

Expediente: 3793/24

Carátula: **MOPTY ALEJANDRO ENRIQUE C/ YSA CARLOS RUBEN Y OTROS S/ TERCERIA DE MEJOR DERECHO**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - SALA II**

Tipo Actuación: **FONDO (RECURSOS)**

Fecha Depósito: **29/11/2025 - 00:00**

**Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:**

27226548071 - *MOPTY, Alejandro Enrique-ACTOR*

90000000000 - *YSA, CARLOS RUBEN-DEMANDADO*

27275646887 - *SOSA, LORENZO ROMULO-DEMANDADO*

---

**JUICIO: MOPTY ALEJANDRO ENRIQUE c/ YSA CARLOS RUBEN Y OTROS s/ TERCERIA DE MEJOR DERECHO . EXPTE. N° 3793/24**

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala II

ACTUACIONES N°: 3793/24



H104128768395

**JUICIO: MOPTY ALEJANDRO ENRIQUE c/ YSA CARLOS RUBEN Y OTROS s/ TERCERIA DE MEJOR DERECHO. EXPTE. N° 3793/24 .**

**San Miguel de Tucumán, 28 de Noviembre de 2025.**

**Sentencia N° 246**

### **Y VISTO:**

El recurso de apelación deducido por el tercerista, Alejandro Enrique Mopty el 27 de agosto de 2025 contra sentencia de fecha 22 de agosto de 2025, que rechazó la tercería de mejor derecho respecto del inmueble ubicado en calle Maipu N°545/551, unidad 61 con costas a su cargo; y,

### **CONSIDERANDO:**

El tercerista expresa agravios el 04/05/2025 contra el fallo de mención.

Reprocha la falta de examen específico del artículo 1170 del C.C.C.N. y su encuadre en el caso, sosteniendo que la magistrada de grado habría omitido la valoración integral del instituto y su finalidad tuitiva frente a cautelares trabadas por terceros.

Refuta el criterio interpretativo restrictivo adoptado por la magistrada respecto del alcance del privilegio que la ley reconoce al comprador por boleto. Argumenta que la norma no distingue según la naturaleza del crédito cautelado, por lo que el carácter alimentario de un crédito no justifica excluir la protección del adquirente de buena fe.

Cuestiona la idea de que el privilegio del embargante deba prevalecer sobre el comprador, insistiendo en que el art. 1170 instituye una prioridad legal fundada en la equidad y la buena fe, en consonancia con el principio de razonabilidad consagrado en el artículo 28 de la Constitución

Nacional.

Critica la minimización de la buena fe del comprador, resaltando su carácter tipificante y la presunción legal.

Rebate, finalmente, la decisión de grado por exceso ritual y apartamiento de la normativa de fondo, y postula la revocación con reconocimiento del mejor derecho del tercerista sobre el inmueble embargado. Cita jurisprudencia que considera aplicable al caso.

Solicita se revoque el decisorio apelado, con imposición de costas a la parte contraria.

Corridos los traslados respectivos, en fecha 12/09/2025 contesta el actor en el juicio principal, Lorenzo Rómulo Sosa, oponiéndose al recurso con base a los argumentos que expone a los que nos remitiremos de ser necesario.

Radicada la causa por ante este Tribunal, el 03/10/2025 pasan los autos para dictar sentencia.

II.- Ingresando a la cuestión traída a estudio, conforme normativa aplicable, doctrina y jurisprudencia, anticipamos que el recurso no ha de prosperar.

En el caso, Alejandro Enrique Mopty promovió tercería de mejor derecho a fin que se declare la inoponibilidad de toda medida cautelar dispuesta en la causa "*Sosa, Lorenzo Romulo c/ Isa, Carlos Ruben s/Cobro Ejecutivo-EXPTE. N° 2964/21-*", así también respecto a la subasta ordenada en el mismo expediente y de toda medida que derive del reclamo alimentario en contra del Sr. Carlos Ruben Ysa.

La sentencia de primera instancia rechazó la tercería interpuesta en virtud de no haber probado el tercerista la publicidad posesoria requerida por el art. 1170 del Código Civil y Comercial de la Nación.

