

Expediente: **705/15**

Carátula: **CARTES MARIA MERCEDES Y OTRA C/ BARENBREUKER Y ASOCIADOS S.R.L. Y OTRO S/ COBRO ORDINARIO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3**

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**

Fecha Depósito: **24/12/2025 - 00:00**

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

23341336759 - *CARTES, MARIA CRISTINA-ACTOR/A*

20137097487 - *BARENBREUKER, OTTO FERNANDO-DEMANDADO/A*

20137097487 - *BARENBREUKER Y ASOCIADOS S.R.L., -DEMANDADO/A*

27047791605 - *GARNIER, ROSA BEATRIZ-PERITO*

90000000000 - *CARTES, FERNANDA MARIA-POR DERECHO PROPIO*

20249008363 - *DE LA ROSA, LUIS ALBERTO-POR DERECHO PROPIO*

90000000000 - *CARTES, JUAN ANTONIO-POR DERECHO PROPIO*

20382503563 - *SILVA, CYNTHIA JACQUELINE-TERCERO*

20382503563 - *MARQUEZ, CANDELARIA-TERCERO*

20382503563 - *MARQUEZ, VALENTINA-TERCERO*

23341336759 - *CARTES, MARIA MERCEDES-ACTOR/A*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

(Juzgado Civil y Comercial Común - 8a. Nominación)

ACTUACIONES N°: 705/15



H102335854926

JUICIO: "CARTES MARIA MERCEDES Y OTRA c/ BARENBREUKER Y ASOCIADOS S.R.L. Y OTRO s/ COBRO ORDINARIO - Expte. n° 705/15"

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 23 de diciembre de 2025.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en autos del epígrafe, y

CONSIDERANDO:

I.- Que, mediante presentación digital de fecha 25/08/2025, la Sra. Cynthia Jacqueline Silva, representante de Candelaria y Valentina Marquez, con el patrocinio letrado de los Dres. José Díaz y Pedro Parra, solicita se declare la nulidad de lo actuado en los presentes autos, desde la primera intervención del Dr. Biagosch, apoderado de las demandadas en el año 2021. Fundamenta su planteo, con el objeto que se declare la invalidez del proceso por cuanto, según afirma, él mismo habría llegado a merced de irregularidades frustrantes de las garantías constitucionales de derecho de defensa y debido proceso. Alega, que no se le habría dado oportunidad alguna de intervenir en el proceso, del cual, dice haber tomado conocimiento del mismo recién a partir de la inspección ocular informada por el locatario del inmueble.

A su vez, hace referencia al embargo preventivo ordenado en autos en el año 2016, que fue luego reinscripto en 2021, y señala que sus mandantes no tuvieron oportunidad de levantar el mismo.

Continúa relatando sobre lo acontecido en autos, y señala que en fecha 08/04/2025 se ordenó la ampliación del embargo. De lo enunciado, entiende la incidentista que de allí surgiría la supuesta nulidad por incumplimiento de las formas sustanciales del proceso, al negarse el derecho a ser oído y la oportunidad de levantar la cautelar impuesta por el accionar de un tercero. Puntualiza que no formaron parte del proceso y que no fueron notificadas.

Argumenta, además, que la ejecución del embargo ampliado sobre el inmueble objeto del proceso, implicaría una afectación al art. 18 de la Constitución Nacional, que garantiza el derecho de defensa en juicio, y la posibilidad de subastar el bien implicaría la nulidad procesal. Por último, en cuanto al perjuicio sugiere que es evidente, por la presunta impracticabilidad para pretender defender la propiedad y el interés. Señala, que no conocían, ni podían conocer la ampliación del embargo; sin embargo, reconoce que si estaban informadas sobre el embargo del 2016, el que fue reinscripto en 2021. Por otro lado, menciona escrito presentado por el Dr. Biagosch el 14/03/2025 y referencia una carta documento que se encontraría en poder del mismo.

Asimismo, promueve incidente de tercería, y fundamenta que, las Srtas. Marquez, serían las titulares dominiales del inmueble que se pretende subastar, de modo que tendrían interés directo y legítimo, ya que una sentencia de subasta afectaría directamente su patrimonio. Adjunta documental en respaldo de sus dichos.

II.- Corrido el traslado de ley, en fecha 03/09/2025, contesta la parte actora, solicitando el rechazo de los planteos de nulidad y de tercería. Manifiesta, que los derechos de los que intenta valerse la Sra. Silva, habrían sido inscriptos con posterioridad a los embargos ordenados a favor de la actora, y que, además, habrían sido expresamente reconocidos por la misma. Agrega, que los documentos adjuntados por la tercera serían copias simples de instrumentos privados. Señala, que el presente proceso inició en el año 2015, luego en 2016 se ordenó medida cautelar de embargo, y a esa fecha la propiedad no contaba con inhibición alguna, ni tampoco se observaba otro titular de dominio distinto a la firma Barenbreuker. Asevera que, por los mismos argumentos de la Sra. Silva, que el Sr. Silva al momento de realizar la transacción habría tenido pleno conocimiento de adquirir una propiedad sobre la que pesaba una medida cautelar. Destaca, que la incidentista confirma haber reconocido los embargos ya existentes.

Respecto de la tercería de dominio, considera que la documentación aportada resalta insuficiente para sustentarla, ya que la misma, no solo son copias simples a las que niega todo valor, sino que, además, no se aportado prueba alguna de que hayan estado en posesión del inmueble antes de la traba del embargo dispuestos en garantía y para asegurar el cobro de su crédito. Por tanto, pide también su rechazo.

En fecha 04/11/2025, dictamina la Fiscal interviniente, entendiendo que corresponde rechazar el planteo de nulidad por las razones de hecho y de derecho que, en honor a la brevedad, se dan por reproducidas en este acto.

III.- Entrando a resolver los planteos interpuestos, a continuación se tratarán por separado.

