

Expediente: **5771/23-I1**

Carátula: **NUEVO HORIZONTE TRADING S.R.L. C/ DICOZA DISEÑO Y CONSTRUCCION S.R.L. S/ COBRO EJECUTIVO**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**

Fecha Depósito: **14/10/2025 - 00:00**

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

20264454469 - *NUEVO HORIZONTE TRADING SRL, -ACTOR*

90000000000 - *DICOZA DISEÑO Y CONSTRUCCION S.R.L., -DEMANDADO*

20264454469 - *LAZARTE, ARTURO VALENTIN-POR DERECHO PROPIO*

23417716009 - *PAZ, ESTELA MARIS-TERCERO*

23417716009 - *DIAZ, DANIEL ALEJANDRO-TERCERO*

23417716009 - *VILLAGRAN, JOSE ALFREDO-TERCERO*

23417716009 - *JIMENEZ, OSVALDO GABRIEL-TERCERO*

23417716009 - *ALARCON, ENZO NICOLAS TADEO-TERCERO*

23417716009 - *MARTIN, FLORENCIA BEATRIZ-TERCERO*

23417716009 - *GONZALEZ, GABRIELA JOSEFINA-TERCERO*

23417716009 - *KUBA, FEDERICO JAVIER-TERCERO*

23417716009 - *LOPEZ, JOSE MARCELO-TERCERO*

23417716009 - *CISNEROS, GONZALO-TERCERO*

23417716009 - *ESPECHE, CAROLINA DE FATIMA-TERCERO*

23417716009 - *GONZALEZ, GONZALO RAMIRO-TERCERO*

23417716009 - *GONZALEZ, FRANCISCO MAXIMILIANO-TERCERO*

23417716009 - *ZARATE, LEONARDO EMANUEL-TERCERO*

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 5771/23-I1



H106038756749

**Juzgado Civil en Documentos y Locaciones V Nominación**

**JUICIO: NUEVO HORIZONTE TRADING S.R.L. c/ DICOZA DISEÑO Y CONSTRUCCION S.R.L. s/ COBRO EJECUTIVO.- EXPTE N°5771/23-I1.-**

San Miguel de Tucumán, 13 de octubre de 2025.

### **AUTOS Y VISTOS:**

Para resolver el incidente de tercera deducido en los presentes autos de la carátula y,

### **RESULTA:**

Que se apersonan **ESTELA MARIS PAZ**, DNI N° 24.409.442, **DANIEL ALEJANDRO DÍAZ**, DNI N°21.334.050; **JOSÉ ALFREDO VILLAGRÁN**, DNI N° 20.682.238; **OSVALDO GABRIEL JIMÉNEZ**, DNI N° 25.498.867; **ENZO NICOLÁS TADEO ALARCÓN**, DNI N° 39.358.942; **FLORENCIA BEATRIZ MARTÍN**, DNI N° 42.008.953; **GABRIELA JOSEFINA GONZÁLEZ**, DNI N° 28.151.166, **FEDERICO JAVIER KUBA**, DNI N° 26.029.416; **JOSÉ MARCELO LÓPEZ**, DNI N° 18.203.731; **GONZALO CISNERO ÁLVAREZ**, DNI N° 25.542.825; **MARÍA CAROLINA DE FÁTIMA ESPECHE**, DNI N° 30.766.816; **GONZALO RAMIRO GONZÁLEZ**, DNI N° 29.918.317;

**FRANCISCO MAXIMILIANO GONZÁLEZ**, DNI N° 32.009.757 y **LEONARDO EMANUEL ZARATE** DNI N°32.409.663, con patoricinio letrado e inicia incidente de tercería de dominio, respecto de la ejecución iniciada por el actor Nuevo Horizonte Trading S.R.L en contra del demandado Dicoza Diseño y Construcciones S.R.L. respecto del inmueble ubicado en calle Mendoza 1835 identificado en Capital Norte con Matricula N-40083, Padrón 25016; Matricula Catastral 10683/2223; Nomenclatura Catastral: Circunscrip I, Sección 11, Manz/lám 59B, Parcela 1, Subparcela 000 en San Miguel de Tucumán

– Tucumán que al día de la fecha se presenta como un complejo habitacional, que fue adquirido por los presentantes.

