

Expediente: **3360/25-I3**

Carátula: **LA BRUNA VICENTE ERNESTO C/ FIDEICOMISO LOS POCITOS S/ COBRO EJECUTIVO**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**

Fecha Depósito: **30/05/2026 - 00:00**

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

20164587100 - LA BRUNA, VICENTE ERNESTO-ACTOR

90000000000 - FIDEICOMISO LOS POCITOS, -DEMANDADO

20164587100 - BRANDENBURG, PEDRO ENRIQUE-POR DERECHO PROPIO

20222645205 - CARRO, JUAN MANUEL ESTEBAN-POR DERECHO PROPIO

20222645205 - DILASCIO, LUCAS MIGUEL-TERCERO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 3360/25-I3



H106039147543

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IVa. Nominación

JUICIO: LA BRUNA VICENTE ERNESTO c/ FIDEICOMISO LOS POCITOS s/ COBRO EJECUTIVO.- EXPTE N°3360/25-I3.-

San Miguel de Tucumán, 29 de mayo de 2026.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en los autos caratulados: LA BRUNA VICENTE ERNESTO c/ FIDEICOMISO LOS POCITOS s/ COBRO EJECUTIVO.- EXPTE N°3360/25-I3.-

RESULTA:

En fecha 22/07/2025, Vicente Ernesto La Bruna, CUIT 20-11708041-3, mediante la representación de su letrado apoderado, Pedro Brandenburg, inicia demanda de cobro ejecutivo en contra de Carlos Gustavo Castillo en carácter de Fiduciario del Fideicomiso Los Pocitos, por la suma de \$25.011.095 (PESOS VEINTICINCO MILLONES ONCE MIL NOVENTA Y CINCO), con más sus intereses, gastos y costas, fundada en treinta y seis (36) cheques de pago diferido rechazados por fondos insuficientes.

En fecha 13/08/2025, 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 de fecha 10/09/2025, se notifica la sentencia ejecutiva monitoria a los demandados, quienes dejaron vencer el plazo establecido sin cumplir voluntariamente con el monto condenado y sin oponer excepciones legítimas.

Ahora bien, en fecha 05/12/2025, se apersona Lucas Miguel Dilascio DNI N 27.960.710, mediante su letrado apoderado Juan Manuel Carro, y promueve tercería de mejor derecho. A partir de dicha presentación, se forma incidente por cuerda separada en fecha 12/12/2025.

El mismo promueve tercería de mejor derecho respecto del inmueble identificado con matrícula T-58052, el cual fuera objeto de embargo en las presentes actuaciones. Expone que dicho inmueble corresponde a una mayor extensión en la que se desarrolló el barrio residencial denominado "Las Quintas II", compuesto por aproximadamente 400 lotes, los cuales habrían sido en su totalidad vendidos por la demandada, quien no conservaría actualmente ni la titularidad ni la posesión efectiva sobre los mismos.

Corrido el traslado pertinente, la parte actora contesta en fecha 23/12/2025, oponiéndose a las adhesiones a la tercería pretendida, solicitando expresa imposición de costas.

Refiere que el inmueble objeto del incidente integra el patrimonio del Fideicomiso Los Pocitos, el cual fue constituido mediante escritura pública de fecha 18/12/2012, quedando la transferencia fiduciaria definitivamente asentada en el Registro Inmobiliario en el año 2013. Indica que la parte actora promovió ejecución contra el referido fideicomiso por deuda instrumentada en título ejecutivo, proceso que culminó con sentencia firme a su favor, en cuyo marco se se trabó embargo sobre la matrícula T-58.052, anotación que se encuentra registrada en el Registro Inmobiliario.

Expone que no obra en el expediente una escritura pública traslativa de dominio ni una inscripción registral que individualice y haga oponible frente a terceros la fracción cuya titularidad se invoca.

Afirma que permitir el levantamiento del embargo sobre la base de una mera expectativa contractual implicaría habilitar que terceros alteren la masa patrimonial destinada a satisfacer las deudas del fideicomiso, contrariando el propósito de la legislación fiduciaria y afectando la certeza registral.

Indica que la documentación acompañada por el tercerista puede eventualmente acreditar la existencia de una expectativa contractual o la realización de actos posesorios sobre la fracción invocada, pero no convierte automáticamente dicha pretensión en un derecho real oponible frente a terceros.

Añade que el supuesto "derecho a escriturar" invocado constituye, en todo caso, una expectativa exigible frente al cedente, pero no implica que la porción haya salido efectivamente del patrimonio fideicomitado ni que haya dejado de responder por las obligaciones del fideicomiso.

Indica que el artículo 1170 del Código Civil y Comercial no autoriza a prescindir de las reglas de publicidad registral, sino que se limita a consagrar el efecto personal del contrato entre partes, sin sustituir la regla de oponibilidad registral ni la primacía del régimen de afectación fiduciaria. Señala que, aplicado al caso concreto, la cesión invocada por el tercerista resulta posterior a la constitución e inscripción del dominio fiduciario en el año 2013, por lo que no puede desplazar la prioridad de la afectación fiduciaria inscripta.-

Manifiesta que impugna expresamente la eficacia frente a terceros la documentación aportada por el tercerista, por tratarse de instrumentos privados que únicamente producen efectos personales y que no constituyen por sí mismos título traslativo del dominio ni derecho real oponible a terceros.

Señala que dichos documentos deben valorarse únicamente como prueba de expectativa contractual y de eventuales actos posesorios entre las partes, negándoseles eficacia real frente a terceros.-

Mediante proveído de fecha 06/02/2026, se abre la causa a prueba. En fecha 05/03/2026 se produce el informe del actuario y se cierra el período probatorio. Finalmente, repuesta la planilla fiscal, el expediente pasa a despacho para resolver la tercería interpuesta.

