

Expediente: **3291/25-I1**

Carátula: **INTERNATIONAL BUSINESS ADVISORS SA C/ FIDEICOMISO LOS POCITOS Y OTROS S/ COBRO EJECUTIVO**

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

Tipo Actuación: **RECURSOS**

Fecha Depósito: **27/05/2026 - 00:00**

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

20164587100 - *INTERNATIONAL BUSINESS ADVISORS SA, -ACTOR*

90000000000 - *FIDEICOMISO LOS POCITOS, -DEMANDADO*

90000000000 - *CASTILLO, CARLOS GUSTAVO-DEMANDADO*

20164587100 - *BRANDENBURG, PEDRO ENRIQUE-POR DERECHO PROPIO*

20248030543 - *RIVAROLA, ROBERTO ESTEBAN-TERCERO*

---

**Autos: "INTERNATIONAL BUSINESS ADVISORS SA c/ FIDEICOMISO LOS POCITOS Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO" - Expte: 3291/25-I1 - SALA III -**

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala III

ACTUACIONES N°: 3291/25-I1



H104139115007

**Autos: "INTERNATIONAL BUSINESS ADVISORS SA c/ FIDEICOMISO LOS POCITOS Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO" - Expte: 3291/25-I1 - SALA III -**

**San Miguel de Tucumán, 26 de mayo de 2026**

**Sentencia Nro. 118**

### **Y VISTO :**

Para resolver el recurso de apelación concedido en autos a la parte actora Internacional Business Advisors SA, contra la Sentencia del 12 de marzo de 2026, que hace lugar a la Tercería de Mejor Derecho, y;

### **CONSIDERANDO :**

1.- La parte actora apela y expresa agravios en contra de la resolución en crisis. En primer lugar se agravia porque la misma incurre en un error de derecho al encuadrar la tercería bajo el régimen del art. 95 del Código Procesal Civil y Comercial derogado, en adelante CPCC, y a su vez cita

jurisprudencia del año 2017 que ya no se aplica al caso. Transcribe el encuadre jurídico que efectúa el sentenciante.

Señala que el nuevo Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán (Ley 9531, vigente desde el 01/11/2022) recepta expresamente los principios de tutela judicial efectiva, acceso a la justicia y decisión fundada (arts. 20 y ccds.), garantizando la revisión jurisdiccional de aquellas resoluciones interlocutorias susceptibles de ocasionar gravamen irreparable.

En tal contexto, expone que una interpretación que limite la impugnabilidad de la tercería exclusivamente al recurso de revocatoria aparece incompatible con el régimen procesal vigente y con las garantías constitucionales de defensa en juicio y protección del derecho de propiedad.

Agrega que, corresponde ponderar que el bien involucrado integra un patrimonio fiduciario separado, regulado por los arts. 1684 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, en adelante CCCN, circunstancia que impide la aplicación automática de criterios propios del régimen ordinario del dominio. La cuestión planteada exige, por ende, una interpretación acorde con la naturaleza jurídica del fideicomiso y con el principio de autonomía patrimonial que lo caracteriza.

En consecuencia, la resolución recurrida evidencia una errónea aplicación del derecho procesal vigente y una insuficiente consideración de la naturaleza jurídica del patrimonio fiduciario comprometido, apartándose de la doctrina constitucional que exige decisiones debidamente fundadas, coherentes y respetuosas de la tutela judicial efectiva.

Por otra parte, el art. 58 del CPCC regula la tercería de mejor derecho, instituto cuya finalidad consiste en determinar la preferencia de cobro entre acreedores respecto del producido del bien ejecutado, mas no la exclusión del bien del proceso de ejecución.

No obstante ello, la sentencia recurrida dispuso el levantamiento del embargo y la exclusión del inmueble de la ejecución, efectos propios de la tercería de dominio fundada en la acreditación de un derecho real oponible a terceros.

De tal modo, la decisión cuestionada altera la naturaleza jurídica de la acción deducida, otorgando al tercerista consecuencias procesales ajenas al instituto de la tercería de mejor derecho, lo que configura un error de derecho susceptible de descalificar el pronunciamiento como acto jurisdiccional válido.

A ello se añade que la parte tercerista no acreditó el cumplimiento de los recaudos esenciales previstos en el art. 1170 del CCCN, habiéndose limitado a acompañar boletos y cesiones de carácter privado que, por sí solos, no constituyen título suficiente para justificar la oponibilidad real pretendida. Cita jurisprudencia que considera aplicable al caso.

