

Expediente: **4053/15**

Carátula: **DE LA FUENTE JULIO CESAR C/ MIGUEL TRANSITO DEL VALLE Y OTRO S/ TERCERIA DE DOMINIO**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES II**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **01/05/2024 - 00:00**

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

90000000000 - *GASPERINI, SEGUNDO ANTONIO-DEMANDADO*

27260289166 - *DE LA FUENTE, JULIO CESAR-ACTOR*

90000000000 - *MIGUEL, TRANSITO DEL VALLE-DEMANDADO*

20268833332 - *ALTAMIRANDA, JULIO CESAR-CESIONARIO*

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones II

ACTUACIONES N°: 4053/15



H104027774568

### **DOC. Y LOC. II° NOMINACIÓN**

**SENTENCIA N°:**

**JUICIO:** “**DE LA FUENTE JULIO CESAR C/ MIGUEL TRANSITO DEL VALLE Y OTRO S/ TERCERIA DE DOMINIO**” - **EXPTÉ N°: 4053/15.**

San Miguel de Tucumán, 30 de abril de 2024

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver la tercería de dominio iniciada en estos autos, y;

### **RESULTA:**

Que a fs. 57/60 se presenta el Sr. Julio César de la Fuente, a través de su letrada patrocinante Silvia Albornoz Mena de Ocaranza, e inicia una tercería de dominio sobre el inmueble de su propiedad sito en calle Balcarce n° 575/583, piso n° 13, departamento n° 4 de esta ciudad, que fuera embargado por una deuda contraída por el Sr. Segundo Antonio Gasperini en el marco del proceso caratulado "Altamiranda Julio César vs Gasperini Segundo Antonio s/Cobro Ejecutivo. Expte n° 3231/12", que también tramita ante este juzgado.

Explica que el bien consta de un dormitorio, baño, cocina, sala de estar y balcón, con una superficie total aproximada de 57 mts<sup>2</sup>; que incluye superficie total propia y proporcional sobre los espacios comunes, con un porcentaje del 0,1%. Aporta copias de la escritura n° 459, de un boleto de compraventa privado y de un croquis de plano. Adjunta también un informe dominial expedido por el Registro Inmobiliario de la provincia donde consta la inscripción de la escritura del 23/12/1998 que fuera registrada con fecha 13/01/1999.

Recalca que ejerce actos posesorios sobre el bien desde que se le transmitieran todos los derechos de propiedad, dominio y posesión. Aporta diversas boletas de CISI, Edet, de pago de expensas y recibo de pago de escritura efectuado en la escribanía Villagra.

Expone que conforme surge del informe de dominio el inmueble objeto de embargo estaría inscripto doblemente tanto a nombre suyo (asiento n° 47) como del Sr. Segundo Antonio Gasperini (asiento n° 9).

Destaca que la unidad de propiedad del Sr. Gasperini es un ambiente de uso múltiple, con baño, *kitchen* y balcón y con una superficie total aproximada de 40 mts<sup>2</sup>. Aclara nuevamente que la suya es de un dormitorio, con baño, cocina, sala de estar, balcón y con una superficie aproximada de 57 mts<sup>2</sup>.

Destaca que al edificio de calle Balcarce n° 575/583 de esta ciudad aun no le fue aprobado el final de obra, razón por la cual no existe padrón inmobiliario ni matrícula dominial identificatoria para cada unidad habitacional que lo compone. Por tal motivo es que sostiene que la acción deducida es viable porque el departamento que fue embargado es el de su propiedad y no el del Sr. Gasperini. Ofrece pruebas

Corrido el traslado de ley, los Sres. Tránsito del Valle Miguel, Luciana Palomares, Clara Sofía Palomares, Domingo Gregorio Palomares, Clara Lía Palomares y Flora Silvana Palomares, se presentan y solicitan el rechazo de la tercería incoada.

Afirman que se equivoca el actor en autos al argumentar que se embargó un bien de su propiedad. Aducen que se procedió a embargar el 1% indiviso de un inmueble de propiedad del titular del asiento n° 1, rubro n° 6 del folio real correspondiente a la matrícula N-39142 del Consorcio Balcarce Sociedad de Responsabilidad Limitada.

