

Expediente: **3291/25-I3**

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

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

Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**

Fecha Depósito: **16/04/2026 - 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

2022645205 - BARREÑADA, MARIA MICAELA-TERCERO

2022645205 - BRITO, JULIO CESAR-TERCERO

2022645205 - GRGICEVIC, MATIAS-TERCERO

2022645205 - CHRESTIA, JORGE GABRIEL-TERCERO

2022645205 - LOPEZ, MIGUEL EZEQUIEL-TERCERO

2022645205 - GONZALEZ RAFLO, CLAUDIO FABIO-TERCERO

2022645205 - BARRIONUEVO, MARTIN ALEJANDRO-TERCERO

2022645205 - PARAVAN, JULIA INES-TERCERO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 3291/25-I3



H106039048582

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IIIª Nominación

JUICIO: INTERNATIONAL BUSINESS ADVISORS SA c/ FIDEICOMISO LOS POCITOS Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO. EXPTE N°3291/25-I3.

San Miguel de Tucumán, 15 de abril de 2026.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver este proceso caratulado "International Business Advisors SA c/ Fideicomiso Los Pocitos y otros s/ Cobro Ejecutivo", expte. n° 3291/25-I3, del que

RESULTA:

I. Expediente Principal

En fecha 22/07/2025, International Business Advisors SA (CUIT 30-70939313-4), mediante la representación de su letrado apoderado, Pedro Brandenburg, inicia demanda de cobro ejecutivo en contra de Carlos Gustavo Castillo (DNI 22.336.346) en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Los Pocitos y en su carácter de endosante, por la suma de \$13.309.665,22 (pesos trece millones trescientos nueve mil seiscientos sesenta y cinco c/ 22/100), con más sus intereses, gastos y costas, fundada en 11 (once) cheques rechazados por fondos insuficientes.-

En fecha 05/08/2025 se dicta sentencia monitoria, ordenando llevar adelante la ejecución promovida por la actora y trabar embargo sobre el inmueble propiedad de Carlos Gustavo Castillo, en carácter

de Fiduciario del Fideicomiso Los Pocitos, inscripto en el Registro Inmobiliario bajo la matrícula T-58052.-

Mediante cédula del 07/08/2025 se notifica la sentencia ejecutiva monitoria al demandado, quien dejó vencer el plazo establecido sin cumplir voluntariamente con el monto condenado y sin oponer excepciones legítimas.-

Ahora bien, en fecha 19/11/2025, se apersona el letrado Juan Manuel Carro, promoviendo tercería de mejor derecho, en representación de las siguientes personas: María Micaela Barreñada (DNI 38.517.276); Matías Grgicevic (DNI 31.782.355); Julio César Brito (DNI 27.364.899); Jorge Gabriel Chrestia (DNI 13.847.175); Miguel Ezequiel López (DNI 34.186.217) y Claudio Fabio González Raflo (DNI 28.721.272).-

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

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

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

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

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

Sostiene que de la documentación acompañada surge que los boletos datan de los años 2015 a 2024, siendo todos anteriores a la medida cautelar, encontrándose asimismo cancelado el precio de cada uno de los lotes y detentando los adquirentes la posesión de los mismos.-

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

Indica que -además- sus representados, junto con otros vecinos, mantienen litigios con la demandada en diversos procesos judiciales, en los cuales reclaman a los integrantes del fideicomiso la finalización de las obras del barrio (agua potable, cloacas, gas natural y cerramientos) así como la suscripción de las correspondientes escrituras traslativas de dominio, lo cual no habría podido concretarse debido a la inexistencia de finales de obra necesarios para escriturar.-

Expone las fechas y modalidades de adquisición de los lotes por parte de cada uno de los terceristas, a las cuales me remito en honor a la brevedad, y acompaña como documentación los instrumentos que acreditan la adquisición de cada lote —boletos de compraventa, cesiones y/o

ambos—, actas de toma de posesión y constancias de cancelación de precio, informe de dominio del Registro Inmobiliario donde consta la traba del embargo, copia de plano del barrio con ubicación de los lotes y copias de poderes generales y poder especial.-

b) Mediante presentaciones de fecha 25/11/2025, se adhieren a la tercería de mejor de derecho: Martín Alejandro Barrionuevo (DNI 38.741.934) y Julia Inés Paraván (DNI 13.475.314), ambos con el patrocinio del letrado Juan Manuel Carro. Sostienen que se encuentran en la misma situación jurídica por ser adquirentes de lotes del "Barrio Las Quintas II", con anterioridad al embargo trabado en el proceso principal.-