Detallan los adquirentes y poseedores de las unidades funcionales del inmueble embargado: **a) Daniel Diaz – Maria Estela Paz:** Una unidad funcional destinada a vivienda identificada como “Veintitres, PlantaTres, Letra E” adquirida el día 28 del mes Noviembre de 2019 mediante boleto de compra venta firmado por DICOZA SRL, el cual se encuentra certificada las firmas por ante escribanía Tula y rogación de inscripción ante el Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán, recibos de pago y comprobante de pago de impuesto al sello en la DGR; **b) Villagran Jose Alfredo:** Dos unidades funcionales destinadas a vivienda identificadas como “Dieciocho, Planta Dos Letra F y Diecisiete, Planta Dos Letra E” adquiridas el día 12 del mes Noviembre de 2019 mediante boleto de compraventa firmado por DICOZA SRL con firmas certificadas ante escribanía Tula con la debida intervención de la DGR (sellado); con más su rogación de inscripción ante el Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán y recibos de pago; **c) Jimenez Osvaldo Gabriel:** – Una unidad funcional destinada a vivienda identificada como “CATORCE, Planta Dos Letra B” adquirida el día 10 del mes Noviembre de 2020 mediante boleto de compraventa firmado por DICOZA SRL con firmas certificadas ante escribanía Tula con memoria descriptiva del inmueble y recibos de pago; **d) Alarcon Enzo Nicolas Tadeo :** Una unidad funcional destinada a vivienda identificada como “Dieciseis, Planta Dos Letra D” adquirida por el día 01 del mes Octubre de 2020 mediante boleto de compraventa firmado por DICOZA SRL certificadas en escribanía Tula más memoria descriptiva del inmueble, recibos de pago, comprobantes de pago de impuestos al sello de la DGR y su pertinente Rogacion de Inscripcion en el Registro Inmobiliario; **e) Martin Florencia Beatriz:** Una unidad funcional destinada a vivienda identificada como “Trece Planta Dos Letra A” adquirida por su parte el día 21 del mes Octubre de 2019 mediante boleto de compraventa firmado por DICOZA SRL con firmas debidamente certificadas ante escribanía Tula más rogación de inscripción ante Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán; **f) Gabriela Josefina Gonzalez y Federico Kuba:** Una unidad funcional destinada a vivienda identificada como “Veinte Planta Tres Letra B” adquirida por esta parte el día 14 del mes Noviembre de 2019 mediante boleto de compra venta firmado por DICOZA SRL con las firmas debidamente certificadas por

ante escribania Tula, memoria descriptiva del inmueble, recibos de pago y Rogación de Inscripcion ante el Registro Inmobiliaria. **g) Cisneros Alvarez Gonzalo:** Una unidad funcional destinada a vivienda identificada como “Ocho Planta Uno Letra B” adquirida el día 28 de diciembre del 2020 mediante boleto de compraventa firmado por DICOZA SRL con las firmas debidamente certificadas por ante escribanía Tula. **h) Maria Carolina Fatima de Espeche:** Una unidad funcional destinada a vivienda identificada como “Siete Planta Uno Letra A” adquirida el día 02 del mes Noviembre de 2020 mediante boleto de compraventa firmado por DICOZA SRL con las firmas debidamente certificadas por ante Escribania Tula; **i) Jose Marcelo Lopez:** Una unidad funcional destinada a vivienda identificada como “Uno Planta Baja Letra A” adquirida el día 18 del mes Octubre de 2020 mediante boleto de compraventa firmado por DICOZA SRL con las firmas debidamente certificadas por ante escribania Tula, con más recibos de pago, comprobante de pago de impuestos de sellos en la Direccion General de Rentas de la Provincia; **j) Gonzalo Ramiro Gonzalez y Julieta Fanny Osorio:** Dos unidades funcionales destinadas a vivienda identificadas como “Tres Planta Baja Letra C y CUATRO Planta Baja Letra D” adquirida el día 16 del mes Marzo de 2022 y 16 del mes Marzo 2022 mediante boletos de compraventa firmados por DICOZA SRL con firmas debidamente certificadas ante escribanía Tula; **k) Francisco Maximiliano Gonzalez:** Una unidad funcional destinada a vivienda identificada como “Cinco Planta Baja Letra E”adquirida el dia 16 del mes Marzo de 2022 mediante boleto de compraventa firmado por Dicoza SRL con las firmas debidamente certificadas mediante escribanía Tula; **l) Leonardo Emanuel Zarate:** Una unidad funcional destinada a vivienda identificada como N° Veintitres, Planta 3, Letra E adquirida el dia 06 del mes de agosto de 2025 mediante cesion de acciones y derechos emergentes del boleto de compraventa celebrado entre Roberto Eduardo Morales con la firmado por Dicoza SRL con las firmas debidamente certificadas mediante escribanía Tula y sellado por la DGR.

