Expediente: **945/16-I3**
Carátula: **CHAILE DALMACIO FELIX Y OTROS C/ CERAMICA STANEFF SACIF S/ ORDINARIO (RESIDUAL)**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA DEL TRABAJO N°2**
Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**
Fecha Depósito: **27/08/2025 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20162263332 - CHAILE, DALMASIO FELIX-ACTOR
20162263332 - CRUZ, ANTONIO PATRICIO-ACTOR
20162263332 - ALDERETE, RUBEN ALBERTO-ACTOR
20162263332 - GOMEZ, RAMON FELIPE-ACTOR
20355238149 - ARREGUI, MARTIN-POR DERECHO PROPIO
20162263332 - CATALAN, JUAN JOSE-POR DERECHO PROPIO
20162263332 - VEGA, JUAN ANTONIO-ACTOR
20162263332 - ARNEDO, NORBERTO DANIEL-ACTOR
20162263332 - ACUÑA, JOSE EDUARDO-ACTOR
20240685168 - ETIENOT, FERNANDO J-POR DERECHO PROPIO
90000000000 - CERAMICA STANEFF SACIF, -DEMANDADO
20355238149 - STANEFF, ROBERTO DOMINGO-TERCERO INTERESADO
20162263332 - GUZMAN, JUAN CARLOS-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada del Trabajo N°2

ACTUACIONES N°: 945/16-I3

H105025818396

Juicio: "Chaile, Dalmacio Félix y otros -vs- Cerámica Staneff SACIF s/ Ordinario (residual)"- ME n° 945/16-i3.

S. M. de Tucumán, agosto de 2025.

Y visto: la tercería de mejor derecho promovida por el Sr. Roberto Domingo Staneff, de cuyo estudio

Resulta y considerando que:

Mediante presentación del 19/03/2025, se presenta el Sr. Roberto Domingo Staneff, con el patrocinio del letrado Martín Arregui, y deduce incidente de tercería de mejor derecho, en contra las partes de este juicio, sobre el inmueble ubicado en calle Amador Lucero 547 de esta ciudad, fracción II, identificado con la Matricula S-24130, padrón inmobiliario n° 34.596.

Invoca los artículos 55, 56, 57, 58 y 59 del CPCyC, refiriéndose a la admisibilidad del planteo efectuado en autos y la idoneidad de la vía elegida.

Cita jurisprudencia y doctrina que considera aplicable al caso, y pide que se suspenda la subasta.

Manifiesta que tomó conocimiento de la presente causa por las publicaciones de edictos realizadas por la martillera pública Colombres Garmendia.

Asimismo, el Sr. Staneff alega ser el verdadero dueño y poseedor del inmueble embargado, por haber comprado de buena fe esa propiedad a la sociedad demandada, mediante boleto de compraventa del 18/05/2009, pasado ante la escribana Olmos, titular del registro n° 19. Agrega que dicho instrumento fue debidamente inscripto en el registro inmobiliario de esta provincia el 29/05/2009, por lo que considera que el acto tiene publicidad suficiente.

Señala que detenta la posesión publica y pacífica del inmueble, con anterioridad a las medidas cautelares dictadas en autos el 14/03/2019 y 06/06/2023, habiendo realizado actos tales como: pago de impuestos, mantenimientos necesarios, alquiler, etc.

Transcribe el art. 1170 del CCCN (Código Civil y Comercial de la Nación) y ofrece pruebas (documental, informativa y testimonial).

Cita el derecho que considera aplicable al caso, hace reserva del caso federal y pide que se levante la medida cautelar dictada en autos.

Corrido el pertinente traslado, la parte actora contesta mediante presentación del 22/04/2025, solicitando el rechazo de la tercería deducida.

Arguye que se trató de un acto simulado en perjuicio de los acreedores, señalando que el apoderado de la sociedad que suscribe el boleto de compraventa y el adquirente (hoy tercerista), son hermanos y socios de la sociedad demandada.

