

**APERSONAMIENTO - CONSTITUIR DOMICILIO DIGITAL - INTERPONER
Tercera de Dominio**

OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 3

**JUICIO: REYVEN PABLO GUILLERMO c/ DICOZA DISEÑO Y CONSTRUCCION
SRL s/ COBRO EJECUTIVO".**

Expte. N° 3732/23.

**FERRERO MERCADER MARIA NANCY, DNI N° 21.744.463, CUIL
27-21744463-8, Argentina mayor de edad, con domicilio en calle 9 de Julio N° 280,
Piso 9, Depto. A, 2° Block, telefono: 381-6963586, mail:
pspnancyferrero@gmail.com, y constituyendo domicilio digital en CUIL 20-
100208939-9 de mi abogado patrocinante Dr. Luis Octavio Vargas M.P, a V.S.,
respetuosamente digo:**

1.- APERSONAMIENTO - CONSTITUIR DOMICILIO DIGITAL

Que vengo a apersonarme en los autos del rubro y a constituir domicilio digital en CUIL 20-10020893-9 de mi abogado patrocinante Dr. Luis O. Vargas, M.P. 2379 **LUIS OCTAVIO VARGAS, M.P. 2373, LIBRO G, FOLIO 241,** teléfono celular. 3815896686.

Por lo que en este acto, cumplo con los recaudos legales correspondientes al presente proceso, pido se tenga presente.-

2.- INTERPONER TERCERIA

Que en legal tiempo y forma vengo por la presente a plantear **TERCERIA DE DOMINIO**, solicitando desde ya que se haga lugar a la misma; respecto a una ejecución iniciada por el Sr. Reyven Pablo Guillermo en carácter de actor en los presentes autos, en contra de DICOZA DISEÑO Y CONSTRUCCIONES SRL, demandado en autos y titular registral del respectivo inmueble sito en calle Simón Bolívar 2161 identificado en Capital Sur con Matricula S-35131, Padrón 239151; Matricula Catastral 11851/4325; Nomenclatura Catastral: Circunscrip I, Sección 13, Manz/lám 55, Parcela 10H, Subparcela 000 en San Miguel de Tucumán - Tucumán, que al día de la fecha se presenta como un complejo habitacional y que

habiendo adquirido mi persona la unidad funcional **UNIDAD VEINTINCO (P3A-25) tercer piso, letra B.-**

3.- ADQUIRENTE Y POSEEDORA:

Conforme lo acredito con la Cesión de Boleto de fecha 24 de Julio de 2020, la Sra. MARIA EMILIA SCRO, DNI N° 35.517.580, casada en primeras nupcias con CARLOS SEBASTIAN VALENZUELA DNI 32.459.424, los nombrados CEDEN Y TRASFIEREN A FAVOR DE MARIA NANCY FERRERO MERCADER DNI N° 21.744.463, TODAS LAS ACCIONES, DERECHOS Y OBLIGACIONES EMRGENTES DEL BOLETO DE COMPRA VENTA celebrado con fecha 04 de Octubre de 2008 y sus siguientes cesiones celebradas con fecha 04 de Diciembre de 2018 y con fecha 04 de Enero de 2020, respecto de una **UNIDAD FUNCIONAL**, destinada a vivienda, con las designaciones y superficies que se detallan a continuación: **UNIDAD VEINTINCO (P3A 03-25) tercer piso, letra B**, compuesta de una superficie común uso exclusivo Balcón: 1,90 metros cuadrados; uso común 11,95 metros cuadrados, la que es parte integrante del Edificio denominado DICOZA I, **ubicado en calle Simón Bolívar N° 2155 de San Miguel de Tucumán**. El terreno sobre el que está construido el edificio es un polígono que según titulo mide del punto 1 al 2: 9,50 metros, del 2 al 3: 55,20 metros; del 3 al 4: 16,10 metros, del 4 al 5: 2,58 metros, del 5 al 6: 5,57 metros; del punto 6 al 7: 16,61 metros; del 7 al 8: 14,35 metros; del 8 al 9: 0,60 metros: del 9 al 1: 40,69 metros. Linda al Sur con calle Simón Bolívar, al Oeste con Juan Chahala padrón N° 136.937, Juan Dabal padrón 135.465, María Triverio padrón 238.711 y en parte Juan Dabal, padrón 135.465; al Este con Patricia L. Pérez, padrón 132579, superficie 627,1488 m2. Identificado con la siguiente nomenclatura catastral **Padrón 239.151, Matricula Catastral 11851/4325, Circunscripción I, Sección 13 Mza. 55 Parcela 10H.-**

Por intermedio de dicho boleto de compraventa, esta parte adquiere el inmueble de su legítima propiedad con todo lo construido, edificado y plantado ubicado en calle Simón Bolívar N° 2155 de San Miguel de Tucumán - Tucumán.

