

Expediente: **3360/25-I1**

Carátula: **LA BRUNA VICENTE ERNESTO C/ FIDEICOMISO LOS POCITOS S/ COBRO EJECUTIVO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 3**

Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**

Fecha Depósito: **30/05/2026 - 00:00**

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

20164587100 - LA BRUNA, VICENTE ERNESTO-ACTOR
90000000000 - FIDEICOMISO LOS POCITOS, -DEMANDADO
20222645205 - CARRO, JUAN MANUEL ESTEBAN-POR DERECHO PROPIO
20222645205 - ROBLES TERAN, SEBASTIAN JOSE-TERCERO
20222645205 - GROSVOLD, ABIGAIL-TERCERO
20222645205 - ZALAZAR, PABLO ARIEL-TERCERO
20222645205 - CADEMARTORI, NATALIA PAOLA-TERCERO
20222645205 - DOMINGUEZ, SERGIO DANIEL-TERCERO
20222645205 - SARMIENTOS, ROMINA SOLEDAD-TERCERO
20222645205 - RODRIGUEZ, MARTIN MIGUEL JERONIMO-TERCERO
20222645205 - AGUILAR, AGUSTIN EMILIO-TERCERO
20222645205 - ZILLITTO, NANCY VIVIANA-TERCERO
20222645205 - CHAVES, PABLO MATIAS-TERCERO
20222645205 - BARRIONUEVO, ADRIAN HUMBERTO-TERCERO
20222645205 - PEREZ PIERONI, MARIA JOSEFINA-TERCERO
20222645205 - BERRETTI, GUSTAVO ANGEL-TERCERO
20222645205 - FANLO, MARTIN ARTURO-TERCERO
20222645205 - CONDORI, NATALIA JORGELINA-TERCERO
20222645205 - TORANZO, CRISTIAN EDUARDO-TERCERO
20222645205 - NAVARRO LUNA, NATALIA INES-TERCERO
20222645205 - AYALA, OSCAR EDUARDO-TERCERO
20222645205 - GIANDOMINCO, FRANCO MAURICIO-TERCERO
20222645205 - DUARTE, RICARDO GASTÓN-TERCERO
20222645205 - CARRION, MARIA DEL VALLE-TERCERO
20222645205 - FURIO, RAMIRO NICOLAS-TERCERO
20222645205 - VILLAFañE LOPEZ, ROCIO DEL MILAGRO-TERCERO
20222645205 - RODRIGUEZ, MARIA ALEJANDRA-TERCERO
20222645205 - LAMELA BIANCHI, BERNARDO-TERCERO
20222645205 - LINARES GARCIA, LUCIO MARTIN-TERCERO
20222645205 - GALLARDINI, ANDREA PAOLA-TERCERO
20222645205 - FERREYRA, MARISA VICTORIA-TERCERO
20222645205 - CAVANNA, BRUNO EXEQUIEL-TERCERO
20222645205 - CHAVEZ, ERIKA SILVANA-TERCERO
20164587100 - BRANDENBURG, PEDRO ENRIQUE-POR DERECHO PROPIO
20222645205 - DIAZ TABALLIONE, FERNANDO RAUL-TERCERO
20222645205 - JUAREZ, VIVIANA LEONOR-TERCERO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 3360/25-I1



H106039147559

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IVa. Nominación

JUICIO: LA BRUNA VICENTE ERNESTO c/ FIDEICOMISO LOS POCITOS s/ COBRO EJECUTIVO.- EXPTE N°3360/25-I1.-

San Miguel de Tucumán, 29 de mayo de 2026.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver este proceso caratulado "La Bruna Vicente Ernesto c/ Fideicomiso los Pocitos s/ Cobro Ejecutivo.- Expte n°3360/25-I1.-, del que

RESULTA:

En fecha 22/07/2025, Vicente Ernesto La Bruna, CUIT 20-11708041-3, mediante la representación de su letrado apoderado, Pedro Brandenburg, inicia demanda de cobro ejecutivo en contra de Carlos Gustavo Castillo en carácter de Fiduciario del Fideicomiso Los Pocitos, por la suma de \$25.011.095 (PESOS VEINTICINCO MILLONES ONCE MIL NOVENTA Y CINCO), con más sus intereses, gastos y costas, fundada en treinta y seis cheques de pago diferido rechazados por fondos insuficientes.

En fecha 13/08/2025, se dicta sentencia monitoria, ordenando llevar adelante la ejecución promovida por la actora y trabar embargo sobre el inmueble propiedad de Carlos Gustavo Castillo, en carácter de Fiduciario del Fideicomiso Los Pocitos, inscripto en el Registro Inmobiliario bajo la matrícula T-58052.

Mediante cédula de fecha 10/09/2025, se notifica la sentencia ejecutiva monitoria a los demandados, quienes dejaron vencer el plazo establecido sin cumplir voluntariamente con el monto condenado y sin oponer excepciones legítimas.

Ahora bien, en fecha 17/10/2025, se apersona el letrado Juan Manuel Carro, promoviendo tercería de mejor derecho, en representación de las siguientes personas: 1) Sebastián José Robles Terán; 2) Abigail Grosvald; 3) Pablo Ariel Zalazar; 4) Natalia Paola Cademartori; 5) Sergio Daniel Domínguez; 6) Romina Soledad Sarmientos; 7) Martín Miguel Jerónimo Rodríguez; 8) Fernando Raúl Díaz Tabollione, 9) Agustín Emilio Aguilar; 10) Nancy Viviana Zillito; 11) Pablo Matías Chávez; 12) Adrián Humberto Barrionuevo; 13) María Josefina Pérez Pieroni; 14) Gustavo Ángel Berretti; 15) Martín Arturo Fanlo; 16) Natalia Jorgelina Condorí; 17) Cristian Eduardo Toranzo; 18) Natalia Inés Navarro Luna; 19) Oscar Eduardo Ayala; 20) Franco Mauricio Giandominco; 21) Ricardo Gastón Duarte; 22) Mariana del Valle Carrión; 23) Viviana Leonor Juárez; 24) Ramiro Nicolás Furios, 25) María Alejandra Rodriguez y 26) Rocío del Milagro Villafañe López.

A partir de dicha presentación, se forma incidente por cuerda separada para tramitar la tercería de mejor derecho invocada.

El letrado Juan Manuel Carro, en representación de sus mandantes, interpone tercería de mejor derecho en contra de las partes del proceso principal, en el cual se habrían trabado embargos sobre un inmueble de mayor extensión que los perjudica gravemente, por cuanto los mismos resultan adquirentes de diversos lotes ubicados dentro de dicho terreno y en los cuales han edificado sus viviendas.

Señala que la finalidad de la acción es que se declare el mejor derecho de sus mandantes respecto del acreedor embargante, conforme la prioridad establecida en el art. 1170 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Indica que el inmueble identificado con matrícula T-58.052, sobre el cual se trabó el embargo, corresponde a una urbanización residencial donde se emplaza el barrio denominado "Las Quintas II", consistente en un loteo aproximado de 400 lotes que se encontrarían totalmente vendidos por la demandada.

Expone que los terceristas cuentan con los respectivos boletos de compraventa o cesiones de derechos y acciones derivados de boletos, debidamente sellados y con fecha cierta, todos ellos otorgados con anterioridad a la traba de la medida cautelar.

Agrega que la inscripción registral de los boletos no puede realizarse actualmente porque el Registro Inmobiliario exige un plano aprobado de la mayor extensión conforme art. 13 de la Ley 3690, lo que no se encuentra cumplido.

Expone las fechas y modalidades de adquisición de los lotes por parte de cada uno de los terceristas, a las cuales me remito en honor a la brevedad, y acompaña como documentación los instrumentos que acreditan la adquisición de cada lote —boletos de compraventa, cesiones y/o ambos—, actas de toma de posesión y constancias de cancelación de precio, informe de dominio del Registro Inmobiliario donde consta la traba del embargo, copia de plano del barrio con ubicación de los lotes y copias de poderes generales y poder especial.

Corrido el traslado pertinente, la parte demandada no contesta. Sin embargo, la parte actora contesta en fecha 31/10/2025, oponiéndose a la tercería pretendida, y solicita el mantenimiento del embargo trabado en el marco de una ejecución seguida contra el Fideicomiso Los Pocitos, y la expresa imposición de costas.

Señala que el inmueble objeto de la medida integra el patrimonio fideicomitado, constituido por escritura pública el 18/12/2012 e inscripto registralmente en 2013, el cual responde por las deudas del fideicomiso. En tal sentido, afirma que la ejecución promovida cuenta con sentencia firme, y que el embargo fue válidamente trabado sobre un bien que continúa registralmente afectado al fideicomiso.

Sostiene que los terceristas fundan su pretensión en boletos de compraventa y cesiones que, aún cuando pudieran acreditar una relación contractual o posesoria, carecen de eficacia real frente a terceros por no haber sido instrumentados por escritura pública ni inscriptos registralmente. En consecuencia, entiende que dichos instrumentos sólo generan derechos personales, insuficientes para desplazar la prioridad del embargo. Agrega que la cesión invocada es posterior a la constitución del fideicomiso, por lo que no puede prevalecer sobre la afectación fiduciaria previamente inscripta. Asimismo, destaca que no se encuentra acreditado el pago total alegado ni la individualización registral del bien mediante plano de mensura aprobado.

En relación al art. 1170 del Código Civil y Comercial de la Nación, sostiene que su aplicación no habilita la oponibilidad frente a terceros sin cumplimiento de los requisitos de publicidad registral, y que admitir lo contrario vulneraría la primacía del régimen de afectación fiduciaria y la seguridad jurídica registral.

Finalmente, afirma que no se configuran los presupuestos de la tercería de mejor derecho, ya que los terceristas no acreditan un derecho real previo, público e inscripto, y que hacer lugar a su planteo implicaría desvirtuar la garantía patrimonial del fideicomiso y frustrar la tutela ejecutiva que protege al acreedor. Por ello, solicita el rechazo de la tercería, el mantenimiento del embargo y la impugnación de la documental acompañada por carecer de eficacia probatoria suficiente frente a terceros.

Mediante presentaciones de fecha 27/10/2025 y 30/10/2025, se adhieren a la tercería de mejor de derecho: Bernardo Lamela Bianchi; Lucío Martín Linares García, Andrea Paola Gallardini, Marisa Victoria Ferreyra, Bruno Exequiel Cavanna y Erika Silvana Chávez, con el patrocinio del letrado Juan Manuel Carro. Todos manifiestan que se encuentran en la misma situación jurídica por ser adquirentes de lotes del "Barrio Las Quintas II", con anterioridad al embargo trabado en el proceso principal. Acompañan, en relación a cada incidentista, el instrumento que acredita su dominio, el acta de toma posesión y la constancia de cancelación de la totalidad del precio.

Corrido el traslado pertinente, la parte actora se opone las adhesiones a la tercería pretendida y solicita expresa imposición de costas.

Mediante proveído de fecha 20/11/2025, se abre la causa a prueba. En fecha 06/02/2026, se produce el informe del actuario y se cierra el período probatorio. Finalmente, repuesta la planilla fiscal, el expediente pasa a despacho para resolver la tercería interpuesta el 28/04/2026.

CONSIDERANDO:

A la luz del art. 95 del CPCyC, la demanda de tercería debe interponerse frente a las partes del proceso principal, quienes de tal manera vienen a asumir, con respecto al tercerista, la posición de demandados. Así, el tercero asume el carácter de parte actora, y ejecutante y ejecutado, el rol de parte demandada, en el juicio de tercería. El trámite de la tercería será el del juicio sumario o incidente, conforme lo determine el juez atendiendo la complejidad que presentan tanto la tercería como el juicio principal respecto de los hechos controvertidos y de la prueba a rendir. La decisión del juez sólo es susceptible del recurso de revocatoria. Pero cualquiera sea el trámite que el juez resuelva imprimir a la tercería, ésta debe sustanciarse en expediente por separado. En tal sentido, el tercerista no asume calidad de tercero que pueda asimilarse a alguna de las partes del proceso principal. (...) Desde esa perspectiva, el tercerista, dentro del proceso principal nunca es admitido como tercero porque es un sujeto independiente: actor de la tercería (Cámara Civil en Documentos y Locaciones - Sala 2. Sentencia n° 246 de fecha 07/09/2017).

Los incidentistas afirman tener un mejor derecho que el actor embargante, por revestir el carácter de propietarios, poseedores y -en algunos casos- cesionarios, de distintos lotes integrantes de la mayor extensión en la cual funciona el Barrio Privado "Las Quintas II", identificada bajo la Matrícula Registral T-58052. Atento que los hechos invocados son posteriores al 01/08/2015, el caso bajo análisis se rige por las normas del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN), vigente a partir de la mencionada fecha.

En materia probatoria rige el principio de unidad de la prueba, este significa que el conjunto probatorio del juicio forma una unidad y que, como tal, debe ser examinado y apreciado por el juez, para confrontar las diversas pruebas, puntualizar su concordancia o discordancia y concluir sobre el convencimiento que de ellas globalmente se forme (Hernando Devis Echandía, Teoría General de la Prueba Judicial; Ed. V. P. de Zavalía; T. I, pág. 117).

En este sentido y conforme las reglas de la sana crítica (art. 136 del CPCCT), procedo a considerar las pruebas producidas según el informe actuarial de fecha 06/02/2026 y las resultantes de la medida para mejor proveer de fecha 31/03/2026 .

La cuestión a dirimir gira en torno al inmueble de propiedad del demandado Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Los Pocitos, Matrícula Registral T-58052, cuyo embargo se dispone en la sentencia ejecutiva monitoria dictada en el expediente principal en fecha de 13/08/2025. Posteriormente, se presentan en juicio los terceros y promueven por vía incidental tercería de mejor derecho, invocando su calidad de tercero adquirente de buena fe, con derecho de fecha anterior al acreedor embargante.