El tercerista afirma que compró mediante boleto de compraventa un inmueble en calle Maipu n°545 al 551, unidad 61, inscripto bajo matrícula registral N-25089/061 (Capital Norte) a la Sra. Monica Mirta Correa el 23/10/2020, agrega que ésta había celebrado con anterioridad un boleto de compraventa respecto del mismo bien con el Sr. Carlos Rubén Ysa, el 25/09/2017

El tercero afirma ejercer la posesión pública del inmueble desde su adquisición a la Sra. Mónica Mirta Correa.

A su vez, se registran dos procesos judiciales en los que el titular dominial aparece demandado: a) "*Sosa, Lorenzo Rómulo c/ Ysa, Carlos Rubén s/ Cobro Ejecutivo*" (Expte. N° 2964/21), en el cual se decretó embargo sobre el inmueble el 20/09/2021, con toma de razón el 05/10/2021; y b) "*Carrizo, Patricia Adriana c/ Ysa, Carlos Rubén s/ Alimentos*" (Expte. N° 8180/14, Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la I Nominación), donde se dispuso medida de no innovar el 17/12/2019, ampliada e ingresada al Registro Inmobiliario el 22/04/2021, actualmente vigente.

La problemática relativa al poseedor por boleto frente al embargo trabado por el acreedor del enajenante presenta notoria complejidad. Doctrina y jurisprudencia han ofrecido soluciones diversas, conforme los matices del caso y las dificultades interpretativas de las normas aplicables. Aquí se contraponen, de un lado, el adquirente por boleto —no inscripto en el Registro Inmobiliario— y, del otro, el acreedor del transmitente que obtuvo embargo sobre el mismo inmueble. Las pautas para resolver ese conflicto han sido, en buena medida, reordenadas por el artículo 1170 del Código Civil y Comercial.

El mencionado art. 1170 del CCyC dispone que “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”.

Para que proceda la tercería opuesta por Alejandro Enrique Mopty, era necesario que éste último acredite los extremos mencionados en la referida norma, y teniendo en cuenta la necesidad de evitar cualquier maniobra, esos requisitos deben interpretarse en forma rigurosa para poder justificar la oponibilidad del boleto de compraventa al acreedor embargante (conf. Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Mendoza, Sala I, “Pilato, Roberto César vs. Pedro, Navarro s/ ejec. sent. p/ tercería p/ recurso extr. de inconstitucionalidad”, 02/03/2015, cita online: AR/JUR/3689/2015).

En la especie no se encuentra cumplido el requisito de publicidad registral o posesoria exigido por la norma mencionada.

En efecto, del informe del Registro Inmobiliario de la Provincia de fecha 12/12/2024 surge que en el antecedente dominial no consta inscripto ni el boleto que instrumentó la operación entre el Sr. Carlos Rubén Ysa y la Sra. Mónica Mirta Correa, ni el celebrado entre esta última y el Sr. Alejandro Enrique Mopty, invocado hoy como fuente de un mejor derecho.

Si bien el boleto no es considerado título idóneo para justificar la transmisión de derechos reales sobre inmuebles, el adquirente en tales condiciones puede inscribir dicho instrumento a fin de poner en conocimiento de los terceros la situación jurídica respecto del bien en cuestión”. “La ley provincial 3690 (preceptiva que asume las facultades que le acuerda la ley nacional 17.801 y su dec. reglamentario N° 652) admite la registración de este tipo de instrumentos privados (art. 14) y regula el procedimiento a seguir para la toma de razón y el plazo de caducidad de la inscripción (art. 37)”. “La omisión en la inscripción del boleto -prevista conforme al art. 3 de la ley 17.801 y al art. 14 de la ley provincial 3690- priva al adquirente de los beneficios derivados de la publicidad registral que le confiere la toma de razón del acto en cuestión.

En cuanto a la publicidad posesoria alegada por el tercerista, corresponde precisar que la acreditación de la posesión por boleto admite un criterio amplio en materia probatoria, bastando la incorporación de medios idóneos que permitan verificar aquellos actos materiales sobre el inmueble.