Acompañan los instrumentos que invocan para acreditar su dominio, las actas de toma posesión y la constancias de cancelación del precio pactado.-

c) Corrido el traslado pertinente, la parte actora contesta en fecha 28/11/2025 oponiéndose a la adhesión a la tercería pretendida.-

Refiere que el inmueble identificado como Matrícula T-58052, Padrón 624.409, integra el patrimonio del Fideicomiso Los Pocitos, el cual fue constituido mediante escritura pública del 18/12/2012, quedando la transferencia fiduciaria asentada registralmente en forma definitiva en el año 2013.-

Explica que el bien objeto del embargo integra el patrimonio fideicomitado, el cual posee naturaleza autónoma y separada de los patrimonios personales del fiduciario y del fiduciante. Resalta que el fideicomiso conserva la titularidad registral del inmueble hasta su efectiva transmisión mediante escritura pública e inscripción registral y que, conforme a lo dispuesto por la Ley N° 24.441, el bien fideicomitado se encuentra afectado a responder por las deudas propias del fideicomiso.-

Señala que la afectación registrada del inmueble no lo excluye del tráfico jurídico ni lo torna inmune a medidas precautorias, sino que, por el contrario, el patrimonio fideicomitado puede ser objeto de embargo en garantía de obligaciones asumidas por el fideicomiso, como ocurre en la presente ejecución, cuyo crédito se funda en títulos ejecutivos y en una sentencia firme.-

Manifiesta que los boletos de compraventa y cesiones acompañados por los terceristas, aun cuando pudieran contar con fecha cierta o acreditar una situación posesoria, constituyen instrumentos privados que generan únicamente efectos personales entre las partes y no configuran títulos traslativos de dominio ni derechos reales oponibles a terceros.-

Agrega que los propios terceristas reconocen la inexistencia de un plano aprobado de mensura de la mayor extensión que permita la inscripción de los boletos y la consolidación dominial, por lo que la posesión invocada carecería de publicidad registral suficiente para desplazar la anotación de embargo practicada en sede ejecutiva.-

Expone que el artículo 1170 del Código Civil y Comercial reconoce la eficacia obligacional de los contratos entre partes, pero no elimina la exigencia de publicidad registral para su oponibilidad frente a terceros. Sostiene que una interpretación extensiva de dicha norma que habilite el levantamiento de una anotación preventiva sobre un bien que continúa registralmente a nombre del fiduciario implicaría vulnerar la primacía del régimen de afectación fiduciaria y la seguridad jurídica del sistema registral.-

Impugna la documental acompañada y ofrece como prueba la documental ya agregada en el expediente.-

d) Mediante proveído de fecha 06/02/2026, se abre la causa a prueba. En fecha 04/03/2026, se produce el informe del actuario, quedando clausurado el período probatorio. Finalmente, repuesta la planilla fiscal, el expediente pasa a despacho para resolver la tercería interpuesta.-

CONSIDERANDO:

I) Encuadre jurídico - Ley aplicable

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

En este incidente -al igual que en los anteriores (I1 e I2)-, los terceros que se presentan afirman tener un mejor derecho que el actor embargante, por revestir el carácter de propietarios, poseedores y, en algunos casos, cesionarios de los distintos lotes integrantes de la mayor extensión en la cual funciona el Barrio Privado "Las Quintas II", identificada bajo la Matrícula Registral T-58052.-

Atento que los hechos invocados son posteriores al 01/08/2015, el caso bajo análisis se rige por las normas del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN), vigente a partir de la mencionada fecha.-

II) Análisis de los hechos y valoración probatoria

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

En este sentido y conforme las reglas de la sana crítica (art. 136 del CPCCT), procedo a considerar las pruebas producidas.-