4.- ANTECEDENTES:

Los cedentes MARIA EMILIA SCRO, DNI N° 35.517.580, y CARLOS SEBASTIAN VALENZUELA DNI 32.459.424, adquieren el inmueble mediante Cesión de Derechos de fecha 20 de Enero de 2020 celebrado entre el Sr. José Manuel Pérez DNI N° 21.948.434, celebrado en la Escribanía Tula.

A su vez el Sr. Jose Manuel Pérez, adquiere el inmueble ut supra detallado mediante **Boleto de Cesión de Venta** celebrado en fecha 04 de Diciembre de 2018 entre el Sr. José Javier Arroyo DNI N° 30.835.422, con domicilio en Gral Paz N° 1973 de San Miguel de Tucumán, y el Sr. José Manuel Pérez DNI N°21.948.434 con domicilio en Francisco de Lamadrid N° 3.315 de San Miguel de Tucumán.

El Sr. Jose Javier Arroyo adquiere la **UNIDAD FUNCIONAL**, destinada a vivienda, con las designaciones y superficies que se detallan a continuación: **UNIDAD VEINTINCO (P3A 03-25) tercer piso, letra B, mediante Boleto de Compra Venta celebrado entre DICOZA DISEÑO Y CONSTRUCCION SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA CUIT 30-71565267-2** con domicilio en Ramiez de Velazco N° 54 de San Miguel de Tucumán, celebrado en fecha 04 de octubre de 2018.

Adjunto en este acto, los Boletos de Cesión mencionados que acreditan las sucesivas sucesiones respecto del inmueble de calle Simón Bolívar n° 2155 de esta ciudad, en cual está ubicada la UNIDAD FUNCIONAL, destinada a vivienda, con las designaciones y superficies que se detallan a continuación: **UNIDAD VEINTINCO (P3A 03-25) tercer piso, letra B, de la cual actualmente tengo su posesión.-**

Conforme a la Cesión de Boleto de fecha 24 de Julio de 2020, es que remití carta Documento N° 22517016 0 de fecha 15 de febrero de 2023 a la firma DICOSA DISEÑO Y CONSTRUCCION SRL, la cual se transcribe a continuación: *San Miguel de Tucumán, 15 de Febrero de 2023. En mi carácter de propietaria y cesionaria de un Boleto de Compra Venta sobre una unidad funcional destinada a vivienda, identificada como Unidad 25 P3A, tercer piso, letra B, de 29.60 mst. 2,*

ubicado en Simón Bolívar N° 2155 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, INTIMO por la presente para que en el plazo de 7 días de recibida esta misiva proceda a suscribir todo tipo de documentación a los fines de escriturarme el departamento referido, caso contrario iniciaré las acciones judiciales pertinentes siendo todos los gastos y los daños y perjuicios que me causare su demora a su exclusivo cargo. La Escritura se llevará a cargo en la Escribanía Romano Norri Dora Registro N° 59 de esta provincia ubicado en calle Congreso N° 529 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, siendo los gastos a mi exclusivo cargo. Me corresponde el inmueble descrito según un contrato de Cesión de Derechos celebrado a mi favor en fecha 24/07/20 con los Sra. María Emilia Scro y Valenzuela Carlos Sebastián quienes detentaban la posesión por haber adquirido este inmueble en fecha 20/01/20 del Sr. Jose Manuel Pérez; quien a su vez lo había adquirido del Sr. Jose Javier Arroyo en fecha 04/12/18; vendedor este ultimo quien le adquirió a ustedes mediante Boleto de Compra Venta en 04/10/2018. Desde ya dejo a su disposición todos los mencionados instrumentos en la Escribanía referida y por el plazo estipulado. Queda Ud. debidamente notificado e intimado.-

Esta carta documento fue remitida a la empresa DICOZA DISEÑO Y CONSTRUCCION SRL, por lo que la misma fue devuelta al remitente sin que se especifique causa.-

Que la UNIDAD FUNCIONAL, NUMERO VEINTINCO (P3A-25) tercer piso, letra B, forma parte del inmueble el cual embargado y el cual esta pronto a ser subastado y en mi carácter de cesionaria y propietaria, solicito se haga lugar a Tercería que interpongo en este acto, en razón de ser legitima propietaria y poseedora del inmueble mencionado.

