Expediente: **2195/23**
Carátula: **VEGA MARCELA BETTINA C/ REINA MARIA AGUSTINA Y OTROS S/ COBRO DE PESOS**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA DEL TRABAJO N°3**
Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CON FUERZA DE DEFINITIVAS**
Fecha Depósito: **27/10/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20080367857 - REINA, MARIA AGUSTINA-DEMANDADO
27310307489 - VEGA, MARCELA BETTINA-ACTOR
20305983757 - PAMPA FES S. R. L. EN FORMACION, -DEMANDADO
90000000000 - DON BELISARIO S.R.L., -DEMANDADO
90000000000 - BEROCLE SRL, -DEMANDADO
90000000000 - ALMIRON, ELSA NORA-DEMANDADO
27231175208 - MONTEIRA, ANA MARIA-TERCERO INTERESADO
27377755850 - BURGOS, MAIRA ANTONELLA-POR DERECHO PROPIO
27310307489 - AVELLANEDA, BRENDA VANESA-POR DERECHO PROPIO
20305983757 - ROUGES, FELIPE MARIANO-POR DERECHO PROPIO
20080367857 - SORIA, JUAN CARLOS-POR DERECHO PROPIO
33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado del Trabajo de la V° Nominación

ACTUACIONES N°: 2195/23

H105036447616

JUICIO: VEGA, MARCELA BETTINA c/ REINA MARIA AGUSTINA Y OTROS s/ COBRO DE PESOS - EXPTE. N.°: 2195/23. Juzgado del Trabajo V nom

San Miguel de Tucumán, octubre del 2026

AUTOS Y VISTOS: para resolver la tercería promovida por la Sra. Ana María Monteira, de cuyo estudio

RESULTA:

Mediante presentación del 28/07/2026 se apersonó la letrada Andrea Cecilia Moa, en nombre y representación de la Sra. Ana María Monteira, DNI 3.742.427, con domicilio en calle General Paz N° 1063, 9° piso, Depto. 1, de esta ciudad, conforme instrumento de poder general para juicios acompañado.

En tal carácter, promovió "tercería de dominio como mejor derecho" en contra de María Agustina Reina, DNI 27.751.749, con domicilio en calle Bascary N.° 850, Country Colina I, Yerba Buena; de Elsa Nora Almirón, DNI 11.707.913, con domicilio en calle Junín N.° 138, de esta ciudad; de Berocle SRL, CUIT N.° 30-71582865-7, con domicilio en calle Junín N.° 131, de esta ciudad; de Don Belisario SRL, CUIT N.° 30-71561831-8, con domicilio en Av. Benjamín Araoz N.° 700, de esta ciudad; y de Pampa Fes SRL, CUIT N.° 30-71749853-0, con domicilio en Av. Benjamín Araoz N.° 700, también de esta ciudad.

Solicitó la suspensión de la subasta electrónica del inmueble objeto de la tercería solicitada por la parte actora.

Dio su versión de los hechos y, en sustento de su pretensión, afirmó que en el mes de marzo de 2006 adquirió un departamento ubicado en calle General Paz N.° 1063, 9° piso, Dpto. 1, como compradora de buena fe y tomando posesión a título de dueña desde esa fecha, “perfeccionando el boleto de compraventa en el 2022, en virtud de la hipoteca que, por la permuta realizada con la Sra. Reina, María Agustina y Reina, Oscar (padre), celebrando dicho contrato y autorización de venta a través de Escribanía N.° 22 del escribano Benedicto, del departamento cuya titular dominial era mi mandante, ubicado en calle 25 de mayo N.° 759, 9° A”. Adujo que a través de dicha permuta, la Sra. Reina y su padre se hacían cargo de todas las deudas que pesaban sobre la Sra. Monteira.

Reiteró que por aquel acto jurídico (permuta), la Sra. Reina y su padre entregaron el departamento ubicado en calle General Paz N.° 1063, 9° piso, Dpto. 1, en el cual la Sra. Monteira vive a título de dueña desde el año 2006 y, según boleto de compraventa perfeccionado en el año 2022, debido a la hipoteca de primer grado que pesa sobre dicho inmueble.

Agregó que a los largos de los años la tercerista como sus hijos, dado el estado de salud y la edad de 87 años de su mandante, han solicitado a la Sra. Reina la entrega de la escritura en reiteradas oportunidades sin éxito.