El análisis central gira en torno al cumplimiento -o no- de los requisitos establecidos por el artículo 1170 del CCyCN, según el cual "el derecho del comprador de buena fe tiene prioridad sobre el de terceros que hayan trabado cautelares sobre el inmueble vendido si: a) el comprador contrató con el titular registral, o puede subrogarse en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos; b) el comprador pagó como mínimo el veinticinco por ciento del precio con anterioridad a la traba de la cautelar; c) el boleto tiene fecha cierta; d) la adquisición tiene publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria".-

Partimos como base del folio electrónico correspondiente a la Matrícula Registral T-58052. En el Rubro n° 6 asiento 1 figura como titular de dominio Carlos Gustavo Castillo (DNI 22.336.346), en su

carácter de Fiduciario del Fideicomiso Los Pocitos, por escritura pública n° 434 del 18/12/2012. En el asiento 2 del mismo rubro, se anota la División de Inmuebles s/ Ley Provincial n° 8252 en fecha 23/05/2019, dicha ley regula la Rogatoria de Inscripción para planos de división, unificación y loteos, obligando a los titulares dominiales a solicitar expresamente la inscripción de nuevos planos catastrales.-

En cuanto a la fecha cierta, sabemos que es aquella que otorga certeza de que el instrumento privado ya estaba firmado al momento de su producción o que no puede ser firmado posteriormente. Los instrumentos públicos por sí solos cuentan con fecha cierta porque son intervenidos por un oficial público con facultades fedetarias, pero en el caso de los instrumentos privados aquella debe ser acreditada.-

En lo que respecta a que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria, recordamos que "Ambas publicidades, material y formal, se complementan, y en la generalidad de los casos son coincidentes. No obstante, cuando entran en colisión se debe priorizar la primera en el tiempo siempre que quien la invoca sea de buena fe" (Puerta de Chacón, Alicia, "Publicidad posesoria y publicidad registral", La Ley, 2012-A, 953; La Ley Online).-

Si bien, no se desconoce el valor de la publicidad registral, es la publicidad posesoria la que exterioriza la situación jurídica real.-

Ahora bien, en el presente incidente se presentan ocho (8) terceros, por lo cual, para una ordenada y correcta valoración de todos los casos, procederé al tratamiento individual de cada uno de ellos:

1) María Micaela Barreñada

En fecha 22/06/2015 Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos"; Víctor Hugo Parra, en su carácter de fiduciante propietario y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Marta Ofelia Ledesma (DNI 4.649.801) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 4 (cuatro) de la Manzana "G"**, con una superficie de 400 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.-

Ahora bien, Marta Ofelia Ledesma cede a Juan Marcos Romano (DNI 22.664.009), las acciones y derechos emergentes del boleto de compraventa antes mencionado, a través de la Cesión de Boleto de Compraventa, celebrada en fecha 24/04/2020, por instrumento privado con firmas certificadas.-

A su vez, mediante contrato de cesión de fecha 03/05/2021, Juan Marcos Romano cede a favor de María Micaela Barreñada (DNI 38.517.276), las acciones y derechos emergentes del boleto de compraventa de fecha 22/06/2015, y las que surgen de la cesión de acciones y derechos del boleto de compraventa de fecha 24/04/2020.-

En consecuencia, la incidentista María Micaela Barreñada puede subrogarse en la posición jurídica de Marta Ofelia Ledesma, quien contrató directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado, conforme surge del eslabonamiento desarrollado.-

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa, se establece como precio total y definitivo el monto de \$110.640, el cual se abonó por el comprador de la siguiente manera: \$56.240 son entregados en ese mismo acto en dinero efectivo, por lo cual el vendedor otorgó carta de pago,

quedando un saldo pendiente de \$54.400 que debía ser abonado por el comprador en 30 cuotas mensuales y consecutivas, conforme lo allí pactado.-

De esta manera, se encuentra acreditado que el comprador pagó el 25% del precio con fecha anterior a la traba de la medida cautelar.-

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 22/06/2015 y cuenta con firmas certificadas mediante la escribana pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, titular del Registro N° 93, en esa misma fecha (22/06/2015). Además, el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas el 07/07/2015, es decir, a pocos días de su celebración.-