Así, la posesión exigida al adquirente por boleto es presupuesto determinante de la publicidad de su derecho frente a terceros. Esa publicidad se configura cuando el ejercicio de la posesión es público y pacífico, de modo que los terceros-entre ellos, el acreedor embargante del vendedor- puedan conocer la relación de hecho entre el adquirente y el bien. Que la llamada publicidad posesoria supone la exteriorización de una situación jurídica real ejercida y prolongada durante un lapso razonable, más allá de la sola tradición.

Al respecto, Pablo Heredia señala que la publicidad posesoria a la que alude el art. 1170 del Cód. Civ. y Comercial es la tradición posesoria con el alcance del art. 1924 del mismo código. El autor citado agrega que la tradición posesoria constituye un modo suficiente para transmitir el derecho real de propiedad sobre el inmueble vendido, al punto tal que, como regla, no se adquiere ningún derecho real sobre la cosa antes de la tradición; y en lo que interesa al tema que nos ocupa, se realiza con ella una innegable función de publicidad (cfr. HEREDIA Pablo D, Conflicto entre el adquirente por boleto y el tercero acreedor del enajenante que trabó una medida cautelar sobre el inmueble vendido (art. 1170, CCyC), RCCyC 2017 (abril), 52. 130 CNCom Sala C, 03/05/2018, J., G. O. s/ Quiebra, LL online AR/JUR/35208/2018).

De acuerdo con el art. 1924 del Cód. Civ. y Comercial, la tradición debe consistir en la realización de actos materiales de, por lo menos, una de las partes, que otorguen un poder de hecho sobre la cosa, los que no se suplen, con relación a terceros, por la mera declaración del que entrega de darla a quién la recibe, o de éste de recibirla.

Bajo estos lineamientos corresponde examinar las constancias probatorias.

Del expediente surge que el aporte probatorio se redujo a doce comprobantes emitidos vía “PagoMisCuentas”, relativos a pagos de CISI y de SAT SAPEM. Los comprobantes de CISI fueron registrados en diciembre de 2021, 2022 y 2023, y se corresponden con el pago anual de las tasas municipales de 2022, 2023 y 2024; por su parte, los pagos a SAT SAPEM abarcan el período 2020/2024.

Además, el actor adjuntó: tres comprobantes de pago de expensas, entre ellos los correspondientes a noviembre de 2020 (14/12/2020, \$ 1.147,72) y octubre de 2020 (11/11/2020, \$ 1.288,00); una carta dirigida al administrador del consorcio, de fecha 15/12/2021, por la que requiere información “*a fin de ordenar su situación jurídica y edilicia*”; y, finalmente, un remito de sucursal-reserva de Frávega S.A.C.I. e I., fechado el 01/11/2021, que da cuenta de la compra/reserva de “CONJ. GÉNOVA 140 × 190 RES” y “CONJ. GÉNOVA 010008”, por \$ 1.147,00.

En autos, no se ha probado la realización de actos posesorios en los términos del art. 1928 CCyC, ni se han aportado otros elementos idóneos que exterioricen la publicidad posesoria requerida por el art. 1170 CCyC.

En particular, el pago de impuestos y tasas municipales no constituye acto posesorio, como lo postula el apelante, por cuanto tales erogaciones constituyen actos jurídicos de administración y no actos materiales de posesión, insuficientes por sí para acreditar contacto o apoderamiento sobre la cosa (cfr. Kiper, Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Rubinzal-Culzoni, 2015, t. IX, p. 158).

La doctrina sostiene que no cabe asignar el carácter de acto posesorio al pago de impuestos pues por sí solo no revela el contacto con la cosa, en especial su apoderamiento. Los actos posesorios son actos materiales, mientras que el pago es un acto jurídico (cfr. Kiper, Claudio, “Código Civil y Comercial de la Nación comentado”, Ed. Rubinzal-Culzoni, 2015, T. IX, p. 158).

Esta Sala ya sostuvo con anterioridad en la causa “Castillo Romero Sonia del Valle vs. Valenzuela Cristina Antonia y Otros s/ Desalojo”, sentencia N° 238 del 12/10/2022, entre otras, que el pago de servicios de gas y luz constituyen circunstancias que pueden ser atribuidas a un ocupante que tenga el inmueble por cualquier título, incluso un simple tenedor, más ello no implica que tengan entidad suficiente para probar la posesión invocada CCDL -Sala II, Sentencia n°227- Fecha 27/10/2025).