Siendo así, debo centrarme en los requisitos establecidos por el art. 1170 del CCyCN, según el cual "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".

Surge del informe emitido por el Registro Inmobiliario, que el inmueble registrado en la Matrícula Registral T-58052, figura como titular de dominio el Sr. Carlos Gustavo Castillo - DNI 22.336.346, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Los Pocitos, por escritura pública n° 434 del 18/12/2012. En el asiento 2 del mismo rubro, se anota la División de Inmuebles s/ Ley Provincial n° 8252 en fecha 23/05/2019.

Ahora bien, el presente incidente cuenta con treinta y un (31) incidentistas, por lo cual, para una ordenada y correcta valoración de todos los casos, procederé al tratamiento individual de cada uno de ellos:

1) Sebastián José Robles Terán

En fecha 19/10/2016, Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos"; Víctor Hugo Parra, en su carácter de fiduciante propietario y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Sebastián José Robles Terán (DNI 32.132.633) dos lotes de un terreno integrante de una mayor extensión, identificados en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 18 (dieciocho)** y **Lote 19 (diecinueve)**, **ambos de la Manzana "F"**, con una superficie de 406,25 m² cada uno, inscriptos en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral: N-57.257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.

En consecuencia, Sebastián José Robles Terán, contrató directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado.

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa, se establece como precio el monto de \$426.560, el cual se abonó por el comprador de la siguiente manera: \$260.000 son entregados en ese mismo acto en dinero efectivo, por lo cual el vendedor otorgó carta de pago, quedando un saldo pendiente de \$166.560 que debía ser abonado por el comprador en 12 cuotas mensuales y consecutivas.

Por otra parte, mediante escritura pública n° 91 de fecha 25/08/2023, Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Los Pocitos, y Sebastián José Robles Terán, en ejercicio de sus propios derechos, otorgan acta declarativa para manifestar que los lotes adquiridos por éste último, son actualmente parte de la fracción uno, en virtud del plano de mensura y división n°79639/19, futuro Barrio Las Quintas II Sur, padrón inmobiliario n° 624.409, matrícula registral T-58.052.

En la cláusula octava de ese mismo instrumento, las partes manifiestan que el saldo del precio que surge del Boleto de Compraventa ya fue cancelado, otorgando el fiduciario suficiente recibo y carta de pago.

Destaco que el acta declarativa mencionada también cuenta con la conformidad del fiduciante, Marcelo José Mena.

De esta manera, también se encuentra acreditado que el comprador pagó el total más del 25% del precio al momento de la celebración del boleto de compraventa, y que el total ya estaba cancelado en fecha anterior a la cautelar.

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 19/10/2016, y cuenta con firmas certificadas mediante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, titular del Registro N° 93, en esa misma fecha (19/10/2016). A lo cual se agrega, que el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas el 03/11/2016, a pocos días de su celebración.

Es así, que de la valoración del instrumento privado con firmas certificadas y sellado por el organismo provincial recaudador, concluyo que el boleto de compraventa tiene fecha cierta.

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria.

Para acreditar la posesión, en primer lugar, el tercero acompaña las actas de entrega de posesión de fecha 07/09/2020 y 30/11/2021, con firmas certificadas por Escribana Pública, mediante las cuales manifiesta que recibió, por parte del fiduciario, el lote n° 19 y el lote n° 18 de la manzana "F" respectivamente, adquiridos por Boleto de Compraventa de fecha 19/10/2016, libre de todo ocupante, habiéndose realizado previamente la tradición material en ambos casos, por lo que en las actas correspondientes manifiesta que se encuentra en posesión real y efectiva de los lotes adquiridos.

En segundo lugar, debemos considerar la inspección ocular que se llevó a cabo en fecha 09 de diciembre de 2025 (ver informe del Sr Oficial Notificador de fecha 09/12/2025) con relación a los inmuebles objeto de esta tercería, ubicados en el Barrio "Las Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo. De aquella surge que el Oficial de Justicia constató la existencia de una vivienda construida que abarca ambos lotes, cuya foto se adjunta al acta respectiva. En el mismo es atendido por Sebastián José Robles Terán. Aclaro que la medida realizada no fue motivo de observación ni de impugnación por ninguna de las partes.

Siendo así, de la valoración conjunta de las pruebas producidas, concluyo que, si bien Sebastián José Robles Terán no reviste la calidad de titular dominial se advierte que detenta un mejor derecho que el acreedor embargante por cumplir con todas las condiciones establecidas en el art. 1170 del CCyCN.

2) Abigail Grosvald

En fecha 18/10/2016, Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos"; Víctor Hugo Parra, en su carácter de fiduciante propietario y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Abigail Grosvald (DNI 25.923.109) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 4 (cuatro), de la Manzana "J"**, con una superficie de 416,97 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57.257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.

En consecuencia, Abigail Grosvald, contrató directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado.

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa, se establece como precio el monto de \$310.000, el cual se abonó por el comprador de la siguiente manera: \$156.000 son entregados en ese mismo acto en dinero efectivo, por lo cual el vendedor otorgó carta de pago, quedando un saldo pendiente de \$154.000 que debía ser abonado por el comprador en 36 cuotas mensuales y consecutivas.

Entre la prueba documental de la incidentista, también acompaña un recibo de pago de fecha 06/02/2019, emitido por el Fideicomiso Los Pocitos a nombre de Abigail Grosvald, por la suma de \$22.173,66, el cual se detalla "paga cuotas - cancelación total lote J-4 Las Quintas II".

De esta manera, se encuentra acreditado que la compradora pagó más del 25% del precio al momento de la celebración del boleto de compraventa, y mediante el recibo acompañado se podría

inferir que el total ya estaba cancelado en fecha anterior a la cautelar.

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 18/10/2016 y cuenta con firmas certificadas mediante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, titular del Registro N° 93, en esa misma fecha (18/10/2016). A lo cual se agrega, que el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas el 20/10/2016, a pocos días de su celebración.

Es así, que de la valoración del instrumento privado con firmas certificadas y sellado por el organismo provincial recaudador, concluyo que el boleto de compraventa tiene fecha cierta.

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria. En este caso, la tercerista acompaña el acta de entrega de posesión de fecha 10/08/2021, con firmas certificadas, mediante el cual manifiesta que recibió, por parte del fiduciario, el lote n° 4 de la manzana "J", adquirido por Boleto de Compraventa de fecha 18/10/2016, libre de todo ocupante, habiéndose realizado previamente la tradición material, por lo que manifiesta que se encuentra en posesión real y efectiva del lote adquirido.

En fecha 09 de diciembre de 2025 (ver informe del Sr Oficial Notificador de fecha 09/12/2025) se realizó la inspección ocular de los inmuebles objeto de esta tercería, ubicados en el Barrio "Las Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo. De aquella surge que el Oficial de Justicia constató la existencia de una vivienda construida en el lote 4 de la manza "J", cuya foto se adjunta al acta respectiva, sin que la medida haya sido motivo de observación o impugnación por ninguna de las partes.

De esta manera, de la valoración conjunta de las pruebas producidas, resulta evidente la posesión del inmueble por parte de Abigail Grosvald. Y si bien, no reviste la calidad de titular dominial se advierte que detenta un mejor derecho que el acreedor embargante por cumplir con todas las condiciones establecidas en el art. 1170 del CCyCN.

3) Pablo Ariel Zalazar

En fecha 27/01/2017, Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos" y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Mauricio Ezequiel González (DNI 34.286.439) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 3 (tres) de la Manzana "M"**, con una superficie de 444,24 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.

A su vez, Mauricio Ezequiel González cede a Pablo Ariel Zalazar (DNI 26.908.052) las acciones y derechos emergentes del boleto de compraventa antes mencionado, a través del "Contrato de cesión de posición contractual: cesión de boleto de compraventa", celebrado en fecha 09/04/2021, mediante escritura pública n° 42, pasada por ante la Escribana Pública Inés García Hamilton.

En consecuencia, el tercero Pablo Ariel Zalazar puede subrogarse en la posición jurídica de Mauricio Ezequiel González, quien contrató directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado, conforme surge del eslabonamiento desarrollado.

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa de fecha 27/01/2017, se establece como precio el monto de \$340.608, el cual se abonó por el comprador de la siguiente manera: \$150.000 son entregados en ese mismo acto en dinero efectivo, por lo cual el vendedor otorgó carta de pago, quedando un saldo pendiente de \$190.608 que debía ser abonado por el comprador en 2 cuotas, conforme lo allí pactado.

Por su parte, de la cláusula séptima del Contrato de Cesión de fecha 09/04/2021, surge que Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Los Pocitos, presta expresa conformidad con la cesión y agrega que el cedente, Mauricio Ezequiel González, no adeuda suma alguna, por lo que otorga suficiente recibo y carta de pago, lo que suscribe en ese mismo acto.

De esta manera, también se encuentra acreditado que el comprador pagó más del 25% del precio al momento de la celebración del boleto de compraventa, y que el total ya estaba cancelado en fecha anterior a la cautelar.

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado en fecha 27/01/2017 y cuenta con firmas certificadas mediante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, en esa misma fecha (27/01/2017). A lo cual se agrega, que el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas en fecha 13/02/2017, es decir, a los pocos días de su celebración.

Es así que, de la valoración del instrumento privado con firmas certificadas y sellado por el organismo provincial recaudador, concluyo que el boleto de compraventa tiene fecha cierta.

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria.

En fecha 09 de diciembre de 2025 (ver informe del Sr Oficial Notificador de fecha 09/12/2025) se realizó la inspección ocular de los inmuebles objeto de esta tercería, ubicados en el Barrio "Las Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo. De aquella surge que el Oficial de Justicia constató la existencia de una vivienda construida, cuya foto se adjunta al acta respectiva, sin que la medida haya sido motivo de observación o impugnación por ninguna de las partes.

De esta manera, al valorar conjuntamente las pruebas producidas, concluyo que, si bien es cierto que el tercero Pablo Ariel Zalazar no reviste la calidad de titular dominial, detenta un mejor derecho que el acreedor embargante por cumplir con todas las condiciones establecidas en el art. 1170 del CCyCN.

4) Natalia Paola Cademartori

En fecha 15/09/2015, Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos"; Víctor Hugo Parra, en su carácter de fiduciante propietario y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a María Emilia Sánchez (DNI 32.775.792) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 6 (seis) de la Manzana "K"**, con una superficie de 390,40 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.

Ahora bien, María Emilia Sánchez cede a José Luis Bossini (DNI 29.060.339), las acciones y derechos emergentes del boleto de compraventa antes mencionado, a través del "Contrato de cesión de posición contractual: cesión de boleto de compraventa", celebrado en fecha 21/08/2020, mediante escritura pública n° 65, pasada por ante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton.

A su vez, José Luis Bossini cede a favor de Gustavo Navarro (DNI 20.433.344) y Natalia Paola Cademartori (DNI 24.047.086), las acciones y derechos emergentes del boleto de compraventa de fecha 15/09/2015, y las que surgen de la cesión de acciones y derechos del boleto de compraventa de fecha 21/08/2020, mediante escritura pública n° 64, de fecha 31/05/2021, pasada por ante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton.

En consecuencia, los terceros Natalia Paola Cademartori y Gustavo Navarro, pueden subrogarse en la posición jurídica de María Emilia Sánchez, quien contrató directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado, conforme surge del eslabonamiento desarrollado.

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa de fecha 15/09/2015, se establece como el precio de \$141.296, el cual se abonó por el comprador de la siguiente manera: \$11.775 son entregados en ese mismo acto en dinero efectivo, por lo cual el vendedor otorgó carta de pago, quedando un saldo pendiente de \$129.521 que debía ser abonado por el comprador en 33 cuotas, conforme lo allí pactado.

Por su parte, de la cláusula séptima del Contrato de Cesión de fecha 21/08/2020 (escritura pública n° 65) surge que Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Los Pocitos, presta expresa conformidad con la cesión y agrega que el cedente, no adeuda suma alguna, por lo que otorga suficiente recibo y carta de pago, lo que suscribe en ese mismo acto. De igual manera, en la cláusula séptima del Contrato de Cesión de fecha 31/05/2021 (escritura pública n° 64), el fiduciario presta expresa conformidad y afirma que el cedente no posee deudas.

De esta manera, también se encuentra acreditado que el comprador pagó la totalidad del precio con fecha anterior a la traba de la medida cautelar.-

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 15/09/2015, y cuenta con firmas certificadas mediante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, titular del Registro N° 93, en esa misma fecha (15/09/2015). De esa manera, la intervención de la escribana en su carácter de fedataria me permite concluir que el boleto de compraventa tiene fecha cierta.

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria. En fecha 09 de diciembre de 2025 (ver informe del Sr Oficial Notificador de fecha 09/12/2025) se realizó la inspección ocular de los inmuebles objeto de esta tercería, ubicados en el Barrio "Las Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo. De la medida surge que en el Lote 6, Manzana "K", el oficial de justicia constata la existencia de una vivienda construída, cuya foto se adjunta al acta respectiva y deja asentado que Natalia Paola Cademartori vive en aquella junto con sus dos hijas. Aclaro que la medida realizada no fue motivo de observación ni de impugnación por ninguna de las partes.-

Siendo así, de la valoración conjunta de las pruebas producidas, se concluye que Natalia Paola Cademartori no reviste la calidad de titular dominial, sin perjuicio de lo cual detenta un mejor derecho que el acreedor embargante por cumplir con todas las condiciones establecidas en el art. 1170 del CCyCN.-

5) Sergio Daniel Domínguez

En fecha 18/09/2015, Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos"; Víctor Hugo Parra, en su carácter de fiduciante propietario y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Sergio Daniel Domínguez (DNI 25.498.085) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 1 (uno), de la Manzana "M"**, con una superficie de 451,39 m2, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.