LLlamados los autos para resolver, corresponde emitir pronunciamiento, sentado ello, 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 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 según el informe actuarial de fecha 05/03/2026.

Ahora bien, los requisitos establecidos por el art. 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".

Ahora bien, del informe de dominio emitido por el Registro Inmobiliario de la Provincia, se desprende que en el folio electrónico correspondiente a la Matrícula Registral T-58052, en el Rubro n° 6, asiento 1, figura como titular de dominio el sr. 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.

De la documentación presentada en la presente incidencia se desprende que, en fecha 30/07/2015 Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del "Fideicomiso Los Pocitos", vende a Sebastián Alfredo Antich Rizza (DNI 28.681.112) y Gricelda Soledad Lera (DNI 30.208.389) el lote de un terreno, integrante de una mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Quintas II", como Lote 9 (nueve) de la Manzana "C", 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, Sebastián Alfredo Antich Rizza y Gricelda Soledad Lera cede a Lucas Miguel Dilascio (DNI 27.960.710) y Carolina Alejandra Varela (DNI 27.579.663) 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 23/09/2020, mediante escritura pública n° 79.

En consecuencia, el tercero Lucas Miguel Dilascio puede subrogarse en la posición jurídica de Sebastián Alfredo Antich Rizza y Gricelda Soledad Lera, quien contrató directamente con el titular registral Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso demandado, conforme surge del eslabonamiento contractual desarrollado.

En la cláusula tercera del Boleto de Compraventa de fecha 30/07/2015, se establece como precio el monto de \$98.212,50, el cual se abonó por el comprador de la siguiente manera: \$8.185 en ese mismo acto en dinero efectivo, por lo cual el vendedor otorgó carta de pago; quedando un saldo pendiente de \$90.027,50, que debía abonarse en 33 cuotas mensuales y consecutivas, conforme establecido en el boleto. A su turno, de la cláusula séptima del Contrato de Cesión surge que Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Los Pocitos, presta expresa conformidad con la cesión y agrega que la parte cedente no adeuda suma alguna, por lo que otorga suficiente recibo y carta de pago, lo que suscribe en ese mismo acto.

A partir de todo lo expuesto, se puede concluir que se encuentra acreditado que, el precio pactado en el boleto de compraventa ya estaba cancelado al celebrarse el contrato de cesión, ambos instrumentos de fecha anterior a la traba de la cautelar. En tal sentido cabe mencionar que, fecha cierta 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 esta oportunidad, en el boleto de compraventa celebrado entre el titular registral del inmueble y el -ahora- cedente se plasma que el contrato se realizó el 30/07/2015; a su vez, éste cuenta con firmas certificadas mediante la escribana pública Isabel M. Padilla de García Hamilton, en esa misma fecha (30/07/2015). A lo cual se agrega, que el documento fue sellado por la Dirección General de Rentas en fecha 14/08/2015, es decir, a los pocos días de su celebración. 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.

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, en este caso, la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por parte de Lucas Miguel Dilascio está plenamente acreditada.

En fecha 25/02/2026, se realizó la inspección ocular del inmueble ubicado en el Barrio "Las Quintas II", Los Pocitos, Tafí Viejo, identificado como Lote 9, Manzana "C". De la medida surge que el Oficial de Justicia ingresa al barrio y se ubica en el Lote 9, Manzana C, junto con el letrado Juan Manuel

Carro y el incidentista Lucas Miguel Dilascio. Éste último, manifiesta que adquirió el lote mediante una cesión de boleto de compraventa y que no hay construcción aún, procediendo a firmar el acta labrada. Asimismo, se adjuntaron a la diligencia fotografías del lote 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 Lucas Miguel Dilascio 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.

Por todo lo expuesto, corresponde receptar favorablemente el planteo deducido y, en consecuencia, hacer lugar a la tercería de mejor de derecho sobre el inmueble integrante de la mayor extensión, identificado en el Masterplan del Barrio Privado "Las Quintas II" como Lote Nueve (9) de la Manzana "C", dominio inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral antes N-57257, hoy T-58.052, Padrón Inmobiliario N° 624.409. Por consiguiente, dicho lote queda excluido del embargo ordenado en el expediente principal, mediante sentencia de fecha 05/08/2025, sobre la mayor extensión correspondiente a la Matrícula Registral T-58052.

Conforme el principio objetivo de la derrota, se imponen las costas a los vencidos, la actora y al demandado Carlos Gustavo Castillo, por derecho propio y como Fiduciario del Fideicomiso Los Pocitos (art. 61 del CPCCT).-

Por ello,

RESUELVO:

1) HACER LUGAR a la tercería de mejor derecho interpuesta por Lucas Miguel Dilascio (DNI 27.960.710). 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 13/08/2025, a la porción identificada como Lote Nueve (9), Manzana "C", del Barrio Privado "Las Quintas II". **LÍBRESE OFICIO** al Registro Inmobiliario de la provincia para que tome razón de la presente resolución.

2) COSTAS a la parte actora y a los demandados vencidos, conforme lo considerado.

3) RESERVAR el pronunciamiento sobre los honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.-

Dr. Ariel Fabián Antonio

Juez Civil en Documentos y Locaciones

IVa. Nominación

Actuación firmada en fecha 29/05/2026

Certificado digital:

CN=ANTONIO Ariel Fabian, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20254478246

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/5d41a890-5528-11f1-9887-13ad781cc00b>