Señaló que según clausula segunda del boleto de compraventa acompañado como prueba documental, de fecha 22/10/22, el precio de venta de la unidad de calle General Paz fue la suma de $5.000.000, con más el correspondiente al departamento de calle 25 de Mayo N.° 759, 9° piso, Dpto. A que entregó, abonados en efectivo al momento de la firma de ese contrato, según da cuenta el acta notarial pasada por ante el escribano Javier Padilla, titular del registro notarial N.° 52 de esta ciudad.

Expuso que mediante escritura N.° 468, pasada por ante el registro notarial N.° 42, dicho inmueble se sometió al régimen de la propiedad horizontal, inscribiendose en el Registro Inmobiliario en la matricula S-32269-141.

Expresó que una vez recibido el inmueble en posesion, la Sra. Monteira procedió a pagar los impuestos, servicios y expensas de dicha unidad por períodos consecutivos durante cinco años, conforme recibos que acompaña.

Citó jurisprudencia referida a la procedencia de su pretensión.

Analizó los requisitos establecidos por el art. 1170 del Código Civil y Comercial de la Nación, sobre los requisitos para que el comprador por boleto de compra venta tengan prioridad frente a los terceros que hayan trabado cautelares sobre el inmueble vendido, los que consideró cumplidos en la presente causa.

En particular, señaló que los actores han acompañado una deuda laboral del año 2023, posterior a la firma del boleto de compraventa ante notario de fecha 25/10/2022 y "que dicha certificación de firmas otorga fecha cierta a aquel acto, en tanto determina que el documento firmado no puede ser posterior a la fecha consignada en el, determinando que la posesión efectiva de mi mandante fue en marzo de 2006" (sic).

En lo relativo a la publicidad posesoria, transcribió el art. 1928 del CCyCN y refirió que constituyen actos posesorios prefectamente demostrables el pago de impuestos, servicios y, sobre todo, expensas que recaen sobre el inmueble desde el año 2006; que ostenta la posesión pública, pacífica continua e ininterrumpida de más de 20 años, y sobre todo las habilitaciones de los distintos servicios de luz y gas, SAT, Telecom, Claro, servicios de internet.

Agregó que otro de los requisitos es que el tercerista haya adquirido de quién es titula registral o esté en condiciones de subrogarse su posición jurídica y que, en el caso, la Sra. Monteira ha adquirido por boleto de compraventa de quien es titular registral, es decir, de la Sra. Reina, conforme surge del informe de registro inmobiliario que acompaña.

Además, sostuvo que la tercerista es de buena fe y que pagó el 25% del precio con anterioridad a la traba del embargo. Indicó que de la clausula tercera del boleto de comproventa surge que el pago de contado efectivo por la suma de $5.000.000 fue recibido y entregando formal carta de pago. En consecuencia, a su criterio, la condición de pago se encuentra cumplida.

Fundó su pretensión en lo dispuesto por el artículo 317, 1170, y presunción del artículo 1916 del CCyCN.

Citó doctrina y jurisprudencia alusiva. Ofricio prueba documental, entre ella boleto de compraventa de fecha 25/10/22 y escritura Nro. 46, Registro N° 42 del 15/02/2006.

Corrido el traslado de ley, a la actora embargante y a los accionados por tres días según art, 33 CPL, y 55 y ss. del CPCCT supletorio, conforme da cuenta el decreto del 29/07/26.

Mediante proveído del 12/08/2026 se tuvo a los demandados Pampa Fes SRL, Don Belisario SRL, Norma Almirón y María Agustina Reina por incontestado el traslado referido precedentemente.

Mediante presentación del 03/08/2026, la letrada Brenda Avellaneda, en el carácter de apoderada de la actora embargante, Marcela Bettina Vega, lo contestó solicitando su rechazo; pidió que el planteo sea declarado inadmisible en cuanto se requirió su tratamiento como tercería de dominio, porque la tercerista no acompañó título de dominio a su nombre, tal como exige el artículo 58 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán.

En caso de ser tratado como tercería de mejor derecho fundada en el boleto de compraventa de fecha 26/10/2022, pidió su rechazo por no encontrarse acreditados, de manera concurrente, los recaudos del artículo 1170 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Sostuvo que el escrito inicial utilizado por la Sra Moreira, reúne dos vías diferentes: la tercería de dominio que corresponde a quien afirma que el bien cautelado es de su propiedad y la de mejor derecho, a quien sostiene que su derecho debe prevalecer frente al acreedor embargante. Los presupuestos de admisibilidad y los efectos sobre la ejecución no son los mismos.