5.- OPOSICION Y SUSPENSION DE MEDIDA DE INSPECCION OCULAR-

Pero resulta que en fecha 30 de Octubre del 2024, a horas 09:30 como se desprende de la presentación de fecha 01/11/24 en los presentes autos, se presentó en el inmueble ubicado en calle Bolivar N° 2155 un martillero facultado al diligenciamiento Sr. Illanes Fasciano Alberto MP 169 a los fines de

llevar a cabo en dicha propiedad una inspección ocular ordenada por S.S. y es allí que esta parte toma conocimiento de que mi inmueble estarían comprendidos en una ejecución que inicia el actor en autos en contra de Dicoza Diseño y Construcciones SRL. Debemos destacar que conforme Informe en los autos principales del Oficial de Justicia, la medida de Inspeccion Ocular "...donde no se da cumplimiento con la medida ordenada, en razón de encontrarse la puerta de ingreso (reja) cerrada.....", por ello S.S. solicitamos desde ya la suspensión de dicha medida oponiéndonos a la prosecución de dicha medida.

6.- TERCERIA DE DOMINIO- NO PROPIEDAD DE DICOZA DISEÑO Y CONSTRUCCIONES SRL-

Teniendo en cuenta lo mencionado precedentemente y que está en juego mi titularidad el mediante boleto de compra venta del inmueble situado en el complejo habitacional en el inmueble sometido a la ejecución en los autos de rubro por parte del Sr. Reyven Pablo Guillermo en contra de Dicoza Diseño y Construcciones SRL, es que vengo en defensa de mis derechos a plantear **TERCERIA DE DOMINIO** ya que de continuar esta ejecución en contra de mi inmueble, se vería seriamente perjudicado mi derecho de propietaria como adquirentes de buena fe y a título oneroso (con cancelación total), de los departamentos mencionados en el punto 2), no detentando la firma Dicoza Diseño y Construcciones SRL la propiedad del inmueble.

7) CUMPLIMIENTO DE LA POSESION-PROPIEDAD Y BOLETO DE COMPRA-VENTA

Que tengo la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida de los inmuebles mencionados en su mayoría desde el año 2020 y hasta el día de la fecha, mediante boletos de compra venta, certificadas las firmas de parte de la vendedora y los compradores por ante las escribanía interviniente, Escribanía Tula, y sellado por la dirección Provincial de Rentas, rogatorias de inscripción ante el Registro Inmobiliario, motivo por el cual mal puede el actor en autos pretender una ejecución en contra del inmueble mencionado precedentemente que me

pertenece y que no son de propiedad del DEMANDADO EN AUTOS PRINCIPALES Dicoza Diseño y Construcciones SRL.

En caso de continuar el actor en autos con su ejecución en contra del inmueble de mi legítima propiedad, a más del grave daño que ocasionaría a nuestros intereses legítimos, estaría vulnerando sin lugar a dudas derechos legalmente adquiridos de terceros, de allí entonces que la **TERCERIA DE DOMINIO** planteada por esta parte sobre el inmueble sometido al complejo habitacional ubicado en calle Simón Bolívar 2155 de esta ciudad, debe prosperar y en consecuencia notificar al Sr. Reyven Pablo Guillermo de abstenerse de continuar con una ejecución sobre dichos inmuebles que nos pertenecen en legítima propiedad.

Como podrá apreciar S.S., en los inmuebles del complejo habitacional que se encuentra en el inmueble de calle Simón Bolívar 2161 objeto de una medida de ejecución en los presentes autos, supera con creces en términos de posterioridad al interponerse en fecha 07/09/23 la demanda sobre cobro ejecutivo con respecto a la adquisición de buena fe, con documentación que así lo acredita y con más posesión pública, pacífica e ininterrumpida desde el 20 de Enero de 2020, siendo toda fecha esta anterior a la presentación y solicitud del actor en autos.

