de inscribir en el Reg. Inmob. los boletos de cpra vta; dos (2) procesos de escrituración, dos (2) medidas cautelares) demostración palmaria de la "POSESION PUBLICA" y del "SEÑORIO que las mismas tiene sobre el inmueble objeto de la presente Litis.


Asimismo, realizaron otros actos de publicidad posesoria: la "Publicación de Edictos" y "La INSCRIPCIÓN" en el folio real electrónico de la matrícula S- 35131 (Dir. Reg. Inmob. Tuc) de las medidas cautelar: 1)- Medida de no Innovar (condicionada) y, 2)- Anotación Preventiva de Litis (definitiva), ambas en fecha 16/02/2023 como fue ordenado en los autos 21/23 que ya detallamos.

También realizan "ACTOS POSESORIOS", de cuidado, administración y conservación del inmueble.

Crearon un pre- consorcio que, si bien por ahora carece de personería jurídica, les sirve para realizar los pagos (luz, agua, gas, rentas Provincia, D.I.M), y para conservar el orden (limpieza, mantenimiento, pintura, horarios, reglamento, uso de espacios comunes, prohibiciones, expensas ordinarias/extraordinarias, etc.), y el cual se encuentra supeditado a las resultas de los procesos de escrituración mencionados, ya que la división en propiedad horizontal, es condición sine qua non, para la constitución legal del consorcio.-

Por lo relatado, reiteramos que solicitamos se reconozca la preferencia excluyente del derecho que nuestras mandantes tienen sobre el bien inmueble ubicado en calle Simón Bolívar N° 2155/61, padrón 239151, matrícula S- 35131 (Capital Sur), y, en consecuencia, se ordene el levantamiento del embargo


42797686


23 930786

trabado o bien se declare inoponible a su parte. Ello a efectos de habilitarlas a inscribir el inmueble referido a su nombre. –

Belmaña Juárez establece que, “la procedencia de la tercería de mejor derecho, siempre que el boleto contenga fecha cierta y que la posesión sea inequívoca y anterior a la traba del embargo (J.A., 1984-IV, pág. 467)”.

Otro criterio que sustenta el precedente jurisprudencial que indica” el orden preferencial de pago plantea la situación entre el titular de una promesa de venta y el embargante respecto de la temporalidad de la concreción de la medida cautelar en relación a la fecha cierta de la promesa de venta y no a la fecha del crédito del embargante (JUBA, B152273, CC0102 LP; 233851; 26/10/1999)”.

6.- FORMACIÓN DE INCIDENTE- ACCESO RESERVADO.

Que en los términos del Art 56 del CPCCT, solicitamos la formación del incidente, para que se tramite la tercería deducida por nuestras mandantes. –

Asimismo, solicitamos se disponga el acceso reservado del presente incidente a efectos de que no pueda ser consultado mediante el Portal SAE, por la parte demandada y así frustrar los derechos de nuestras mandantes. –

7.- PRUEBAS. -

A fin de acreditar los extremos invocados, ofrecemos la siguiente:

PRUEBA DOCUMENTAL:

DOCUMENTACIÓN EN PODER NUESTRO:

- 1- Boleto de compra venta original –archivo PDF- de la Sra. Valeria Edith Van Gelderen.
- 2- Boleto de compra venta original- archivo PDF- de la Srta. Priscila romina Vega.
- 3- Carta Documento enviada a la empresa DICOSA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.R.L. por Sra. Valeria Edith Van Gelderen de fecha 30/01/2023.
- 4- Carta Documento enviada a la empresa DICOSA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.R.L. por Srta. Priscila Romina Vega de fecha 17/02/2023.
- 5- Sus respectivos acuses de recibo. -