1) Entrando a resolver el planteo de nulidad interpuesto en autos, hay que destacar lo establecido por el artículo 221 del CPCyCT, cuyo principio general establece que sólo se declarará la nulidad de los actos procesales por inobservancia de las formas cuando la misma esté expresamente sancionada por la ley.

En el caso a resolver, conviene recordar que el art. 221 del CPCyCT., indica que: *“No podrá pronunciarse la nulidad de un acto procesal sin pedido de parte interesada, salvo cuando la ley autorice su declaración de oficio. En la petición de nulidad, la parte expresará concretamente su causa y el perjuicio sufrido, del que derive el interés en obtener la declaración, y mencionará las defensas que no pudo oponer.”.*

De manera concordante con la norma anterior, el art. 223, establece que para obtener la declaración de nulidad de un acto procesal es necesario tener interés legítimo. No se declarará nulo un acto irregular cuando su irregularidad no trascienda en perjuicio de la defensa de quien lo pide.

Cabe destacar que, en principio, la declaración de nulidad de un acto procesal procede cuando el interesado ha formulado el planteo, en el que debe expresar el perjuicio que le ha ocasionado el vicio denunciado y además demostrar el interés que tiene en obtener la declaración de nulidad. Agrega la ley, además, que el nulidicente debe expresar las defensas de que se vio impedido de oponer.

Asimismo, las nulidades procesales no pueden admitirse si la parte que promueve el incidente de nulidad no expresa el perjuicio experimentado y el consecuente interés que intenta subsanar con la declaración de nulidad, de manera que el juez se halla habilitado para desestimar la impugnación si quien la formula carece de interés personal en la declaración pues no puede admitirse la declaración de la nulidad por la nulidad misma (Palacio – Alvarado Velloso CPCN. Comentado, T. IV, p. 547). También, del art. 224 primer párrafo del CPCyCT resulta que "No podrá pedir la nulidad de un acto procesal quien lo haya consentido, expresa o tácitamente", agregando que se considera que hay consentimiento tácito de la nulidad, y, por tanto, su convalidación, cuando no se la plantee dentro de los cinco días de tomar conocimiento del acto viciado.

Ahora bien, del análisis de las presentes actuaciones y, en especial, el embargo preventivo ordenado en fecha 13/04/2016; su reinscripción del 09/02/2021 Sentencia n° 525; Informe de Dominio correspondiente al inmueble identificado bajo la Matrícula S-20095/014, del que se desprende que, fue recién en el año 2024 que las titulares adquirieron el inmueble de referencia (según surge del asiento n° 7 del rubro 6 de la plancha registral), y en conjunto corresponde analizar la Escritura Pública n° 124 de fecha 05/11/2024 adjuntada como prueba por la misma incidentista, que no deja dudas de que el embargo fue inscripto con anterioridad a su otorgamiento, sí como que la adquirente no pudo negar desconocimiento por haberse hecho constar su existencia, de modo expreso, en la escritura que constituye su título de dominio. Y tal embargo, como la notifica del presente juicio, también constaba en el título de su transmitente.

Por todo lo expuesto previamente, estimo que resulta imposible sostener el desconocimiento de la tramitación de este proceso y la existencia de un embargo que pesaba sobre el inmueble por parte de la tercerista Sra. Silva, por cuanto, el perjuicio por el cual fundamenta el recurso, esto es, la imposibilidad de hacer valer los derechos que pudiera tener, no se puede tener por acreditado; por el contrario, de sus dichos y la documental que aporta, confirman que la Sra. Silva, tuvo conocimiento del juicio en el momento mismo en el que suscribió la escritura que instrumenta su compraventa, y, en consecuencia, la plena posibilidad de oponer todas las defensas de las que intentaría valerse. Esto se sigue estrictamente de lo normado por nuestro Código de Proceso, el art. 222: *"En la petición de nulidad, la parte expresará concretamente su causa y el perjuicio sufrido, del que derive el interés en obtener la declaración, y mencionará las defensas que no pudo oponer. Se desestimarán sin más trámite el pedido de nulidad si no se hubieren cumplido los requisitos establecidos en el párrafo anterior o cuando fuese manifiestamente improcedente. (...)"* (lo resaltado me pertenece).

A mayor abundamiento, y sin perjuicio de lo meritado previamente, el planteo de nulidad deviene extemporáneo, debido a que, en el momento de escriturar el inmueble y tomar conocimiento de la causa, la Sra. Silva tuvo conocimiento de su existencia y del embargo dispuesto en la misma, y que afectaba el inmueble cuyo dominio adquiriera, atento a lo dispuesto por el art. 224 del CPCyCT. Y ello ocurrió en fecha 05/11/2024, o sea a más de nueve meses de su planteo de nulidad (25/08/2025); y, en cuanto a su transmitente, quien adquiriera el derecho transmitido por Escritura de fecha 30/08/2016, transcurrieron casi nueve años desde que tomó conocimiento de este juicio y el embargo.