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

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

En fecha 24/02/2026 se realizó la inspección ocular de los inmuebles objeto de esta tercería, ubicados en el Barrio "Las Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo. De la medida surge que en el Lote 4, Manzana "G", el oficial de justicia constata la existencia de una vivienda construída en la cual es atendido por Rodrigo Nicolás Galarza (DNI 38.248.228), quien le indica que reside allí junto con su pareja, la señora Barreñada. Se adjuntaron al acta una fotografía de la propiedad y la documentación exhibida.-

Aclaro que la medida realizada no fue motivo de observación ni de impugnación por ninguna de las partes.-

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

2) Matías Grgicevic

En fecha 03/11/2016, Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos"; Víctor Hugo Parra, en su carácter de fiduciante propietario y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Matías Grgicevic (DNI 31.782.355) y María José Leila (DNI 33.971.147) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 15 (quince), de la Manzana "E"**, con una superficie de 406,25 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.-

En consecuencia, Matías Grgicevic y María José Leila contrataron directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado.-

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa, se establece como precio total y definitivo el monto de \$365.625, el cual se abonó por el comprador de la siguiente manera: \$182.817 son entregados en ese mismo acto en dinero efectivo, por lo cual el vendedor otorgó carta de pago, quedando un saldo pendiente de \$182.808 que debía ser abonado por el comprador en 24 cuotas mensuales y consecutivas, conforme lo allí pactado.-

Entre la prueba documental del incidentista, también acompaña un recibo de pago de fecha 03/09/2018, emitido por el Fideicomiso Los Pocitos a nombre de Matías Grgicevic y María José Leila, el cual se detalla "Pago cuotas 23 y 24 de 24, Lote E - 15, Barrio Las Quintas II - Cancelación Total".-

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

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 03/11/2016 y cuenta con firmas certificadas mediante la escribana pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, titular del Registro N° 93, en esa misma fecha (03/11/2016). A lo cual se agrega, que el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas el 18/11/2016, es decir, a pocos días de su celebración.-

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

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria. En este caso, la tercerista acompaña el acta de entrega de posesión de fecha 27/09/2019 con firmas certificadas, mediante el cual manifiesta que recibió, por parte del fiduciario, el lote n° 15 de la manzana "E", adquirido por Boleto de Compraventa de fecha 03/11/2016, libre de todo ocupante, habiéndose realizado previamente la tradición material, por lo que manifiesta que se encuentra en posesión real y efectiva del lote adquirido.-

En fecha 24/02/2026, se realizó la inspección ocular de los inmuebles objeto de esta tercería, ubicados en el Barrio "Las Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo. De dicha medida surge que, en el Lote 15, Manzana "E", el oficial de justicia constató la existencia de una vivienda construida, siendo atendido por Matías Grgicevic, quien le permitió el ingreso al inmueble, exhibió su boleto de compraventa y manifestó que reside allí junto a su esposa y sus dos hijas, procediendo a firmar el acta labrada. Asimismo, se adjuntaron a la diligencia fotografías del inmueble y la documentación exhibida.-

Cabe señalar que la medida practicada no fue objeto de observación ni impugnación por ninguna de las partes.-

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

3) Julio César Brito

En fecha 16/05/2018, Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos" y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Julio César Brito (DNI 27.364.899) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 19 (diecinueve), de la Manzana "I"**, con una superficie de 455,40 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.-

En consecuencia, Julio César Brito contrató directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado.-

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa, se establece como precio total y definitivo el monto de \$400.000, el cual se abonó por el comprador de la siguiente manera: \$100.000 fueron pagados en efectivo y a cuenta el 09/05/2018, conforme surge del recibo n° 4323 emitido por el fideicomiso; quedando un saldo pendiente de \$300.000 que debía ser abonado por el comprador en 18 cuotas mensuales y consecutivas, conforme lo allí pactado.-

Entre la prueba documental del incidentista, también acompaña un recibo de pago de fecha 09/01/2020, emitido por el Fideicomiso Los Pocitos a nombre de Julio César Brito, el cual se detalla "Pago cuotas 18 de 18, Lote I - 19, Las Quintas II - Cancelación Total".-