42797686

23930786

- 6- Informe de Dominio de fecha 06/03/2023, Matricula S- 35131- folio real electrónico original emitido en fecha 31/01/2023, por el Registro Inmobiliario de Tucumán -
- 7- Acta Pre- Consorcio, de fecha 27/07/2023, suscripta por todos los propietarios.
- 8- Copia Documento Nacional de Identidad de las señoras: Valeria Edith Van Gelderen; y Priscila Romina Vega.
- 9- Recibos de pagos a la demandada.
- 10- Recibos de pagos de impuestos.
- 11- Ficha del Registro Público de Comercio.
- 12- Denuncias realizadas por diferentes medios de las personas damnificadas.
- 13- Poder Especial conferido a las letradas intervinientes por la Sra. Valeria Edith Van Gelderen y Priscila Romina Vega, por lo que solicitamos se citen a ratificar el mismo.
- 14- Informe del Registro Público de Comercio de fecha 11/11/2024.-

En el caso que SS, estime conveniente que la documentación aportada digitalmente, obre en caja fuerte del juzgado, solicitamos que por Secretaria Actuarial se proceda a certificar toda la documentación original, perteneciente a autos, fecho solicitamos se devuelva la misma. - Téngase Presente. -

DOCUMENTACIÓN EN PODER DE TERCEROS:

20- Procesos-. I)- En el fuero penal: legajo S-099609/2022, "Zamora Rubén Eduardo s/ Estafa (art. 172 del Código Penal). 2)- En el fuero civil: 1-Saab Araoz Aylen Nicole y otra c/ Dicoza Diseño y construcciones S.R.L y otro s/Medida Cautelar (Residual) Expte. N° 1/23. 2- Saab Araoz Aylen Nicole y otra c/ Dicoza Diseño y construcciones S.R.L y otro s/Medida Cautelar (Residual) Expte. N°6/23.

21-Procesos iniciados por nuestras conferentes en defensa del inmueble objeto de los autos principales y del presente incidente; I) - **"Van Gelderen Valeria Edith y otros C/ Dicoza Diseño y Construcción SRL y otro S/ Medida Cautelar Residual"**, Expte. 21/23 que se tramitó en el Juzgado Civil y Comercial Común de la VIII Nom., iniciado en fecha 01/02/2023; II) -**"Vega, Priscila Romina c/ Dicoza Diseño y**

Construcción Sociedad de Responsabilidad Limitada y otro s/ Escrituración", Expte 952/23, que se tramita ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la XIV Nom., iniciado en fecha 31/03/2023, Legajo de Mediación 1781/23; III) **-“Van Gelderen, Valeria Edith y otros c/ Dicoza Diseño y Construcción Sociedad de Responsabilidad Limitada y otro s/ Escrituración”**, Expte. 779/23, que se tramita ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la XIII Nom. iniciado en fecha 18/04/2023, Legajo de Mediación 2215/23 y IV) **-“Van Gelderen, Valeria Edith y otros c/ Dicoza Diseño y Construcción Sociedad de Responsabilidad Limitada y otro s/ Escrituración- INCIDENTE DE MEDIDA CAUTELAR”**, Expte. 779/23- /I 1, que se tramita ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la XIII Nom.

PRUEBA PERICIAL:

-INSPECCIÓN OCULAR: en el inmueble objeto del presente incidente, sito en calle Simón Bolívar N° 2155/61 de esta ciudad de San Miguel de Tucumán; a los fines que se indique I)- cuál es la situación del inmueble, II)- como está constituido, si posee ascensor y se encuentra en funcionamiento, III)- como es su organización, IV)- si en el mismo, sus integrantes detentan una posesión pública. -

PRUEBA INFORMATIVA:

Solicitamos se libre oficio:

I)- A la Escribanía Registro N° 44, a fin que, el Escribano **Martin Aníbal Santillán**, adscripto a la misma; informe si en el mes de enero del 2023, los propietarios del edificio denominado “DICOSA I”, intentaron por intermedio de la escribanía a su cargo, la inscripción de sus respectivos Bolctos de Compraventa; asimismo indique cual fue el impedimento que tuvo al momento de intentar inscribir en la Dirección de Registro Inmobiliario de la provincia el boleto de compraventa de la Sra. Valeria Edith Van Gelderen, indicando la fecha.