En sentido coincidente, con argumentos que comparto, hago propios y considero aplicables a este caso, la Sra. Agente Fiscal, en su dictamen de fecha 04/11/2025, expresó: "III.A. En referencia a la nulidad articulada, se observa que la Sra. Silva alega que jamás tuvo conocimiento oportuno de este proceso ni de los sucesivos embargos trabados sobre el inmueble, que a la fecha de este pronunciamiento, es de su propiedad. En efecto, tal y como surge del informe del Registro Inmobiliario, el inmueble de la actora fue embargado en el año 2016 cuando aún figuraba inscripto a nombre de la demandada en autos. Tal extremo fue el que tuvo en cuenta el Juzgado para ordenar la cautelar solicitada por las actoras. Posteriormente, el inmueble fue vendido por las accionadas al Sr. Pablo Martín Silva. En el asiento N° 2 del rubro 7 de la plancha registral consta el reconocimiento del embargo ordenado por primera vez: *"RECONOCIMIENTO DE EMBARGO*de As.1)Rub.7*// ----Esc. N°68 del 31/08/2016*Reg:95*Entró:52046*/ 3)SILVA, Pablo Martin;DNI:26.400.372;CUIL:20-26400372-6; 100 Fecha:02/09/2016*FS:98331B"*. Luego de ello, el inmueble fue vendido por el Sr. Silva a la Sra. Torres. En la escritura traslativa de dominio consta lo siguiente: *"I- Del certificado N° 46462 de fecha 11/08/2016, expedido por el Registro Inmobiliario resulta: Que el dominio consta inscripto en la forma relacionada, que no se encuentran hipotecas ni restricciones al dominio, y que su titular dominial no está inhibida para disponer de sus bienes. Se encuentra anotado un embargo preventivo, autos 'Cartes María Mercedes y otra c/Barenbreuker & Asociados SRL y otro s/cobro de Pesos y Daños y Perjuicios', Expte. N° 705/15, Juzgado Civil y Comercial Común de la II Nominación, por \$ 127.236 más \$35.000 por acrecidas, que Otto Fernando Barenbreuker, por su representada, BARENBREUKER S.R.L. se obliga o levantar o sustituir en el plazo de seis meses, y que Pablo Martín SILVA y Gloria Del Carmen TORRES declaran ... conocer y aceptar a los fines registrales"* (el resaltado me pertenece). Fue recién en el año 2024 que la peticionante adquirió el inmueble de referencia (según surge del asiento n° 7 del rubro 6 de la plancha registral). Los antecedentes señalados, en particular el obrante en la escritura n° 78 acompañada como prueba documental por la incidentista, son los que echan por tierra el argumento central de la peticionante, ya que resulta imposible sostener el desconocimiento de la tramitación de este proceso y la existencia de un embargo que pesaba sobre el inmueble. Todo ello sirve de fundamento para rechazar el planteo incidental, atento a la inexistencia de vulneración del derecho de defensa y de la alteración de la estructura esencial del proceso. (...) IV. A criterio de este Ministerio Público Fiscal, por lo expuesto en el acápite III.A., correspondería rechazar la nulidad articulada. Téngase presente lo expuesto en el punto III.B. Mi dictamen".

En consecuencia, por todo lo expuesto, y compartiendo lo dictaminado por la Sra. Agente Fiscal interviniente, corresponde rechazar planteo de nulidad interpuesto.

Respecto a las costas, atento al resultado arribado y en atención al principio objetivo de la derrota, las mismas se imponen al incidentista por resultar vencida (art. 61 del CPCyCT). Diferir pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

2) En segundo lugar, rechazada la nulidad, cabe entrar al estudio de la tercería de dominio deducida en subsidio; al respecto, cabe precisar, en primer lugar, que, conforme lo prevé el artículo 55 y ss. de nuestro Código de Rito, el tercero afectado por un embargo u otra medida cautelar equivalente, sobre bienes de su dominio, podrá hacer valer su derecho mediante la deducción de la correspondiente tercería.

De acuerdo enseña Palacio (in re Manual de Derecho Procesal Civil, 1986, Tomo I, Sexta Edición Actualizada, Bs. As., p. 38 y ss.), por tercería debe entenderse aquella pretensión en la que una persona distinta a las partes intervinientes en un determinado juicio, reclama el levantamiento del embargo trabado sobre un bien de su propiedad, o el pago preferencial de un crédito con el producido de la venta del bien embargado.

Asimismo, en esta oportunidad debo valorar lo dispuesto por el art. Art. 57.- *Oportunidad. Extemporaneidad. La tercería de dominio podrá deducirse en cualquier estado de la causa anterior a la subasta de los bienes cautelados. Si es de mejor derecho, hasta el momento de hacerse el pago al acreedor. Si*

el tercerista dedujera el incidente después de quince (15) días desde que tuvo o debió tener conocimiento de la medida cautelar o desde que se rechazó el levantamiento sin tercería, abonará las costas que originase su presentación extemporánea, aunque correspondiera imponer las del proceso a la otra parte por declararse procedente la tercería". Por su parte, el art. 58 del CPCyCT, señala que: "**Requisitos de admisibilidad. Reiteración.** Cuando la tercería de dominio versara sobre bienes inmuebles, con el escrito inicial el presentante deberá acompañar el título de dominio, y si no lo tuviera en su poder, solicitará previamente su testimonio. (...) No observándose estos requisitos, el Tribunal declarará inadmisibile la tercería sin más trámite ni recurso. Su reiteración no será admitida si se fundara en título que hubiese poseído y conocido el tercerista al tiempo de entablar la primera".

De la documentación acompañada, destaco la Escritura Pública de Compra N° 124, de fecha 05/11/2024, e informe de dominio correspondiente al inmueble identificado bajo la Matrícula S-20095/014, del que se desprende como titulares dominiales del inmueble en cuestión a Valentina Márquez y Candelaria Márquez, representadas por la incidentista Sra. Silva, así como la Escritura de Compra Simultánea N° 68, de fecha 02/09/2016, por la cual la transmitente del dominio del inmueble a las terceristas Márquez, Sra. Gloria del Cámrne Torres lo adquiriera del Sr. Pablo Martín Silva, quien a su vez lo adquirió, por el mismo título, a la demandada en autos Barenbreuker & Asociados SRL.

Para la procedencia de la tercería de dominio, la mencionada documental, debe poseer la característica de ser principal y esencial a los efectos de la misma, y esa acreditación debe ser indubitable y completa, de tal manera que el juzgador al examinarla llegue al convencimiento que a través de ella se justifique su derecho sin más.

Ahora bien, de la propia documental presentada por las terceristas resulta probado que el embargo ordenado en autos, en salvaguarda y aseguramiento del cobro del crédito de las actoras Sras. Cartes, fue inscripto con anterioridad a dichas adquisiciones, y en momentos en el que inmueble estaba inscripto a nombre de la demandada condenada al pago del mismo.