En consecuencia, Sergio Daniel Domínguez, contrató directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado.

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa, se establece como precio total y definitivo el monto de \$116.783,62, el que fue abonado en ese mismo acto en dinero efectivo, otorgando el vendedor recibo y carta de pago.

De esta manera, se encuentra acreditado que el comprador pagó el total del precio al momento de la celebración del boleto de compraventa, esto es, con fecha ampliamente anterior a la traba de la medida cautelar.

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 18/09/2015, y cuenta con firmas certificadas mediante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, titular del Registro N° 93, en esa misma fecha (18/09/2015). A lo cual se agrega, que el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas el 05/10/2015, es decir, a pocos días de su celebración.

En consecuencia, de la valoración del instrumento privado con firmas certificadas y sellado por el organismo provincial recaudador, concluyo que el boleto de compraventa tiene fecha cierta.

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria. En este caso, el tercerista acompaña el acta de entrega de posesión de fecha 14/10/2020, con firmas certificadas, mediante el cual manifiesta que recibió, por parte del fiduciario, el lote n° 1 de la manzana "M", adquirido por Boleto de Compraventa de fecha 18/09/2015, libre de todo ocupante, habiéndose realizado previamente la tradición material, por lo que manifiesta que se encuentra en posesión real y efectiva del lote adquirido.

En fecha 09 de diciembre de 2025 (ver informe del Sr Oficial Notificador de fecha 09/12/2025) se realizó la inspección ocular del inmueble, en la cual el Oficial de Justicia constató la existencia de una vivienda construida en el Lote 1 de la Manzana "M" del Barrio "Las Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo, cuya foto se adjunta al acta respectiva, habiendo sido atendidos por Mariana Rocha, quien manifestó ser esposa de Sergio Daniel Domínguez. Aclaro que la medida realizada no fue motivo de observación ni de impugnación por ninguna de las partes.

Por lo tanto, de la valoración conjunta de las pruebas producidas, se advierte que el tercero, Sergio Daniel Domínguez, pese a no ser titular dominial, detenta un mejor derecho que el acreedor embargante por cumplir con todas las condiciones establecidas en el art. 1170 del CCyCN.

6) Romina Soledad Sarmientos

En fecha 08/09/2017, Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos"; Víctor Hugo Parra, en su carácter de fiduciante propietario y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Romina Soledad Sarmientos (DNI 29.666.397) y Facundo Pacheco Chalabe (DNI 30.327.941) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 13 (trece), de la Manzana "D"**, con una superficie de 433,67 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.

En consecuencia, Romina Soledad Sarmientos y Facundo Pacheco Chalabe, contrataron directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado.

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa, se establece como precio total y definitivo el monto de \$429.333, el cual se abonó por el comprador de la siguiente manera: \$100.000 fueron

pagados en efectivo y a cuenta el 23/08/2017, conforme surge del recibo n° 3524 emitido por el fideicomiso, quedando un saldo pendiente de \$329.333 que son abonados en ese mismo acto en dinero efectivo, por lo cual el vendedor otorgó recibo suficiente y carta de pago.

De esta manera, se encuentra acreditado que el comprador pagó el total del precio al momento de la celebración del boleto de compraventa, esto es, con fecha ampliamente anterior a la traba de la medida cautelar.

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 08/09/2017 y cuenta con firmas certificadas mediante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, titular del Registro N° 93, en esa misma fecha (08/09/2017). A lo cual se agrega, que el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas el 11/09/2017, a pocos días de su celebración.

Es así que, de la valoración del instrumento privado con firmas certificadas y sellado por el organismo provincial recaudador, concluyo que el boleto de compraventa tiene fecha cierta.

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria. En este caso, la tercerista acompaña el acta de entrega de posesión de fecha 05/03/2021, con firmas certificadas notarialmente, mediante el cual manifiesta que recibió, por parte del fiduciario, el lote n° 13 de la manzana "D", adquirido por Boleto de Compraventa de fecha 08/09/2017, libre de todo ocupante, habiéndose realizado previamente la tradición material, por lo que manifiesta que se encuentra en posesión real y efectiva del lote adquirido.

En fecha 09 de diciembre de 2025 (ver informe del Sr Oficial Notificador de fecha 09/12/2025) se realizó la inspección ocular de los inmuebles objeto de esta tercería, ubicados en el Barrio "Las Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo. De la medida surge que en el Lote 13, Manzana "D", el oficial de justicia constata la existencia de una vivienda. Aclaro que la medida realizada no fue motivo de observación ni de impugnación por ninguna de las partes.

Del análisis conjunto de las pruebas producidas, se advierte que Romina Soledad Sarmientos, pese a no ser titular dominial, detenta un mejor derecho que el acreedor embargante por cumplir con todas las condiciones establecidas en el art. 1170 del CCyCN.

7) Martín Miguel Jerónimo Rodríguez

En fecha 20/11/2015, Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos"; Víctor Hugo Parra, en su carácter de fiduciante propietario y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Martín Miguel Jerónimo Rodríguez (DNI 28.883.873) y María Natalia Peralta (DNI 28.646.113), quienes expresan estar casados, un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 2 (dos), de la Manzana "I"**, con una superficie de 482,16 m², inscripto en el registro inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.

En consecuencia, Martín Miguel Jerónimo Rodríguez y María Natalia Peralta, contrataron directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado.

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa, se establece como precio total y definitivo el monto de \$177.049,15, el que fue abonado en ese mismo acto en dinero efectivo, otorgando el vendedor recibo y carta de pago.

De esta manera, se encuentra acreditado que los compradores pagaron el total del precio al momento de la celebración del boleto de compraventa, fecha ampliamente anterior a la traba de la medida cautelar.

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 20/11/2015 y cuenta con firmas certificadas mediante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, titular del Registro N° 93, en esa misma fecha (20/11/2015). Además, el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas en fecha 24/11/2015, es decir, a los pocos días de su celebración.

Es así que, de la valoración del instrumento privado con firmas certificadas y sellado por el organismo recaudador, concluyo que el boleto de compraventa tiene fecha cierta.

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria. En este caso, el tercerista acompaña el acta de entrega de posesión de fecha 29/09/2020, con firmas certificadas, mediante el cual manifiesta que aquel, junto con su esposa María Natalia Peralta, recibieron por parte del fiduciario, el lote n° 2 de la manzana "I", adquirido por Boleto de Compraventa de fecha 20/11/2015, libre de todo ocupante, habiéndose realizado previamente la tradición material, por lo que manifiestan que se encuentran en posesión real y efectiva del lote adquirido.

Por último, en fecha 09 de diciembre de 2025 (ver informe del Sr Oficial Notificador de fecha 09/12/2025) se realizó la inspección ocular de los inmuebles objeto de esta tercería, ubicados en el Barrio "Las Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo. De la medida surge que el lote 2 de la manzana "I" el oficial de justicia constata la existencia de una vivienda construida, cuya fotografía se adjunta al acta respectiva. Destaco que la medida realizada no fue motivo de observación ni de impugnación por ninguna de las partes.

De esta manera, al considerar las pruebas producidas en su conjunto, concluyo que Martín Miguel Jerónimo Rodríguez, no reviste el carácter de titular dominial del inmueble pero sí detenta un mejor derecho que el acreedor embargante por cumplir las condiciones establecidas en el art. 1170 del CCyCN.

8) Fernando Raúl Díaz Tabollione

En fecha 06/08/2015, Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos"; Víctor Hugo Parra, en su carácter de fiduciante propietario y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Fernando Raúl Díaz Taballione (DNI 25.543.824) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 9 (nueve), de la Manzana "G"**, con una superficie de 400,00 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.

En consecuencia, Fernando Raúl Díaz Taballione, contrató directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado.

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa, se establece como precio total y definitivo el monto de \$108.000, el cual se abonó por el comprador de la siguiente manera: \$13.500 son entregados en ese mismo acto en dinero efectivo, por lo cual el vendedor otorgó carta de pago, quedando un saldo pendiente de \$94.500 que debía ser abonado por el comprador en 21 cuotas mensuales y consecutivas.

Entre la prueba documental del incidentista, también acompaña un recibo de pago de fecha 10/08/2016, emitido por el Fideicomiso Los Pocitos a nombre de Fernando Raúl Díaz Taballione, por la suma de \$10.300, el cual se detalla "paga cuotas - cancelación total lote G-9 Las Quintas II".

De esta manera, mediante el recibo acompañado se podría inferir que el total ya estaba cancelado en fecha anterior a la cautelar.

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 06/08/2015 y cuenta con firmas certificadas mediante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, en esa misma fecha (06/08/2015). A lo cual se agrega, que el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas el 10/08/2015, a pocos días de su celebración.

Siendo así, de la valoración del instrumento privado con firmas certificadas y sellado por el organismo provincial recaudador, concluyo que el boleto de compraventa tiene fecha cierta.

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria. En este caso, el tercerista acompaña el acta de entrega de posesión de fecha 25/08/2020, con firmas certificadas, mediante el cual manifiesta que recibió, por parte del fiduciario, el lote n° 9 de la manzana "G", adquirido por Boleto de Compraventa de fecha 06/08/2015, libre de todo ocupante, habiéndose realizado previamente la tradición material, por lo que manifiesta que se encuentra en posesión real y efectiva del lote adquirido.

Por último, en fecha 09 de diciembre de 2025 (ver informe del Sr Oficial Notificador de fecha 09/12/2025) se realizó la inspección ocular de los inmuebles objeto de esta tercería, ubicados en el Barrio "Las Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo. De la medida surge que en el Lote 9, Manzana "G", el oficial de justicia constata la existencia de una vivienda construida.

De esta manera, al considerar las pruebas producidas en su conjunto, y destacando especialmente que la inspección ocular realizada no fue motivo de observación ni de impugnación por ninguna de las partes, concluyo que Fernando Raúl Díaz Taballione, no reviste el carácter de titular dominial del inmueble pero sí detenta un mejor derecho que el acreedor embargante por cumplir con todas las condiciones establecidas en el art. 1170 del CCyCN.

9) Agustín Emilio Aguilar

En fecha 13/03/2017 Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos" y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Luis Alberto Quinteros Pereyra (DNI 22.451.315) y a Andrea Alejandra Sierra (DNI 23.246.739) dos terrenos integrantes de una mayor extensión, identificados en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 15 (quince)** y **Lote 16 (dieciseis) de la Manzana "J"**, con una superficie de 416,97 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.

A su vez, Luis Alberto Quinteros Pereyra y Andrea Alejandra Sierra ceden parcialmente a Agustín Emilio Aguilar (DNI 33.032.092) las acciones y derechos emergentes del boleto de compraventa antes mencionado, únicamente sobre un lote del terreno, identificado como lote 15 de la manzana "J", a través del "Contrato de cesión de posición contractual: cesión de boleto de compraventa", celebrado en fecha 06/03/2020, mediante escritura pública n° 12, pasada por ante la Escribana Pública, Isabel M. Padilla de García Hamilton, titular del Registro N° 93.-

En consecuencia, el tercero Agustín Emilio Aguilar puede subrogarse en la posición jurídica de Luis Alberto Quinteros Pereyra y Andrea Alejandra Sierra, quienes contrataron directamente con el titular

registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado, conforme surge del eslabonamiento desarrollado.

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa de fecha 13/03/2017, se establece como precio el monto total y definitivo de \$692.170 (\$346.085 cada lote) el cual se abonó por el comprador de la siguiente manera: \$50.000 fueron recibidos con anterioridad a ese acto, con fecha 07/03/2017, como anticipo y a cuenta de precio, mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente de titularidad del fideicomiso, por la que se otorga suficiente recibo y carta de pago; la suma de \$283.333 son entregados en ese mismo acto en dinero efectivo, por lo cual el vendedor otorgó carta de pago; quedando un saldo pendiente de \$358.837 que debía ser abonado por el comprador en 36 cuotas mensuales y consecutivas.