II)- A la Escribanía Registro N° 44, a fin que, informe la autenticidad de la operación y la certificación de las firmas que obran en los boletos de compraventa del inmueble embargado, celebrado entre la: 1)- Sra. Valeria Edith

42 797 686

23 930 786

Van Gelderen, DNI N° 23.930.786, CUIL 27-23930786-3, y la empresa Dicoza Diseño y Construcción Sociedad de Responsabilidad Limitada, CUIT 30-71565267-2; y 2)- Sra. Priscila Romina Vega DNI N° 42.797.686, CUIL N° 27-42797686-1, y la empresa Dicoza Diseño y Construcción Sociedad de Responsabilidad Limitada, CUIT 30-71565267-2.

III)- A la Dirección de Rentas de la Provincia, a fin que el mismo informe:

a)- Históricos de planes de pagos o refinanciación de pagos de deuda de Padrón Inmobiliario 239151, y sus respectivas fechas.


b)- Quienes fueron los solicitantes de las mismas.


IV)- A la Dirección de Registro Inmobiliario de la Provincia para que informe si; desde el mes de enero 2022 hasta la fecha, se han intentado inscribir Boletos de compraventa sobre la Matricula Registral S – 35131. En caso afirmativo, individualice las solicitudes y resultados de la misma. En caso negativo, indique la causa y fecha de su rechazo.

V)- A la Dirección de Catastro Municipal, a los fines que la misma remita copia legalizada del expediente N°135102/23 de fecha 10 de enero de 2023. Asimismo, informe sobre el inmueble sito en calle Simón Bolívar N° 2155/61, padrón municipal N°263.873, uso denunciado y cualquier otra información que sea necesaria para la presente causa.

8.- DERECHO. -

Fundan sus derechos y pretensiones en la C.N; Tratados Internacionales; las normas pertinentes del C.C.C.N. y del C.P.C.C.T. y la doctrina y jurisprudencia que las ampara.


42 797 686


23930 786


9.- PETITUM. -

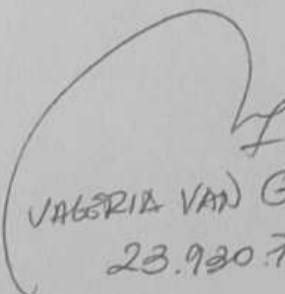
Por lo expuesto a V.S. solicitamos:

- 1.- Nos tenga por presentado en el carácter invocado, con domicilio legal constituido y se nos de la intervención que por ley corresponde.
- 2.- Se agregue y tenga presente la documentación acompañada, como así también la prueba informativa y pericial ofrecida.
- 3.- Oportunamente se corra traslado de la demanda por el término y bajo apercibimiento de ley.
- 4- Se tenga presente el Poder Especial conferido y se las cite a ratificar.
- 5.- Oportunamente, se levante el embargo trabado sobre la fracción del inmueble propiedad de nuestras mandantes, se suspenda la subasta ordenada y se condene en costas a los demandados -

Provea V.S. de conformidad y será

JUSTICIA. -


Priscila Romero Vega
42797686


VALERIA VAN GELDEREN
23.930.786



Click de Pago

Comprobante de pago
PODER JUDICIAL DE TUCUMAN TASA DE JUSTICIA

Importe **\$ 1800,00**

CFT 0% **\$ 0**

TOTAL **\$ 1800,00**

Fecha	Hora	Nro. Trans.
18/11/2024	19:28:02	313583937

Medio de pago	DNI
Visa Debito	20692393

Nro. de referencia
20241118192640TASAJUSTIC90740PJ1006049

Conceptos
3732/23: Tasa por presentación de Juicio (Apersonamiento)

COMPROBANTE DE PAGO VÁLIDO.
CONSERVELO.