Se agravia además, en que aun cuando la pretensión pudiera interpretarse como una tercería de dominio, no se encuentra acreditada la existencia de un derecho real oponible respecto del inmueble embargado.

En efecto, de las constancias de autos surge que el bien figura inscripto en el Registro Inmobiliario bajo Matrícula T-58.052 a nombre de Carlos Gustavo Castillo, en carácter de fiduciario del Fideicomiso Los Pocitos, que el tercerista haya acompañado escritura traslativa de dominio ni inscripción registral que individualice el lote cuya titularidad invoca.

Por otro lado, alega que los instrumentos aportados consisten únicamente en un boleto de compraventa celebrado en el año 2017 y una cesión de derechos de fecha 2021, documentos que sólo generan derechos personales y que, por sí solos, no resultan aptos para acreditar la

transmisión del dominio ni la existencia de un derecho real oponible a terceros.

Plantea que en tales condiciones, no se verifica la existencia de título jurídico suficiente que justifique la exclusión del inmueble del embargo trabado en autos.

Se agravia también, en que la sentencia recurrida funda su decisión en el art. 1170 del CCCN, al considerar que el tercerista reúne los requisitos allí previstos para oponer su derecho frente al acreedor embargante. Sin embargo, dicha norma no puede ser interpretada de manera aislada, sino en armonía con el régimen de publicidad registral que gobierna los derechos reales inmobiliarios. En el ordenamiento jurídico argentino, la inscripción registral constituye el mecanismo legal destinado a otorgar publicidad y oponibilidad a los derechos sobre inmuebles frente a terceros, en resguardo de la seguridad y certeza en el tráfico jurídico.

Plantea que en el caso de autos, la titularidad dominial del bien se encontraba inscrita a nombre del fiduciario del fideicomiso demandado, circunstancia que legitimó plenamente la actuación de la parte embargante al solicitar la traba de la medida cautelar en el marco del proceso ejecutivo.

En tales condiciones, la conducta desplegada por la acreedora se ajustó a la información emanada del Registro Inmobiliario, único medio legalmente previsto para conocer la situación jurídica de los bienes inmuebles.

Por ello, sugiere que admitir que un instrumento privado carente de inscripción registral pueda prevalecer sobre las constancias registrales importaría desconocer los efectos propios del sistema de publicidad inmobiliaria, desnaturalizar la función del registro y comprometer gravemente la seguridad jurídica que dicho régimen procura tutelar en protección de los terceros que actúan confiando en la información registral. Cita jurisprudencia que considera aplicable al caso.

Pone en tela de juicio la sentencia por cuanto aplica el art. 1170 del CCCN sin considerar el régimen jurídico especial que regula los bienes integrantes de un fideicomiso.

Precisa que dicha norma contempla el conflicto entre el adquirente por boleto y los acreedores del titular registral en el régimen ordinario del dominio, supuesto diverso al debatido en autos, donde el inmueble integra un patrimonio fiduciario de afectación, autónomo y separado del patrimonio personal del fiduciario, conforme a los arts. 1684 y concordantes del CCCN.

Puntualiza que los bienes fideicomitidos constituyen la garantía específica de los acreedores del fideicomiso, por lo que admitir que un boleto de compraventa no inscripto pueda excluir un bien del patrimonio fiduciario importaría desnaturalizar la finalidad y estructura jurídica del instituto, permitiendo que derechos meramente obligacionales reduzcan el patrimonio separado afectado al cumplimiento de las obligaciones fiduciarias.

Asimismo, destaca que el denominado "Lote 5, Manzana I, Barrio Privado Las Quintas II" no se encuentra inscripto como unidad funcional autónoma en el Registro Inmobiliario, subsistiendo únicamente la matrícula madre correspondiente a la mayor extensión.

Considera que, la exclusión de una fracción no individualizada registralmente implicaría desmembrar el dominio fiduciario sin publicidad registral suficiente, en contradicción con los principios de oponibilidad y seguridad jurídica que rigen en materia inmobiliaria y fiduciaria.

Menciona que, el tercerista invocó un boleto de compraventa y una cesión instrumentados privadamente, carentes de inscripción registral y sin escritura traslativa de dominio. Tales instrumentos no constituyen título real ni acreditan, prima facie, un derecho oponible frente a terceros, todo ello se suma a que no se habría demostrado la publicidad posesoria exigida por el art.

1170 CCCN para hacer prevalecer el derecho del comprador frente al embargo, ni circunstancias que permitan atribuir mala fe o actuación irregular al fiduciario o a los acreedores del fideicomiso.