Por su parte, de la cláusula novena del Contrato de Cesión de fecha 06/03/2020, surge que Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Los Pocitos, presta expresa conformidad con la cesión y agrega que los cedentes, no adeudan suma alguna según recibo cancelatorio n° 5264 de fecha 03/03/2020, emitido por fideicomiso, que en copia se anexa a la escritura, por lo que otorga suficiente recibo y carta de pago, lo que suscribe en ese mismo acto.-

De esta manera, también se encuentra acreditado que el comprador pagó más del 25% del precio al momento de la celebración del boleto de compraventa, y que el total ya estaba cancelado en fecha anterior a la cautelar.-

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 13/03/2017 y cuenta con firmas certificadas mediante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, titular del Registro N° 93, en esa misma fecha (13/03/2017). A lo cual se agrega, que el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas en fecha 28/03/2017, es decir, a los pocos días de su celebración.-

Es así que, de la valoración del instrumento privado con firmas certificadas y sellado por el organismo provincial recaudador, concluyo que el boleto de compraventa tiene fecha cierta.-

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria. En este caso, el tercerista acompaña el acta de entrega de posesión de fecha 03/06/2020, con firmas certificadas, mediante el cual manifiesta que recibió, por parte del fiduciario, el lote n° 15 de la manzana "J", adquirido por Boleto de Compraventa de fecha 13/03/2017, libre de todo ocupante, habiéndose realizado previamente la tradición material, por lo que manifiesta que se encuentra en posesión real y efectiva del lote adquirido.- En fecha 09 de diciembre de 2025 (ver informe del Sr Oficial Notificador de fecha 09/12/2025) se realizó la inspección ocular de los inmuebles objeto de esta tercería, ubicados en el Barrio "Las Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo. De la medida surge que el oficial de justicia constata la existencia de una vivienda en construcción avanzada, cuya fotografía se adjunta al acta. Aclaro que la inspección ocular realizada no fue motivo de observación ni de impugnación por ninguna de las partes.-

Por lo tanto, considerando las pruebas producidas en su conjunto, concluyo que Agustín Emilio Aguilar, pese a no revestir el carácter de titular dominial, detenta un mejor derecho que el acreedor embargante por cumplir con todas las condiciones establecidas en el art. 1170 del CCyCN.-

10) Nancy Viviana Zillito

En fecha 19/10/2015 Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos"; Víctor Hugo Parra, en su carácter de fiduciante propietario y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Carlos Federico López Marcos (DNI

27.961.616) y a María Emilia Castaño Castellano (DNI 33.047.547) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 5 (cinco) de la Manzana "E"**, con una superficie de 455,40 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.-

A su vez, Carlos Federico López Marcos y María Emilia Castaño Castellano ceden a Nancy Viviana Zillito (DNI 17.860.188) y a Alberto Fabían Rivero (DNI 20.878.073) las acciones y derechos emergentes del boleto de compraventa antes mencionado, a través del "Contrato de cesión de posición contractual: cesión de boleto de compraventa", celebrado en fecha 18/07/2022, mediante escritura pública n° 86, pasada por ante la Escribana Pública, Inés García Hamilton, Adscripta al Registro N° 93.-

En consecuencia, los terceros Nancy Viviana Zillito y Alberto Fabían Rivero pueden subrogarse en la posición jurídica de Carlos Federico López Marcos y María Emilia Castaño Castellano, quienes contrataron directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado, conforme surge del eslabonamiento desarrollado.-

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa de fecha 19/10/2015, se establece como precio el monto total y definitivo de \$146.675,23, el cual se abonó por los compradores de la siguiente manera: \$89.449,24 son entregados en ese mismo acto en dinero efectivo, por lo cual el vendedor otorgó carta de pago, quedando un saldo pendiente de \$57.225,99, que debía ser abonado en dinero efectivo el 03/11/2015.-

Por su parte, de la cláusula octava del Contrato de Cesión de fecha 18/07/2022, surge que Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Los Pocitos, presta expresa conformidad con la cesión y agrega que los cedentes, no adeudan suma alguna, por lo que otorga suficiente recibo y carta de pago, lo que suscribe en ese mismo acto.-

De esta manera, también se encuentra acreditado que el comprador pagó más del 25% del precio al momento de la celebración del boleto de compraventa, y que el total ya estaba cancelado en fecha anterior a la medida cautelar.-

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 19/10/2015 y cuenta con firmas certificadas mediante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, en esa misma fecha (19/10/2015). A lo cual se agrega, que el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas en fecha 20/10/2015, es decir, al día siguiente de su celebración.-

Siendo así, de la valoración del instrumento privado con firmas certificadas y sellado por el organismo provincial recaudador, concluyo que el boleto de compraventa tiene fecha cierta.-

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria.-

En fecha 09 de diciembre de 2025 (ver informe del Sr Oficial Notificador de fecha 09/12/2025) se realizó la inspección ocular de los inmuebles objeto de esta tercería, ubicados en el Barrio "Las Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo. De la medida surge que en el Lote 5, Manzana "E", el oficial de justicia constata la existencia de una vivienda construida, cuya fotografía se adjunta al acta, siendo atendido por la Sra. Zillito. Aclaro que la medida realizada no fue motivo de observación ni de impugnación por ninguna de las partes.-

Por lo expuesto, considerando las pruebas producidas en su conjunto, concluyo que Nancy Liliana Zillito, pese a no revestir el carácter de titular dominial, detenta un mejor derecho que el acreedor

embargante por cumplir con todas las condiciones establecidas en el art. 1170 del CCyCN.-

11) Pablo Matías Chávez

Con relación a Pablo Matías Chávez, el letrado Juan Manuel Carro, expone en la presentación de interposición de tercería, que el mismo habría adquirido el **Lote 8 (ocho) de la Manzana "M"**, mediante cesión efectuada por el Sr. Fabio Alejandro Giorgis, conforme escritura de cesión que manifiesta adjuntar, manifestándose asimismo que el demandado prestó conformidad con dicha cesión y realizó entrega de la posesión. También menciona que el cedente habría adquirido el lote mediante boleto de compraventa de fecha 07/03/16 y que la demandada habría otorgado carta de pago por el precio.

Sin embargo, corresponde señalar que ninguna de tales circunstancias se encuentra debidamente acreditada en autos con documentación alguna que resulte idónea.

En consecuencia, advierto que no se encuentran cumplidos los presupuestos exigidos por el art. 1170 del CCyCN, por lo tanto, no corresponde hacer lugar al planteo de tercería efectuado por Pablo Matías Chávez.

12) Adrián Humberto Barrionuevo

En fecha 26/08/2015, Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos"; Víctor Hugo Parra, en su carácter de fiduciante propietario y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Adrián Humberto Barrionuevo (DNI 27.908.118) y Mariana Estefanía Veliz (DNI 29.877.964) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 14 (catorce), de la Manzana "C"**, con una superficie de 375,00 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas de la Provincia.-

En consecuencia, Adrián Humberto Barrionuevo, contrató directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado.-

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa de fecha 26/08/2015, se establece como precio el monto total y definitivo de \$91.125 el que fue abonado en ese mismo acto en dinero efectivo, otorgando el vendedor recibo y carta de pago. Es decir, que se encuentra acreditado que el total del precio ya estaba cancelado al momento de la celebración del boleto de compraventa, con anterioridad a la fecha de traba de la medida cautelar.-

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 26/08/2015, cuenta con firmas certificadas mediante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton y fue sellado por la Dirección General de Rentas el 31/08/2015, es decir, a los pocos días de su celebración, por lo que se podría concluir que el boleto de compraventa tiene fecha cierta.-

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria. En este caso, la tercerista acompaña el acta de entrega de posesión del 16/11/2023, con firmas certificadas, mediante el cual manifiesta que recibió, por parte del fiduciario, el lote n° 14 de la manzana "C", adquirido por Boleto de Compraventa de fecha 26/08/2015, libre de todo ocupante, habiéndose realizado previamente la tradición material, por lo que manifiesta que se encuentra en posesión real y efectiva del lote adquirido.-

Por último, en fecha 09 de diciembre de 2025 (ver informe del Sr Oficial Notificador de fecha 09/12/2025) se realizó la inspección ocular de los inmuebles objeto de esta tercería, ubicados en el Barrio "Las Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo. La medida no fue observada ni impugnada por ninguna de las partes.-

De esta manera, considerando las pruebas producidas en su conjunto, concluyo que Adrián Humberto Barrionuevo, pese a no revestir el carácter de titular dominial, detenta un mejor derecho que el acreedor embargante por cumplir con todas las condiciones establecidas en el art. 1170 del CCyCN.-

13) María Josefina Pérez Pieroni

En fecha 21/11/2017, Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos" y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a María Josefina Pérez Pieroni (DNI 29.952.160) y a Diego Bartolomé Rotger (DNI 27.960.387) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 4 (cuatro), de la Manzana "A"**, con una superficie de 388,92 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas de la Provincia.-

En consecuencia, María Josefina Pérez Pieroni, contrató directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado.-

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa, se establece como precio total y definitivo el monto de \$419.900, el cual se abonó por el comprador de la siguiente manera: \$10.000 fueron pagados en efectivo y a cuenta el 14/11/2017, conforme surge del recibo n° 2561 emitido por el fideicomiso; \$172.900 son entregados en ese mismo acto en dinero efectivo, por lo cual el vendedor otorgó carta de pago; \$30.000 se establece que será abonada por la compradora el 15/01/2018; quedando un saldo pendiente de \$207.000 que debían ser abonados en 24 cuotas mensuales.-

Entre la prueba documental de la incidentista, también acompaña un recibo de pago de fecha 10/10/2019, emitido por el Fideicomiso Los Pocitos a nombre de Diego B. Rotger y María Josefina Pérez Pieroni, por la suma de \$16.395, el cual se detalla "Cancelación total lote A-4 Las Quintas II".-

De esta manera, se encuentra acreditado que el comprador pagó más del 25% del precio al momento de la celebración del boleto de compraventa y que habría abonado la totalidad con fecha anterior a la traba de la medida cautelar.-

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 21/11/2017 y cuenta con firmas certificadas mediante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, en esa misma fecha (21/11/2017). A lo cual se agrega, que el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas el 06/12/2017, a pocos días de su celebración.-

Es así, que de la valoración del instrumento privado con firmas certificadas y sellado por el organismo provincial recaudador, concluyo que el boleto de compraventa tiene fecha cierta.-

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria. En este caso, la tercerista acompaña el acta de entrega de posesión del 11/08/2021, con firmas certificadas, mediante el cual manifiesta que recibió, por parte del fiduciario, el lote n° 4 de la manzana "A", adquirido por Boleto de Compraventa de fecha 21/11/2017, libre de todo ocupante, habiéndose realizado previamente la tradición material, por lo que manifiesta que se encuentra en posesión real y efectiva del lote adquirido.-

Por último, en fecha 09 diciembre de 2025 (ver informe del Sr Oficial Notificador de fecha 09/12/2025) se realizó la inspección ocular de los inmuebles objeto de esta tercería, ubicados en el Barrio " Las Quintas II", Los Pocitos, Tafi Viejo. De la medida surge que en el Lote 4, Manzana "A", nos recibió la Sra Pieroni, lote adquirido el 21/11/2017, acta de entrega 11/08/2021.

En consecuencia, advierto que se encuentra cumplido el último presupuesto exigido por el art. 1170 del CCyCN, la publicidad posesoria al momento de practicarse la medida de inspección ocular.

De esta manera, considerando las pruebas producidas en su conjunto, concluyo que María Josefina Pérez Pieroni, pese a no revestir el carácter de titular dominial, detenta un mejor derecho que el acreedor embargante por cumplir con todas las condiciones establecidas en el art. 1170 del CCyCN.-

14) Gustavo Ángel Berretti

En fecha 09/08/2017 Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos" y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Carlos Matías Acosta (DNI 34.133.170) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 2 (dos) de la Manzana "J"**, con una superficie de 416,97 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.-

Ahora bien, Carlos Matías Acosta cede a Lucas Martín Juárez (DNI 3.977.941), las acciones y derechos emergentes del boleto de compraventa antes mencionado, a través del "Contrato de cesión de posición contractual: cesión de boleto de compraventa", celebrado en fecha 14/04/2023, mediante escritura pública n° 36, pasada por ante la Escribana Pública, Isabel M. Padilla de García Hamilton, titular del Registro N° 93.-

A su vez, por escritura pública n° 37, pasada por ante la Escribana Pública, Inés García Hamilton, Adscripta al Registro N° 93, Lucas Martín Juárez (mediante apoderada) transfiere en concepto de cesión/permuta a favor de Graciela María Deza (DNI 16.540.368) y Gustavo Ángel Berretti (DNI 13.087.430), las acciones y derechos emergentes de la cesión del boleto de compraventa de fecha 14/04/2023, y las acciones y derechos emergentes del boleto de compraventa de fecha 09/08/2017.-

En consecuencia, el tercero Gustavo Ángel Berretti, puede subrogarse en la posición jurídica de Carlos Matías Acosta, quien contrató directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado, conforme surge del eslabonamiento desarrollado.-

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa de fecha 09/08/2017, se establece como el precio de \$416.970, el cual se abonó por el comprador de la siguiente manera: \$208.485, fueron entregados en ese mismo acto en dinero efectivo, por lo cual el vendedor otorgó carta de pago, quedando un saldo pendiente de \$208.485 que debía ser abonado en 24 cuotas mensuales, conforme lo pactado.-

De esta manera, también se encuentra acreditado que el comprador pagó más del 25% del precio al momento de la celebración del boleto de compraventa, y que el total ya estaba cancelado en fecha anterior a la cautelar.-

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 09/08/2017 y cuenta con firmas certificadas mediante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, titular del

Registro N° 93, en esa misma fecha (09/08/2017). A lo cual se agrega, que el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas el 24/08/2017, a pocos días de su celebración.-

Es así que, de la valoración del instrumento privado con firmas certificadas y sellado por el organismo provincial recaudador, concluyo que el boleto de compraventa tiene fecha cierta.-

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria. En fecha 16/12/2025, se realizó la inspección ocular de los inmuebles objeto de esta tercería, ubicados en el Barrio "Las Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo. De la medida surge que en el Lote 2, Manzana "J", el oficial de justicia constata la existencia de una vivienda y deja asentado que Gustavo Ángel Berreti se habría mudado al inmueble en mayo de 2024. Destaco que la medida de inspección ocular no fue observada ni impugnada por ninguna de las partes.