*“El pago de los impuestos no constituye un acto posesorio y consiguientemente nada prueba con relación al corpus posesorio. El hecho de que el usucapiente acredite haber abonado los impuestos durante todo el lapso de posesión, si no está avalado por otras pruebas, carece de entidad suficiente para poder tener por demostrada dicha posesión, pues un simple tenedor, como locatario puede abonar los impuestos y ello por sí solo no lo cociente en poseedor... Porque en todo caso tal pago no hace más que exteriorizar el animus domini, o sea, uno de los dos elementos de la posesión, pero nada prueba en relación con el corpus, esto es, el otro elemento”* (Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral y Minería de Neuquén- Sala II-C.Civ Com Lab y Minería Neuquen Sala II, Fecha: 02/02/2022. Publicado en La Ley Online, Cita TR LALEY AR/JUR/488802/2022).

Con todo, en la especie el apelante no acreditó la publicidad —registral ni posesoria— exigida como presupuesto de admisibilidad de la acción, conforme art. 1170 del CCyC, ni logra en esta instancia desvirtuar los fundamentos del fallo en ese punto.

**II.-** Sin perjuicio de lo concluido, cabe detenerse en la buena fe invocada reiteradamente por el Sr. Mopty en su expresión de agravios.

La buena fe opera aquí como calificativo del adquirente, en cuanto tipifica su conducta y habilita -en su caso- la tutela del boleto frente a terceros. Con razón lo destaca la doctrina, no es superflua la insistencia en el carácter de buena fe del adquirente, pues ello se vincula íntimamente con los actos potencialmente perjudiciales a los acreedores del vendedor.

De manera preliminar, debemos decir que el Cód. Civ. y Com. exige que los derechos sean ejercidos de buena fe (art. 9°), y que la buena fe se presume (art. 1918), por lo que la carga de la prueba recae sobre la parte contraria, salvo los casos excepcionales en los que la ley presume la mala fe.

A su vez, y en el marco del art. 1170, la doctrina ha precisado que la buena fe comprende dos dimensiones: ignorancia (desconocimiento de medidas cautelares vigentes) y lealtad (ausencia de concierto fraudulento comprador-vendedor en perjuicio de terceros), no bastando el mero conocimiento de que el enajenante tuviera deudas (Calderón, Maximiliano R. y Bergoglio, Remo M., "Oponibilidad del boleto de compraventa ante embargos posteriores", LLC 2016-junio, 343).

En orden a la buena fe que demanda el art 1170, la norma contiene ciertas bases que la excluyen, ellas son: i) adquisición del inmueble a quien no es titular registral o sin poder subrogarse en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos; ii) celebración del boleto cuando la medida cautelar ya tenía acceso registral. ( "*Boleto de Compraventa. Oponibilidad y Efectos Jurídicos*", Director: Benitez Martín Darío, pag. 150). ( Recuperado el 11/11/2025 en : <https://repositoriocyt.unlam.edu.ar> - Universidad de la Matanza, Buenos Aires- Argentina).

Todo ello se armoniza con un estándar de diligencia exigible al tercero, que impide amparar conductas pasivas o indiferentes.

Como postula Dodda, el tercero es de mala fe no solo cuando conoce la situación jurídica oponible, sino también cuando pudo conocerla empleando una razonable diligencia (Dodda, Zulma, "Hipoteca y embargo. Su registración", Rev. Notarial N° 972, 2012, p. 666).

En en mismo sentido, pero tal vez con mayor vehemencia, se ha reflexionado, ¿Puede decirse que el tercero que va a adquirir un inmueble embargado es de buena fe si ni siquiera se molestó en ir a ver el expediente de que surge un embargo? ¡Absolutamente no! La buena fe importa diligencia. Highton, Elena I. y Nabar, María J., "Venta del inmueble embargado", en La Ley, t. 1985-C, cita online AR/DOC/1297/2001. (cfr. nota 9), p. 1197.(Situación jurídica del adquirente de inmueble embargado Autor: Sáenz, Pedro F. País :Argentina Publicación: Revista del Notariado - Número 936 Fecha:06-04-2019.Cita: IJ-CMXIX-152).