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

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 16/05/2018 y cuenta con firmas certificadas mediante la escribana pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, titular del Registro N° 93, en esa misma fecha (16/05/2018). De esa manera, la intervención de la escribana en su carácter de fedataria me permite concluir que el boleto de compraventa tiene fecha cierta.-

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria. En este caso, el tercerista acompaña el acta de entrega de posesión de fecha 28/08/2019 con firmas certificadas, mediante el cual manifiesta que recibió, por parte del fiduciario, el lote n° 19 de la manzana "I", adquirido por Boleto de Compraventa de fecha 16/05/2018, libre de todo ocupante, habiéndose realizado previamente la tradición material, por lo que manifiesta que se encuentra en posesión real y efectiva del lote adquirido.-

En fecha 24/02/2026, se realizó la inspección ocular de los inmuebles objeto de esta tercería, ubicados en el Barrio "Las Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo. De dicha medida surge que, en el Lote 19, Manzana "I", el oficial de justicia constató la existencia de una vivienda construida, siendo atendido por Julio César Brito, quien exhibió su boleto de compraventa y manifestó que reside allí junto a su esposa y sus dos hijos, procediendo a firmar el acta labrada. Asimismo, se adjuntaron a la diligencia fotografías del inmueble y la documentación exhibida.-

Cabe señalar que la medida practicada no fue objeto de observación ni impugnación por ninguna de las partes.-

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

4) Jorge Gabriel Chrestia

En fecha 12/06/2018, Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos" y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Jorge Gabriel Chrestia (DNI 13.847.175) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 20 (veinte) y Lote 22 (veintidos), de la Manzana "J"**, con una superficie de 464,75 m2 y 471,28 m2 respectivamente, inscriptos en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.-

En consecuencia, Jorge Gabriel Chrestia contrató directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado.-

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa, se establece como precio total y definitivo el monto de \$980.000, el cual se abonó por el comprador de la siguiente manera: \$696.589,24 son entregados mediante tres cheques conforme se detalla en el instrumento, y el saldo de \$283.410,76 también es entregado en ese acto en dinero efectivo, otorgando el vendedor eficaz recibo y carta de pago.-

De esta manera, se encuentra acreditado que el comprador pagó más del 25% del precio pactado al momento de la celebración del boleto de compraventa.-

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 12/06/2018 y cuenta con firmas certificadas mediante la escribana pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, titular del Registro N° 93, en esa misma fecha (12/06/2018). A lo cual se agrega, que el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas el 13/07/2018.-

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

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

En este caso, la tercerista acompaña una notificación de fecha 12/05/2021 emitida por el Administrador del Consorcio de Propietarios, en la cual se haría entrega formal de la posesión del lote 22 de la Manzana J adquirido mediante Boleto de Compraventa de fecha 12/06/2018, plasmando que se encuentra perfectamente delimitado y en condiciones de habitabilidad.-

En fecha 24/02/2026, se realizó la inspección ocular de los inmuebles objeto de esta tercería, ubicados en el Barrio "Las Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo. De dicha medida surge que, en los Lotes 20 y 22 de la Manzana "J", el oficial de justicia constató que aun no existe construcción pero fue atendido por Santiago Chrestia (hijo de Jorge Gabriel Chrestia), quien exhibió el boleto de compraventa por el cual manifiesta que su padre adquirió los lotes. Se adjuntaron al acta la fotografía del terreno y la documentación exhibida.-

Cabe señalar que la medida practicada no fue objeto de observación ni impugnación por ninguna de las partes.-

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

5) Miguel Ezequiel López

En fecha 26/12/2017 Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos" y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Carlos José Díaz Marquez (DNI 29.175.326) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 17 (diecisiete) de la Manzana "I"**, con una superficie de 406,25 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.-

A su vez, Carlos José Díaz Marquez cede a Miguel Ezequiel López (DNI 34.186.217) las acciones y derechos emergentes del boleto de compraventa antes mencionado, a través del "Contrato de cesión de posición contractual: cesión de boleto de compraventa", celebrado en fecha 09/04/2021, mediante escritura pública n° 42.-

En consecuencia, el tercero Miguel Ezequiel López puede subrogarse en la posición jurídica de Carlos José Díaz Marquez, quien contrató directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado, conforme surge del eslabonamiento desarrollado.-