Sostienen los interesados que por intermedio de dichos boletos de compraventa y cesiones adquirieron inmuebles de su legítima propiedad con todo lo construido, edificado y plantado ubicado en calle Mendoza 1835 de de esta ciudad.

Invocan que en fecha 15 de Julio de 2025 tomaron conocimiento de la situación judicial que pesa sobre el inmueble y las medidas cautelares en curso a raíz de las averiguaciones realizadas su letrado patrocinante, quien, advierte así la existencia del presente proceso ejecutivo y las medidas ordenadas en su marco. Sostienen que está en juego sus titularidades mediante boletos de compra venta de los inmuebles situados en el complejo habitacional del inmueble sometido a la ejecución en los autos de rubro por parte de Nuevo Horizonte Trading SRL en contra del vendedor, Dicoza Diseño y Construcciones SRL, por lo que plantean en defensa de sus derechos tercera de dominio, ya que de continuar esta ejecución en contra de sus inmuebles, se verían seriamente perjudicados sus derechos como adquirentes de buena fe y a título oneroso de los departamentos mencionados con sus respectivos titulares, no detentando la firma Dicoza Diseño y Construcciones SRL la propiedad del inmueble.

Manifiestan que si bien es cierto que la adquisición de estos inmuebles fueron efectuados mediante Boleto de Compra Venta con firmas certificadas, sellado de Rentas, rogaciones de inscripción y que a la fecha no se efectuó la firma de la Escritura Publica Traslative de Dominio, sobre dichos inmuebles los boletos de compra venta con más sus documentaciones adicionales que acreditan pagos, rogaciones de inscripción y certificaciones, además de la posesión efectiva realizada por Dicoza Diseño y Construcciones SRL, en cada uno de los departamentos al momento de la entrega de los mismos, y actos posesorios realizados por los propietarios, tales como la locación de los mismos o la utilización como vivienda propia en otros casos, la colocación a nombre de los propietarios de los mismos, conforman actos posesorios suficientes para probar la propiedad de los mismos, constituyen Título Suficiente para acreditar nuestro mejor derecho y posesión e incluso buena fe y a título Oneroso, sobre los inmuebles que hoy estarían comprendidos dentro de una ejecución iniciada por el actor en autos en contra de nuestro vendedor Dicoza Diseño y Construcciones SRL.

Concluyen que tienen la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida de los inmuebles mencionados en su mayoría desde el año 2022 inclusive y hasta el día de la fecha, por lo que solicitan se haga lugar a la tercera de dominio planteada. Acompañan documentación respaldatoria.