Por lo expuesto, solicito la suspensión de la subasta y el levantamiento del embargo trabado en autos que tuvo lugar en fecha 22/11/2023 sobre la unidad de mi legítima propiedad.

El remate que podría obtenerse, de seguir adelante con el presente proceso, frustraría gravemente el derecho que nos asiste, ya que no interesa a esta parte el reconocimiento de preferencia alguna en el cobro sino en reconocer la legítima titularidad y posesión pública, pacífica, ininterrumpida y continuada de los inmuebles en cuestión.

8.- DERECHOS:

La presente acción se funda en los Arts. 94, 96, 97, 98 y 99 del CPCCT Y 1170 CC. ART.98. y art. 1928 CC

9.- EFECTOS.

La tercería de dominio suspenderá, hasta que sea resuelta, el auto que ordena sacar a remate los bienes, a menos que se trate de bienes sujetos a desvalorización, o desaparición o que arrojen excesivos gastos de conservación, en cuyo caso el producto de la venta quedará afectado a las resultas de la tercería. La presente tercería se basa en lo previsto por el Art. 94 y ssgtes del CPCCT que dice:

“El tercero que resultase afectado por un embargo trabado sobre bienes de su propiedad u otra medida cautelar equivalente, o que tuviese derecho a ser pagado con preferencia al embargante, podrá hacer valer su derecho mediante la deducción de la correspondiente tercería”.

Nuestro Nuevo Código Civil, en su art. 1170 estandariza el sistema de oponibilidad del boleto de compra venta a terceros acreedores: ya se trate de ejecuciones individuales o colectivas, la ley otorga prevalencia al adquirente por boleto de compraventa en la medida que se reúnan las condiciones que la ley establece para cada caso y reza lo siguiente: 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 contrató con el titular registral, o puede subrogarse en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos; b) el comprador pagó 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. Tal como lo señalé precedentemente, mis mandantes han abonado el 100% del precio, contratado con el titular registral, tomando posesión de las unidades el mismo día de su adquisición y realizando actos de disposición hasta el día de la fecha. Los boletos tienen fecha cierta con anterioridad a la traba de la medida en cuestión. Es decir, se han cumplido con todas y cada una de las exigencias transcriptas ut supra.

10.- DOCTRINA:

Además, el acreedor embargante tuvo conocimiento efectivo de la posesión alegada por el tercerista, toda vez que al ingresar a los autos principales

el Informe del Registro Inmobiliario, este decía sobre una medida de no Innovar y una anotación preventiva de la litis que tiene fecha 16/02/23 y 15/02/23 respectivamente por lo que no actuó el acreedor con buena fe, impugnando desde ya la misma. Dejo ofrecido el Informe del Registro Inmobiliario como prueba. Nuestra parte, al ser poseedor por boleto y por aplicación del principio "prior in tempore potior in iure", el primero de los derechos que hubiera sido inscripto, gozará de un jus preferente. No solo presentamos Rogatoria de Inscripción sino anotación de Medida de No Innovar y Anotación preventiva de litis en fecha 16 de Febrero de 2.023, con una antelación de 7 meses a la acción del acreedor embargante. Refuerza este criterio lo dispuesto por el art. 19 de la ley 17.801 que sienta el principio de prioridad de la registración conforme a la fecha y número de orden de los documentos que ingresan al Registro Inmobiliario. Debemos poner de resalto que esta parte tuvo la diligencia de solicitar la Anotación de los Contratos de Compra-Venta, frustrándose por la falta de presentación del Final de Obra, requisito Técnico para la Inscripción del mismo y que no dependía de nuestra voluntad, sino que era una obligación exclusiva del Vendedor. Nuestra parte ha cumplido in totum con las obligaciones a su cargo. Los departamentos adquiridos por los terceristas fluctúan entre ser adquiridos para vivienda, y otros fueron locados a la espera de ser habitados por la familia, y desde que el art. 14 bis del ordenamiento fundamental del estado (C.N.), agregado por la reforma de 1957, declara "... la protección integral de la familia, la defensa del bien de familia, la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna". [...] En relación a las normas que conforman el denominado "prisma constitucional" con que tiene que ser enfocada la particular situación que nos Corte Suprema de Justicia de la Provincia de Tucumán, sala Civil y Penal, 12 de agosto de 2014 Toledo Nacusse, Roque c. Caja Popular de Ahorros de la Provincia de Tucumán c/ Sánchez Guido Antonio s/ cobro ejecutivo s/ Tercerías 7 ocupa, debe señalarse que además del art. 14 bis de Constitución Nacional, existen también numerosos convenios internacionales suscriptos por nuestro país, que a partir de la reforma de 1994 integran el orden jurídico interno con jerarquía constitucional (art. 75 inc. 22 Const. Nacional), y que contienen disposiciones en donde surge nítida la protección de la que ha sido objeto la vivienda familiar. [...]