Advierte que el instrumento acompañado en autos omite precisar en qué porcentaje se transfiere el inmueble, sin expresar que es por su totalidad, y que no hay constancia alguna del supuesto pago efectuado por el Sr. Staneff.

Asevera que la accionada abandonó la presente litis y tiene muchos juicios iniciados en su contra, colocándose en estado de insolvencia.

Alega que los autos del rubro se encuentran finalizados, a escasos días de la realización del remate del inmueble referido, lo que permite concluir que el Sr. Staneff tuvo tiempo suficiente y numerosas oportunidades para invocar su pretenso derecho, especialmente cuando se llevó a cabo la inspección ocular en mayo de 2024.

Esgrime que el incidentista pretende obstaculizar la realización de un crédito de carácter laboral, es decir, de naturaleza alimentaria, y se refiere a la improcedencia de la vía.

Sostiene que el boleto de compraventa no constituye un título perfecto ni suficiente, y que el Sr. Staneff no es titular dominial. Agrega que la “vía correcta” era la acción de escrituración en contra de su vendedor, y no la tardía y extemporánea tercería que nos ocupa.

Se refiere a la carencia de documentación (contrato o Acta constitutiva de la Sociedad demandada; poder de disposición del cedente o vendedor; constancia de pago del precio de venta).

Hace reserva del caso federal y pide que se rechace la tercería interpuesta en autos.

Mediante providencia del 26/05/2025 se abre la causa a pruebas por el término de quince días.

Del informe del actuario del 25/07/2025, se desprende que el Sr. Staneff ofreció prueba informativa (parcialmente producida) y testimonial (parcialmente producida).

Por decreto del 25/07/2025, se llaman los autos a despacho para resolver, el que notificado a las partes y firme, deja la causa en estado de ser resuelta.

I- Analizada la cuestión traída a estudio, en primer lugar cabe precisar que se denomina tercería a la pretensión que puede interponer una persona ajena a las partes intervinientes en un determinado proceso, a fin de que se disponga el levantamiento de un embargo trabado en dicho proceso sobre un bien de su propiedad, o que se le reconozca el derecho a ser pagado con preferencia al embargante con el producido de la venta del bien que ha sido objeto de dicha medida. La admisibilidad de las tercerías, cualquiera sea su clase, se halla condicionada a la existencia de un embargo, el que además, es necesario que haya sido efectivamente trabado" (Palacio, L., "Manual de Derecho Procesal Civil" Tomo III, págs. 274 y siguientes).

Al tercerista no le interesa la forma como vaya a decidirse el pleito principal, sino que se le devuelva la cosa embargada o que se le pague en el orden correspondiente si ella fuese vendida.

En correlación con lo expresado, existen dos tipos de tercerías: 1) las tercerías que deben fundarse en el dominio de los bienes embargados, a fin de obtener el levantamiento del embargo indebidamente trabado; que se dice lesivo del derecho de propiedad del tercerista, esto es la tercería de dominio. 2) Por otro lado, están las tercerías que se fundan en el derecho que el tercero tuviere a ser pagado con preferencia al embargante, es decir el tercerista pretende que su crédito se declare de pago preferente al del ejecutante o actor; esto es la denominada tercería de mejor derecho.

Así, las tercerías de dominio y de mejor derecho son institutos procesales que difieren, entre otros elementos, en su objeto y prueba.

Ahora bien, de las constancias de autos surge que, mediante resolución n° 631 del 31/10/2023 (incidente n° 1), se dispuso transformar en definitivo el embargo preventivo ordenado mediante sentencia interlocutoria n° 98 del 07/03/2019, sobre los inmuebles identificados con las matrículas S-24130 y N-33823, de propiedad de la demandada Cerámica Staneff SACIF, ampliándose el monto de dicha medida hasta cubrir la suma total de $49.735.546,45, en concepto de capital condenado en autos, más la suma de $5.000.000, calculadas provisoriamente para responder por acrecidas.

Posteriormente, la actora inició los trámites a fin de llevar a cabo la subasta de los inmuebles embargados.