Corrido el traslado de ley, contesta el actor, quien manifiesta que al momento de la interposición de la demanda y de la solicitud traba del embargo sobre el inmueble en cuestión, desconocía la situación real, es decir la existencia de una gran cantidad boletos de compraventa de unidades funcionales, donde vivían muchas familias, pero el cual no estaba afectado a propiedad horizontal. Que al realizar las averiguaciones pertinentes ante el Registro Inmobiliario de la provincia, el inmueble en cuestión se encontraba bajo el dominio de un único titular registral. Con esa información se desconocía la realidad del inmueble (edificación, existencia de distintas unidades, suscripción de boletos de compraventa, etc.) de los cuales luego toman conocimiento.

Sostiene el actor que de la documental se observa que la mayoría de los terceros y sus boletos de compraventa cumplen con los requisitos exigidos por el artículo 1170 del CCCCN. Expresa que la medida solicitada y otorgada en autos se vuelve de casi imposible ejecución para lograr el cobro del crédito a su favor, por lo que se allana en forma incondicional, lisa, y llana a la pretensión de los incidentes deducida en estos autos. Y solicita se impongan las costas por el orden causado y oportunamente, se levante la medida de embargo sobre el inmueble cautelado.

Por lo que practicada planilla fiscal y repuesta la misma, los autos son llamados a despacho para resolver y

#### **CONSIDERANDO:**

Que se presentan Maria Estela Paz, Daniel Alejandro Diaz, Jose Alfredo Villagran, Osvaldo Gabriel Jimenez, Enzo Nicolas Tadeo Alarcon, Florencia Beatriz Martin, Gabriela Josefina Gonzalez, Federico Javier Kuba, Jose Marcelo Lopez, Gonzalo Cisnero Alvarez, Maria Carolina de Fatima Espeche, Gonzalo Ramiro Gonzalez, Francisco Maximiliano Gonzalez y Leonardo Emanuel Zarate,

deducen tercería de dominio invocando ser adquirentes y poseedores mediante boleto de compraventa de las unidades funcionales pertenecientes al complejo habitacional ubicado en calle Mendoza 1835 identificado en Capital Norte con Matricula N-40083, Padrón 25016; Matricula Catastral 10683/2223; Nomenclatura Catastral: Circunscip I, Sección 11, Manz/lám 59B, Parcela 1, Subparcela 000 en San Miguel de Tucumán, a saber: **a) Daniel Diaz – Maria Estela Paz:** Una unidad funcional destinada a vivienda identificada como “Veintitres, PlantaTres, Letra E; **b) Villagran Jose Alfredo:** Dos unidades funcionales destinadas a vivienda identificadas como “Dieciocho, Planta Dos Letra F y Diecisiete, Planta Dos Letra E” ; **c) Jimenez Osvaldo Gabriel:** – Una unidad funcional destinada a vivienda identificada como “CATORCE, Planta Dos Letra B” ; **d) Alarcon Enzo Nicolas Tadeo:** Una unidad funcional destinada a vivienda identificada como “Dieciseis, Planta Dos Letra D”; **e) Martin Florencia Beatriz:** Una unidad funcional destinada a vivienda identificada como “Trece Planta Dos Letra A” ; **f) Gabriela Josefina Gonzalez y Federico Kuba:** Una unidad funcional destinada a vivienda identificada como “Veinte Planta Tres Letra B” adquirida por esta parte el día 14; **g) Cisneros Alvarez Gonzalo:** Una unidad funcional destinada a vivienda identificada como “Ocho Planta Uno Letra B”; **h) Maria Carolina Fatima de Espeche:** Una unidad funcional destinada a vivienda identificada como “Siete Planta Uno Letra A”; **i) Jose Marcelo Lopez:** Una unidad funcional destinada a vivienda identificada como “Uno Planta Baja Letra A”; **j) Gonzalo Ramiro Gonzalez y Julieta Fanny Osorio:** Dos unidades funcionales destinadas a vivienda identificadas como “Tres Planta Baja Letra C y CUATRO Planta Baja Letra D”; **k) Francisco Maximiliano Gonzalez:** Una unidad funcional destinada a vivienda identificada como “Cinco Planta Baja Letra E”; **l) Leonardo Emanuel Zarate:** Una unidad funcional destinada a vivienda identificada como N° Veintitres, Planta 3, Letra E.