En efecto; el Pacto Internacional de derechos económicos, sociales y culturales, firmado en Nueva York el 19/12/66 y ratificado por ley 23.313, declara que "los estados partes en el presente pacto [reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados y a una mejora continua de las condiciones de existencia" (art. 11.1); la Convención Internacional sobre todas las formas de discriminación racial, suscripta en Nueva York el 13/7/67 y ratificada por ley 17.722, que enumera entre los derechos económicos, sociales y culturales, en particular, el derecho a la vivienda (art. 5º, inc. e, iii); la Declaración Universal de los Derechos del Hombre, formulada en París el 10/12/48, dispone que "la familia es el elemento natural y fundamental de la sociedad y tiene derecho a la protección de la sociedad y del estado" (art.16); "toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar y, en especial, la alimentación, el vestido, la vivienda (...)" (art. 25); y la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre (Bogotá 1948), que afirma que "toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar". [...] Sobre esta base normativa, puede concluirse que la protección de la vivienda familiar prevista en la Constitución Nacional y en los convenios internacionales suscriptos por nuestro país, constituye un principio cardinal que debe ser acatado al momento de interpretar el sistema jurídico, y que por lo tanto justifica la excepción al principio de prevalencia de la publicidad registral. O sea V.S. que nos encontramos en ambos casos al no estar inscripto y al haber solicitado la Inscripción y ser rechazada por falta de cumplimiento del Vendedor; situación por la cual no se nos puede imputar ya que esta parte cumplió con todas las obligaciones a su cargo y no sería justo agravar la situación de los terceristas al quedar vigente el embargo. La propiedad privada debe ser protegida a toda costa ya sea para destino familiar o no, más aún cuando el embargante ha demostrado mala fe procesal al tomar conocimiento de la Medida de No Innovar y de la Anotación Preventiva de Litis, y continuar con el proceso de Embargo definitivo. Entiende esta parte que para hipótesis como la presente, la doctrina correcta fue la que, años atrás, postulara esta Corte en el voto

del Doctor René Padilla compartido por sus pares, en la sentencia N° 121 de fecha abril, 23 de 1992, recaída en autos "Rubio, Nélida vs/ . Filippini, Hugo y otros s/ tercería de dominio"; donde se concluyera que en “el supuesto de conflicto entre un poseedor con boleto y un acreedor embargante del vendedor, será preferido el primero si la tradición es anterior al embargo (5 años antes), por la función publicitaria de aquélla y siempre que tenga buena fe, lo que se encuentra demostrado. Ello así pues el titular del boleto exhibe un derecho a la cosa "in natura" en tanto que el embargante ostenta una titularidad crediticia dineraria que la Corte Suprema de Justicia de la Provincia de Tucumán, sala Civil y Penal, 12 de agosto de 2014 Toledo Nacusse, Roque c. Caja Popular de Ahorros de la Provincia de Tucumán c/ Sánchez Guido Antonio s/ cobro ejecutivo s/ Tercerías no ha sido potenciada ni modificada por la anotación registral desde que el embargo no es un derecho real, ni concede poderes sobre la cosa sino que se limita a constituir una simple afectación al pago de un crédito en dinero, salvo que exista un titular con derecho preferente, como lo es el poseedor con boleto, que en este caso excluye al acreedor embargante. Desde una perspectiva que compartimos, los derechos reales se clasifican en definitivos y provisionales (LÓPEZ DE ZAVALÍA: Derechos reales § 9, I, 1), y partiendo de tal premisa analítica, el poseedor por boleto no adquiere, en efecto, aquello que, con arreglo a dicha terminología, se califica como "derecho real definitivo"; pero sí adquiere lo que bien podemos denominar como "derecho real provisional"; pues en nuestro sistema — y superando las disputas que se entablaran sobre su naturaleza— Corte Suprema de Justicia de la Provincia de Tucumán, sala Civil y Penal, 12 de agosto de 2014 Toledo Nacusse, Roque c. Caja Popular de Ahorros de la Provincia de Tucumán c/ Sánchez Guido Antonio s/ cobro ejecutivo s/ Tercerías, la posesión es un hecho que genera un derecho — el jus possessionis— de innegable naturaleza real. Como bien ha dicho el autor que se viene de citar, el “señorío fáctico puede estar o no en manos del titular del derecho real definitivo, pero sea lo uno o lo otro, engendra un derecho real per se, siendo el derecho real titulante el vencedor en la disputa” (Derechos reales § 9, I, 1, p. 176). S.S. hemos tenido voluntad siempre de ejercer nuestro Derecho de Propiedad Animus domini, y esto se encuentra demostrado fácticamente con la realización de un Contrato de Compra-Venta con