Entiende que, la decisión apelada habría otorgado efectos propios de una tercería de dominio sin sustento en un derecho real inscripto, excluyendo del embargo una porción que jurídicamente continuaría integrando la matrícula madre y el patrimonio fiduciario afectado al cumplimiento de sus obligaciones.

Por último se agravia por cuanto, la sentencia impone las costas a la parte ejecutante con fundamento en el principio objetivo de la derrota. No obstante, plantea que, al momento de trabarse el embargo, el inmueble se encontraba inscripto registralmente a nombre del fideicomiso demandado, sin constancia alguna de boletos de compraventa, cesiones o derechos invocados por el tercerista, circunstancia que justificaba razonablemente la actuación del acreedor en resguardo de su crédito y con sustento en la información emanada del Registro Inmobiliario.

Prosigue que en tal contexto, aun cuando se admitiera la pretensión del tercerista, existirían motivos suficientes y razonables para litigar, por lo que la imposición automática de costas al ejecutante resultaría improcedente.

Destaca que la actuación de la acreedora se fundó en la fe pública registral y en la inexistencia de publicidad suficiente respecto de los instrumentos privados invocados por el tercerista, quien contaba desde años anteriores con documentación que pudo haber sido exteriorizada registralmente mediante los mecanismos legales pertinentes.

Asimismo, se argumenta que la falta de inscripción o publicidad registral de los actos invocados por el tercerista, e incluso la ausencia de individualización registral del lote pretendido, habría sido la causa eficiente del litigio, al inducir razonablemente al acreedor a trabar embargo sobre el bien integrante del patrimonio fiduciario.

En tales condiciones, se considera que las costas debieron imponerse por su orden, o bien a cargo de quien omitió otorgar adecuada publicidad a su derecho, máxime cuando la oposición a la tercería no habría obedecido a una conducta caprichosa sino a la defensa del patrimonio de afectación del fideicomiso como garantía de los créditos reclamados. Menciona jurisprudencia a tal fin.

Dice que, corresponde revocar la sentencia apelada, en tanto la figura del fideicomiso tiene por finalidad garantizar los créditos asumidos para el cumplimiento de su objeto, constituyendo el bien fideicomitado un patrimonio separado destinado a responder por tales obligaciones, y en ese marco, la exclusión de un lote no inscripto de la matrícula madre importa una afectación al régimen registral y desnaturaliza la función del patrimonio fiduciario, al conferir en los hechos efectos propios de una tercería de dominio sin sustento en un derecho real inscripto.

Asimismo, la decisión recurrida se aparta de precedentes dictados en el mismo fuero, en los que se sostuvo que la falta de inscripción del boleto de compraventa priva al adquirente de los efectos de la publicidad registral y que los actos de pago de impuestos o expensas resultan insuficientes para acreditar una posesión ostensible.

Tal divergencia de criterios frente a situaciones sustancialmente análogas genera inseguridad jurídica y compromete los principios de igualdad ante la ley y tutela judicial efectiva.

En consecuencia, concluye que la revocación de la sentencia aparece necesaria a fin de preservar la coherencia del sistema registral, la integridad del patrimonio fiduciario y la seguridad de los acreedores. Subsidiariamente, para el caso de mantenerse lo resuelto, corresponde revisar la imposición de costas, en atención a la razonabilidad de la postura asumida por la parte acreedora,

fundada en la normativa aplicable y en antecedentes jurisprudenciales del propio fuero.

Corrido el traslado de ley, contesta agravios el tercerista quien solicita su rechazo con costas, por los motivos que allí desarrolla y a los que nos remitiremos en tanto amerite la consideración de aquellos.

2.- Entrando en análisis de las cuestiones traídas a decisión, de confrontar los agravios vertidos contra la sentencia en crisis y demás constancias del expediente, surge que el recurso de apelación interpuesto por la parte actora será acogido parcialmente.

En efecto, por medio de la tercería una persona ajena a las partes que intervienen, en un proceso en trámite acciona en el mismo, contra actor y demandado, con el fin de obtener el levantamiento de un embargo trabado sobre bienes de su propiedad, o de ser pagado con preferencia al embargante. Por lo tanto, el tercerista plantea al juez embargante una pretensión autónoma e independiente del derecho sustancial debatido en el proceso por las partes principales, quienes de tal forma pasan a ser sus demandados.

Por su parte, podemos decir que existen dos clases de tercerías, a saber: a) tercerías de dominio, cuando se embargan bienes de propiedad de un tercero, y éste se opone invocando su derecho de dominio, y b) tercerías de mejor derecho cuando se persigue el pago de un crédito con preferencia al del ejecutante o actor, preferencia que puede resultar, en primer término, de la existencia de un privilegio especial, de un embargo, en cuanto éste determina la prelación para el pago.