Alegó que la Sra. Monteira no acompañó escritura traslativa a su favor; que su propio boleto reconoce a María Agustina Reina como titular registral y vendedora, y deja pendiente la escrituración. En consecuencia, el boleto puede sustentar, entre quienes lo celebraron, una obligación de otorgar la escritura, pero no acredita por sí solo la adquisición del derecho real de dominio. Destacó que, por esa razón, el planteo es inadmisible como tercería de dominio y sólo puede ser examinado, en subsidio, bajo el régimen del artículo 1170 del CCyC.

Añadió que, a su vez, existe, una deficiente integración subjetiva. En el objeto del escrito, la tercerista dirige la acción en contra de María Agustina Reina, de Elsa Nora Almirón, de Berocle SRL, de Don Belisario SRL y de Pampa Fes SRL, pero no individualiza como demandada a Marcela Bettina Vega, acreedora embargante cuyo derecho pretende desplazar. La omisión es relevante porque el artículo 56 del CPCCT exige deducir la tercería contra las partes del proceso principal y dispone que el allanamiento o las admisiones del embargado no pueden invocarse en perjuicio del embargante; transcfribió dicha norma procesal y el artículo 57 del mismo código.

Expuso que esa útlima norma permite interponer la tercería de dominio hasta antes de la venta y la de mejor derecho hasta el pago al acreedor, aunque impone al tercerista las costas originadas por la presentación cuando la deduce después de 15 días desde que tuvo o debió tener conocimiento de la cautelar.

Al respecto, puso de relieve que el 16/06/2026 se realizó la constatación judicial en la unidad funcional; que el oficial de justicia fue atendido por Ángel Sabeh, quien manifestó vivir allí con su madre, Ana María Monteira, y entregó una copia del boleto.

Desde esa diligencia la tercerista tuvo, como mínimo, conocimiento efectivo de la ejecución y de los actos preparatorios de la subasta, por lo que dada su presentación una vez transcurrido el plazo de quince días, corresponde cargarle las costas causadas por la demora.

Por otra parte, con relación a dicha diligencia destacó que no verificó quién ocupaba la unidad 20 años antes, cuál era el título de la ocupación, ni la existencia de actos posesorios durante todo el período.

Negó que Ana María Monteira sea propietaria registral o extraregistral del departamento de calle General Paz N.° 1063 piso 9 depto 1, desde el 2006; que haya tomado posesión, pagado los impuestos y servicios, y que haya realizado actos posesorios desde el 2006; que el tercerista sea de buena fe, que se encuentre cumplida la condición de pago, que se haya probado una permuta celebrada en 2006, que el departamento de calle 25 de Mayo N.° 759 haya sido entregado como contraprestación; que el precio del boleto haya sido pagado antes del embargo, que se encuentre acreditado el pago mínimo del 25 %; que la certificación notarial corresponda inequívocamente al boleto; que éste tenga fecha cierta oponible a su mandante; que exista publicidad registral, que se haya acreditado posesión pública, exclusiva, continua e ininterrumpida desde 2006; que los comprobantes de servicios, impuestos y expensas demuestren por sí solos actos posesorios, que el acta del 16/06/2026 pruebe una ocupación iniciada 20 años antes y que se encuentren cumplidos todos los recaudos del artículo 1170 del CCyCN; y que corresponda suspender la subasta.

Expresó que ni la escritura pública N.° 46 de fecha 15/02/2006, que identifica como adquirente a María Agustina Reina; ni la posterior N.° 468 del 01/11/2006, por la que el inmueble fue sometido al régimen de propiedad horizontal y se generó la matrícula S-32269/141, transmitió el dominio a la Sra. Monteira.

Con respecto al boleto de 26/10/2022, manifestó que también reconoce que la titular registral es Reina y que la escritura a favor de Monteira se encuentra pendiente.

Afirmó que los artículos 1017 inciso a), 1018 y 1892 del CCyCN exigen escritura pública y la concurrencia de título y modo suficientes para la adquisición derivada del dominio inmobiliario. El boleto no reúne esa forma, genera un derecho personal a exigir escrituración, sujeto al cumplimiento de las prestaciones, pero no constituye el título de dominio exigido por el artículo 58 del CPCCT.

Dijo que la prioridad del comprador por boleto es excepcional y que solo opera cuando concurren todos los recaudos del artículo 1170: buena fe, contratación con el titular registral o perfecto eslabonamiento, pago de al menos el 25 por ciento antes de la cautelar, fecha cierta y publicidad registral o posesoria suficiente. La falta de uno de ellos impide desplazar al acreedor embargante.