En conclusión, considerando las pruebas producidas en su conjunto advierto que Gustavo Ángel Berreti, pese a no revestir el carácter de titular dominial, detenta un mejor derecho que el acreedor embargante por cumplir con todas las condiciones establecidas en el art. 1170 del CCyCN.-

15) Martín Arturo Fanlo

En fecha 19/03/2015 Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos"; Víctor Hugo Parra, en su carácter de fiduciante propietario y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Ricardo David Avellaneda (DNI 25.542.502) y Norma Carina Balceda Paz (DNI 25.498.960) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 20 (veinte) de la Manzana "E"**, con una superficie de 406,25 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.-

A su vez, Ricardo David Avellaneda (DNI 25.542.502) y Norma Carina Balceda Paz (DNI 25.498.960) ceden a Martín Arturo Fanlo las acciones y derechos emergentes del boleto de compraventa antes mencionado, a través del "Contrato de cesión de posición contractual: cesión de boleto de compraventa", celebrado mediante instrumento privado el 24/11/2017, con firmas certificadas por Escribana Pública en esa misma fecha.-

En consecuencia, Martín Arturo Fanlo puede subrogarse en la posición jurídica de Ricardo David Avellaneda y Norma Carina Balceda Paz, quienes contrataron directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado, conforme surge del eslabonamiento desarrollado.-

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa de fecha 19/03/2015, se establece como precio el monto total y definitivo de \$90.000, el que fue abonado de la siguiente manera: \$40.000 entregados en dinero efectivo en ese mismo acto, otorgando el vendedor recibo y carta de pago, quedando un saldo pendiente de \$50.000 que debía ser abonado por el comprador hasta la fecha establecida en el contrato o, en su defecto, en 24 cuotas mensuales, conforme lo allí pactado.-

Por su parte, de la cláusula octava del Contrato de Cesión de fecha 24/11/2017, surge que Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Los Pocitos, presta expresa conformidad con la cesión y agrega que la parte cedente, no adeuda suma alguna, por lo que otorga suficiente recibo y carta de pago, lo que suscribe en ese mismo acto.-

De esta manera, también se encuentra acreditado que el comprador pagó más del 25% del precio al momento de la celebración del boleto de compraventa, y que el total ya estaba cancelado en

fecha anterior a la medida cautelar.-

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 19/03/2015 y cuenta con firmas certificadas mediante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, titular del Registro N° 93, en esa misma fecha (19/03/2015). A lo cual se agrega, que el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas el 06/04/2015, a pocos días de su celebración.-

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria. En fecha 09 de diciembre de 2025 (ver informe del Sr Oficial Notificador de fecha 09/12/2025) se realizó la inspección ocular de los inmuebles objeto de esta tercería, ubicados en el Barrio "Las Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo. La medida realizada no fue motivo de observación ni de impugnación por ninguna de las partes.-

Por lo tanto, considerando las pruebas producidas en su conjunto, concluyo que Martín Arturo Fanlo, pese a no revestir el carácter de titular dominial, detenta un mejor derecho que el acreedor embargante por cumplir con todas las condiciones establecidas en el art. 1170 del CCyCN.-

16) Natalia Jorgelina Condori

En fecha 12/12/2016, Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos" y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Pablo Benjamín Torres (DNI 29.061.117) y a Natalia Jorgelina Condori (DNI 29.390.917) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 14 (catorce), de la Manzana "J"**, con una superficie de 416,97 m2, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.-

En consecuencia, Natalia Jorgelina Condori, contrató directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado.-

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa de fecha 12/12/2016, se establece como precio total y definitivo el monto de \$354.425, el cual se abonó por el comprador de la siguiente manera: \$60.000 fueron entregados en ese mismo acto en dinero efectivo, por lo cual el vendedor otorgó carta de pago; la suma de \$81.768 se establece que será pagada en seis cuotas; quedando un saldo pendiente de \$212.655 que debían ser abonados en 24 cuotas mensuales y consecutivas.-

Entre la prueba documental de la incidentista, también acompaña un recibo de pago de fecha 19/07/2019, emitido por el Fideicomiso Los Pocitos a nombre de Pablo Benjamín Torres y Natalia Jorgelina Condori, el cual se detalla "Cancelación total lote J-14 Las Quintas II".-

De esta manera, se encuentra acreditado que el comprador pagó más del 25% del precio al momento de la celebración del boleto de compraventa y que habría abonado la totalidad con fecha anterior a la traba de la medida.-

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 12/12/2016 y cuenta con firmas certificadas mediante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, en esa misma fecha (12/12/2016). A lo cual se agrega, que el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas en fecha 15/12/2016, a pocos días de su celebración.-

Es así que, de la valoración del instrumento privado con firmas certificadas y sellado por el organismo provincial recaudador, concluyo que el boleto de compraventa tiene fecha cierta.-

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria. En este caso, la tercerista acompaña el acta de entrega de posesión del 17/08/2021, con firmas certificadas, mediante el cual manifiesta que recibió, por parte del fiduciario, el lote n° 14 de la manzana "J", adquirido por Boleto de Compraventa de fecha 12/12/2016, libre de todo ocupante, habiéndose realizado previamente la tradición material, por lo que manifiesta que se encuentra en posesión real y efectiva del lote adquirido.-

Por último, en fecha 09 de diciembre de 2025 (ver informe del Sr Oficial Notificador de fecha 09/12/2025) se realizó la inspección ocular de los inmuebles objeto de esta tercería, ubicados en el Barrio "Las Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo. De la medida surge que en el Lote 14, Manzana "J", el oficial de justicia constata que se trata de una vivienda en construcción, cuya fotografía se adjunta al acta, siendo atendido por el Sr. Torres. Aclaro que la inspección ocular realizada no fue motivo de observación ni de impugnación por ninguna de las partes.-

Por lo tanto, considerando las pruebas producidas en su conjunto, concluyo que Natalia Jorgelina Condori, pese a no revestir el carácter de titular dominial, detenta un mejor derecho que el acreedor embargante por cumplir con todas las condiciones establecidas en el art. 1170 del CCyCN.-

17) Cristian Eduardo Toranzo

En fecha 24/08/2015, Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos"; Víctor Hugo Parra, en su carácter de fiduciante propietario y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Cristian Eduardo Toranzo (DNI 28.037.564) y a Sabrina del Milagro Cajal (DNI 29.289.636) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 2 (dos), de la Manzana "C"**, con una superficie de 443,13 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.

En consecuencia, Cristian Eduardo Toranzo, contrató directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado.-

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa, se establece como precio total y definitivo el monto de \$119.645,10, el cual se abonó por el comprador de la siguiente manera: \$9.970,44 son entregados en ese mismo acto en dinero efectivo, por lo cual el vendedor otorgó carta de pago, quedando un saldo pendiente de \$109.674,66 que debían ser abonados en 33 cuotas mensuales y consecutivas.-

Entre la prueba documental de la incidentista, también acompaña un recibo de pago de fecha 07/08/2018 emitido por el Fideicomiso Los Pocitos a nombre de Cristian Toranzo y Sabrina Cajal, el cual se detalla "Cancelación total lote C-2 Las Quintas II".

De esta manera, se encuentra acreditado que el comprador pagó la totalidad con fecha anterior a la traba de la medida cautelar.-

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 24/08/2015 y cuenta con firmas certificadas mediante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, en esa misma fecha (24/08/2015). A lo cual se agrega, que el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas el 08/09/2015 a pocos días de su celebración.-

Siendo así, de la valoración del instrumento privado con firmas certificadas y sellado por el organismo provincial recaudador, concluyo que el boleto de compraventa tiene fecha cierta.-

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria. En este caso, la tercerista acompaña el acta de entrega de posesión de fecha 01/03/2021, con firmas certificadas, mediante el cual manifiesta que recibió, por parte del fiduciario, el lote n° 2 de la manzana "C", adquirido por Boleto de Compraventa de fecha 24/08/2015 libre de todo ocupante, habiéndose realizado previamente la tradición material, por lo que manifiesta que se encuentra en posesión real y efectiva del lote adquirido.-

Por último, en fecha 09 de diciembre de 2025 (ver informe del Sr Oficial Notificador de fecha 09/12/2025) se realizó la inspección ocular de los inmuebles objeto de esta tercería, ubicados en el Barrio "Las Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo. De la medida surge que en el Lote 2, Manzana "C", el oficial de justicia constata la existencia de una vivienda construida, cuya fotografía se adjunta al acta y deja asentado que Cristian Eduardo Toranzo se habría mudado al inmueble en el año 2022.-

De esta manera, valorando las pruebas producidas en su conjunto, y considerando especialmente que la medida de inspección ocular no fue observada ni impugnada por ninguna de las partes concluyo que Cristian Eduardo Toranzo, pese a no revestir el carácter de titular dominial, detenta un mejor derecho que el acreedor embargante por cumplir con todas las condiciones establecidas en el art. 1170 del CCyCN.-

18) Natalia Inés Navarro Luna

En fecha 25/02/2021 Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos"; Víctor Hugo Parra, en su carácter de fiduciante propietario y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Graciela Noemí Fernández (DNI 28.883.607) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 7 (siete) de la Manzana "L"**, con una superficie de 406,25 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.-

Ahora bien, Graciela Noemí Fernández permuta con Roberto Augusto Colombres (DNI 31.644.986) y Silvana Florencia Gallardo (DNI 31.030.281), las acciones y derechos emergentes del boleto de compraventa de fecha 25/02/2021, mediante contrato de permuta celebrado el 29/09/2023 con firmas certificadas por Escribana Pública en esa misma fecha y sellado por la Dirección General de Rentas de la Provincia.-

A su vez, mediante contrato de cesión de posición contractual celebrado el 30/05/2024, con firmas certificadas por Escribana Pública, Roberto Augusto Colombres y Silvana Florencia Gallardo ceden a Natalia Inés Navarro Luna las acciones y derechos emergentes del boleto de permuta de fecha 29/09/2023 y las emergentes del boleto de compraventa de fecha 25/02/2021.-

En consecuencia, la tercera Natalia Inés Navarro Luna, puede subrogarse en la posición jurídica de Graciela Noemí Fernández, quien contrató directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado, conforme surge del eslabonamiento desarrollado.-

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa de fecha 25/02/2021, se establece como precio total y definitivo la suma de \$1.500.000, que fue abonada en cuotas con anterioridad a dicho acto, por lo cual la parte vendedora otorga recibo y carta de pago total.-

De esta manera, se encuentra acreditado que el comprador pagó la totalidad del precio al momento de la celebración del boleto de compraventa, es decir, con fecha ampliamente anterior a la traba de

la medida cautelar.-

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 25/02/2021 y cuenta con firmas certificadas mediante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, en esa misma fecha (25/02/2021). A lo cual se agrega, que el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas el 12/03/2021, a pocos días de su celebración.-

Es así que, de la valoración del instrumento privado con firmas certificadas y sellado por el organismo provincial recaudador, concluyo que el boleto de compraventa tiene fecha cierta.-

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria. En diciembre de 2025 (ver informe del Sr Oficial Notificador de fecha 09/12/2025) se realizó la inspección ocular de los inmuebles objeto de esta tercería, ubicados en el Barrio "Las Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo. De la medida surge que en el Lote 7, Manzana "L", el oficial de justicia fue atendido por Sebastián José Stanich, quien manifiesta ser esposo de la Sra. Navarro Luna, y constata la existencia de una vivienda construida, cuya fotografía se acompaña. Aclaro que la medida realizada no fue motivo de observación ni de impugnación por ninguna de las partes.-

Por lo tanto, considerando las pruebas producidas en su conjunto, concluyo que Natalia Inés Navarro Luna, pese a no revestir el carácter de titular dominial, detenta un mejor derecho que el acreedor embargante por cumplir con todas las condiciones establecidas en el art. 1170 del CCyCN.-

19) Oscar Eduardo Ayala

En fecha 28/03/2016 Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos"; Víctor Hugo Parra, en su carácter de fiduciante propietario y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Federico Nicolás Mollica Ingalina (DNI 32.303.834), un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 10 (diez) de la Manzana "I"**, con una superficie de 446,70 m2, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.-

A su vez, Federico Nicolás Mollica Ingalina cede a Oscar Eduardo Ayala (DNI 12.833.181) las acciones y derechos emergentes del boleto de compraventa antes mencionado, a través del "Contrato de cesión de posición contractual: cesión de boleto de compraventa", celebrado mediante instrumento privado el 05/12/2019, con certificación de firmas por escribano público.-

En consecuencia, el tercero Oscar Eduardo Ayala puede subrogarse en la posición jurídica de Federico Nicolás Mollica Ingalina, quien contrató directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado, conforme surge del eslabonamiento desarrollado.-

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa de fecha 28/03/2016, se establece como precio el monto total y definitivo de \$225.075,50 el cual se abonó por el comprador de la siguiente manera: \$54.661,50 son entregados en dinero efectivo en ese acto, otorgando la vendedora eficaz recibo y carta de pago, quedando un saldo de \$170.414 que debía ser abonado en 15 cuotas mensuales y consecutivas.-

Por su parte, de la cláusula séptima del Contrato de Cesión de fecha 05/12/2019, surge que Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Los Pocitos, presta expresa conformidad, agregando que el cedente no adeuda suma alguna, por lo que otorga suficiente recibo

y carta de pago total, lo que suscribe en ese mismo acto.-

De esta manera, se encuentra acreditado que el comprador pagó la totalidad del precio con fecha anterior a la traba de la medida cautelar de embargo.-

En cuanto a la fecha cierta, ésta se puede presumir ya que el boleto de compraventa fue celebrado el 28/03/2016, cuenta con una certificación de escribano y fue sellado por la Dirección General de Rentas en fecha 31/03/2016, es decir, al día siguiente de su celebración.-

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria. En este caso, la tercerista acompaña el acta de entrega de posesión de fecha 01/08/2024, con firmas certificadas, mediante el cual manifiesta que recibió, por parte del fiduciario, el lote n° 10 de la manzana "I", adquirido por Cesión del Boleto de Compraventa de fecha 05/12/2019, libre de todo ocupante, habiéndose realizado previamente la tradición material, por lo que manifiesta que se encuentra en posesión real y efectiva del lote adquirido.-

En fecha 09 de diciembre de 2025 (ver informe del Sr Oficial Notificador de fecha 09/12/2025) se realizó la inspección ocular de los inmuebles objeto de esta tercería, ubicados en el Barrio "Las Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo. De la medida surge que en el Lote 10, Manzana "I". La medida realizada no fue motivo de observación ni de impugnación por ninguna de las partes.-