En este contexto, por presentación del 19/03/2025, se presentó el Sr. Roberto Domingo Staneff, con el patrocinio del letrado Martín Arregui, y deduce incidente de tercería de mejor derecho en contra las partes de este juicio, sobre el inmueble sito en Amador Lucero 547 (E/ Lavalle y Lamadrid), Fracción 2, matrícula S-24130, padrón inmobiliario n° 34.596, matrícula catastral 11853/1510. El incidentista alega ser el verdadero dueño y poseedor del inmueble embargado, por haber comprado de buena fe esa propiedad a la sociedad demandada, mediante boleto de compraventa del 18/05/2009, pasado ante la escribana Olmos, titular del registro n° 19, debidamente inscripto en el Registro Inmobiliario de esta provincia.

En primer lugar, advierto que corresponde el tratamiento de la tercería de mejor derecho deducida el 19/03/2025, toda vez que, tal como surge de las constancias de autos, no se ha efectuado el pago a la parte actora (Cfr. artículo 57 del CPCyC).

En segundo lugar, cabe referir que el artículo 1170 del CCCN dispone que "...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".

Sentado lo anterior, de las probanzas de autos surge que el incidentista acompañó un boleto de compraventa del 18/05/2009, que fue firmado por el Sr. Eduardo Amadeo Staneff, en representación de Cerámica Estaneff SACIF, en carácter de "vendedor"; y por el Sr. Roberto Domingo Staneff, en carácter de “comprador”; donde consta que se vendió y transfirió a favor de este último el inmueble ubicado en calle Amador Lucero 547 (E/ Lavalle y Lamadrid), Fracción 2, matrícula S-24130, padrón inmobiliario n° 34.596, matrícula catastral 11853/1510 (clausula n° 1). Asimismo, se encuentra consignado en dicho instrumento que el comprador pagó la suma total de $265.000 (clausula n° 3), en dinero efectivo, habiendo otorgado la parte vendedora carta total de pago (cfr. inc. b. del art. 1170 del CCCN).

Además, dicho boleto tiene fecha cierta en tanto cuenta con la certificación de firmas correspondiente (actuación notarial para certificación de Firmas M 00705993 efectuada por la Escribana Pública Silvia Olmos el 18/05/2009), conforme lo requerido por el inc. c. del art. 1170 del CCCN.

A su vez, del informe del registro inmobiliario acompañado el 19/03/2025 se desprende que instrumento en cuestión fue inscripto el 29/05/2009 (asiento n° 5), con anterioridad a los embargos dictados en este proceso, los cuales fueron registrados el 14/03/2019, 06/06/2023, 03/11/2023 y 02/01/2024 (asientos n° 7, 8, 9, 10 y 11)).

Si bien el boleto no es considerado título idóneo para justificar la transmisión de derechos reales sobre inmuebles, el adquirente en tales condiciones puede inscribir dicho instrumento a fin de poner en conocimiento de los terceros la situación jurídica del bien en cuestión (cfr. inciso d. del art. 1170 del CCCN), tal como ocurrió en este caso.

Sumado a ello, el Sr. Roberto Domingo Staneff acompañó un contrato de locación comercial del 30/07/2019, donde consta que cedió en locación el inmueble en cuestión a los Sres. Cesar Servando Campero y Cesar Federico Campero (locatarios), con destino a la distribución de bebidas y rubros accesorios. En dicho instrumento se verificó el pago del impuesto de sellos correspondientes, conforme surge de la presentación efectuada por DGR el 25/06/2025.

Asimismo, el contrato de locación celebrado por el incidentista fue corroborado con el testimonio del Sr. César Federico Campero, brindado en audiencia del 04/06/2025, quien no solo reconoció al Sr. Roberto Staneff como propietario del inmueble, sino que también afirmó que este efectuaba actos posesorios sobre la propiedad, tales como la firma de contratos, percepción de alquileres y realización de mejoras (respuesta n° 10). Cabe destacar que dicho testimonio no fue objeto de tacha por las partes.