Relató que si bien se afirma que en 2006 existió una permuta por la que Monteira habría entregado el inmueble de calle 25 de Mayo N.° 759 y la familia Reina habría asumido deudas, recibiendo aquélla el departamento embargado, el boleto de 2022 no instrumenta una permuta, sino que declara una compraventa por $5.000.000 abonado antes de la firma y que el propio contrato sirve de

recibo y carta de pago; "La demanda agrega, incluso, que ese dinero se habría pagado además de la entrega del otro departamento. Son versiones incompatibles".

Agregó que no se acompañó el contrato de permuta, recibos independientes, transferencias, constancias bancarias, ni un instrumento que vincule jurídicamente el inmueble de calle 25 de Mayo con la unidad funcional embargada; y resaltó que la sola declaración de la vendedora inserta en el boleto es insuficiente a todo efecto.

Reiteró que no está probado que antes de la cautelar se hubiese pagado siquiera el mínimo legal.

Manifestó que la actuación notarial atribuida al escribano Javier Padilla, Registro N.° 52, menciona las actas N.° 317, 318 y 319, folios 106 y 107, libro N.° 9 con fecha 26/10/2022, y que en el campo destinado a identificar el documento presentado consigna expresamente “CONTRATO DE LOCACIÓN”, no “boleto de compraventa”.

Afirmó que el boleto no fue inscripto en el Registro Inmobiliario y que la tercerista pretende suplir esa ausencia mediante publicidad posesoria, con documentación que no es uniforme: "las facturas de SAT y otros servicios figuran a nombre de Daniel Belisario Coronel, cónyuge de la titular registral y socio gerentes de las empresas demandadas en autos, varios tributos continúan vinculados a Filigrana SRL y los recibos de expensas a nombre de Monteira se concentran en períodos recientes. Ese conjunto puede demostrar pagos u ocupación, pero no acredita por sí solo una posesión exclusiva, inequívoca y mantenida desde 2006 en concepto de dueña".

Formuló una valoración sobre la cláusula del boleto referida a la responsabilidad del pago de impuestos, tasas, contribuciones y expensas; y la buena fe exigida por el artículo 1170 a la luz de la conducta asumida por la tercerista con relación a la escrituración.

Reiteró la improcedencia de suspender la susbasta.

Impugnó la documentación acompañada por la tercerista; citó jurisprudencia; y ofreció como prueba instrumental las constancias de autos.

Abierta la incidencia a pruebas, mediante presentación del 26/08/2026 se apersonó el letrado Juan Carlos Soria, en nombre y representación de la Sra. María Agustina Reina, lo que fuera proveído en decreto del 27/08/2026.

Sobre las pruebas ofrecidas y producidas en la incidencia, el 23/09/2026 Secretaría Actuaria informó: Tercerista: 1) Documental: producida; 2) Reconocimiento: producida; 3) Informativa: producida; 4) Testimonial: no admitida; 5) Confesional: no admitida. Actora: 1) Documental: producida.

Mediante proveído del 24/09/2026 se dispuso pasar los presentes autos a despacho para resolver, el que notificado y firme, dejó la incidencia en estado de ser resuelta, y

CONSIDERANDO:

I. Conforme quedó planteada la controversia, es pertinente señalar que se denomina tercería a la pretensión que puede interponer una persona ajena a las partes intervinientes en un determinado proceso para que se disponga el levantamiento de un embargo.

En el caso, se pretende el levantamiento de un embargo definitivo trabado mediante resolución del 25/03/26, sobre un bien inmueble ubicado en calle General Paz N.° 1063/67, de esta ciudad, Matricula S-32269-141, de titularidad de la Sra. María Agustina Reina, DNI 27.751.749, según se desprende del apartado 1 del rubro 6 del informe de dominio acompañado a la causa.

En orden al alcance de la pretensión deducida por la incidentista "tercería de mejor derecho", el análisis de su procedencia debe efectuarse a la luz de lo dispuesto por el art. 1170 del CCyCN.

II. En ese sentido, a fin dirimir la cuestión debatida, corresponde referir a las pruebas aportadas por los litigantes en esta incidencia.

Prueba de la tercerista Monteira:

1. Documental:

1.1. Informe de dominio expedido por el Registros Inmobiliario de la provincia de Tucumán, rubro 6, surge que la Sra. María Agustina Reina, DNI 27.751.749 es la titular dominial del inmueble ubicado en Calle General Paz N° 1063/67, de esta ciudad, con fecha de inscripción de la escritura de el 15/12/2006.