EL PAGO ESTÁ SUJETO A IMPUTACIÓN DE LA ENTIDAD



Click de Pago

Comprobante de pago
COLEGIO DE ABOGADOS DE TUCUMAN
CAPITAL

Importe **\$ 20000,00**

CFT 0% **\$ 0**

TOTAL **\$ 20000,00**

Fecha	Hora	Nro. Trans.
18/11/2024	19:32:35	313584145

Medio de pago	DNI
Visa Debito	20692393

Nro. de referencia
20241118193058COLABOGTUC2857PJ1006050

Conceptos
3732/23: Bonos Profesionales Ley 5233
(Capital)
3732/23: Bonos Profesionales Ley 5233
(Capital)

COMPROBANTE DE PAGO VÁLIDO.
CONSERVELO.

EL PAGO ESTÁ SUJETO A IMPUTACIÓN DE LA ENTIDAD



Click de Pago

Comprobante de pago
CAJA DE PREV Y SEG SOC DE
ABOG Y PRO

Importe \$
28900,00

CFT 0% \$ 0

TOTAL \$
28900,00

Fecha	Hora	Nro.
18/11/2024	19:36:25	Trans.
		313584340

Medio de pago **DNI**
Visa **20692393**
Debito

Nro. de referencia
1273734

Conceptos
VAN GELDEREN SILVINA
ADRIANA (MAT. 9768) **--**
3732/23 - JUICIOS SUMARIOS
ORDINARIOS **-- \$ 28.900,00**
SUMARISIMOS Y ESPECIALES **--**

COMPROBANTE DE PAGO VÁLIDO.
CONSERVELO.

EL PAGO ESTÁ SUJETO A IMPUTACIÓN DE LA
ENTIDAD



Realizaste un pago

Desde MacroClickPago <Info@macroclickpago.com.ar>
Fecha Lun 2024-11-18 19:25
Para silprin@hotmail.com <silprin@hotmail.com>



Click de Pago te informa la acreditación de tu pago.

Comprobante de pago

CAJA DE PREV Y SEG SOC DE ABOG Y PRO

Importe Bruto

\$ 28900,00

CFT: 0%

\$ 0

Importe Neto

\$ 28900,00

Fecha	Hora	Nro. Trans
18/11/2024	19:25:29	313583834
Medio de pago	Cuotas	DNI
Visa Debito	1	20692393

Nro. de referencia

1273733

Conceptos

ARTERO ARGASARAZ MARIA CAROLINA (MAT.

7750)	\$
3732/23 - JUICIOS SUMARIOS	28900,00
ORDINARIOS	

SUMARISIMOS Y ESPECIALES**COMPROBANTE DE PAGO VÁLIDO.****CONSERVELO.**

Derechos sobre sus datos personales

Ley Nº 25.326. Art. 27. (archivos, registros o bancos de datos con fines de publicidad) Inc. 3. El titular podrá en cualquier momento solicitar el retiro o bloqueo de su nombre de los bancos de datos a los que se refiere el presente artículo. Dto. Nº 1558/2001. Art. 27. En toda comunicación con fines de publicidad que se realice por correo, teléfono, correo electrónico, internet u otro medio a distancia a conocer, se deberá indicar, en forma expresa y destacada, la posibilidad del titular del dato de solicitar el retiro o bloqueo, total o parcial, de su nombre de la base de datos. A pedido del interesado, se deberá informar el nombre del responsable o usuario del banco de datos que proveyó la información. La agencia de acceso a la información pública, órgano de control de la ley Nº 25.326, tiene la atribución de atender las denuncias y reclamos que se interpongan con relación al incumplimiento de las normas sobre protección de datos personales.

Advertencia

La información contenida en el presente correo es confidencial y de uso exclusivo para el usuario de la dirección de correo electrónico a quien está dirigido. Por ello, si no es el destinatario correcto, le notificamos por este medio que la legislación vigente prohíbe su copia, distribución, divulgación, retención o uso de la información que contiene. El envío del presente correo electrónico no incluye la solicitud de ningún tipo de información por este medio de comunicación. Banco Macro S.A. nunca le solicitará información personal vía e-mail, ni por páginas de internet referenciales desde su e-mail. Por lo cual, ante la llegada de una comunicación que le parezca no habitual o le soliciten información personal, le recomendamos no responder ni ingresar en el mismo datos confidenciales y/o claves de acceso.