A mayor abundamiento, en la inspección ocular llevada a cabo el 29/05/2024 en el inmueble en referencia (incidente n° 1), la Sra. Campero manifestó que el Sr. Roberto Staneff es el locador de dicha propiedad desde hace aproximadamente cinco años.

En efecto, del plexo probatorio surge que el incidentista logró acreditar sus dichos en cuanto que el inmueble sito en calle Amador Lucero 547 (E/ Lavalle y Lamadrid), Fracción 2, matrícula S-24130, padrón inmobiliario n° 34.596, matrícula catastral 11853/1510, fue adquirido por el Sr. Roberto Domingo Staneff, mediante boleto de compraventa del 18/05/2009, pagando el precio completo del bien y que tendría "publicidad posesoria suficiente” cuanto menos desde el 29/05/2009, fecha en la cual fue inscripto en el Registro Inmobiliario de esta provincia, conforme la prueba arriba referenciada.

El conjunto de pruebas analizado precedentemente forman convicción sobre la existencia de posesión continua, pública, pacífica y con ánimo de dueño, anterior a las medidas cautelares de embargo dictadas en este proceso. En consecuencia, estimo que se encuentra satisfecho el requisito de publicidad posesoria (cfr. inciso d. del artículo 1170 del CCCN).

Por otro lado, no se encuentra debidamente acreditado lo manifestado por la parte actora en cuanto a la supuesta simulación del boleto de compraventa, ni respecto del vínculo personal o societario entre las partes intervinientes, que permita tener por configurado un perjuicio a los acreedores.

Además, en cuanto a la improcedencia de la vía, invocada por los accionantes, cabe recordar que el poseedor con boleto de compraventa no tiene expedita la vía de la tercería de dominio, en virtud de que no es dómino de la cosa inmueble. Es la tercería de mejor derecho el remedio procesal idóneo para supuestos como el de autos, en los que el tercerista invoca un derecho incompatible con el del embargante. Esta vía exige que la pretensión esté dirigida contra ambas partes del proceso principal, el embargante y el embargado; persiguiendo en contra del embargado la demostración acabada del derecho sustancial que da base a la tercería y contra el embargante la inoponibilidad de su embargo, conforme a lo manifestado por el Sr. Staneff en su presentación del 19/03/2025.

La jurisprudencia, cuyo criterio comparto, estableció que: "(...) En el supuesto de conflicto entre un poseedor con boleto y un acreedor embargante del vendedor, será preferido el primero si la tradición es anterior al embargo por la función publicitaria de aquella y siempre que tenga buena fe, lo que se presume. Ello así pues el titular del boleto exhibe un derecho a la cosa in natura en tanto que el embargante ostenta una titularidad creditoria dineraria que no ha sido potenciada ni modificada por la anotación registral desde que el embargo no es un derecho real, ni concede poderes sobre la cosa, sino que se limita a constituir una simple afectación al pago de un crédito en dinero, salvo que exista un titular con derecho preferente, como lo es el poseedor con boleto". Luego, la Corte Suprema de Justicia en la causa Toledo Nacusse manifestó lo siguiente: "(...) en el conflicto entre el adquirente por boleto de compraventa no registrado, y el acreedor hipotecario, resulta oponible el derecho emergente del primero si se verifica su celebración, y su posesión en las condiciones de los artículos 1185 bis y 2355 último párrafo del Código Civil, anteriores a la hipoteca". Y agregó que : "...Cuando existe la posesión del art. 1185 bis, la publicidad posesoria resulta un presupuesto ineludible para su oponibilidad a terceros interesados. Tal publicidad no es necesariamente la registral, porque la registración del boleto no es obligatoria sino facultativa (art. 2°, ley 17.801). En este sentido, se ha declarado que: 'En el derecho positivo vigente, conserva toda su trascendencia la publicidad posesoria', la que existirá 'cuando a través de ella los terceros interesados hayan conocido o podido conocer la realidad extrarregistral'. Si el acreedor -a la cosa- considerada en sí misma, aún cuando fuera de fecha anterior y compareciese con escritura pública inscripta no puede prevalerse del déficit de registración frente al poseedor con boleto y buena fe, menos aún podrá hacerlo un acreedor común embargante que no esgrime un derecho específico a una cosa que la realidad está demostrando que "naturaliter" y extraregistralmente, ya había salido con anterioridad a la fecha del embargo del patrimonio sobre el cual inviste un poder de agresión indeterminado e inespecífico." (Cámara Civil en Documentos y Locaciones Sala n° 1, sentencia n° 364, del 26/11/2024)