Allí, en el asiento n° 85 del rubro n° 7 consta el embargo efectuado por dicha parte en los autos caratulados "Miguel Tránsito del Valle vs. Gasperini Segundo Antonio s/Cobro Ejecutivo de pesos" radicados en este mismo juzgado y que pesa sobre la parte indivisa del titular del asiento n° 9, rubro n° 6, Segundo Antonio Gasperini.

Expresan que el mismo actor describe que el departamento de su titularidad consta de un dormitorio, con baño, cocina, sala de estar y balcón, y con una superficie total aproximada de 57 mts<sup>2</sup>. Y que, conforme surge de la escritura n° 240 del registro n° 42, el Sr. Gasperini posee un inmueble que se encuentra ubicado en el piso n° 13, que se identifica como la unidad n° 4; el cual consta de un ambiente de uso múltiple, con baño, *kitchen* y balcón, poseyendo una superficie total aproximada de 40 mts<sup>2</sup>.

Ante lo expuesto consideran que el actor en autos no puede interponer la presente tercería de dominio, ya que estamos en presencia de dos departamentos totalmente distintos en cuanto a superficie y distribución que existen en un mismo edificio. Ofrecen prueba.

Por proveído del 29/10/2020 se proveyó que al no ser demandados los Sres. Palomares, aclaren en qué carácter asumió el letrado Carlos Ernesto Correa Melian su representación en el presente juicio.

Aclaración que no efectuaron en tiempo y forma propios, pese a estar debidamente intimados a tal fin; por lo que por providencia del 05/05/2021 se los tuvo por no presentados.

Por otra parte, corrido traslado de ley a Segundo Antonio Gasperini, este tampoco se presenta a contestar en tiempo y derecho propios.

Abierta la causa a prueba, se producen las que corren agregadas en autos. Alegado de bien probado y repuestas las obligaciones fiscales por la parte actora, se dispone el pase de los autos a despacho para resolver la tercería articulada.

#### **CONSIDERANDO:**

Que se presenta el Sr. Julio César de la Fuente e inicia una tercería de dominio sobre el inmueble sito en calle Balcarce n° 575/583, piso n° 13, departamento n° 4 de esta ciudad, que fuera embargado en el marco del proceso caratulado "Altamiranda Julio César vs Gasperini Segundo Antonio s/Cobro Ejecutivo. Expte n° 3231/12", que tramita también ante este juzgado, por una deuda contraída por el Sr. Segundo Antonio Gasperini.

Explica que el bien es de su propiedad y consta de un dormitorio, con baño, cocina, sala de estar y balcón, y con una superficie total aproximada de 57 mts<sup>2</sup>.

Como fundamento de su pretensión, indica que mediante boleto de compraventa adquirió el referido inmueble al Consorcio Balcarce S.R.L, y que a partir de allí comenzó su posesión a título de propietario, de manera pacífica e ininterrumpida.

Por su parte, la demandada Tránsito del Valle Miguel alega que el bien embargado no es el del actor, sino el del Sr. Segundo Antonio Gasperini. Aclara que se trata de dos departamentos distintos dentro de un mismo edificio, uno el embargado y otro el del actor. Por lo que la presente acción no debe prosperar.

A su vez, Segundo Antonio Gasperini no se presenta en tiempo y derechos propios a contestar demanda pese a encontrarse debidamente notificado.

Asimismo, se advierte que en el expediente caratulado "Altamiranda Julio César vs Gasperini Segundo Antonio s/Cobro Ejecutivo. Expte n° 3231/12" que tramita ante este juzgado, el 07/03/2013 (fs. 53) se dispuso hacer lugar a la medida cautelar solicitada trabándose embargo en contra de Segundo Antonio Gasperini sobre la matrícula N-39142, ordenándose librar un oficio al Registro Inmobiliario para la toma de razón de la medida dispuesta. A fs. 68 vuelta obra respuesta de dicha entidad en donde informa que ha dejado asentado el embargo preventivo sobre la matrícula N-39142 (parte indivisa). Embargo que fue reinscripto el 23/03/2018 (fs. 363).