Asimismo, en el rubro 7, consta que sobre dicho inmueble pesan las siguientes restricciones de dominio: hipoteca de primer grado a favor de Christian Más, DNI 23.931.524 con fecha de insc. 12/02/2006; embargo preventivo por la suma de $70.067,87 más $21.020, por acrecidas de fecha 19/04/2018 en los autos "Municipalidad de San Miguel de Tucuman c/ Reina, María Agustina s/ ejecución fiscal - Expte N° 9048/13 - Juzgado Civil en Cobros y apremios"; embargo preventivo por los autos “Vega, Marcela Bettina c/ Reina, María Agustina s/ cobro de pesos”, por la suma de $28.613.693, con más $4.768.948,86, por acreecidas, con fechha 07/03/20225; conversión a embargo definitivo, Expte N.° 2195/23-I1, con fecha de inscripción el 25/03/2026.

1.2. Copia del boleto de compraventa de fecha 25/10/2022, celebrado y suscripto entre María Agustina Reina, DNI N.° 27.751.749, como vendedora, y la Sra. Ana María Monteira DNI N.° 3.742.427, como compradora.

Conforme con lo declarado por las contratantes, según la cláusula primera, la Sra. Reina vendió y transfierió a la Sra Monteira una unidad sometida al régimen de propiedad horizontal, ubicada en calle General Paz N.° 1063/1067, 9° piso, Depto 1, de San Miguel de Tucumán.

En la clausula segunda consta el precio de la venta por el “precio único y total de pesos cinco millones ($5.000.000), suma que se abonó con anterioridad a este acto, en dinero en efectivo y a entera satisfacción de la vendedora, otorgando la Sra. Reina, suficiente recibo y carta de pago total y en forma por dicho monto".

Asimismo, conforme con la clausula tercera, la posesión efectiva del inmueble fue entregada por la vendedora a la compradora en el año 2006, libre de ocupantes y ocupación.

De la clausula octava se desprende que la vendedora hizo entrega a la compradora del original de la Escritura Pública N° 046 de fecha 15/02/2006, autorizada ante el Registro N.° 42 de esta provincia”.

1.3. Actuación notarial de fecha 26/10/2022, del Escribano Público, Javier Padilla, Titular de Registro N.° 52, quien certificó las firmas insertas en el contrato acompañado en el punto anterior.

1.4. Recibo de pago de expensas del Edificio General Paz N.° 1063 durante los años 2011 a 2023, extendidos a nombre de la Sra. Monteira.

1.5. Boletas de pago SAT (período 2020 a 2024 a nombre de Daniel Belisario Coronel), EDET (período 2020 a 2024 a nombre de Filigrana SRL), DGR (período 2010 a 2023 a nombre de Filigrana SRL), CISI DGR (período 2009 a 2010 a nombre de Filigrana SRL), Telecom (período 2009 a 2010 a nombre de Daniel Belisario Coronel), acta de aceptación de servicio Claro (de fecha 11/06/2019 a nombre de Ana María Monteira), Gasnor (período 2010 a nombre de Daniel Belisario Coronel),

respecto del inmueble ubicado en calle General Paz N.° 1063

2. Informativa.

2.1. Informe del Escribano Público, Javier Padilla, Titular del Registro N° 52 según el cual:

- El día 26/10/2022 se registraron y se certificaron las firmas de la Sra. María Agustina Reina, DNI 27.751.749, mediante acta N.° 317; Ana María Monteira, DNI 3.742.427, mediante acta N.° 318; Daniel Belisario Coronel, DNI 17.613.620, mediante acta N.° 319. En las tres actas se individualizó el instrumento como “Boleto de Compraventa”.

- Aclaró que en el apartado “Cuarto: documento presentado” de la hoja de certificación de firmas se consignó, por error involuntario, “contrato de locación”, cuando debió decir “boleto de compraventa”.

- Manifesto desconocer los motivos o razones por los cuales no se realizó la escritura traslativa de dominio de la unidad funcional ubicada en calle General Paz N.° 1063, noveno piso, depto. 1, de esta ciudad.

- Negó poseer o conservar copia, o original del boleto de compraventa cuyas firmas fueran certificacdas, dado que los ejemplares originales se entragaron a los interesados.

3. Reconocimiento:

El 27/08/2026 comparecieron los Sres. María Agustina Reina y el Sr. Daniel Belisario Coronel y, reconocieron las firmas insertas en el boleto de compraventa de fecha 25/10/2022, que les fueran oportunamente exhibidas.

Prueba de la parte actora embargante Vega:

1. Documental

1.1. Copia del informe de dominio, boleto de compraventa de fecha 25/10/2022 y acta de certificación de firmas por ante Escribano Javier Padilla, en idénticos términos que el acompañado por la actora.