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa, se establece como precio total el monto de \$334.000, el cual se abonó por el comprador en ese mismo acto en dinero efectivo, otorgando el vendedor recibo y carta de pago.-

De esta manera, también se encuentra acreditado que el comprador pagó la totalidad del precio al momento de la celebración del boleto de compraventa.-

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado en fecha 26/12/2017 y cuenta con firmas certificadas mediante la escribana pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, titular del Registro N° 93, en esa misma fecha (26/12/2017). A lo cual se agrega, que el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas en fecha 10/01/2018, es decir, a los pocos días de su celebración.-

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

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

En fecha 24/02/2026, se realizó la inspección ocular de los inmuebles objeto de esta tercería, ubicados en el Barrio "Las Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo. De dicha medida surge que, en el Lote 17, Manzana "I", el oficial de justicia fue atendido por Miguel Ezequiel López, quien manifiesta que vive allí junto con su mujer y su hijo recién nacido, exhibiendo la cesión del boleto de compraventa. Asimismo, se adjuntaron a la diligencia fotografías del inmueble y la documentación exhibida.-

Cabe señalar que la medida practicada no fue objeto de observación ni impugnación por ninguna de las partes.-

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

6) Claudio Fabio González Raflo

En fecha 11/09/2015, Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos"; Víctor Hugo Parra, en su carácter de fiduciante propietario y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Adriana Elide Spadafora (DNI 17.041.713) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 10 (diez) de la Manzana "G"**, con una superficie de 400,00 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección

General de Rentas.-

A su vez, Adriana Elide Spadafora cede a Claudio Fabio González Raflo (DNI 28.721.272) las acciones y derechos emergentes del boleto de compraventa antes mencionado, a través de la Cesión de Boleto de Compraventa, celebrada en fecha 04/05/2022, por instrumento privado con firmas certificadas.-

En consecuencia, el tercero Claudio Fabio González Raflo puede subrogarse en la posición jurídica de Adriana Elide Spadafora, quien contrató directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado, conforme surge del eslabonamiento desarrollado.-

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa, se establece como precio total y definitivo el monto de \$137.600, el cual se abonó por el comprador de la siguiente manera: \$11.467 son entregados en ese mismo acto en dinero efectivo, por lo cual el vendedor otorgó carta de pago, quedando un saldo pendiente de \$126.133 que debía ser abonado por el comprador en 33 cuotas mensuales y consecutivas, conforme lo allí pactado.-

Ahora bien, la suma abonada al momento de la celebración del boleto de compraventa no alcanza a representar el veinticinco por ciento (25%) del precio pactado, y no surge de la documentación obrante en el incidente constancia alguna que acredite la cancelación total del precio, ni siquiera el porcentaje mínimo exigido, con anterioridad a la traba de la medida cautelar de embargo.-

Por otra parte, en la cláusula séptima del contrato de cesión del boleto de compraventa la cedente manifiesta que cuenta con la autorización del fideicomiso para realizar la operación y que se compromete a abonar lo que pudiere adeudarse en concepto de impuestos, tasas, o servicios hasta el día de la fecha. Sin embargo, dicha cláusula constituye una simple manifestación pero no surge del contrato que el fiduciario u otro representante del Fideicomiso Los Pocitos preste conformidad con la cesión realizada, garantizando que el cedente no adeude suma alguna.-

En consecuencia, advierto que no se encuentra cumplido el segundo presupuesto exigido por el art. 1170 del CCyCN, ya que no logró acreditarse que se haya pagado como mínimo el veinticinco por ciento (25%) del precio con anterioridad a la traba de la cautelar.-

Siendo así, resulta abstracto ingresar en el análisis de los demás requisitos porque para que resulte operativa la prioridad a favor del comprador con boleto se deben cumplir todos los recaudos acumulativos que enumera el art. 1170 del CCyCN.-

En consecuencia, no corresponde hacer lugar al planteo de tercería efectuado por Claudio Fabio González Raflo.-