De las constancias de autos principales surge que en fecha 20/05/2024, se ordenó el embargo preventivo solicitado por la parte actora sobre el inmueble inscripto en Padrón n° 25.016; matricula catastral 10683/2223, circ. I, manzana 59B, parcela 1. Mat Reg. N-40083 siempre y cuando fuera de propiedad del demandado: DICOZA DISEÑO Y CONSTRUCCION S.R.L. CUIT 30715652672 hasta cubrir la suma de \$18.625.000 en concepto de capital reclamado, con más la suma de \$5.587.500 por capital reclamado, con más la suma de \$5.587.500 por acrecidas provisorias.

Ahora bien, cabe precisar, que la tercería de dominio deducida por los interesados para lograr el levantamiento de un embargo con fundamento en boletos de compraventa, determinan el reclamo de un derecho preferente. De esta manera y por aplicación del principio “iura novit curia”, debe ser tratada como tercería de mejor derecho, pues de tal modo no se supe un error de hecho, ni se modifican los términos que en quedó trabada la litis, ni se coloca a las partes en situación de indefensión, sino que, de conformidad con las facultades reconocidas al juez, se corrige la calificación jurídica de la acción” (CSJTuc., sent. 121, 23/04/1992, “Rubio, Nélica Virginia vs. Filippini, Hugo y otros s/ tercería de dominio”, DJ, t. 1994-2, pág. 792, SJ. 732).“...” Por ello, el adquirente de un inmueble mediante boleto de compraventa que goza de la posesión del bien puede deducir una tercería de mejor derecho para oponerse al embargante ulterior. (CCDL - Sala 2 Sent: 174 Fecha Sentencia 24/06/2024).

En este sentido, en autos los terceros solicitan se levante la medida cautelar recaída sobre el inmueble ubicado en calle Mendoza 1835 identificado en Capital Norte con Matricula N-40083, Padrón 25016; Matricula Catastral 10683/2223; Nomenclatura Catastral: Circunscip I, Sección 11, Manz/lám 59B, Parcela 1, Subparcela 000 en San Miguel de Tucumán. Sobre esta cuestión cabe tener presente que el art. 1170 del CCCN dispone lo siguiente respecto del boleto de compraventa de inmuebles: "El derecho del comprador de buena fe tiene prioridad sobre el de terceros que hayan trabado cautelares sobre el inmueble vendido si: a) el comprador contrató con el titular registral, o puede subrogarse en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos; b) el comprador pagó como mínimo el veinticinco por ciento del precio con anterioridad a la traba de la cautelar; c) el boleto tiene fecha cierta; d) la adquisición tiene publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria".

Partiendo de tales consideraciones, y analizando las constancias de autos, resulta que de la documental acompañada por los incidentistas (boletos de compraventa y cesion), que no se encuentran controvertidos y demás constancias de autos, se colige que los terceros que iniciaron

esta tercería cumplen con todos los recaudos previstos en la normativa citada. Ello por cuanto se verificó que: a) que los compradores se subrogaron en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos, 2) se pagó más del 25% del precio del inmueble con anterioridad a la traba de la cautelar, 3) los instrumentos tienen fecha cierta por haberse celebrado el acto por ante escribanía; 4) finalmente, la adquisición tiene publicidad posesoria, y los terceristas tienen la posesión del inmueble objeto del embargo, conforme surge de la documental adjuntada en autos.

En mérito a lo expuesto, teniendo en cuenta el silencio del demandado, y el allanamiento formulado por la parte actora a la tercería deducida por los presentantes y al levantamiento de la medida cautelar que pesa sobre el inmueble de calle inmueble ubicado en calle Mendoza 1835, corresponde tener por allanado al actor a la pretensión deducida por los terceros y hacer lugar a la tercería de mejor derecho incoada por los presentantes.