1.2. Copia del acta de constatación de fecha 16/06/2026, perteneciente a los autos del rubro, suscripta por el Martillero Público Nacional, Walter Ruben Rosales, el Oficial de Justicia, Proc. Diego Esteban Nacul, y el Sr. Angel Sabeh, DNI N.° 13.710.208.

Según tal instrumento el Oficial de Justicia se constituyó en calle General Paz N.° 2195/23, de esta ciudad, en compañía del Martillero Público, donde fueron atendidos por el Sr. Angel Sabeh, a quien se le hace conocer la medida ordenada.

Abierto el acto, el Sr. Sabeh manifiesta que vive en el domicilio con su madre, Ana María Monteira, DNI N.° 3.742.427, en carácter de propietarios desde el año 2006, aproximadamente.

III. En orden a lo expresado en el apartado I precedente, cabe analizar la procedencia de la pretensión esgrimida por la tercerista considerando al efecto si en la especie se han acreditado y, por lo tanto, concurren los presupuestos previstos en ese sentido por el artículo 1170 del CCyCN ya citado.

Tal norma de fondo expramente dispone: "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 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 o posesoria".

- Así, en cuanto al requisito del inc. a) de la norma referida, el informe de dominio acompañado en la causa respecto del inmueble ubicado en calle General Paz N° 1063/67, da cuenta en el rubro 6 que la Sra. María Agustína Reina, DNI 27.751.749, se encontraba inscripta como titular dominial, con fecha de inscripción el 15/12/2006.

Por su parte, el boleto de compraventa acompañado por ambas partes, suscripto el 25/10/2022 da cuenta que la Sra. Reina vende a la Sra. Monteira; la firma inserta en dicho instrumento ha sido reconocida por aquella en la audiencia del 27/08/2026, además de encontrarse certificadas las firmas el 26/10/2022 por ante el Escribano Javier Padilla, titular de Registro N° 52.

Por lo tanto, considero que en el caso ha quedado demostrada la concurrencia del primer supuesto que prevé el citado 1170, toda vez que la Sra. Reina, titular de dominio del inmueble en cuestión fue quién le vendió a la tercerista Monteira.

- En cuanto al recaudo del inc. b) de aquella norma de fonto, tengo presene que en el boleto de compraventa acompañado, reitero, y cuyas firmas fueron reconocidas por las partes y certificadas por ante escribano, se indica en la clausula segunda que "la presente venta se realiza por el precio único y total de pesos cinco millones ($5.000.000), suma esta que se abonó con anterioridad a este acto, en dinero efectivo y a entera satisfacción de la vendedora, otorgando la Sra. Reina, suficiente recibo y carta de pago total y en forma por dicho monto".

Al respecto, destaco que la certificación de las firmas importa una declaración de certeza de que pertenecen, en este caso, a Reina y a Monteira, y reviste el carácter de instrumento público notarial, puesto que el escribano, en el ejercicio de sus funciones y cumpliendo con los requisitos de forma establecidos, atestigua que las firmas fueron ejecutadas en su presencia, sin perjuicio de que ello no autoriza a tener por cierto su contenido.

Ahora bien, en las particulares cirncunstancias del caso, el principio de buena fe contractual, la instrumental aportada que evidencia el comportamiento de la tercerista como poseedora del departamento en cuestión, y el informe de catastro de fecha 29/04/26, que da cuenta del valor fiscal del inmueble de $3,066,625,68, me permiten sostener que lo declarado por las contratantes en el boleto de compraventa se ajustó a la realidad de los hechos, conforme con lo expresamente previsto por el artículo 319 del CCyCN.

Por otra parte, la actora ha omitido cuestionar el valor de mercado del departamento materia de litigio, en la oportunidad en que tuvo lugar la compraventa.

Aquel contexto, sin desconocer que en ocasiones se subfacturan inmuebles para mitigar el impacto fiscal, dado que no se habría fijado un precio por debajo de la propia valuación fiscal base, contribuye a verificar la sinceridad del acto en lo que al precio y a su pago refiere.

- En lo que respecta al inc. c), el boleto de compraventa tiene fecha cierta, en tanto cuenta con la certificación de firmas correspondiente, pasada por ante el Escribano Javier Padilla, en fecha 26/10/2022, y su eficacia probatoria, en tanto instrumentos privados reconocidos, se extiende a los terceros desde su fecha cierta, en un todo conteste con lo dispuesto por el artículo 317 del CCYCN.