Al respecto, se ha señalado que: "**Bienes Inmuebles:** El tercerista debe acreditar su derecho mediante la presentación de la escritura pública traslativa de dominio, siempre que el instrumento se ajuste a las formalidades legales y se encuentre inscripto en el registro inmobiliario, por cuanto para que la transmisión de bienes inmuebles sea oponible a terceros debe acreditarse la titularidad, buena fe, y la inscripción en el registro respectivo. (arg. Art. 2505, Cód. Civil). Al respecto la jurisprudencia ha señalado: Quien plantea una tercería de dominio debe probar fehacientemente la titularidad del bien, que tratándose de un inmueble no se acredita con un boleto de compraventa, sino mediante la escritura pública exigida por el art. 1181 inc. 1°, C. Civil y además por su inscripción en el Registro de la Propiedad (C. Civ. Sala E, 24/11/70, ED. 42-373, f.20052). En la tercería de dominio lo que se debe acreditar es la titularidad del bien y la buena fe. Para que las adquisiciones y transmisiones de bienes inmuebles sean oponibles a terceros se requiere, además su inscripción en los respectivos registros. (C. N. Civ. Sala I, 14/5/96. L. L. 1996-E-31). El boleto de compraventa no basta por sí solo para transferir el dominio irrevocable al comprador, y por lo tanto, no es suficiente apoyo a la tercería. (...) **Jurisprudencia: Tercería de dominio Doctrina Legal:** La adquisición o transmisión del dominio de inmuebles en subasta judicial no será oponible a terceros mientras no esté registrada. Procede el rechazo de la tercería de dominio intentada, cuando el tercero no acredita la inscripción anterior a la traba del embargo. (CSJT. Dominguez Juan P. vs. Banco de Boston c/Bevacqua Manuel, s/cobro ejecutivo, Fallo n° 1073, 03/12/02). Para el progreso de la tercería de dominio sobre inmuebles no basta acreditar la titularidad del bien, sino que requiere, además la inscripción de la adquisición o transmisión en el registro respectivo para su oponibilidad a terceros. Las adquisiciones inmobiliarias en subasta pública no escapan a la exigencia de inscripción para su perfeccionamiento. (CCDL. Sala 1, O. R. C. vs. Magitur SA s/cobro ejecutivo. Terceria, Fallo n°163, 16/05/2011). El informe del Registro Inmobiliario de Tucumán no es suficiente para que proceda la tercería de dominio, fundado lo decidido en lo que establece la letra del art. 98

del CPCC. En efecto, corresponde señalar que al haber invocado el tercerista como título o causa de su dominio la compra del bien inmueble, debió presentar con el escrito de demanda la pertinente escritura pública traslativa de dominio debidamente inscrita en el Registro Inmobiliario correspondiente (cf. CSJT. Fallo n°1073, 03/12/02), de acuerdo Marcelo Bourguignon - Juan Carlos Peral Directores al régimen establecido por los arts. 1184 inc. 1° y 2505 del C. Civil; o bien, si el tercerista pretendía que la adquisición del bien se produjo por vía de testimonio de hijuela que instrumenta la adjudicación del bien en el sucesión como consecuencia de la muerte de su cónyuge, debió presentar el sucesorio, inscrita en el registro correspondiente. (CSJT. Trementti, María del C. vs. Mussa, R. c/Cuozzo, F. s/Terceria, Fallo n°895, 08/09/08). La Ley 17801 que regula el régimen de los Registros de la Propiedad Inmueble, con alcance nacional, dispone en su art. 2° que la inscripción es un medio de publicidad de los derechos reales, y no constitutivo de los mismos y se exige nada más que para poder oponer a los terceros estos derechos. Es que una imperiosa necesidad, a la vez jurídica, social, económica, y que se vincula estrechamente con el principio de la seguridad, obliga a registrar para dar a conocer, publicar, las titularidades sobre los bienes inmuebles, como así también el estado jurídico de los mismos, sus limitaciones y restricciones y la libertad de disposición de aquéllos. La anotación en los Registros de la Propiedad tiende a provocar la cognoscibilidad general, o sea genera la posibilidad de hacer conocida una situación jurídica determinada. Sobre todo a los terceros con interés legítimo (titulares de otros derechos reales, sucesores particulares, acreedores privilegiados, acreedores comunes, etc.) en general titulares de un derecho objetivo, respecto de los cuales para poderles ser opuesto el título, es indispensable la inscripción. Ello así, parece apropiado negar la oponibilidad del derecho frente a terceros interesados en defecto de inscripción, pues frente a dos intereses legítimos, resulta más justo sacrificar a quien no inscribió y por tanto incurrió en negligencia. (CCDL, Sala 3, Yocca, D. vs. Banca Nazionale del Lavoro vs. Felman, C. G. y otro s/cobro, Fallo n° 520, 14/12/04). No es admisible la tercería de dominio sobre un inmueble, frente al embargante que accionó contra el vendedor exigiendo el cumplimiento de una obligación dineraria; pues tratándose de inmuebles, el boleto de compraventa no resulta suficiente para transferir el dominio irrevocable, sino que se requiere tradición, escritura pública e inscripción en el respectivo registro. El poseedor por boleto de compraventa no es entonces el propietario con la calidad que únicamente se adquiere con los requisitos de los Arts. 1184 inc. 1° y 2505 del C. Civil. Resulta insuficiente el boleto de compraventa para fundar una tercería de dominio a la luz de las previsiones del CPCCT, Art. 98. (C. Cont., Sala 2, Savino Vicente vs. Rodolfo Dibi vs. Carlos R. Caballero, s/Ejecutivo y tercería de dominio, Fallo n° 300, 20/11/95)." ("Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán" - Concordado, Comentado y Anotado - Tomo I-A; Artículos 1 al 212; 2a. Edición; Directores: Marcelo Bourguignon - Juan Carlos Peral; Ed. Bibliotex; Tucumán 2012; págs. 390/392).