Por lo tanto, considerando las pruebas producidas en su conjunto, concluyo que Oscar Eduardo Ayala, pese a no revestir el carácter de titular dominial, detenta un mejor derecho que el acreedor embargante por cumplir con todas las condiciones establecidas en el art. 1170 del CCyCN.-

20) Franco Mauricio Giandominco

En fecha 28/07/2015 Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos"; Víctor Hugo Parra, en su carácter de fiduciante propietario y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Diego Gustavo Ávila (DNI 27.579.774) y Ana Cristina Nallim (DNI 30.117.701) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 16 (dieciseis) de la Manzana "N"**, con una superficie de 455,40 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.-

A su vez, Diego Gustavo Ávila y Ana Cristina Nallim ceden a Franco Mauricio Giandominco (DNI 29.430.325), las acciones y derechos emergentes del boleto de compraventa antes mencionado, a través del "Contrato de cesión de posición contractual: cesión de boleto de compraventa", celebrado mediante instrumento privado el 19/07/2024, con firmas certificadas por Escribana Pública.-

Por otra parte, mediante boleto de compraventa de fecha 30/03/2015, Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos"; Víctor Hugo Parra, en su carácter de fiduciante propietario y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Franco Mauricio Giandominco (DNI 29.430.325) y a Juliana María Saez (DNI 32.44.082) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 17 (diecisiete) de la Manzana "N"**, con una superficie de 460,62 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.-

En consecuencia, respecto del Lote n° 16 de la Manzana "N", el tercero Franco Mauricio Giandominco puede subrogarse en la posición jurídica de Diego Gustavo Ávila y Ana Cristina Nallim,

quienes contrataron directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado, conforme surge del eslabonamiento desarrollado; y respecto del Lote n° 17 de la Manzana "N", el tercero Franco Mauricio Giandominco es quien contrató directamente con el titular registral.-

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa de fecha 28/07/2015, por el Lote n° 16, se establece como precio el monto total y definitivo de \$144.817,20 el cual se abonó por el comprador de la siguiente manera: \$12.068,10 fueron entregados en dinero efectivo en ese acto, otorgando la vendedora eficaz recibo y carta de pago, quedando un saldo de \$132.749,10 que debía ser abonado en 33 cuotas mensuales y consecutivas.-

Por su parte, de la cláusula octava del Contrato de Cesión de fecha 19/07/2024, surge que Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Los Pocitos, presta expresa conformidad, agregando que el cedente no adeuda suma alguna, por lo que otorga carta de pago total, lo que suscribe en ese mismo acto.-

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa de fecha 28/07/2015, por el Lote n° 17, se establece como precio total y definitivo la suma de \$103.639,50, que fue abonada en ese mismo acto, por lo cual la parte vendedora otorga recibo y carta de pago total.

De esta manera, se encuentra acreditado que el comprador en ambos casos, pagó la totalidad de los precios pactados con fecha anterior a la traba de la medida cautelar.-

En cuanto a la fecha cierta, ésta se puede presumir ya que ambos boletos de compraventa cuentan con firmas certificadas mediante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, en esa misma fecha que se firmaron (28/07/2015 y 30/03/2015 respectivamente). A lo cual se agrega, que ambos documentos fueron sellados por la Dirección General de Rentas en fechas próximas a su celebración.-

Siendo así, de la valoración de los instrumentos privados con firmas certificadas y sellados por el organismo provincial recaudador, concluyo que ambos boletos de compraventa tienen fecha cierta.-

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria. En este caso, el tercerista acompaña el acta de entrega de posesión de fecha 16/09/2019, con firmas certificadas, mediante la cual manifiesta que recibió, por parte del fiduciario, el lote n° 17 de la manzana "N", adquirido por Boleto de Compraventa de fecha 30/03/2015 libre de todo ocupante, habiéndose realizado previamente la tradición material, por lo que manifiesta que se encuentra en posesión real y efectiva del lote adquirido.-

En fecha 09 de diciembre de 2025 (ver informe del Sr Oficial Notificador de fecha 09/12/2025) se realizó la inspección ocular de los inmuebles objeto de esta tercería, ubicados en el Barrio "Las Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo. De la medida surge que en los Lotes 16 y 17, Manzana "N", el oficial de justicia, es atendido por Franco Mauricio Giandominco, asimismo constata la existencia de una vivienda construida en los dos lotes, cuya fotografía se adjunta al acta respectiva. Aclaro que la medida realizada no fue motivo de observación ni de impugnación por ninguna de las partes.-

Por lo tanto, considerando las pruebas producidas en su conjunto, concluyo que Franco Mauricio Giandominco, pese a no revestir el carácter de titular dominial, detenta un mejor derecho que el acreedor embargante por cumplir con todas las condiciones establecidas en el art. 1170 del CCyCN.-

21) Ricardo Gastón Duarte

En fecha 10/02/2016, Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos"; Víctor Hugo Parra, en su carácter de fiduciante propietario y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Ruth Noemí Zain Zamora (DNI 33.541.451) y a Ricardo Gastón Duarte (DNI 32.202.621) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 3 (tres) de la Manzana "D"**, con una superficie de 403,51 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.-

En consecuencia, Ricardo Gastón Duarte, contrató directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado.-

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa de fecha 10/02/2016, se establece como precio total y definitivo el monto de \$190.658, los que fueron recibidos antes de ese acto, mediante transferencia bancaria realizada a una cuenta del Banco ITAÚ de titularidad del Fideicomiso, por lo que la parte vendedora otorgó recibo y carta de pago total.

De esta manera, se encuentra acreditado que al momento de la suscripción del boleto de compraventa el comprador ya había pagado la totalidad del precio pactado, es decir, con fecha ampliamente anterior a la traba de la medida cautelar.-

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 10/02/2016 y cuenta con firmas certificadas mediante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, en esa misma fecha (10/02/2016). A lo cual se agrega, que el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas el 15/02/2016 a pocos días de su celebración.-

Es así que, de la valoración del instrumento privado con firmas certificadas y sellado por el organismo provincial recaudador, concluyo que el boleto de compraventa tiene fecha cierta.-

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria. En este caso, el tercerista acompaña el acta de entrega de posesión de fecha 07/08/2019, con firmas certificadas, mediante el cual manifiesta que recibió, por parte del fiduciario, el lote n° 3 de la manzana "D", adquirido por Boleto de Compraventa de fecha 10/02/2016 libre de todo ocupante, habiéndose realizado previamente la tradición material, por lo que manifiesta que se encuentra en posesión real y efectiva del lote adquirido.-

Por último, en fecha 09 de diciembre de 2025 (ver informe del Sr Oficial Notificador de fecha 09/12/2025) se realizó la inspección ocular de los inmuebles objeto de esta tercería, ubicados en el Barrio "Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo. La medida realizada sobre el Lote 3, Manzana "D", por el oficial de justicia no fue motivo de observación ni de impugnación por ninguna de las partes.-

Por lo tanto, considerando las pruebas producidas en su conjunto, concluyo que Ricardo Gastón Duarte, pese a no revestir el carácter de titular dominial, detenta un mejor derecho que el acreedor embargante por cumplir con todas las condiciones establecidas en el art. 1170 del CCyCN.-

22) Mariana del Valle Carrión

En fecha 14/05/2015, Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos"; Víctor Hugo Parra, en su carácter de fiduciante propietario y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Mariana del Valle Carrión (DNI 29.997.830) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 10 (diez) de la Manzana "D"**, con una superficie de 392,18 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de

un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.-

En consecuencia, Mariana del Valle Carrión, contrató directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado.-

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa de fecha 14/05/2015, se establece como precio el monto total y definitivo de \$117.654 el cual se abonó por el comprador de la siguiente manera: \$11.765 son entregados en dinero efectivo en ese acto, otorgando la vendedora eficaz recibo y carta de pago, quedando un saldo de \$105.889 que debía ser abonado en 27 cuotas mensuales y consecutivas.-

Entre la prueba documental de la incidentista, también acompaña un recibo de pago de fecha 13/12/2017 emitido por el Fideicomiso Los Pocitos a nombre de Mariana del Valle Carrion, el cual se detalla "Cancelación total lote D-10 Barrio Las Quintas II".

De esta manera, se puede inferir que se habría abonado la totalidad del valor de la compraventa con fecha anterior a la traba de la medida cautelar.-

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 14/05/2015, con certificación de Escribana Pública y sellado por la Dirección General de Rentas en fecha 29/05/2015, es decir, a los pocos días de su celebración.-

De la valoración del instrumento privado, la intervención -mediante certificación- del fedatario y el sellado del organismo provincial recaudador, concluyo que el boleto de compraventa tiene fecha cierta.-

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria. En este caso, la tercerista acompaña el acta de entrega de posesión de fecha 06/10/2020, con firmas certificadas, mediante el cual manifiesta que recibió, por parte del fiduciario, el lote n° 10 de la manzana "D", adquirido por Boleto de Compraventa de fecha 14/10/2015 libre de todo ocupante, habiéndose realizado previamente la tradición material, por lo que manifiesta que se encuentra en posesión real y efectiva del lote adquirido.-

Por último, en fecha 09 de diciembre de 2025 (ver informe del Sr Oficial Notificador de fecha 09/12/2025) se realizó la inspección ocular de los inmuebles objeto de esta tercería, ubicados en el Barrio "Las Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo. De la medida surge que en el Lote 10 Manzana "D", el oficial de justicia constata la existencia de un lote bien mantenido, cuya fotografía se adjunta al acta respectiva y deja constancia que fue atendido por el Sr Gonzalez Juan Marcelo, esposo de la Sra Carrión. Aclaro que la medida realizada no fue motivo de observación ni de impugnación por ninguna de las partes.-

Por lo tanto, considerando las pruebas producidas en su conjunto, concluyo que Mariana del Valle Carrion, pese a no revestir el carácter de titular dominial, detenta un mejor derecho que el acreedor embargante por cumplir con todas las condiciones establecidas en el art. 1170 del CCyCN.-

23) Viviana Leonor Juárez

En fecha 06/08/2015 Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos"; Víctor Hugo Parra, en su carácter de fiduciante propietario y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Sergio Gustavo Martínez Casado (DNI 20.350.514) y Rossana Amelia Campos (DNI 17.860.439) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 1 (uno) de la**

Manzana "C", con una superficie de 406,25 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.-

Ahora bien, Sergio Gustavo Martínez Casado y Rossana Amelia Campos ceden a Fernando Raúl Díaz Taballione las acciones y derechos emergentes del boleto de compraventa de fecha 06/08/2015, mediante "contrato de cesión de posición contractual: cesión de boleto de compraventa" celebrado el 13/06/2018, con firmas certificadas por Escribana Pública en esa misma fecha.-

A su vez, mediante escritura pública n° 19, de fecha 21/05/2020, pasada por ante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, Fernando Raúl Díaz Taballione cede a Oscar Adolfo Branciforti y a Viviana Leonor Juárez las acciones y derechos emergentes del boleto de compraventa de fecha 06/08/2015 y las acciones y derechos emergentes de la cesión del boleto de compraventa de fecha 13/06/2018.

En consecuencia, la tercerista Viviana Leonor Juárez, puede subrogarse en la posición jurídica de Sergio Gustavo Martínez Casado y Rossana Amelia Campos, quienes contrataron directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado, conforme surge del eslabonamiento desarrollado.-

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa de fecha 13/06/2018, se establece como precio total y definitivo la suma de \$119.942,10: el cual se abonó por el comprador de la siguiente manera: \$29.830,50 son entregados en dinero efectivo en ese acto, otorgando la vendedora eficaz recibo y carta de pago, quedando un saldo de \$90.111,60 que debía ser abonado en 18 cuotas mensuales y consecutivas.-

Por su parte, de la cláusula octava del primer Contrato de Cesión celebrado entre Sergio Gustavo Martínez Casado y Rossana Amelia Campos, por instrumento privado con firmas certificadas, surge que Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Los Pocitos, presta expresa conformidad, agregando que el cedente no adeuda suma alguna, por lo que otorga carta de pago total, lo que suscribe en ese mismo acto.-

De esta manera, se encuentra acreditado que el comprador pagó la totalidad del precio pactado con fecha anterior a la traba de la medida cautelar.-

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 06/08/2015 y cuenta con firmas certificadas mediante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, en esa misma fecha (06/08/2015). A lo cual se agrega, que el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas a pocos días de su celebración.-

Es así que, de la valoración del instrumento privado con firmas certificadas y sellado por el organismo provincial recaudador, concluyo que el boleto de compraventa tiene fecha cierta.-

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria. En este caso, la tercerista acompaña el acta de entrega de posesión de fecha 30/12/2020, con firmas certificadas, mediante el cual manifiesta que recibió, por parte del fiduciario, el lote n° 1 de la manzana "C", adquirido por Cesión de Boleto de Compraventa celebrada el 21/05/2020, libre de todo ocupante, habiéndose realizado previamente la tradición material, por lo que manifiesta que se encuentra en posesión real y efectiva del lote adquirido.-

En fecha 09 de diciembre de 2025 (ver informe del Sr Oficial Notificador de fecha 09/12/2025) se realizó la inspección ocular de los inmuebles objeto de esta tercería, ubicados en el Barrio "Las Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo. De la medida realizada surge que en el Lote 1, Manzana "C", el

oficial de justicia, fue atendido por la Sra. Viviana Juarez, y constata la existencia de una vivienda, cuya fotografía se adjunta al acta. Aclaro que la medida realizada no fue motivo de observación ni de impugnación por ninguna de las partes.-

Por lo tanto, considerando las pruebas producidas en su conjunto, concluyo que Viviana Leonor Juárez, pese a no revestir el carácter de titular dominial, detenta un mejor derecho que el acreedor embargante por cumplir con todas las condiciones establecidas en el art. 1170 del CCyCN.