- Por útlimo el inc. d) del 1170 del código de fondo regula lo relativo a la publicidad registral o posesoria.

De acuerdo con el arículo 1909 del CCYCN "Posesión. Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no".

El artículo 1911 del mismo código estalbece: "Presunción de poseedor o servidor de la posesión. Se presume, a menos que exista prueba en contrario, que es poseedor quien ejerce un poder de hecho sobre una cosa.

Conforme la clausula tercera del boleto de compraventa de fecha 25/10/2022, la posesión efectiva del inmueble fue entregada por la vendedora Reina, a la compradora Monteira, en el año 2006, libre de ocupantes y ocupación.

Asismismo, el boleto de compraventa, con más los comprobantes de expensas acompañados a la causa dan cuenta la Sra. Monteira abonó dichos conceptos desde el período 2011 a 2023, como fuera referido anteriormente, lo que por la extensión temporal exterioriza que ha ejercitado un "poder de hecho" sobre el inmueble embargado, con el alcance y el sentido que establecen los artículos 1911, 1914, 1919 y -a contrario sensu-1921 del CCYCN.

Las boletas de comprobante de pago ante la DGR y CISI que datan del año 2009, acompañadas por la actora como prueba documental, guardan proximidad temporal razonable con lo declarado por las partes en el boleto de compraventa sobre la fecha de entrega de la posesión a la tercerista por parte de la titular registral.

No escapa a mi consideación que el embargo preventivo dictado en este proceso fue registrado provisionalmente el 07/03/2025, conforme surge del asiento 3 del rubro 7 del informe de dominio correspondiente al inmueble con Matricula Registral S-32269-141 (Capital Sur) y, por lo tanto, que la compraventa susento de la tercería, con tradición de la cosa, tiene una antelación de 19 años.

A mayor abundamiento, se presume que el sujeto actual de la posesión - no está cuestionado que la tercerista habita el inmueble- la mantuvo durante el tiempo intermedio (cfr. 1930 del CCyCN).

A su vez, la medida de constatación judicial realizada en el inmueble de calle General Paz N.° 2195/93, realizada por el Oficial de Justicia, Proc. Diego Esteban Nacul e hizo constar que Sr. Angel Sabeh, DNI N.° 13.710.208, le manifestó “que vive en el domicilio con su madre, Ana María Monteira, DNI N.° 3.742.427, en carácter de propietarios desde el año 2006 aproximadamente”.

Más allá del principio de la carga probatoria que establece el artículo 322 del CPCyC, supletorio, dado el tema debatido en esa incidente, no correponde soslayar que la embargante omitió aportar prueba alguna destinada a acreditar los argumentos esgrimidos en su defensa.

En resumen, ha quedado demostrado que la venta del inmueble embargado fue realizada por la la titular registral, conforme surge del informe de dominio obrante en la causa; que la compradora abonó la totalidad del precio de la compra; y que la tercerista posee el inmueble de manera pacífica e ininterrumpida desde el año 2006, es decir, desde antes de la traba del embargo preventivo (07/03/2025) y definitivo (25/03/2026) del inmueble sobre el que versa la tercería analizada.

En mérito a lo expuesto, encontrándose cumplidos los requisitos de procedencia del art. 1170 del Código Civil y Comercial, corresponde admitir la presente tercería deducida por la Sra. Monteira en contra de la Sra. María Agustina Reina, Elsa Nora Almiron, Berocle SRL, Don Belisario SRL, Pampa Fes SRLcon relación al inmbueble y, en consecuencia, disponer el levantamiento del embargo . Así lo declaro.

III. Costas: tal como ha sido puesto de relieve por la actora embargante, el art. 57 del CPCCT establece en lo pertinente que "la tercería de dominio podrá deducirse en cualquier estado de la causa anterior a la subasta de los bienes cautelados. Si el tercerista dedujera el incidente después de quince (15) días desde que tuvo o debió tener conocimiento de la medida cautelar o desde que se rechazó el levantamiento sin tercería, abonará las costas que originase su presentación extemporanea, aunque correspondiera imponer las del proceso a la otra parte por declararse procedente la tercería".

En el caso, el informe de dominio acompañado da cuenta de que el embargo preventivo sobre el inmueble en cuestión se trabó -fue registrado- el 07/03/2025 y fue registrado como definitivo el 25/03/2026.

A su vez, el acta de constatación judicial en el domicilio de calle General Paz N.° 1063/1067, Piso 9, Depto. 1, admite sostener que la Sra. Monteira tomó conocimiento de la medida el 16/06/26; y la tercería fue deducida el 28/07/2026, es decir, encontrándose vencido el plazo de quince días hábiles dispuesto por el artículo 57 del CPCyC, supletorio.