Ahora bien, ingresando en el análisis de la cuestión planteada, se advierte que el Sr. Roberto Esteban Rivarola calificó su acción como "tercería de mejor derecho" solicitando se le otorgue intervención, se suspendan los términos procesales y oportunamente se excluya del embargo dispuesto sobre la mayor extensión correspondiente a la Matrícula Registral T-58052, a la porción identificada como Lote 5, Manzana "I", del Barrio Privado "Las Quintas II".

Por aplicación del principio "*iura novit curia*" el presente incidente debe ser enmarcado como una tercería de dominio de acuerdo a los términos de nuestra legislación local o como "tercería innominada de inoponibilidad", como denomina gran parte de la doctrina y jurisprudencia nacional, y así corregir la calificación jurídica invocada atendiendo la pretensión perseguida por el tercerista, esto es, el levantamiento de la medida cautelar de conformidad a las facultades conferidas a este Tribunal (art. 128 del CPCC).

Si bien de un análisis inicial podría inferirse que la interposición de la tercería de dominio requiere la acreditación de la propiedad del bien embargado mediante un título válido, este análisis liminar no resulta correcto. Al respecto, la Corte Suprema de Justicia de la Nación en oportunidad de expedirse in re "Banco de Crédito Argentino SA cl Gernanier, Carlos A. y otros", en 26 de septiembre de 2006 (Fallos 329:3979), rechazo tal razonamiento, remitiéndose al Dictamen de la Procuradora Fiscal, quien señaló que la oponibilidad del boleto no surge de considerarlo un derecho real regido por el Artículo 2505 del Código Civil (actual art. 1893 del CCCN), sino de la protección especial que el ordenamiento jurídico le da a través del artículo 1185 bis del mismo cuerpo legal (actual art. 1170 del CCCN). En este análisis, la Fiscal sostuvo que si bien el comprador no adquiere el dominio del inmueble si no se otorga escritura pública, si no se verifica la tradición y, frente a terceros, si no se inscribe el título traslativo de dominio en el Registro de la Propiedad, el Artículo 1185 bis del Código Civil establece que los boletos de compraventa de inmuebles otorgados a favor de adquirentes de buena fe, serán oponibles si se hubiere abonado el 25 % del precio aplicables en los casos donde el acreedor persiga su cobro en un proceso ejecutivo, en tanto queden acreditados los extremos de la norma y el crédito del comprador sea anterior al del embargante (cfr. Dictamen de fecha 22 de

noviembre de 2005).

Por su parte, el Dr. Ernesto Wayar en la obra "Código Civil y Comercial de la Nación Comentado", al comentar este precedente y en relación a la vía para hacer valer esta oponibilidad sin falencia declarada del vendedor, sostuvo que no obstante que el fallo de la Corte implica el triunfo de una tercería de dominio esto no implica reconocer que el tercerista, comprador por boleto del inmueble embargado, fuera titular del derecho real de dominio u otro derecho real. Asimismo, señala el autor que por el contrario, se consideró que la oponibilidad del boleto no se funda en el derecho real regido por el artículo 2505 del código derogado, sino en la protección especial que le brinda el artículo 1185 bis, actual art. 1170 del CCCN.

Así, Wayar remarca que este fallo de la Corte constituyó un gran paso en pos de concretar la tutela del poseedor por boleto, que finalmente quedó plasmada en el artículo 1170 del nuevo Código, cuyo texto implica la supremacía del realismo jurídico sobre el conceptualismo dogmático de que hacen gala numerosas sentencias que sólo porque el poseedor demandó tercería de dominio le niegan tutela sin considerar la verdadera situación de aquél, o se la niegan porque no inscribió el boleto despreciando el valor de la publicidad posesoria. Asimismo, concluye sosteniendo que debe ponerse de relieve que esta conclusión enmarca la acción del comprador por boleto que cumple los recaudos del artículo citado como una acción de inoponibilidad, de naturaleza mixta en tanto su ejercicio produce efectos de tercería de dominio y de mejor derecho simultáneamente (cfr. Ernesto Wayar, "Código Civil y Comercial de la Nación Comentado - Actualización doctrinal y jurisprudencial", Dirección Ricardo Luis Lorenzetti, 1ed., Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2015, T. VI, pag. 452/453).

Por todo ello y surgiendo de las constancias de autos, que el sublite encuadra en el supuesto descrito y corresponde que así sea analizada.