7) Martín Alejandro Barrionuevo

En fecha 03/09/2015, Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos"; Víctor Hugo Parra, en su carácter de fiduciante propietario y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Martín Alejandro Barrionuevo (DNI 38.741.934) y Gabriela Nerea de los Ángeles Suárez (DNI 33.974.110) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 16 (dieciseis), de la Manzana "C"**, con una superficie de 375,00 m2, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante la celebración de un boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.-

En consecuencia, Martín Alejandro Barrionuevo y Gabriela Nerea de los Ángeles Suárez contrataron directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado.-

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa, se establece como precio total y definitivo el monto de \$110.250, el cual se abonó por el comprador de la siguiente manera: \$13.781,25 son entregados en ese mismo acto en dinero efectivo, por lo cual el vendedor otorgó carta de pago, quedando un saldo pendiente de \$98.468,75 que debía ser abonado por el comprador en 21 cuotas mensuales y consecutivas, conforme lo allí pactado.-

Entre la prueba documental del incidentista, también acompaña un recibo de pago de fecha 29/10/2020, emitido por el Fideicomiso Los Pocitos a nombre de M. Alejandro Barrionuevo y Gabriela Nerea Suárez, el cual se detalla "Pago cuotas 19, 20 y 21 de 21, Lote C - 16, Barrio Las Quintas II - Cancelación Total".-

De esta manera, se encuentra acreditado que el comprador habría abonado la totalidad del precio determinado en el boleto de compraventa con fecha anterior a la traba de la medida.-

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 03/09/2015 y cuenta con firmas certificadas mediante la escribana pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, titular del Registro N° 93, en esa misma fecha (03/09/2015). A lo cual se agrega, que el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas el 18/09/2015, es decir, a pocos días de su celebración.-

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

El último requisito es que la adquisición mediante boleto tenga publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria. En este caso, la tercerista acompaña el acta de entrega de posesión de fecha 03/11/2020 con firmas certificadas, mediante la cual manifiesta que recibió, por parte del fiduciario, el lote n° 16 de la manzana "C", adquirido por Boleto de Compraventa de fecha 03/09/2015, libre de todo ocupante, habiéndose realizado previamente la tradición material, por lo que manifiesta que se encuentra en posesión real y efectiva del lote adquirido.-

En fecha 24/02/2026, se realizó la inspección ocular de los inmuebles objeto de esta tercería, ubicados en el Barrio "Las Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo. De dicha medida surge que, en el Lote 16, Manzana "C", el oficial de justicia constató la existencia de una vivienda construida, siendo atendido por Alejandra Fabiana Guzmán (DNI 21.172.208), quien manifestó ser la madre del sr. Barrionuevo y expresó que aquel vive en el inmueble junto con su mujer y su hijo, procediendo a firmar el acta labrada. Asimismo, se adjuntaron a la diligencia fotografías del inmueble y la documentación exhibida.-

Cabe señalar que la medida practicada no fue objeto de observación ni impugnación por ninguna de las partes.-

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

8) Julia Inés Paraván

En fecha 22/06/2015 Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos" y Marcelo José Mena, en su carácter de fiduciante autor-desarrollador, venden a Lucía

Cristina Navarro (DNI 12.733.739) y a Emilio Eduardo Nazar (DNI 6.085.012) un terreno integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II", como **Lote 23 (veintitres) de la Manzana "F"**, con una superficie de 412,03 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-57257 (hoy T-58.052), mediante boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público y sellado por la Dirección General de Rentas.-

Ahora bien, Lucía Cristina Navarro y Emilio Eduardo Nazar ceden a Julia Inés Paraván (DNI 13.475.314) y Francisco Javier Cirnigliaro (DNI 36.839.713) las acciones y derechos emergentes del boleto de compraventa antes mencionado, mediante contrato de cesión celebrado en fecha 18/05/2021, por instrumento privado con firmas certificadas.-

A su vez, mediante escritura pública n° 53 de fecha 29/08/2024, Francisco Javier Cirnigliaro cede gratuitamente a favor de Julia Inés Paraván, quien acepta el 50% de los derechos posesorios que le corresponden sobre las acciones y derechos emergentes del boleto de compraventa del 19/07/2019 y las emergentes de la cesión del boleto de compraventa de fecha 18/05/2021, sobre el Lote 23, Manzana F, del Barrio Privado Las Quintas II.-