las solemnidades de la ley (certificación de firmas y sellado de ley), sino que también solicitamos ante la inacción de la Vendedora de un Final de obra para la Escrituración, la Inscripción en el Registro Inmobiliario de una medida de no innovar y una anotación preventiva de litis que surgiera del Expte. 21/23 Van Gelderen Valeria Edith y Otros C/Dioza Diseño y Construcción S.R.L. y Otros S/Medida Cautelar Residual, que fue ingresada en fecha 01/02/23 donde solicitamos medida cautelar de no innovar por Sentencia de fecha 09/02/2023 en autos por ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la VIII Nom., hoy OGA CIVIL N°3. Así mismo y no siendo suficiente para esta parte con lo hasta aquí actuado, decidimos iniciar Juicio de Escrituración por Expte. 779/23 en autos 23 Van Gelderen Valeria Edith y Otros C/Dioza Diseño y Construcción S.R.L. y Otros S/Escrituración en fecha 07/03/2023 que se encuentra tramitando actualmente por ante la OGA CIVIL N°3, que desde ya dejamos ofrecido como prueba. S.S. Resulta evidente que esta parte siempre tuvo un proceder de Buena Fe, ajustado a derecho, conforme a la situación en la que nos encontrábamos inmersos. Sin dejar de recordar que el vendedor por boleto que hace entrega voluntaria de la posesión que es en este caso, ya que realizamos actos posesorios desde hace 5 años aproximadamente, no solamente se desprende del factum posesorio, del jus possessionis, y de las acciones posesorias que lo tutelan, sino también de la mismísima acción que tutela su jus possidendi, es decir de la partícula más importante que integra el contenido de su derecho de dominio, pues frente al adquirente a quien hace tradición de la cosa pierde la acción reivindicatoria (LÓPEZ DE ZAVALÍA: Derechos reales § 17, III, 8, p. 436). Por lo tanto, el adquirente por boleto se encuentra más que suficientemente protegido, venciendo a quien ostenta el derecho real definitivo, aun mas contra un Acreedor embargante que solo tiene un derecho crediticio y personal. Además, en nuestro sistema la tradición no solamente cumple la función de modo de adquisición del derecho real, sino también la de medio de publicidad, que en ciertos especiales supuestos ha de vencer a la publicidad tabular; y tal es no solamente la hipótesis de la prescripción adquisitiva veinteñal, sino también la del párrafo agregado al art. 2355 del C. Civil, a cuyo tenor "Se considera legítima la adquisición de la posesión de inmuebles de buena fe mediando boleto de compraventa". La Traditio S.S. es un modo