A fs. 110/113 de dichos autos la aquí demandada Tránsito del Valle Miguel pide el remate del inmueble matrícula N-39142 ubicado en calle Balcarce n° 575/583 (hoy Balcarce n° 585), padrón inmobiliario n° 305.749, matrícula catastral n° 11588/11640, circunscripción I, sección 2, manzana/lámina 28, parcela 13, de titularidad del Sr. Segundo Antonio Gasperini.

A fs. 130/133 peticiona a los fines de dar cumplimiento con los recaudos del art. 535 inc. 3, 4° párrafo, Procesal ley n° 6176 la inspección ocular del bien embargado correspondiente a la matrícula n° 575/583 (hoy Balcarce n° 585), piso 13, unidad n° 4, padrón inmobiliario n° 305.749, matrícula catastral n° 11588/11640, circunscripción I, sección 2, manzana/lámina 28, parcela 13C. A fs. 139 reitera su pedido de inspección ocular sobre el bien embargado a subastar ubicado en el piso 13, unidad n° 4. Petición que fue repetida nuevamente a fs. 145.

Ante la realización de la inspección ocular es que el aquí actor toma conocimiento del proceso de cobro ejecutivo (expediente n° 3231/12) e inicia la presente tercería de dominio con sustento en que es el propietario de la unidad n° 4 ubicada en el piso 13 del edificio referido.

Ahora bien, de las pruebas producidas surge:

a) un informe remitido por la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, Dirección de Ingresos Municipales, el 29/11/2021 en el cuaderno de pruebas del actor n° 2, por el cual se comunica que el domicilio de calle Balcarce Juan Ramón n° 575 se identifica con el padrón municipal n° 468.992, padrón catastral 305749. Indica que en dicho inmueble existe una propiedad horizontal (PH) compuesta por 144 unidades que no cuenta con el respectivo final de obra aprobado por la Dirección de Catastro y Edificación. Ante dicha circunstancia y en cumplimiento con las disposiciones establecidas en la Ordenanza n° 3702/2005 informa que dicha entidad conforme al relevamiento efectuado procedió a dar de alta las cuentas tributarias para cada una de las unidades que conforman el PH, siendo la cuenta tributaria n° 2.000.604 la que identifica la unidad ubicada en el piso 13, departamento n° 4 quien tiene como contribuyente al Sr. de la Fuente Julio César.

b) el informe de la Dirección de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, del 23/02/2022 en el cuaderno de pruebas del actor n° 2 por el cual se adjunta una copia de plano tipo del 1° al 15° piso del edificio construido en calle Balcarce n° 575/583 de esta ciudad quedando a disposición de los interesados la documentación con sus originales. Se destaca que por Resolución n° 075/12 dicha propiedad tiene denegado el Final de Obra.

c) la contestación de oficio del Escribano Público Sebastián Adolfo Villagra el 21/06/2022 obrante en el cuaderno del actor n° 2 que comunica que mediante escritura n° 240 del 01/08/1997 la firma Consorcio Balcarce S.R.L vendió al Sr. Segundo Antonio Gasperini DNI 13.628.201, el 1% indiviso sobre un inmueble ubicado en calle Balcarce n° 575/583 de la ciudad de San Miguel de Tucumán. En dicha escritura se indica que una vez obtenido el Final de Obra y sometido el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal se debería adjudicar al comprador la unidad número cuatro ubicada en el treceavo piso compuesta de un ambiente de uso múltiple, baño, *kitchen* y balcón con una superficie total aproximada de 40 metros cuadrados. Dicha escritura fue inscripta en el Registro Inmobiliario en el asiento n° 9 del rubro n° 6 de la matrícula N-39142.

También informa que mediante la escritura n° 459 del 23/12/1998 la firma Consorcio Balcarce S.R.L le vendió al Sr. Julio César de la Fuente DNI 17.613.440, el 0,1% indiviso sobre un inmueble ubicado en calle Balcarce n° 575/583 ubicado en San Miguel de Tucumán. Advierte que en dicha escritura se indica que una vez obtenido el Final de Obra y sometido el inmueble a propiedad horizontal se debería adjudicar al comprador la unidad número cuatro ubicada en el treceavo piso compuesta de un dormitorio, baño, cocina, sala de estar y balcón con una superficie total aproximada de 57 metros cuadrados. Dicha escritura fue inscripta en el Registro Inmobiliario en el asiento n° 47 del rubro n° 6 de la matrícula registral N-39142.