Inclusive, conforme se dejara establecido con anterioridad, el embargo ordenado en autos fue inscripto con anterioridad a la adquisición del dominio del inmueble embargado, tanto respecto de las terceristas como de sus transmitentes; y hasta consta en los títulos de adquisición de las terceristas y sus transmitentes. Tal circunstancia es decisiva a los efectos de determinar que las adquisiciones efectuadas por las terceristas y sus transmitentes son inoponibles a las actoras embargantes; además, el conocimiento que las terceristas y sus transmitentes tuvieron de la existencia del embargo impide considerarlos adquirentes de buena fe.

Se ha establecido que: "**Buena Fe Diligencia:** La finalidad principal de la registración es permitir a los terceros tomar conocimiento de que el bien en cuestión se encuentra afectado por la medida cautelar, ordenada por el Juzgado donde tramita la causa referenciada. La anotación del embargo da cuenta de la existencia de un juicio, y de que el inmueble está a disposición del juez; y constituye una vía que permite al tercero acceder a toda otra información que fuere menester. Se trata de la buena fe diligencia, que se debe observar al tiempo de la realización del negocio. Tal noción se

impone a quien compra y a quien vende, y puede ser desvirtuada por presunciones, por el análisis de instrumento de compraventa o cesión y por la actitud de las partes antes y después de la celebración del mismo. (cf. C. J. Catamarca, Natilla, V. H. c. Bco. de Catamarca s/Quiebra, Fallo del 09/10/98, LL 1999-E-894). Los sistemas registrales se asientan en la presunción iure et de jure de que todo lo inscripto es conocido por los terceros; y no luce contrario a las reglas de la lógica o de la sana crítica racional, derivar de esas registraciones una presunción de conocimiento, que determina circunstancias puede impedir la invocación de buena fe. Se ha dicho al respecto que la buena fe no es compatible con una actitud negligente. La situación registral determina que para ser considerado tercero de buena fe no bastará la existencia de una creencia "sin duda alguna (arg. Art. 4006 Cód. Civil y su nota) sobre una realidad jurídica determinada, sino que será necesario además que esa creencia o convicción vaya unida a un obrar diligente, prudente, cuidadoso y previsor, según la doctrina de los arts. 512, 902, 1196 del C. Civil) (ef CNCiv. Sala C, LL 1980-,80). (CSJT. Suárez, Héctor E. vs. Agüero, J. C. y Bigón, Carlos A. s/Cobro, s/Tercería, Fallo n° 611, 27/07/05)." ("Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán" - Concordado, Comentado y Anotado - Tomo I-A; Artículos 1 al 212; 2a. Edición; Directores: Marcelo Bourguignon - Juan Carlos Peral; Ed. Bibliotex; Tucumán 2012; págs. 383/384).

Con respecto a la prioridad generada por la inscripción del embargo, el artículo 745 del CCyCN, es suficientemente claro en cuanto dispone: "**Prioridad del primer embargante.** El acreedor que obtuvo el embargo de bienes de su deudor tiene derecho a cobrar su crédito, intereses y costas, con preferencia a otros acreedores. Esta prioridad sólo es oponible a los acreedores quirografarios en los procesos individuales. Si varios acreedores embargan el mismo bien del deudor, el rango entre ellos se determina por la fecha de la traba de la medida. Los embargos posteriores deben afectar únicamente el sobrante que quede después de pagados los créditos que hayan obtenido embargos anteriores".

Comentando la norma se ha señalado que: "**1. Introducción.** Es innovadora la inclusión de la prioridad del cobro en razón del tiempo de la traba de embargos. En efecto, en este artículo se consagra la preferencia del primer embargante, es decir, del axioma "primero en el tiempo, más fuerte en el derecho", que ha sido contemplado en el derecho procesal. **2. Interpretación.** El Código Civil (ley 340) solo contemplaba los privilegios que se dan entre los distintos acreedores, general, especial, con garantía real o quirografarios. El art. 218 CPCCN, como así también el CPCC de la Provincia de Buenos Aires, mantiene la preferencia en el cobro del crédito del primer acreedor embargante. La situación se halla prevista para el supuesto de que un mismo bien sea objeto de embargos sucesivos. Así, el primer embargante tiene prioridad para el pago de su crédito con respecto a los embargantes posteriores, la cual solo cesa en los casos de concurso civil o comercial; y por otro lado, cede ante los privilegios especiales. La prioridad surge de la fecha de su traba, y se ha sostenido que, ante las efectuadas en el mismo día, prevalece la hora en que se la llevó a cabo. Por ello, según la naturaleza de los bienes, es necesario un acto ostensible para que aquella tenga efectos respecto de terceros. A fin de determinar esta prioridad, no existe distinción entre embargos preventivos y ejecutivos; las preferencias o privilegios se dan con relación a los diferentes tipos de acreedores, pero no por orden temporal de nacimiento de la obligación o crédito. En los arts. 19 y 40, la ley 17.801 regula la prioridad sobre el mismo inmueble, y queda determinada por el número y la fecha de introducción asignado al documento presentado. Por lo tanto, **el acreedor que obtuvo primero la traba de un embargo en un proceso judicial, tiene prelación en el cobro íntegro de su crédito más los intereses y costas de dicho proceso, con relación a otros acreedores de ese deudor.** A ello debe añadirse la preferencia que tiene el acreedor, en cuyo expediente se subastó el inmueble. Como expresa la norma en la última parte del primer párrafo, esta prioridad solo es oponible a los acreedores quirografarios, motivo por el cual cabe concluir que no afecta a los acreedores con privilegio. Asimismo, en dicha norma se consigna que el principio de cobro del primer acreedor embargante solo es aplicable a los "procesos individuales", en el que se atiende al interés del acreedor que, en ejercicio de su acción, logra embargar primero uno o más bienes determinados del deudor, ya que en el supuesto de concurso, gobierna el principio de la pars conditio creditorum, es decir, que todos los acreedores concurren en un pie de igualdad a intentar cobrar sus acreencias. En este último proceso prima la equivalencia del sacrificio que cada uno de los acreedores habrá de asumir, de modo que los efectos desfavorables de la insolvencia sean