El art. 1893 del Código Civil y Comercial reafirma que la buena fe del tercero no se presume en abstracto sino que se verifica en su obrar concreto, el cual debe ser diligente.

Coincidimos con Alterini en que nuestro ordenamiento exige buena fe subjetiva: si se adopta una actitud despreocupada e indiferente, la buena fe decae; no puede invocarla quien no despliega el cuidado y el esmero razonablemente necesarios para no quedar supeditado a una realidad registral inexacta (cfr. Código Civil y Comercial Comentado, Jorge H. Alterini - TIX, pag.115).

Tal estándar no opera aislado, sino en íntima conexión con la publicidad registral, esta última responde a la necesidad de dar a conocer situaciones jurídicas que pueden afectar los intereses de quienes no fueron parte en las mismas (Cfr. Díez- Picaso, Luis, Fundamentos del Derecho Civil

Patrimonial, 5ta edición, Thomson-Civitas, Pamplona, 2008, TIII, p.326) ( Código Civil y Comercial Comentado, Jorge H. Alterini - TIX, pag.102).

Ahora bien, aunque frente a la relación procesal que motivó la traba del embargo el adquirente sea formalmente un tercero, desde el momento en que decide adquirir un bien embargado ,y toma conocimiento de tal circunstancia, no puede pretender derechos más extensos que los que correspondían a su antecesor en la titularidad. En rigor, se ha colocado voluntariamente en una posición jurídica cuyas consecuencias acepta: más allá de la situación registral publicitada, queda expuesto a las resultas del proceso judicial en trámite. Quien contrata con conocimiento previo del gravamen no integra tal categoría de tercero de buena fe , desde que no media situación registral ignorada: pudo ponderar la conveniencia del negocio e informarse sobre los reales alcances de la medida más allá del mero asiento registral. Si, pese a ello, concluye la adquisición, asume íntegramente el gravamen que pesa sobre el bien, en los mismos términos y con el mismo alcance con que afectaba a su antecesor en el dominio (Cfr. Z., S. O. c. O., R. M. c. D., N. B. s/ej. y otros/tercería-Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial - Sala A, Fecha:12-07-2021- Publicación:El Derecho - Diario, Tomo 294 Cita Digital:ED-II-CXIII-229).

Aplicado al caso, al momento de la contratación (boleto de fecha 23/10/2020) se hallaba vigente y anotada en la matrícula N-25089/061 (Capital Norte), rubro 7, una prohibición de innovar respecto del inmueble cuya adquisición invoca el recurrente. Tal circunstancia revela, cuando menos, negligencia en el obrar del Sr. Mopty e incompatibilidad con el estándar de buena fe que impone el art. 1170 CCyC.

En consecuencia, la buena fe invocada no supera el umbral de diligencia que imponen los arts. 9, 1893 y 1918 del CCCN, en particular frente a la publicidad de medidas cautelares preexistentes.

En virtud de lo expuesto corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto por el tercerista Alejandro Enrique Mopty en contra de la sentencia de fecha 22 de agosto de 2025, la que se confirma.

**III.-** Respecto a las costas de la instancia recursiva serán impuestas al actor vencido.

Por ello,

## **RESOLVEMOS:**

**I.- RECHAZAR** el recurso de apelación deducido por **ALEJANDRO ENRIQUE MOPTY** en contra la sentencia de fecha 22 de agosto de 2025, la que se confirma en cuanto fuera materia de agravios.

**II.- COSTAS** conforme se consideran.

**III.- RESERVAR** honorarios para su oportunidad.

**HÁGASE SABER.**

**LUIS JOSÉ COSSIO     M. SOLEDAD MONTEROS**

Actuación firmada en fecha 28/11/2025

Certificado digital:

CN=GRUNAUER Lucia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27242002933

Certificado digital:

CN=MONTEROS María Soledad, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27247233933

Certificado digital:  
CN=COSSIO Luis Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23213282379

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