Por lo tanto, sin perjuicio del resultado arribado en la presente incidencia, en virtud de lo normado por la citada norma procesal, corresponde imponer las costas a la tercerista Ana Monteira. Así lo declaro.

IV. Honorarios: corresponde en esta oportunidad procesal, regular los honorarios de los profesionales intervinientes en el presente juicio, conforme lo exige el art. 46 inc. b.

A tal efecto, conforme con lo dispuesto por el artículo 60 de la Ley 5480, dispongo, en primer lugar tomar como base el monto por el que se trabó el embargo definitivo, que da cuenta la providencia del 16/03/2026, equivalente a la suma de $28.613,693,16, reducido al 50%, lo que arroja un total de $14.306.846,58.

Asimismo, en virtud de lo establcido por los artículos 59 de dicho digesto corresponde regular los honorarios entre el 10% y 30% de lo que correpsondería a las partes por el proceso principal.

En esa inteligencia, regulo los siguientes honorarios.

1) A la letrada Andrea Cecilia Moa, en el carácter de apoderada de la tercerista Monteira, en la suma de $1.430.684,65 (base x 10%).

2) Brenda Vanessa Avellaneda, en el carácter de apoderada de la actora embargante , en la suma de $4.292.053,97 (base x 30%).

Las sumas reguladas devengarán intereses a la tasa que percibe el Banco de la Nación Argentina en sus operaciones ordinarias de descuento a treinta días (tasa activa), hasta su efectivo pago.

En caso de mora, los intereses se capitalizarán, conforme con lo dispuesto por el artículo 770, inc. c, del Código Civil y Comercial de la Nación.

Ello según la siguiente doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la provincia: "Atento a las peculiares circunstancias de la causa en la que se calculan los honorarios regulados a un letrado, resulta ajustado a derecho liquidar los intereses por el monto regulado, conforme a la tasa activa de interés" (CSJT, "Demos SRL c/Hyundai Motors Argentina y o. s/Daños y perjuicios. Incidente de apelación", sentencia 840, 13/08/2015).

Vencido el plazo legal, la sentencia producirá los efectos previstos en el artículo 601 del CPCC.

Por ello,

RESUELVO:

I. Admitir la tercería deducida por la Sra. Ana María Monteira, DNI 3.742.427, en contra de la Sra. María Agustina Reina, DNI 27.751.749, la Sra. Elsa Nora Almirón, DNI 11.707.913, Berocle SRL, CUIT 30-71582865-7, Don Belisario SRL, CUIT 30-71561831-8, Pampa Fes SRL CUIT 30-71749853-0, de acuerdo con lo considerado.

En consecuencia, disponer el levantamiento del embargo definitivo trabado sobre el inmueble ubicado en Calle General Paz N° 1063/67, inscripto en la matricula nro. S-32269/141.

Para su cumplimiento, firme la presente, líbrese oficio, al Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán, para que de cumplimiento con el levantamiento ordenado.

II. Costas: a la tercerista Monteira, según lo tratado

III. Honorarios: A la letrada Andrea Cecilia Moa, apoderada de la tercerista Monteira en la suma de **$1.430.684,65**; a la letrada Brenda Vanessa Avellaneda, apoderada de la actora embargante, en la suma de **$4.292.053,97**, de acuerdo con lo valorado.

Las sumas reguladas devengarán intereses a la tasa que percibe el Banco de la Nación Argentina en sus operaciones ordinarias de descuento a treinta días (tasa activa), hasta su efectivo pago.

En caso de mora, los intereses se capitalizarán, conforme con lo dispuesto por el artículo 770, inc. c, del Código Civil y Comercial de la Nación.

Ello según la siguiente doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la provincia: "Atento a las peculiares circunstancias de la causa en la que se calculan los honorarios regulados a un letrado, resulta ajustado a derecho liquidar los intereses por el monto regulado, conforme a la tasa activa de interés" (CSJT,

"Demos SRL c/Hyundai Motors Argentina y o. s/Daños y perjuicios. Incidente de apelación", sentencia 840, 13/08/2015).

Vencido el plazo legal, la sentencia producirá los efectos previstos en el artículo 601 del CPCC.

IV. Practíquese planilla fiscal (art. 13 Ley 6204).

Registrar y hacer saber.- CJD - MCR 2195/23

Actuación firmada en fecha 26/10/2026

Certificado digital:
CN=ROMERO Maria Constanza, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27281824126

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