absorbidos por todos. **Los restantes acreedores quirografarios u embargantes posteriores podrán satisfacer su crédito con el sobrante, una vez que el primer embargante haya percibido la totalidad de su crédito más los intereses y costas.** Es una inserción en este código de fondo, de características muy similares al art. 218 CPCCN citado, tanto en el orden nacional como en el de la Provincia de Buenos Aires, motivo por el cual puede apreciarse, comparativamente, la doctrina y jurisprudencia producida acerca de este tema. En esta norma se detalla aún más su operatividad; por ejemplo, precisa que el rango de preferencia se determina por la fecha de la traba. En los demás aspectos, la idea central es idéntica a la expresada por el art. 218 CPCCN y el de la Provincia de Buenos Aires.” (Código Civil y Comercial de la Nación Comentado” – Tomo III – Libro Tercero – Artículos 724 a 1250; Directores: Marisa Herrera, Gustavo Carmelo y Sebastián Picasso - 1a Ed. – Ministerio de Justicia y Derechos Humanos – Presidencia de la Nación; Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Infojus, 2015; ISBN 978-987-3720-32-1).

Uno de los autores del nuevo CCyCN, en sus comentarios, enseña que: **“I) Resumen.** El artículo otorga preferencia de cobro a aquel acreedor que obtiene embargo de bienes del deudor. La preferencia es oponible sólo en los procesos individuales, y en tanto no existan otros acreedores privilegiados. **Entre varios acreedores embargantes, tiene la prioridad de cobro quien primero hubiera trabado la medida; este acreedor cuenta con preferencia para satisfacer el crédito, sus intereses y las costas generadas para el cobro, y los demás embargantes pueden concurrir sólo sobre el remanente del producto obtenido con la medida.** () **III) Interpretación de la norma.** **III.1) La prioridad del primer embargante.** El problema planteado por la traba de embargo y el otorgamiento de preferencias de cobro. La solución legal. Hasta la sanción del Código no existían normas sustanciales que dieran solución al problema planteado ante la traba de embargo por parte de un acreedor y el otorgamiento de preferencias por dicha medida, o ante la concurrencia de varios acreedores que hubieran obtenido embargos sobre los mismos bienes del deudor. En vigencia del código derogado se discutió si el primer embargante tenía prioridad de pago y, en su caso, su naturaleza. Como no existía una norma expresa que otorgara un privilegio, se buscó entonces en las leyes procesales y en la interpretación de ciertas disposiciones sobre el pago (art. 736) **el fundamento de una solución que se consideraba lógica: quien primero embargó debe tener prioridad de cobro sobre quienes no lo hicieron o lo hicieron con posterioridad.** Fue así que la jurisprudencia admitió la preferencia, lo que se tradujo en la incorporación de normas expresas en las leyes procedimentales. El artículo 218 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación expresa: “Prioridad del primer embargante. El acreedor que ha obtenido el embargo de bienes de su deudor, no afectados a créditos privilegiados, tendrá derecho a cobrar íntegramente su crédito, intereses y costas, con preferencia a otros acreedores, salvo en el caso de concurso. Los embargos posteriores afectarán únicamente el sobrante que quedare después de pagados los créditos que hayan obtenido embargos anteriores”. El artículo en análisis recepta casi textualmente la solución prevista por el ordenamiento procesal nacional. **III.2) Alcance de la prioridad.** El primer embargante tiene derecho preferente de cobro hasta cubrir el monto de su crédito, los intereses y las costas del juicio. **III.3) Ámbito de actuación de la preferencia.** La preferencia sólo es invocable frente a acreedores quirografarios, y declina frente a otros acreedores cuyos créditos gocen de privilegio de cobro, según las disposiciones sobre privilegios previstas en el Título II del Libro Sexto. La prioridad sólo tiene relevancia en los juicios individuales. En los universales, rigen las leyes correspondientes a dichos procesos. **III.4) Concurrencia de varios acreedores.** Si varios acreedores obtienen embargo sobre el mismo bien, tiene preferencia aquel que hubiera trabado el embargo en primer término temporal. Este acreedor tendrá derecho al cobro de su crédito, intereses y costas, y sólo sobre el remanente del producto de la ejecución concurrirán los demás embargantes. **IV) Significado de la reforma.** La incorporación de **una norma expresa que reconoce la preferencia de pago del primer embargante recepta una solución, primero jurisprudencial, luego receptada en ciertas normas de procedimientos, de inobjetable lógica y justicia.**” (Código Civil y Comercial de la Nación Comentado” – Tomo V – Arts. 724 a 1020; Director: Ricardo Luis Lorenzetti; Ed. Rubinzal Culzoni; Santa Fe, 2015; págs. 56/58).

En forma coincidente, y otorgando al embargo una naturaleza especial, otro gran Jurista ha expresado que: **“1. Concepto de embargo.** Éste es un tema que no estaba contemplado en el Código Civil velezano, donde solo se aludía a cosas "embargadas" en su art. 1174. El embargo es una medida procesal que el acreedor puede solicitar, que ante todo tiene por fin individualizar determinados bienes, muebles o inmuebles, del deudor y, además y por sobre todo, impedir a este último que pueda disponer de los mismos. Constituye, pues, una interdicción judicial de vender o gravar algún bien o bienes del deudor (ALSINA, Hugo, Tratado teórico práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial, 2ª edición, Ediar, Buenos Aires, 1962, T° V, p. 62, núm. 9; CASTRO, Máximo, Curso de procedimientos civiles, compilado por Frutos y Argüello, Biblioteca Jurídica Argentina, Buenos Aires, 1926, T° III, p. 91, núm. 48;