Expone que en ambas escrituras el objeto de la venta fue una parte indivisa de un terreno en donde se estaba desarrollando la construcción de un edificio, señalando que al finalizar la obra se debería adjudicar a los compradores sus unidades, las cuales son diferentes ya que una es un monoambiente de 40 mts<sup>2</sup> y la otra un departamento de un dormitorio de 57 mts<sup>2</sup>. Destaca que si bien en ambas escrituras figura como número de unidad vendida el cuatro, ello no es definitivo y resultaría del plano Final de Obra. Instrumento entonces que asignaría los números definitivos a cada unidad; el cual hasta lo que tiene conocimiento, no fue aprobado. Aclara que la inclusión del mismo número en ambas escrituras sería un error de identificación del desarrollador.

También informa que según surge de la matrícula N-39142 en el asiento n° 29 del rubro n° 7, la parte indivisa del titular del asiento n° 9, rubro n° 6 o sea Segundo Antonio Gasperini, registra un embargo preventivo correspondiente al juicio “Gasperini Segundo Antonio y otros – Estafa (incidente de embargo preventivo), Sala III, Excma. Cam. Penal”, no encontrándose embargada la parte indivisa de titularidad del Sr. Julio César de la Fuente.

d) el 14/02/2022 en el cuaderno de prueba del actor n° 3 se produce una inspección ocular en el domicilio de Balcarce n° 575/583, piso n° 13, departamento n° 4 de esta ciudad donde el oficial de justicia interviniente es atendido por el Sr. Julio César de la Fuente, quien permite el acceso al departamento. Informa que este posee un *living*, comedor, un dormitorio con balcón, una cocina, lavadero y un baño. Departamento que se encuentra entre las unidades n° 3 y 5. Comunica que en el piso n° 13 hay 8 unidades que se describen a continuación: unidad n° 1: que consta de dos dormitorios; unidad n° 2: que posee dos dormitorios; unidad n° 3: de dos dormitorios; unidad n° 4: de un dormitorio; unidad n° 5: que es un monoambiente; unidad n° 6: consta de dos dormitorios; unidades n° 7 y 8: que son monoambientes. Agrega que la administradora del consorcio, Sra. Durso, manifiesta que no hay en el piso n° 13 ni en todo el edificio un propietario de apellido Gasperini.

Así entonces, de todo el plexo probatorio producido en el presente proceso surge que en calle Balcarce n° 575/583 de esta ciudad, existe un edificio en altura, identificado con la matrícula N-39142 que no posee final de obra, por eso es que cada uno de los departamentos que lo componen no tienen su propia matrícula registral. Propiedad de la que varias personas figuran como titulares dominiales en partes indivisas. Entre ellas el actor Julio César de la Fuente (asiento n° 47 del rubro n° 6 del folio real aportado el 01/12/2023) y el embargado Segundo Antonio Gasperini (asiento n° 9 del rubro n° 6). Uno es el propietario de un departamento de un dormitorio de aproximadamente 57 mts<sup>2</sup> (el del Sr. de la Fuente) y el otro de un monoambiente de 40 mts<sup>2</sup> (el del Sr. Gasperini), conforme lo informado por el escribano público Sebastián Adolfo Villagra que intervino en la compraventa de los inmuebles.

Y si bien, dicho Notario comunica que a ambas unidades se les otorgó el número cuatro en el respectivo boleto de compraventa, aclara que esto se debió a un error del desarrollador. Especifica que no es correcto que ambas personas adquirieron el mismo bien, sino que se trata de dos departamentos distintos, lo que incluso surge de las diferentes superficies que tienen cada uno.

Ahora bien, del informe remitido por la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, Dirección de Ingresos Municipales el 29/12/2021, surge sin lugar a dudas que la unidad identificada con el n° 4 ubicada en el piso n° 13 del edificio, tiene como contribuyente al tercerista. Sumado a que, el departamento n° 4 del piso n° 13 se encuentra ocupado por el tercerista tal como surge del acta de inspección ocular del 14/02/2022. Además, es importante destacar que esta no podría ser la unidad del embargado porque es de un dormitorio -tal como fue informado- y aquel adquirió un monoambiente.