24) Ramiro Nicolás Furio

En fecha 20/11/2015 Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos"; Víctor Hugo Parra, en su carácter de fiduciante propietario y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Sergio Andrés Ibáñez (DNI 29.430.146), un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 9 (nueve) de la Manzana "D"**, con una superficie de 393,97 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.-

A su vez, mediante contrato de cesión de posición contractual celebrado el 26/12/2017, con firmas certificadas por Escribana Pública, Sergio Andrés Ibáñez cede a Ramiro Nicolás Furio (DNI 34.148.141) y a María Belén González Bollea (DNI 34.953.117) las acciones y derechos emergentes del boleto de compraventa de fecha 20/11/2015.-

En consecuencia, el tercero Ramiro Nicolás Furio, puede subrogarse en la posición jurídica de Sergio Andrés Ibáñez, quien contrató directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado, conforme surge del eslabonamiento desarrollado.-

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa de fecha 20/11/2015, se establece como precio el monto total y definitivo de \$144.555,78, que son abonados en ese acto en dinero efectivo, por lo que la parte vendedora otorgó eficaz recibo y carta de pago total.-

Por su parte, de la cláusula octava del Contrato de Cesión surge que Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Los Pocitos, presta expresa conformidad, agregando que el cedente no adeuda suma alguna, por lo que otorga suficiente recibo y carta de pago, lo que suscribe en ese mismo acto.-

De esta manera, se encuentra acreditado que el comprador pagó la totalidad del precio con fecha anterior a la traba de la medida cautelar.-

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 20/11/2015 y cuenta con firmas certificadas mediante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, en esa misma fecha (20/11/2015). A lo cual se agrega, que el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas el 24/11/2015, a pocos días de su celebración.-

Por lo tanto, de la valoración del instrumento privado con firmas certificadas y sellado por el organismo provincial recaudador, concluyo que el boleto de compraventa tiene fecha cierta.-

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria.

En este caso, el tercerista acompaña el acta de entrega de posesión de fecha 23/03/2021, con firmas certificadas notarialmente, mediante el cual manifiesta que recibió, por parte del fiduciario, el lote n° 9 de la manzana "D", adquirido por Cesión del Boleto de Compraventa de fecha 26/12/2017 libre de todo ocupante, habiéndose realizado previamente la tradición material, por lo que manifiesta que se encuentra en posesión real y efectiva del lote adquirido.-

En fecha 09 de diciembre de 2025 (ver informe del Sr Oficial Notificador de fecha 09/12/2025) se realizó la inspección ocular de los inmuebles objeto de esta tercería, ubicados en el Barrio "Las Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo. De la medida surge que en el Lote 9, Manzana "D", el oficial de justicia fue atendido por Julio Gonzalez Sanchez, quien manifestó ser suegro del Sr. Furio, y constata la existencia de una vivienda construida, cuya fotografía se adjunta al acta respectiva. Destaco que la medida realizada no fue observada ni impugnada por ninguna de las partes.-

Por lo tanto, considerando las pruebas producidas en su conjunto, concluyo que Ramiro Nicolás Furio, pese a no revestir el carácter de titular dominial, detenta un mejor derecho que el acreedor embargante por cumplir con todas las condiciones establecidas en el art. 1170 del CCyCN.-

25) María Alejandra Rodriguez

En fecha 15/06/2017 Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos"; Víctor Hugo Parra, en su carácter de fiduciante propietario y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Eduardo Carlos Klarik (DNI 14.481.984) y a María Alejandra Rodriguez (DNI 22.414.842) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote uno (1) de la Manzana "I"**, con una superficie de 470,37 m2, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.-

En consecuencia, María Alejandra Rodriguez, contrató directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado.-

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa, se establece como precio total y definitivo el monto de \$517.408. El cual se abonó por el comprador de la siguiente manera: \$198.165 son entregados en dinero efectivo en ese acto, otorgando la vendedora eficaz recibo y carta de pago, la suma de \$60.539, sera abonada en una cuota y el saldo de \$259.704, debía ser abonado en 24 cuotas mensuales y consecutivas.-

De esta manera, también se encuentra acreditado que el comprador pagó más del 25% del precio al momento de la celebración del boleto de compraventa con anterioridad a la traba de la medida cautelar.-

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 15/06/2017 y cuenta con firmas certificadas mediante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton. A lo cual se agrega, que el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas el 15/02/2016 a pocos días de su celebración.-

Es así que, de la valoración del instrumento privado con firmas certificadas y sellado por el organismo provincial recaudador, concluyo que el boleto de compraventa tiene fecha cierta.-

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria. En este caso, el tercerista acompaña el acta de entrega de posesión de fecha 02/10/2020, con firmas certificadas, mediante el cual manifiesta que recibió, por parte del fiduciario, el lote n° 1 de la manzana "I", adquirido por Boleto de Compraventa libre de todo ocupante,

habiéndose realizado previamente la tradición material, por lo que manifiesta que se encuentra en posesión real y efectiva del lote adquirido.-

Por último, en fecha 09 de diciembre de 2025 (ver informe del Sr Oficial Notificador de fecha 09/12/2025) se realizó la inspección ocular de los inmuebles objeto de esta tercería, ubicados en el Barrio "Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo. De la medida surge que en el Lote 3, Manzana "D", el oficial de justicia es atendido por Eduardo Carlos Klarik, esposo de la Sra. Rodriguez, y constata la existencia de una vivienda construida, cuya fotografía se adjunta al acta respectiva. Aclaro que la medida realizada no fue motivo de observación ni de impugnación por ninguna de las partes.-

Por lo tanto, considerando las pruebas producidas en su conjunto, concluyo que María Alejandra Rodriguez, pese a no revestir el carácter de titular dominial, detenta un mejor derecho que el acreedor embargante por cumplir con todas las condiciones establecidas en el art. 1170 del CCyCN.-

26) Rocío del Milagro Villafañe López

Del escrito de interposición de tercería surge que en fecha 21/09/2015 Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos"; Víctor Hugo Parra, en su carácter de fiduciante propietario y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Oscar Rubén Depaoli (DNI 11.768.033) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 7 (siete) de la Manzana "I"**, con una superficie de 462,43 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.-

A su vez, mediante boleto de compraventa de fecha 22/05/2019, Enrique Horacio Muruaga vende el inmueble identificado como Lote n° 7 de la manzana I del Barrio "Las Quintas II" a Norma Beatriz Rodríguez (DNI 17.614.333).-

Por último, mediante cesión de fecha 10/11/2023, Norma Beatriz Rodríguez cede a Rocío del Milagro Villafañe López las acciones y derechos emergentes del boleto de compraventa de fecha 22/05/2025.-

Sin embargo, corresponde señalar que ninguna de tales circunstancias se encuentra debidamente acreditada en autos con documentación alguna que resulte idónea, ya que la misma es insuficiente e incompleta.

En consecuencia, advierto que no se encuentran cumplidos los presupuestos exigidos por el art. 1170 del CCyCN, por lo tanto, no corresponde hacer lugar al planteo de tercería efectuado por Rocío del Milagro Villafañe López.

27) Bernardo Lamela Bianchi

En fecha 24/07/2015, Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos"; Víctor Hugo Parra, en su carácter de fiduciante propietario y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Bernardo Lamela Bianchi (DNI 34.917.159) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 12 (doce) de la Manzana "H"**, con una superficie de 470,37 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección

General de Rentas.-

En consecuencia, Bernardo Lamela Bianchi, contrató directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado.-

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa, se establece como precio el monto total y definitivo de \$127.000 el cual se abonó por el comprador en dinero efectivo en ese mismo acto, otorgando la vendedora eficaz recibo y carta de pago total.-

De esta manera, se encuentra acreditado que el comprador abonó la totalidad del precio con fecha anterior a la traba de la medida cautelar.-

En cuanto a la fecha cierta, ésta se puede presumir ya que el boleto de compraventa fue celebrado el 24/07/2015, cuenta con firmas certificadas mediante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, en esa misma fecha (24/07/2015). A lo cual se agrega, que el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas el 27/07/2015, a pocos días de su celebración.-

De la valoración del instrumento privado con firmas certificadas y sellado por el organismo provincial recaudador, concluyo que el boleto de compraventa tiene fecha cierta.-

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria. En este caso, el tercero acompaña el acta de entrega de posesión de fecha 27/10/2020, con firmas certificadas, mediante el cual manifiesta que recibió, por parte del fiduciario, el lote n° 12 de la manzana "H", adquirido por Boleto de Compraventa de fecha 24/07/2015 libre de todo ocupante, habiéndose realizado previamente la tradición material, por lo que manifiesta que se encuentra en posesión real y efectiva del lote adquirido. Aclaro que en el acta respectiva intervino José Manuel Lamela (DNI 12.655.079) en el carácter de apoderado de Bernardo Lamela Bianchi, conforme Poder General Amplio de Administración y Disposición otorgado mediante escritura n° 47 de fecha 23/04/2019.

Por todo lo expuesto, de la valoración conjunta de las pruebas producidas, concluyo que Bernardo Lamela Bianchi, pese a no revestir el carácter de titular dominial, detenta un mejor derecho que el acreedor embargante por cumplir con todas las condiciones establecidas en el art. 1170 del CCyCN.-

28) Lucío Martín Linares García

En fecha 30/06/2017, Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos"; Víctor Hugo Parra, en su carácter de fiduciante propietario y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Lucío Martín Linares García (DNI 31.426.282) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 17 (diecisiete) de la Manzana "D"**, con una superficie de 381,60 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.-

En consecuencia, Lucío Martín Linares García contrató directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado.-

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa, se establece como precio el monto total y definitivo de \$377.784 y se deja constancia que fueron pagados con anterioridad a ese acto por la parte compradora mediante transferencia bancaria, otorgando el fiduciario suficiente recibo y carta de pago total.-

De esta manera, se encuentra acreditado que el comprador abonó la totalidad del precio con fecha anterior a la traba de la medida cautelar.-

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 30/06/2017, cuenta con firmas certificadas mediante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, en esa misma fecha (30/06/2017). A lo cual se agrega, que el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas el 05/07/2017 a pocos días de su celebración.-

Es así que, de la valoración del instrumento privado con firmas certificadas y sellado por el organismo provincial recaudador, concluyo que el boleto de compraventa tiene fecha cierta.-

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria. En este caso, el tercero acompaña el acta de entrega de posesión de fecha 12/08/2021, con firmas certificadas, mediante el cual manifiesta que recibió, por parte del fiduciario, el lote n° 17 de la manzana "D", adquirido por Boleto de Compraventa de fecha 30/06/2017 libre de todo ocupante, habiéndose realizado previamente la tradición material, por lo que manifiesta que se encuentra en posesión real y efectiva del lote adquirido.-

Por todo lo expuesto, de la valoración conjunta de las pruebas producidas, concluyo que Lucío Martín Linares García, pese a no revestir el carácter de titular dominial, detenta un mejor derecho que el acreedor embargante por cumplir con todas las condiciones establecidas en el art. 1170 del CCyCN.-

29) Andrea Paola Gallardini

En fecha 06/12/2015, Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos"; Víctor Hugo Parra, en su carácter de fiduciante propietario y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Andrea Paola Gallardini (DNI 28.883.640) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 16 (dieciseis) de la Manzana "E"**, con una superficie de 406,25 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.-

En consecuencia, Andrea Paola Gallardini, contrató directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado.-

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa mencionado, se establece como precio el monto total y definitivo de \$365.625, el cual se abonó por el comprador de la siguiente manera: la suma de \$14.278,22 en dinero efectivo en ese mismo acto, otorgando la parte vendedora eficaz recibo y carta de pago; la suma de \$135.721,78 es recibida mediante un certificado de depósito a plazo fijo nominativo transferible, como anticipo y a cuenta de precio, por lo que también se otorga eficaz recibo y carta de pago; quedando un saldo de \$215.625 el que debía ser abonado por el comprador en 30 cuotas mensuales y consecutivas.-

Entre la prueba documental, la incidentista acompaña un recibo de pago de fecha 13/09/2018 emitido por el Fideicomiso los Pocitos a nombre de Andrea Paola Gallardini, el cual se detalla "Cancelación total Lote E-16, Barrio Las Quintas II".-

De esta manera, se encuentra acreditado que el comprador abonó más del 25% al momento de la celebración del boleto de compraventa y que habría abonado la totalidad del precio con fecha anterior a la traba de la medida cautelar.-

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 06/12/2015, cuenta con firmas certificadas mediante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, titular del Registro N° 93, en esa misma fecha (06/12/2015). A lo cual se agrega, que el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas el 15/12/2015 a pocos días de su celebración.-

Es así que, de la valoración del instrumento privado con firmas certificadas y sellado por el organismo provincial recaudador, concluyo que el boleto de compraventa tiene fecha cierta.-

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria. En este caso, el tercero acompaña el acta de entrega de posesión de fecha 20/09/2024, con firmas certificadas, mediante el cual manifiesta que recibió, por parte del fiduciario, el lote n° 16 de la manzana "E", adquirido por Boleto de Compraventa de fecha 06/12/2015 libre de todo ocupante, habiéndose realizado previamente la tradición material, por lo que manifiesta que se encuentra en posesión real y efectiva del lote adquirido.-

Por todo lo expuesto, de la valoración conjunta de las pruebas producidas, concluyo que Andrea Paola Gallardini pese a no revestir el carácter de titular dominial, detenta un mejor derecho que el acreedor embargante por cumplir con todas las condiciones establecidas en el art. 1170 del CCyCN.-

30) Marisa Victoria Ferreyra

En fecha 28/10/2015, Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos"; Víctor Hugo Parra, en su carácter de fiduciante propietario y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Martín Oscar Baronetto (DNI 28.476.988) y a Gabriela del Valle Raffin (DNI 29.666.061), un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 3 (tres) de la Manzana "B"**, con una superficie de 487,50 m2, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.-