En consecuencia, la incidentista Julia Inés Paraván puede subrogarse en la posición jurídica de Lucía Cristina Navarro y Emilio Eduardo Nazar, quienes contrataron directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado, conforme surge del eslabonamiento desarrollado.-

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa, se establece como precio total y definitivo el monto de \$550.000, que son abonados en ese acto en dinero efectivo, otorgando el vendedor suficiente recibo y carta de pago.-

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

En cuanto a la fecha cierta, el boleto de compraventa fue celebrado el 19/07/2019 y cuenta con firmas certificadas mediante la escribana pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, titular del Registro N° 93, en esa misma fecha (19/07/2019). A ello agrego que, el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas a pocos días de su celebración.-

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

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

En fecha 24/02/2026 se realizó la inspección ocular de los inmuebles objeto de esta tercería, ubicados en el Barrio "Las Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo. De la medida surge que en el Lote 23 Manzana "F", el oficial de justicia también es atendido por Fabiana Alejandra Guzmán, quien manifiesta que Julia Paraván es su prima, explicando que nadie vive en la propiedad pero sí se la mantiene. Asimismo, se adjuntaron a la diligencia fotografías del inmueble y la documentación exhibida.-

Aclaro que la medida realizada no fue motivo de observación ni de impugnación por ninguna de las partes.-

Siendo así, de la valoración conjunta de las pruebas producidas, se concluye que Julia Inés Paraván reviste la calidad de titular dominial, sin perjuicio de lo cual detenta un mejor derecho que el

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

III) Costas

Conforme el principio objetivo de la derrota, se imponen las costas a quienes resultaron vencidos (art. 61 del CPCCT), de la siguiente manera:

a) en el caso de las tercerías promovidas por los Sres. Barreñada, Grgicevic, Brito, Chrestia, López, Barrionuevo y Paraván: las costas se imponen a International Business Advisors SA (actora) y Carlos Gustavo Castillo (demandado), por derecho propio y como Fiduciario del Fideicomiso Los Pocitos.

b) en el caso del tercero Claudio Fabio González Raflo, se le imponen las costas generadas por el mismo, atento la derrota de su pretensión.-

Por ello,

RESUELVO:

I) HACER LUGAR PARCIALMENTE a la tercería de mejor derecho interpuesta mediante presentaciones de fecha 19/11/2025 y 25/11/2025, la que resulta procedente respecto de los siguientes terceros: María Micaela Barreñada (DNI 38.517.276); Matías Grgicevic (DNI 31.782.355); Julio César Brito (DNI 27.364.899); Jorge Gabriel Chrestia (DNI 13.847.175); Miguel Ezequiel López (DNI 34.186.217); Martín Alejandro Barrionuevo (DNI 38.741.934) y Julia Inés Paraván (DNI 13.475.314); conforme lo considerado.-

II) RECHAZAR la tercería de mejor derecho en relación al tercero Claudio Fabio González Raflo (DNI 28.721.272), conforme lo considerado.-

III) En consecuencia, EXCLUIR del embargo dispuesto sobre la mayor extensión correspondiente a la **Matrícula Registral T-58052**, ordenado en el expediente principal mediante sentencia de fecha 05/08/2025 a los siguientes lotes del Barrio Privado "Las Quintas II": Lote 4 (cuatro) de la Manzana G; Lote 15 (quince) de la Manzana E; Lote 19 (diecinueve) de la Manzana I; Lotes 20 (veinte) y 22 (veintidós) de la Manzana J; Lote 17 (diecisiete) de la Manzana I; Lote 16 (dieciseis) de la Manzana C, y Lote 23 (veintitrés) de la Manzana F. **LÍBRESE OFICIO** al Registro Inmobiliario para que tome razón de la presente resolución.-

IV) COSTAS a los vencidos, conforme lo considerado.-

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

HÁGASE SABER.-

DR. CARLOS RAÚL RIVAS

Juez en Documentos y Locaciones

de la Tercera Nominación

Certificado digital:
CN=RIVAS Carlos Raul, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231177281

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/b0100d60-3282-11f1-a29a-75709f8d8f12>