Ahora bien, en autos, el juez de origen consideró que el tercerista Sr. Roberto Esteban Rivarola, demostró que cumplió con todos los requisitos exigidos por el art. 1170 del CCCN, motivo por el cual ordenó excluir del embargo dispuesto en autos sobre la mayor extensión correspondiente a la Matrícula Registral T-58082, la porción identificada como Lote 5, Manzana "I", perteneciente al tercerista.

Para así resolver, tuvo por acreditado conforme surge de la prueba documental adjuntada en autos, que el Sr. Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos", vendió al Sr. Pablo Alberto González, el lote de un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como Lote 5, Manzana "I", el cual se celebró mediante boleto de compraventa con firmas certificadas por ante escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.

A su vez, el Sr. González cede las acciones y derechos emergentes del boleto de compraventa antes mencionado al Sr. Rivarola, a través de un "Contrato de Cesión de posesión contractual; cesión de boleto de compraventa", celebrado mediante escritura pública N° 78 del 29 de junio de 2021.

También tuvo por acreditado que el Sr. Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Los Pocitos, prestó conformidad con la cesión y además expresó que el Sr. González no adeuda suma alguna por lo que otorga suficiente recibo y carta de pago,

Además consideró que se encuentra probado que el boleto de compraventa tiene fecha cierta, luego de analizar los diferentes boletos adjuntados en autos.

Por último, manifestó que la publicidad suficiente, sea registral o posesoria, exigida por el art. 1170 del CCCN, se encuentra acreditada por la declaración del testigo Villafañe, de la inspección ocular practicada en el inmueble y de las boletas de EDET SA y EMOTEC SRL acompañadas por el tercerista.

Ahora bien, el actor en su escrito de expresión de agravios, no logra desvirtuar los argumentos expuestos por el sentenciante en el fallo recurrido, ni tampoco esgrime fundamentos sólidos que permitan determinar que los bienes del fideicomiso se encuentran excluidos de la normativa del art. 1170 del CCCN, conforme a lo resuelto por el juez de grado.

Por todo lo expuesto precedentemente, serán rechazados sus agravios en lo que respecta a la exclusión del embargo del lote perteneciente al Sr. Rivarola.

3.- En lo que respecta al agravio con relación a la imposición de las costas, se adelante que el mismo será receptada atento la complejidad del incidente de levantamiento de embargo presentado por el tercerista, por cuanto la parte actora tenía razón probable para litigar.

Esto es así, ya que para poder acreditar el derecho del tercerista al levantamiento del embargo, atento que no existía publicidad registral, tuvo que recurrirse tanto a pruebas de testigos, como a una inspección ocular en el inmueble como a pedidos de informes a EDET SA y EMOTEC SRL.

Al respecto, se considera que existe *"razón valedera para litigar"* cuando la parte ha podido creer con fundamento que la acción podía ser viable. Ello va más allá de una simple apreciación subjetiva sino, antes bien, ella debe poseer entidad suficiente como para excepcionar, en la medida que dicha valoración coincide con la que razonablemente podría haber hecho un tercero, a partir de elementos objetivos y serios fundamentos. (confr. COLOMBO, Carlos J., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", Anotado y Comentado, Tomo I., ed. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1975).- Lino PALACIO ("Derecho Procesal Civil, Tomo III, pág. 373, Ed. Abeledo Perrot, Bs. As).

Por lo que, atento las particularidades y complejidades del caso debatido, consideramos justo, revocar el punto II) de la sentencia del 12 de marzo de 2026, y en consecuencia, dictar en sustitutiva: **II) COSTAS por el orden causado (art. 61 inc. 1 del CPCC).**

4.- Con relación a las costas de esta instancia, por idénticas razones a las expuestas precedentemente, se imponen las mismas por el orden causado (art. 62 del CPCC).

Por ello,

## **RESOLVEMOS :**

**I) HACER LUGAR PARCIALMENTE** al recurso de apelación interpuesto por la actora Internacional Business Advisors SA, en contra de la Sentencia del 12 de marzo de 2026, y en consecuencia, dictar en sustitutiva: **II) COSTAS por el orden causado (art. 61 inc. 1 del CPCC).**

**II) COSTAS** como se considera.

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

**HAGASE SABER**

# RODOLFO M. MOVSOVICH LUIS JOSE COSSIO

**Actuación firmada en fecha 26/05/2026**

Certificado digital:

CN=GARCIA DEGANO Francisco Alfredo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20232381192

Certificado digital:

CN=COSSIO Luis Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23213282379

Certificado digital:

CN=MOVSOVICH Rodolfo Marcelo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20117081231

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