En efecto, si bien lo adquirido por el tercerista son acciones y derechos indivisos sobre el bien identificado con la matrícula registral N-39142, de los términos del boleto de fs. 23 surge que la finalidad fue la de adquirir una unidad habitacional en construcción con un tamaño de 57 mts<sup>2</sup> ubicado en el piso trece de dicha matrícula. Y si bien ese 0,1% indiviso asignado en la escritura pública n° 459 del 23/12/1998 (fs. 38/42) no se asienta sobre una parte físicamente determinada del bien en cuestión, lo cierto es que dicho 0,1% indiviso mencionado en la escritura se tradujo en la posesión de una unidad de 57 mts<sup>2</sup> ubicada en el piso trece. Es decir, la propiedad indivisa desde el punto de vista del dominio inmobiliario (que no se asentaba sobre parte física determinada alguna) se tradujo por imperio de las circunstancias en la posesión de una parte físicamente determinada: la unidad n° 4, del piso n° 13, de 57 mts<sup>2</sup>.

Asimismo, se advierte que la instrumentación en la forma de ley de la venta de la unidad conforme lo acordado, esto es, mediante escritura pública con la asignación de una matrícula propia, no ha sido posible por razones ajenas al tercerista.

Sentado ello, surge de las constancias de autos que el embargo trabado el 25/03/2013 (fs. 68 vuelta) en el expediente n° 3231/12, dispuesto sobre la matrícula N-39142 (parte indivisa de titularidad de Gasperini), y reinscripto el 23/03/2018 (fs. 363) se encuentra caduco a la fecha de la presente resolución, por cuanto el interesado no ha instado su reinscripción en tiempo y forma. Por tal motivo es que corresponde **declarar abstracta** la presente tercería.

Ahora bien, conforme a la doctrina legal sentada por nuestra Corte Suprema de Justicia en los autos caratulados "Desarrollos Enli S.A vs Chein Jorge Raúl y otra s/ Desalojo, expte n° 1172/18", sentencia n° 437 del 17/05/2021 que dispone: "*Es descalificable como acto jurisdiccional válido la sentencia que impone las costas por el orden causado por haberse declarado abstracto un pronunciamiento sobre el fondo de la cuestión, omitiendo contemplar que el proceso se originó por exclusiva responsabilidad de la parte demandada incumplidora*", corresponde emitir pronunciamiento sobre costas.

A tal fin se hará mérito -además de las constancias de autos arriba mencionadas- de que la codemandada Tránsito del Valle Miguel solicitó el embargo cuya traba originó la presente tercería, que señaló a fs. 130/133, 139 y 145 del expediente n° 3231/12 a la unidad n° 4, del piso n° 13 como objeto de su ejecución y que, corrido el traslado de la demanda, se opuso a la procedencia de la presente tercería, siendo que el tercerista se encontraba en la ocupación de la cosa (la unidad n° 4 de 57 mts<sup>2</sup>). Por todas esas razones es que encuentro mérito suficiente para imponer las costas de este proceso a la Sra. Tránsito del Valle Miguel.

Finalmente, se reserva pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad (art. 20 ley n° 5.480).

Por ello,

#### **RESUELVO:**

**I) DECLARAR ABSTRACTA** la tercería de dominio promovida por **JULIO CÉSAR DE LA FUENTE** sobre la unidad n° 4, ubicada en el piso n° 13 del edificio sito en calle Balcarce n° 575/583, de esta ciudad, en mérito a lo expuesto.

**II) PROCÉDASE** por Secretaría a hacer constar en los autos caratulados "Altamiranda Julio César vs Gasperini Segundo Antonio s/Cobro Ejecutivo. Expte n° 3231/12", el dictado de la presente sentencia.

**III) COSTAS** a la demandada Tránsito del Valle Miguel, por lo considerado.

**IV) RESERVAR** pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

**HÁGASE SABER.**

**MARÍA VICTORIA GÓMEZ TACCONI**

**-JUEZ-**

Certificado digital:  
CN=GOMEZ TACCONI Maria Victoria, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27231174171

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