MORELLO, Augusto M.; SOSA, Gualberto L. y BERIZONCE, Roberto O., Códigos Procesales de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación, 4ª edición, Librería Editora Platense - Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2015, T° III, p. 954; FALCÓN, Enrique M., Tratado de derecho procesal civil y comercial, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2016, T° IV, p. 178; QUADRI, Gabriel H., "Embargo preventivo", en Tratado de las medidas cautelares, dirigido por Carlos E. Camps, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2012, T° I, pp. 557 y ss.), que deja en situación de indisponibilidad al bien de que se trate; de modo tal que si el mismo fuese transferido por el deudor, pasaría a su adquirente con ese mismo gravamen (doctrina del art. 1174 del Código de Vélez) (ALSINA, Hugo, Tratado teórico práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial, 2ª edición, Ediar, Buenos Aires, 1962, T° V, p. 64, núm. 10-b); CAZEAUX, Pedro N. y TRIGO REPRESAS, Félix A., Derecho de las obligaciones, 4ª edición, La Ley, Buenos Aires, 2010, T° I, p. 485, núm. 375; LLAMBÍAS, Jorge J., Tratado de derecho civil. Obligaciones, 7ª edición, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1978, T° I, núm. 395). Si se trata de inmuebles o de muebles registrables, como sucede, por ejemplo, con los automotores, el embargo se anota en el correspondiente Registro de la propiedad. Y en el caso de muebles no registrables, los mismos se colocan en manos de un depositario designado judicialmente (CAZEAUX, Pedro N. y TRIGO REPRESAS, Félix A., Derecho de las obligaciones, 4ª edición, La Ley, Buenos Aires, 2010, T° I, p. 485, núm. 375; LAFAILLE, Héctor, BUERES, Alberto J. y MAYO, Jorge A., Tratado de las obligaciones, 2ª edición, La Ley-Ediar, Buenos Aires, 2009, T° I, pp. 114 y ss., núm. 58), cuya responsabilidad, si cometiere malversación, es la de quien custodia caudales públicos (art. 263 del Código Penal). Es necesario señalar que el impedimento para la enajenación que genera el embargo del bien solo se dirige a favor del enajenante pero no de los terceros (arts. 877 y 1009), por lo que el acto jurídico en sí mismo es válido pero inoponible al acreedor embargante, quien tendrá la posibilidad de atacarlo como si dicho bien no hubiese salido del patrimonio del deudor, lo que genera un supuesto de ineficacia a su favor. El Código Civil y Comercial en su actual redacción no impide que la cosa embargada sea objeto de un contrato, pero quedan a salvo los derechos de terceros (art. 1009), y el adquirente no podrá estar en una mejor posición que quien le transmite el bien (art. 399, ex art. 3270). OPINIÓN DE ALTERINI, J. H. Y ALTERINI, I. E. EN LA 1ª EDICIÓN: Según el art. 1009, paralelo del derogado art. 1174 de Vélez, los bienes sujetos "a medidas cautelares, pueden ser objeto de los contratos, sin perjuicio de los derechos de terceros". Se infiere con claridad que como lo sostuvo la doctrina más convincente durante la vigencia del Código de Vélez, los objetos embargados pueden ser enajenados o gravados, por lo cual se debe concluir que el objeto embargado es disponible. Cuando se dispone de un bien embargado el adquirente de un derecho sobre él aunque no medie su consentimiento debe soportar las consecuencias de la medida. En tanto que el embargo se transmite con el objeto, se ha sostenido —con la suma de otras razones— que se trata de una suerte de derecho real procesal (ver ALTERINI, María E., "El embargo como derecho real procesal", Revista del Notariado N° 879, pp. 85 y ss.).

2. Prioridad de cobro del acreedor embargante. En el art. 745 del Código Civil y Comercial, se ha establecido de manera cuidadosa y detallada, ante todo la prioridad de cobro que corresponde al acreedor embargante, solo con relación a otros acreedores quirografarios y en procesos individuales, sobre el producido de la venta judicial de los bienes embargados; todo lo cual ya estaba previsto en los arts. 218 de los Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Nación y de la Provincia de Buenos Aires.

3. Orden de preferencias entre distintos acreedores embargantes del mismo bien. Igualmente contempla el mismo art. 745 en comentario, que **en el supuesto de mediar varios embargos trabados por distintos acreedores sobre el mismo bien, el orden de preferencias entre ellos se determina por la mayor antigüedad en las fechas de los embargos. Aunque esto último solo es así mientras no medie concurso o quiebra del deudor, en cuyos casos queda sin efecto esa prioridad del primer embargante** (ALSINA, Hugo, Tratado teórico práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial, 2ª edición, Ediar, Buenos Aires, 1962, T° V, p. 63, nota 81 in fine; CAZEAUX, Pedro N. y TRIGO REPRESAS, Félix A., Derecho de las obligaciones, 4ª edición, La Ley, Buenos Aires, 2010, T° I, p. 486, núm. 475; LLAMBÍAS, Jorge J., Tratado de derecho civil. Obligaciones, 7ª edición, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1978, T° I, núm. 396; REZZÓNICO, Luis M., Estudio de las obligaciones en nuestro derecho civil, 9ª edición, Depalma, Buenos Aires, 1961, T° I, p. 298).

4. Situación de los embargos posteriores. Y, por último, según la parte final de la norma anotada: "los embargos posteriores deben afectar únicamente el sobrante que quede, después de pagados los créditos que hayan obtenido embargos anteriores". Este artículo otorga claridad frente a supuestos de preferencia. De allí que **el embargo crea una preferencia de cobro entre los acreedores quirografarios, pero no podrá oponerse a los acreedores que tienen un privilegio otorgado por ley o cuando el proceso judicial donde se ha dictado la medida cautelar es suspendido o atraído por el fuero de atracción que ejerce el proceso concursal** (arts. 21 y 129, ley 24.522) (COMPAGNUCCI DE CASO, Rubén H., Derecho de las obligaciones, La Ley, Buenos Aires, 2018, § 67.c). En cuanto al monto que se pretende tutelar a través del bien embargado, mucho se ha discutido doctrinaria y jurisprudencialmente en relación con si solo debe alcanzar las sumas por las cuales el juez trabó la medida o si, por el contrario, debe incluir el total de la deuda que luego pueda surgir de la causa judicial en forma definitiva. En tal sentido, una postura restrictiva —entre los que se enrolara el doctor Moisset de Espanés— entiende que el bien solo se afectará en el monto anotado en el