Por lo tanto, corresponde proceder al levantamiento del embargo que pesa sobre el inmueble ubicado en calle Mendoza 1835 identificado en Capital Norte con Matricula N-40083, Padrón 25016; Matricula Catastral 10683/2223; Nomenclatura Catastral: Circunscip I, Sección 11, Manz/lám 59B, Parcela 1, Subparcela 000 en San Miguel de Tucumán, ordenado por decreto de fecha 20/05/2024 en los autos principales, donde los terceros adquirieron las unidades funcionales detalladas ut supra.

Por lo que, previo cumplimiento del Art. 35 de la Ley 5480 los letrados intervinientes, librese oficio al Registro Inmobiliario de la provincia para su toma de razón.

Costas: teniendo en cuenta el allanamiento de la actora y el silencio de la demandada, conforme le resultado arribado se imponen las costas a la parte demandada.

Por ello:

#### **RESUELVO:**

**I) TENER POR ALLANADO** al actor **NUEVO HORIZONTE TRADING S.R.L.** a la tercería de mejor derecho deducida por **PAZ ESTELA MARIS, DIAZ DANIEL ALEJANDRO, VILLAGRAN JOSE ALFREDO, JIMENEZ OSVALDO GABRIEL, ALARCON ENZO NICOLAS TADEO, MARTIN FLORENCIA BEATRIZ, GONZALEZ GABRIELA JOSEFINA , KUBA FEDERICO JAVIER, LOPEZ JOSE MARCELO, CISNERO ALVAREZ GONZALO, ESPECHE MARIA CAROLINA DE FATIMA, GONZALEZ GONZALO RAMIRO, GONZALEZ FRANCISCO MAXIMILIANO y ZARATE LEONARDO EMANUEL**, conforme lo considerado.

**II) HACER LUGAR** a la tercería de mejor derecho interpuesta por **PAZ ESTELA MARIS, DIAZ DANIEL ALEJANDRO, VILLAGRAN JOSE ALFREDO, JIMENEZ OSVALDO GABRIEL, ALARCON ENZO NICOLAS TADEO, MARTIN FLORENCIA BEATRIZ, GONZALEZ GABRIELA JOSEFINA , KUBA FEDERICO JAVIER, LOPEZ JOSE MARCELO, CISNERO ALVAREZ GONZALO, ESPECHE MARIA CAROLINA DE FATIMA, GONZALEZ GONZALO RAMIRO, GONZALEZ FRANCISCO MAXIMILIANO y ZARATE LEONARDO EMANUEL**, en contra de **NUEVO HORIZONTE TRADING S.R.L y DICOZA DISEÑO Y CONSTRUCCION S.R.L.**, respecto del inmueble ubicado en calle Mendoza 1835 identificado en Capital Norte con Matricula N-40083, Padrón 25016; Matricula Catastral 10683/2223; Nomenclatura Catastral: Circunscip I, Sección 11, Manz/lám 59B, Parcela 1, Subparcela 000 en San Miguel de Tucumán, ordenado por decreto de fecha 20/05/2024 en los autos principales.

**III) LEVANTAR** el embargo trabado sobre el inmueble ubicado en calle Mendoza 1835 identificado en Capital Norte con Matricula N-40083, Padrón 25016; Matricula Catastral 10683/2223; Nomenclatura Catastral: Circunscip I, Sección 11, Manz/lám 59B, Parcela 1, Subparcela 000 en San Miguel de Tucumán, conforme lo considerado.

**IV) PREVIO** cumplimiento del Art. 35 de la Ley 5480 por los letrados intervinientes, **LÍBRESE** oficio al Registro Inmobiliario de la provincia para su toma de razón.

**V) COSTAS:** como se considera.

**VI) HONORARIOS:** en su oportunidad

**HAGASE SABER.**RDVB.MDLMCT

**Dra. María Rita Romano**

**Juez Civil en Documentos y Locaciones**

**de la V nominación**

**Actuación firmada en fecha 13/10/2025**

Certificado digital:

CN=ROMANO Maria Rita, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23134745274

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



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/38b483a0-a848-11f0-bf4f-430c4536a639>