

Expediente: **3291/25-I5**

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

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - SALA III**

Tipo Actuación: **RECURSOS**

Fecha Depósito: **03/06/2026 - 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*

20164587100 - *BRANDENBURG, PEDRO ENRIQUE-POR DERECHO PROPIO*

20222645205 - *CARRO, JUAN MANUEL ESTEBAN-POR DERECHO PROPIO*

20222645205 - *JUAREZ, MARCOS EDUARDO-TERCERO*

20222645205 - *CATANIA, JOSE LUIS-TERCERO*

20222645205 - *LOMBARDO, JUAN RAMON-TERCERO*

AUTOS: "INTERNATIONAL BUSINESS ADVISORS SA C/ FIDEICOMISO LOS POCITOS Y OTROS S/ COBRO EJECUTIVO" - EXPTE: 3291/25-I5 - SALA III -

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala III

ACTUACIONES N°: 3291/25-I5



H104139169982

AUTOS: "INTERNATIONAL BUSINESS ADVISORS SA C/ FIDEICOMISO LOS POCITOS Y OTROS S/ COBRO EJECUTIVO" - EXPTE: 3291/25-I5 - SALA III -

San Miguel de Tucumán, 2 de junio de 2026

Sentencia Nro. 128

Y VISTO :

Para resolver el recurso de apelación concedido en autos a la parte actora en contra del punto II) de la sentencia del 04 de mayo de 2026, y;

CONSIDERANDO :

La parte actora apela y expresa agravios en contra de la resolución en crisis. Funda su recurso en que la sentencia le causa un gravamen irreparable al aplicar en forma automática el principio

objetivo de la derrota, omitiendo analizar la conducta de las partes y la plataforma fáctica que dio origen al incidente.

Plantea que el juez de origen yerra al considerar a su parte como vencida a los fines de las costas, sin ponderar que la traba del embargo fue un acto legítimo basado en la Fe Pública Registral, atento que al momento del embargo el bien figuraba a nombre del deudor, Fideicomiso Los Pocitos, e incluso en la actualidad sigue figurando como bien fideicomitado, sin ninguna publicidad de la existencia del tercero.

Agrega que es doctrina consolidada que en la tercería de mejor derecho, las costas sean soportadas por el tercerista si este dio causa al litigio por su propia negligencia.

Expone que en el caso concreto, el tercerista ostenta un boleto desde el año 2019, por lo que tuvo varios años para solicitar su anotación preventiva, inscribir el boleto, dar publicidad o instar las medidas para la publicidad de su derecho, y hasta la fecha no fue logrado.

Explica que dicha omisión, fue lo que indujo a su parte a embargar el bien, por lo que no resulta equitativo que el acreedor de buena fe, cargue con los gastos de un proceso que se originó por la desidia del adquirente.

Remarca que el litigio también encuentra su origen en la conducta del Fiduciario y el Fiduciante, quienes emitieron cheques sin fondos y mantuvieron el inmueble bajo su titularidad registral a pesar de haberlo vendido hace años, por lo que las costas deberían ser soportadas por el patrimonio fiduciario que generó la confusión patrimonial, la deuda y el conflicto de los terceros de este proceso.

Concluye que si el tercero tuvo que probar posesión con inspección ocular y otro tipo de pruebas, que fueron especialmente tenidas en cuenta al momento de resolver, era imposible que su parte las conozca la posesión asumida al momento de dictar sentencia, lo que configura una razón más que suficiente para que, como mínimo, las costas se impongan por su orden al haber tenido razón probable para litigar. Cita jurisprudencia que considera aplicable al caso concreto.

Por todo ello, solicita se modifique la sentencia del inferior.

Corrido el traslado de ley, contesta agravios los terceros quienes solicitan su rechazo con costas, por los motivos que allí desarrollan y a los que nos remitiremos en tanto amerite la consideración de aquellos.

Entrando en análisis de las cuestiones traídas a decisión, de confrontar los agravios vertidos contra la sentencia en crisis y demás constancias del expediente, surge que el recurso de apelación interpuesto por la parte actora será receptado atento la complejidad del incidente de levantamiento de embargo presentado por los terceristas, por cuanto la parte actora tenía razón probable para litigar.

En efecto, de los fundamentos expuesto por el sentenciante en la resolución cuestionada, surge que para hacer lugar al levantamiento del embargo solicitado por los terceristas, el juez de origen analizó, que cada uno cumpla los requisitos exigidos por el art. 1170 del Código Civil y Comercial Común.

Esto es así, ya que para poder acreditar el derecho de los mismos al levantamiento del embargo, constató que: 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.

En este último punto es importante detenerse. Ya que al no encontrarse inscriptos los boletos de compraventa de los lotes objeto de la presente tercería, se debió recurrir a los fines de acreditar la publicidad solicitada por el artículo antes mencionado, a la prueba de inspección ocular en los diferentes lotes.

Todo lo expuesto, nos genera la convicción que la parte actora, tuvo razón probable para litigar a los fines de defender los derechos de su parte atento la inexistencia de la inscripción de las ventas de los lotes efectuadas por el Fiduciario.

Al respecto, se considera que existe *"razón valedera para litigar"* cuando la parte ha podido creer con fundamento que la acción podía ser viable. Ello va más allá de una simple apreciación subjetiva sino, antes bien, ella debe poseer entidad suficiente como para excepcionar, en la medida que dicha valoración coincide con la que razonablemente podría haber hecho un tercero, a partir de elementos objetivos y serios fundamentos. (confr. COLOMBO, Carlos J., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", Anotado y Comentado, Tomo I., ed. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1975).- Lino PALACIO ("Derecho Procesal Civil, Tomo III, pág. 373, Ed. Abeledo Perrot, Bs. As).

Por lo que, atento las particularidades y complejidades del caso debatido, consideramos justo, revocar el punto II) de la sentencia del 04 de mayo de 2026, y en consecuencia, dictar en sustitutiva: **"II) COSTAS por el orden causado (art. 61 inc. 1 del CPCC).**

Con relación a las costas de esta instancia, por idénticas razones a las expuestas precedentemente, se imponen las mismas por el orden causado (art. 62 del CPCC).

Por ello,

RESOLVEMOS :

I) HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por la parte actora International Business Advisors SA, contra el punto II) de la sentencia del 04 de mayo de 2026, y en consecuencia, dictar en sustitutiva: **"II) COSTAS por el orden causado (art. 61 inc. 1 del CPCC).**

II) COSTAS como se considera.

III) RESERVAR honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER

LUIS JOSE COSSIO RODOLFO M. MOVSOVICH

Actuación firmada en fecha 02/06/2026

Certificado digital:
CN=GARCIA DEGANO Francisco Alfredo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20232381192

Certificado digital:
CN=COSSIO Luis Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23213282379

Certificado digital:
CN=MOVSOVICH Rodolfo Marcelo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20117081231

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