A su vez, mediante escritura pública n° 62 ,de fecha 20/05/2021, pasada por ante la Escribana Pública Inés García Hamilton, Adscripta al Registro n° 93, por el cual Martín Oscar Baronetto y Gabriela del Valle Raffin ceden a María Victoria Ferreyra (DNI 20.219.938), las acciones y derechos emergentes del boleto de compraventa de fecha 28/10/2015.-

En consecuencia, María Victoria Ferreyra puede subrogarse en la posición jurídica de Martín Oscar Baronetto y a Gabriela del Valle Raffin, quienes contrataron directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado, conforme surge del eslabonamiento desarrollado.-

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa de fecha 28/10/2015, se establece como precio el monto total y definitivo de \$157.014, el cual se abonó por el comprador de la siguiente manera: \$83.784,80 fueron entregados en ese acto mediante tres cheques conforme se detalla en el instrumento, y el saldo de \$73.229,20 es recibido en ese mismo acto en dinero efectivo, otorgando la vendedora eficaz recibo y carta de pago total.-

De esta manera, se encuentra acreditado que el comprador pagó el total del precio pactado al momento de la celebración del contrato de compraventa.-

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 28/10/2015, cuenta con firmas certificadas mediante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, en esa

misma fecha (28/10/2015). A lo cual se agrega, que el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas el 28/10/2015, es decir, al día siguiente de su celebración.-

Es así, que de la valoración del instrumento privado con firmas certificadas y sellado por el organismo provincial recaudador, concluyo que el boleto de compraventa tiene fecha cierta.-

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria. En tal sentido, no se acreditó acta de posesión y de la inspección ocular realizada en diciembre de 2025, no se pudo constatar mayor información en relación al lote referenciado. En consecuencia, advierto que no se encuentra cumplido el último presupuesto exigido por el art. 1170 del CCyCN, ya que no logró acreditarse la publicidad posesoria al momento de practicarse la medida de inspección ocular y tampoco fue suplida por otras pruebas que permitan tener por acreditada la posesión del inmueble.-

Por lo tanto, no corresponde hacer lugar al planteo de tercería efectuado por María Victoria Ferreyra. ver si esta en la inspeccion

31) Bruno Exequiel Cavanna

En fecha 03/12/2015, Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos"; Víctor Hugo Parra, en su carácter de fiduciante propietario y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Bruno Exequiel Cavanna (DNI 27.651.708) y a Lorena del Valle Lobo (DNI 26.638.191), un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 5 (cinco) de la Manzana "F"**, con una superficie de 406,25 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.-

En consecuencia, Bruno Exequiel Cavanna, contrató directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado.-

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa, se establece como precio total y definitivo la suma de \$149.175, que es entregada en dinero efectivo en ese acto, otorgando la parte vendedora eficaz recibo y carta de pago.-

De esta manera, se encuentra acreditado que el comprador pagó la totalidad del precio pactado con fecha anterior a la traba de la medida cautelar.-

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 03/12/2015, cuenta con firmas certificadas mediante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, titular del Registro N° 93, en esa misma fecha (03/12/2015). A lo cual se agrega, que el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas el 10/12/2015 a pocos días de su celebración.-

Por lo tanto, de la valoración del instrumento privado con firmas certificadas y el sellado del organismo provincial recaudador, concluyo que el boleto de compraventa tiene fecha cierta.-

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria. En este caso, la tercerista acompaña el acta de entrega de posesión de fecha 26/08/2021, con firmas certificadas, mediante el cual manifiesta que recibió, por parte del fiduciario, el lote n° 5 de la manzana "F", adquirido por Boleto de Compraventa de fecha 03/12/2015 libre de todo ocupante, habiéndose realizado previamente la tradición material, por lo que manifiesta que se encuentra en posesión real y efectiva del lote adquirido.-

Por todo lo expuesto, de la valoración conjunta de las pruebas producidas, concluyo que Bruno Ezequiel Cavanna, pese a no revestir el carácter de titular dominial, detenta un mejor derecho que el acreedor embargante por cumplir con todas las condiciones establecidas en el art. 1170 del CCyCN.-

32) Erika Silvana Chávez

En fecha 09/09/2015 Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos"; Víctor Hugo Parra, en su carácter de fiduciante propietario y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Verónica Marina Billalba (DNI 30.261.340), un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 6 (seis) de la Manzana "G"**, con una superficie de 400,00 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa que estaría sellado por la Dirección General de Rentas.-

A su vez, mediante escritura pública n° 10, de fecha 31/01/2022, pasada por ante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, Verónica Marina Billalba cede a Milton Jonatan Thea (DNI 30.052.229) y a Erika Silvana Chávez (DNI 30.598.028), las acciones y derechos emergentes del boleto de compraventa de fecha 09/09/2015.-

En consecuencia, Erika Silvana Chávez puede subrogarse en la posición jurídica de Verónica Marina Billalba, quien contrató directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado, conforme surge del eslabonamiento desarrollado.-

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa de fecha 09/09/2015, se establece como precio el monto total y definitivo de \$108.000, el cual se abonó por el comprador de la siguiente manera: \$9.000 recibidos en ese acto en dinero efectivo, otorgando la vendedora eficaz recibo y carta de pago; quedando un saldo de \$99.000 que debía ser abonado en 33 cuotas mensuales y consecutivas.-

Por su parte, de la cláusula octava de la escritura pública n° 10 de cesión de fecha 31/01/2022, celebrado entre Verónica Marina Billalba a favor de Milton J. Thea y Erika S. Chávez, surge que Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Los Pocitos, presta expresa conformidad, agregando que la cedente no adeuda suma alguna, por lo que otorga carta de pago, lo que suscribe en ese mismo acto.-

De esta manera, se encuentra acreditado que el comprador pagó la totalidad del precio pactado con fecha anterior a la traba de la medida cautelar.-

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 09/09/2015 y cuenta con firmas certificadas mediante la Escribana Pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, titular del Registro N° 93, en esa misma fecha (09/09/2015). A lo cual se agrega que el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas en fecha 25/9/2015, a los días de su celebración.-

Es así que, de la valoración del instrumento privado con firmas certificadas y sellado por el organismo provincial recaudador, concluyo que el boleto de compraventa tiene fecha cierta.-

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria. En este caso, la tercerista acompaña el acta de entrega de posesión de fecha 26/08/2021, con firmas certificadas, mediante el cual Verónica Marina Billalba manifiesta que recibió, por parte del fiduciario, el lote n° 6 de la manzana "G", adquirido por Cesión de Boleto de

Compraventa celebrado el 09/09/2015 libre de todo ocupante, habiéndose realizado previamente la tradición material, por lo que manifiesta que se encuentra en posesión real y efectiva del lote adquirido.-

En fecha 09 de diciembre de 2025 (ver informe del Sr Oficial Notificador de fecha 09/12/2025) se realizó la inspección ocular de los inmuebles objeto de esta tercería, ubicados en el Barrio "Las Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo. De la medida surge que en el Lote 6, Manzana "G", el oficial de justicia, es atendido por Thea Milton, quien manifiesta ser esposo de la Sra. Chavez, y constata la existencia de una vivienda construida, cuya fotografía se adjunta al acta respectiva. Aclaro que la medida de inspección ocular realizada no fue motivo de observación ni de impugnación por ninguna de las partes.

Por lo tanto, considerando las pruebas producidas en su conjunto, concluyo que Erika Silvana Chávez, pese a no revestir el carácter de titular dominial, detenta un mejor derecho que el acreedor embargante por cumplir con todas las condiciones establecidas en el art. 1170 del CCyCN.

Al análisis efectuado sobre la prueba documental se suma la consulta de los expedientes ofrecidos como prueba informativa, de la que surge la existencia de diversos procesos promovidos por vecinos —algunos de ellos terceros en este incidente— en reclamo de daños y perjuicios por incumplimiento contractual, denunciando la falta de finalización de obras de infraestructura del barrio, tales como red de cloacas, agua potable, cierre perimetral, entre otras.

En consecuencia, dichos expedientes constituyen un indicio adicional concordante con lo ya expuesto: en el inmueble de mayor extensión, cuyo titular registral es el Fideicomiso Los Pocitos, funciona el barrio privado "Las Quintas II", cuyos adquirentes por boleto de compraventa, o cesión, en calidad de compradores de buena fe, promueven tercería de mejor derecho frente al acreedor embargante.

Por ello, corresponde hacer lugar a la tercería de mejor derecho respecto de aquellos terceros que acreditaron el cumplimiento de los requisitos previstos en el art. 1170 del CCyCN.

Conforme el principio objetivo de la derrota, se imponen las costas a quienes resultaron vencidos (art. 61 del CPCCT), de la siguiente manera: a) en todos los casos en que se resolvió hacer lugar a las tercerías interpuestas: las costas se imponen a (actora) y Carlos Gustavo Castillo (demandado), por derecho propio y como Fiduciario del Fideicomiso Los Pocitos por resultar vencidos; b) en el caso de los terceros Pablo Matías Chávez, Rocío del Milagro Villafañe López; y Marisa Victoria Ferreyra, se les imponen las costas por ellos generadas, atento la derrota de sus pretensiones.-

Por todo ello,

RESUELVO:

1) HACER LUGAR parcialmente a la tercería de mejor derecho interpuesta mediante presentaciones de fecha 27/10/2025 y 30/10/2025, la que resulta procedente respecto de los siguientes terceros: Sebastián José Robles Terán (DNI 32.132.633); Abigail Grosvald (DNI 25.923.109); Pablo Ariel Zalazar (DNI 26.908.052); Natalia Paola Cademartori (DNI 24.047.086); Sergio Daniel Domínguez (DNI 25.498.085); Romina Soledad Sarmientos (DNI 29.666.397); Martín Miguel Jerónimo Rodríguez (DNI 28.883.873); Fernando Raúl Díaz Taballione (DNI 25.543.824); Agustín Emilio Aguilar (DNI 33.032.092); Nancy Viviana Zillito (DNI 17.860.188); Adrián Humberto Barrionuevo (DNI 27.908.118); María Josefina Pérez Pieroni (DNI 29.952.160); Gustavo Ángel Berreti (DNI 13.087.430); Martín Arturo Fanlo (DNI 33.703.637); Natalia Jorgelina Condorí (DNI 29. 390.917); Cristian Eduardo Toranzo (DNI 28.037.564); Natalia Inés Navarro Luna (26.684.440); Oscar Eduardo

Ayala (DNI 12.833.181); Franco Mauricio Giandominco (DNI 29.430.325); Ricardo Gastón Duarte (DNI 32.202.621); Mariana del Valle Carrión (DNI 29.997.830); Viviana Leonor Juárez (DNI 29.175.050); Ramiro Nicolás Furio (DNI 34.148.141); María Alejandra Rodríguez (DNI 22.414.842); Bernardo Lamela Bianchi (DNI 34.917.159); Lucío Martín Linares García (DNI 31.426.282); Andrea Paola Gallardini (DNI 28.883.640); Bruno Exequiel Cavanna (DNI 27.651.708) y Erika Silvana Chávez (DNI 30.598.028), conforme lo considerado.-

2) **RECHAZAR** la tercería de mejor derecho en relación a los siguientes terceros: Pablo Matías Chávez (DNI 34.765.483), Rocío del Milagro Villafañe López (DNI 34.282.134) y Marisa Victoria Ferreyra (DNI N° 20.219.938), conforme lo considerado.

3) **En consecuencia, EXCLUIR** del embargo dispuesto sobre la mayor extensión correspondiente a la **Matrícula Registral T-58052**, ordenado en el expediente principal mediante sentencia de fecha 13/08/2025 a los siguientes lotes del Barrio Privado "Las Quintas II": Lotes 18 y 19 de la Manzana F; Lote 4 (cuatro), de la Manzana "J"; Lote 3 (tres) de la Manzana "M"; Lote 6 (seis) de la Manzana "K"; Lote 1 (uno), de la Manzana "M"; Lote 13 (trece), de la Manzana "D"; Lote 2 (dos), de la Manzana "I"; Lote 9 (nueve), de la Manzana "G"; Lote 15 (quince) de la Manzana "J"; Lote 5 (cinco) de la Manzana "E"; Lote 14 (catorce) de la Manzana "C"; Lote 4 (cuatro), de la Manzana "A", Lote 2 (dos) de la Manzana "J"; Lote 20 (veinte) de la Manzana "E"; Lote 14 (catorce), de la Manzana "J"; Lote 2 (dos), de la Manzana "C"; Lote 7 (siete) de la Manzana "L"; Lote 10 (diez) de la Manzana "I"; Lotes 16 (dieciseis) y 17 (diecisiete) de la Manzana "N"; Lote 3 (tres) de la Manzana "D"; lote 10 de la Manzana "D", Lote 1 (uno) de la Manzana "C"; Lote 9 (nueve) de la Manzana "D"; Lote 12 (doce) de la Manzana "H" lote 1 de la Manzana "I"; Lote 17 (diecisiete) de la Manzana "D"; Lote 16 (dieciseis) de la Manzana "E", Lote 5 (cinco) de la Manzana "F" y Lote 6 (seis) de la Manzana "G". **LÍBRESE OFICIO** al Registro Inmobiliario para que tome razón de la presente resolución.-

4) **COSTAS** a los respectivos vencidos, conforme lo considerado.-

5) **RESERVAR** el pronunciamiento sobre los honorarios para su oportunidad.-

HAGASE SABER.

Dr. Ariel Fabián Antonio

Juez Civil en Documentos y Locaciones

IVa. Nominación

Actuación firmada en fecha 29/05/2026

Certificado digital:

CN=ANTONIO Ariel Fabian, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20254478246

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