Registro, no alcanzando a todo el precio del bien, postura que fue seguida en minoría por la Corte Suprema de Justicia de la Nación (CS, "Sucesión de Joaquín Sánchez c. Alonso, Aníbal y otros s/recurso de hecho deducido por Nélica López González", 4/5/1995). También este criterio fue el de la minoría en plenario de la Cámara Nacional Civil (CNCiv., en pleno, "Czertok, Oscar y otro c. Asistencia Médica Personalizada SA y otro", LA LEY, 2001-E, 655) y el de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial en pleno (CNCom., en pleno, LA LEY, 1983-D, 476), al afirmar que un comprador de un inmueble embargado por una suma determinada podía obtener el levantamiento de la medida cautelar si depositaba el pago del importe al que ascendía el embargo, de lo que se infiere que esta postura hizo hincapié en que el embargo no podía nunca tener una mayor extensión y la oponibilidad estaba limitada a esa cantidad con más los intereses y costas presupuestadas por el magistrado. **La postura contraria, llamada "amplia", fue la que en forma mayoritaria se pronunció en el caso "Czertok" de la Cámara Nacional Civil en pleno, ya que se sostuvo que para obtener el levantamiento de la cautelar no podía liberarse el bien pagando solo el monto inscripto, sino que debía además responderse por la desvalorización de la moneda, incluyendo intereses, costas y demás consecuencias del litigio. El art. 745 aquí analizado va de la mano del art. 218 del Código Procesal Civil y Comercial que permite, a través del embargo, cobrar íntegramente el crédito, incluyendo intereses y costas, por lo que no se limita solo al monto trabado en una postura amplia como lo venía sosteniendo en mayoría la Corte Suprema de Justicia de la Nación.** ("Código Civil y Comercial Comentado – Tratado Exegético"; 3a. Edición actualizada y aumentada; Tomo IV – Arts. 724 a 956; Director General: Jorge H. Alterini; Directores del Tomo: Félix A. Trigo Represas y Rubén H. Campagnucci de Caso; Ed. La Ley – Thomson Reuters; Buenos Aires, 2019; págs. 153/156).

Es evidente que, a similitud de otras cuestiones controvertidas, el CCyCN ha puesto fin a la discusión sobre el alcance que se debe reconocer al derecho del primer embargante a cobrar con preferencia de otros acreedores del mismo deudor, consagrando como solución normativa el criterio de la denominada postura "amplia", que fuera mayoritaria en pronunciamientos de la Cámara Nacional Civil y de la propia Corte Suprema de Justicia de la Nación. Por lo tanto, a partir de la puesta en vigencia del CCyCN, en virtud de lo dispuesto por su artículo 745, no queda duda alguna que:

1) El acreedor primer embargante tiene derecho a percibir la totalidad de su crédito, comprensivo de capital e intereses, e inclusive las costas, sobre el producido del remate o subasta del bien embargado, con preferencia a los demás acreedores del mismo deudor, incluidos los embargantes de fecha posterior. Con mayor razón tal preferencia debe reconocerse respecto de los adquirentes posteriores del dominio del inmueble. 2) Tal derecho de cobro preferente no se limita al monto por el cual se inscribió el embargo, sino que se extiende a la totalidad del crédito, con sus intereses y costas. 3) Lo demás acreedores y embargantes posteriores sólo pueden satisfacer sus créditos sobre el remanente que quede luego de cancelados totalmente los créditos privilegiados y el crédito del primer embargante con sus intereses y costas.

Inclusive, adaptándose al nuevo ordenamiento legal de fondo nacional, el nuevo Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, puesto en vigencia como Ley N° 9531, en su artículo 674 ha transcripto prácticamente textual el art. 745 del CCyCN, al establecer que: ***"Primer embargante. El acreedor que primeramente ha obtenido embargo de bienes de su deudor, no afectados con prenda, hipoteca o anticresis, tiene derecho a cobrar, del producto de su venta de, íntegramente su crédito, intereses y costas, con preferencia a otros acreedores, fuera del caso de concurso. Los embargos posteriores sólo afectan el sobrante que respectivamente resulte después de pagados los créditos que hayan obtenido embargos anteriores"***.

En consecuencia, en base a las consideraciones veridas, las normas, doctrina y jurisprudencia citadas, acreditada la prioridad del embargo respecto de la adquisición de dominio invocada por las terceristas, corresponde no hacer lugar al incidente de tercería de dominio, deducido bajo los términos del art. 57 del CPCyCT. Costas, a las terceristas vencidas, conforme lo resuelto y considerado (art. 61 del CPCyCT).

Por ello,

RESUELVO:

I.- RECHAZAR EL INCIDENTE DE NULIDAD interpuesto por la Sra. Cynthia Jacqueline Silva, representante de Candelaria Márquez - DNI N° 45.329.505 y Valentina Márquez - DNI N° 48.205.264, con el patrocinio letrado de los Dres. José Díaz y Pedro Parra, en presentación de fecha 25/08/2025, conforme lo considerado.

II.- NO HACER LUGAR A LA TERCERÍA DE DOMINIO deducida en fecha 25/08/2025, por la Sra. Cynthia Jacqueline Silva, en representación de Candelaria Márquez - DNI N° 45.329.505 y Valentina Márquez - DNI N° 48.205.264, según fuera considerado.

III.- COSTAS, a las incidentistas Candelaria Márquez y Valentina Márquez, por resultar vencidas (art 61 del CPCyCT).

IV.- HONORARIOS, reservar para ser regulados oportunamente.

HÁGASE SABER.- 705/15 MH

DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM. (GEACC3)

Actuación firmada en fecha 23/12/2025

Certificado digital:

CN=PEREZ Pedro Manuel Ramon, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20146618759

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