En definitiva la normativa, la doctrina y la jurisprudencia sustentan la preferencia del adquirente por boleto frente al acreedor embargante, siempre que el comprador haya contratado con el titular registral o se subrogue en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos, haya pagado por lo menos el 25% del precio de venta, goce de algún tipo de publicidad ya sea posesoria o registral, y que el instrumento tenga fecha cierta anterior a la traba de la cautelar.

En ese marco, y habiendo probado el incidentista que el bien embargado en autos (ubicado en calle Amador Lucero 547, E. Lavalle y Lamadrid, Fracción 2, matrícula S-24130, padrón inmobiliario n° 34.596, matrícula catastral 11853/1510), ha sido adquirido por el Sr. Staneff mediante boleto de compraventa del 18/05/2009, inscripto en el registro inmobiliario el 29/05/2009 (con anterioridad a las medidas cautelares trabadas en autos) y que cumple con la totalidad de los recaudos exigidos por el art. 1170 del CCyC, corresponde admitir la tercería de mejor derecho deducida en autos. Así lo declaro.

II- En cuanto al pedido de levantamiento del embargo solicitado por el Sr. Roberto Domingo Staneff, corresponde rechazarlo. Ello así, pues el planteo del tercero fue articulado bajo la vía de tercería de mejor derecho y no de dominio. La admisión de la tercería de mejor derecho otorga al tercero la prioridad en la percepción del producido de la ejecución frente al acreedor embargante, pero no implica la exclusión del bien del proceso ejecutivo ni la cancelación de la medida cautelar dispuesta, la cual se mantiene en pie a los fines de garantizar la realización del bien y asegurar el pago. En consecuencia, el embargo trabado subsiste y el tercerista será parte de las actuaciones relativas al remate del bien, conforme a lo establecido en el art. 59 del CPCyC de aplicación supletoria al fuero. Así lo declaro.

III- Respecto de las costas procesales, surge del incidente n° 1 que el 29/05/2024 se llevó a cabo una inspección ocular en el inmueble objeto de autos, en el marco de los trámites de subasta promovidos por la parte actora, lo que permite concluir que el tercerista pudo -y debió- haber tomado conocimiento de la medida cautelar con antelación suficiente. De este modo, corresponde imponer las costas de este incidente al tercerista, Roberto Domingo Staneff, por ser ley expresa (Cfr. a lo establecido en el art. 57 del CPCyC supletorio). Así lo declaro.

IV- Finalmente, corresponde reservar pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad (cfr. art. 20 de la ley 5.480).

Por ello,

Resuelvo:

I- Admitir la tercería de mejor derecho deducida por el Sr. Roberto Domingo Staneff, mediante presentación del 19/03/2025, respecto del inmueble sito en calle Amador Lucero 547 (E/ Lavalle y Lamadrid), Fracción 2, matrícula S-24130, padrón inmobiliario n° 34.596, matrícula catastral 11853/1510; por lo considerado.

II- Rechazar el pedido de levantamiento de embargo efectuado por el Sr. Roberto Domingo Staneff, por lo tratado.

III- Costas: conforme se consideran.

IV- Diferir pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

Regístrese archívese y hágase saber.

Ante mí:

Actuación firmada en fecha 26/08/2025

Certificado digital:
CN=FRASCAROLO Carlos Alberto, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20164250076

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/92bb4720-81b3-11f0-964c-b32e80a10361