constitutivo y simultáneamente un medio de publicidad, estas normas han permanecido inalteradas, debe tenerse por cierto que en este aspecto la publicidad posesoria prevalece sobre la tabular. Pues bien, nosotros pensamos que el agregado al art. 2355 debe ser entendido con adquirente por escritura, debe desempeñar igual papel para el adquirente por boleto" (LÓPEZ DE ZAVALÍA: Teoría de los Contratos, T. I, § 20, III, 1, nota 10). Pero resulta que los arts. 594 y 3269, resuelven en favor del poseedor con boleto y buena fe, conflictos donde desplazan a un acreedor con un derecho más intenso que el que comparece en la presente causa, pues el de aquellos textos legales esgrime un derecho específico sobre la cosa, y en el caso que nos ocupa, es una pretensión genérica e inespecífica de agresión patrimonial; y sin embargo, de la lógica conjugada de los arts. 594, 2355, y 3269, se desprende que aunque un acreedor a la entrega de la cosa invoque una escritura pública inscripta en el registro, resulta preterido y excluido por el acreedor con boleto, si es de buena fe y ha obtenido con anterioridad la entrega de la posesión (5 años antes). Como correctamente lo puntualizara el Dr. Padilla en su voto in re: "Rubio, Nélica vs. Filippini, Hugo y otros s/ tercería de dominio", los arts. 3269 y 594 y cc del Cód. Civil, que se vienen de citar "resuelven supuestos aún más graves que el aquí planteado. En este sentido cumple resaltar que el acreedor a quien se le verificó la tradición será preferido respecto al acreedor ulterior que embargará la cosa (doct. art. 594, Cód. Civil). Nos explicamos: el régimen del mencionado texto legal consagra un principio de imperio de la regla moral: el acreedor a quien se le hizo tradición del inmueble, su posesión vence a la pretensión del acreedor embarga.-

11.- PRUEBAS:

Adjunto como prueba documental la siguiente:

Boleto de Compra venta de fecha 04 de Octubre de 2008, celebrado entre DICOZA DISEÑO Y CONSTRUCCION SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA y el Sr. Arroyo José Javier DNI N° 30.385.422.-

Cesión de Boleto de fecha 24 de Julio de 2020, la Sra. MARIA EMILIA SCRO, DNI N° 35.517.580, y CARLOS SEBASTIAN VALENZUELA DNI 32.459.424.-

Boleto de Cesión de Venta celebrado en fecha 04 de Diciembre de 2018 entre el Sr. José Javier Arroyo DNI N° 30.835.422, y el Sr. José Manuel Perez DNI N° 21.948.343.-

Cesión de Derechos de fecha 20 de enero de 2020, celebrado entre el Sr. José Manuel Pérez DNI N° 21.948.343 y los Sres. Maria Emilia Scro DNI N° 35.517.580 y Carlos Sebastián Valenzuela DNI N° 32.459.424.-

Cesion de Boleto de fecha 04 de Julio de 2020, celebrado entre los Sres. Sres. Maria Emilia Scro DNI N° 35.517.580 y Carlos Sebastian Valenzuela DNI N° 32.459.424 y la Sra. Maria Nancy Ferrero Mercader DNI N° 21.744.463.-

Cesión de Boleto celebrado con fecha 04 de Octubre de 2008 y sus siguientes cesiones celebradas con fecha 04 de Diciembre de 2018 y con fecha 04 de Enero de 2020,

12.- CONCLUSION.

Por todo lo expuesto, solicito a S.S. haga lugar a la presente Tercería de Dominio, levantándose el embargo que pesa sobre la propiedad, suspendiéndose todas las medidas que estén en curso, atento a que:

A- Se presenta y adjunta **BOLETOS DE COMPRA VENTA** con todos los requisitos exigidos por ley:

B- Certificación de firmas por Escribanía. 2-Intervenidos por Dirección General de Rentas (sellados).-

C- Posesión efectiva del departamento identificado como UNIDAD VEINTINCO (P3A-25) tercer piso, letra B,

D- Actos posesorios continuos y efectivos desde el año 2020, tales como la instalación de servicios, locaciones o utilización como vivienda de parte de esta propietaria (art. 1928 C.C.)

13.- PETITORIO:

Por todo lo expuesto a V.S., pido:

I.- Que se me tenga por presentada en tiempo y forma, con el domicilio legal y digital constituido:

II.- Que se tenga presente la prueba documental adjunta en este acto consistente.-

III.- Que se me otorgue formal intervención de Ley y se haga lugar a la TERCERA QUE INTERPONGO EN ESTE ACTO.-

IV.- Con costas a la contraria en caso de oposición.-

**Proveer de Conformidad
SERA JUSTICIA**


21 744 403