

Expediente: **2251/23-I1**

Carátula: **LUNA MARTIN ALBERTO Y OTRA C/ DICOZA DISEÑO Y CONSTRUCCIONES S.R.L. S/ CONTRATO ORDINARIO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**

Fecha Depósito: **23/12/2025 - 00:00**

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

20289988352 - LUNA, MARTIN ALBERTO-ACTOR/A

20289988352 - NAJA, JESSICA LORENA-ACTOR/A

90000000000 - DICOZA DISEÑO Y CONTRUCCION S.R.L. -DEMANDADO/A

20313724035 - MONTOYA, MARIA FLORENCIA-TERCERO

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común XI Nominación

ACTUACIONES N°: 2251/23-I1



H102325923612

San Miguel de Tucumán, 22 de diciembre de 2025.

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver estos autos caratulados: **“LUNA MARTIN ALBERTO Y OTRA c/ DICOZA DISEÑO Y CONSTRUCCIONES S.R.L. s/ CONTRATO ORDINARIO”** (Expte. n° 2251/23-I1 – Ingreso: 23/04/2025), y;

### **RESULTA**

En presentación de fecha 10/04/2025, la Sra. María Florencia Montoya, DNI n°25.212.843, por intermedio de su letrado apoderado José Pablo Rodriguez Cabral, inicia tercería de dominio y/o derecho respecto del inmueble ubicado en el Emprendimiento Urbanístico, "Praderas del Nogal", sito en Tafí Viejo, Los Nogales, ubicado sobre Ruta Nacional 9, Km 1309, identificado como lote 246, Manzana W, en contra de Jessica Lorena Naja, D.N.I N° 29.750.574, Martín Alberto Luna, D.N.I N°29.894.090, ambos con domicilio real en Pje. Groussac 31 Piso N°10, Dpto. 9 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, Provincia de Tucumán y DICOZA DISEÑO Y CONSTRUCCIONES S.R.L, CUIT N° 30-71565267-2, con domicilio en calle Ramírez de Velazco Maipú N° 617, de la ciudad de San Miguel de Tucuman, a fin de que se ordene el levantamiento de la medida cautelar de Prohibición de Innovar ordenada en autos en fecha 29/05/2024.

Manifiesta que ha suscripto con el Sr. Martín Alberto Luna, un contrato de cesión de derechos sobre el inmueble antes mencionado, por la suma total de \$ 400.000 y, desde el 12/10/2022, su parte detenta la posesión efectiva, pública, pacífica e ininterrumpida del bien.

Sostiene que en la cláusula V del contrato de cesión el cedente expone bajo el carácter de declaración jurada que las acciones y derechos crediticios no fueron transferidos, ni se encuentran embargados, por lo tanto, su parte no responde frente a acreedores de las partes.

Señala que toma conocimiento de la medida cautelar una vez que le fuera notificada con fecha 25/11/2025.

Finalmente solicita que se proceda al levantamiento de la misma, dispuesta sobre el bien denominado "Terreno ubicado en el Emprendimiento Urbanístico Praderas del Nogal, sito en Tafí Viejo, Los Nogales, ubicado sobre ruta nacional 9, Km 1309, identificado como lote 246, Manzana W, con sustento en que es poseedora de buena fe del inmueble descripto.

Ofrece prueba documental, testimonial e informativa.

Corrido el traslado de ley a la parte actora, contesta por intermedio de su letrado apoderado, Dr. Eduardo Alejandro Aguilar, en fecha 05/05/2025, solicitando su rechazo con costas. Refiere que habiendo sus poderdantes cedido los derechos que le correspondían sobre el lote ubicado en el Barrio Praderas del Nogal a la firma DICOZA SRL y ante el incumplimiento contractual de la misma, y la resolución contractual que le fuera comunicada a la empresa constructora en fecha 01/02/2023, los efectos resolutorios se expanden también al contrato de cesión por el cual la Sra. Montoya adquiriera el Lote N° 246, debido a que resulta ser conexo al que celebraron sus representados con la firma DICOZA SRL, por lo cual los efectos resolutorios también deben expandirse al contrato de fecha 04/10/2022, por la conexidad contractual apuntalada y amparada en la Ley n° 24.240.

Ilustra sobre los contratos conexos. Cuando para la realización de un negocio único se celebra, entre las mismas partes o partes diferentes, una pluralidad de contratos autónomos, vinculados entre sí, a través de una finalidad económica supracontractual, la cuál puede verificarse jurídicamente, en la causa subjetiva u objetiva, en el consentimiento, en el objeto, o en las bases del negocio, por efecto que la ineficacia o vicisitudes padecidas por uno de los contratos, pueda propagarse a los restantes contratos determinantes del negocio único.

Sostiene que una consecuencia de esa conexidad contractual radica en que la ineficacia o vicisitudes padecidas por uno de los contratos, pueda propagarse a los restantes contratos determinantes del negocio único. Explica que resuelto el contrato con Dicoza SRL y sus representados, el contrato presentado por la tercera que data de fecha 04/10/2022 debe correr igual suerte.

Destaca que nunca trataron con la Sra. Montoya, nunca recibieron dinero de ella ni le transfirieron inmueble alguno, mucho menos le efectuaron la tradición del terreno objeto del presente incidente. El negocio jurídico fue estructurado por la firma Dicoza SRL.

Ordenada la apertura a prueba del incidente, se proveyeron las ofrecidas por las partes, las que fueron producidas en audiencia celebrada en fecha 26/05/2025. Por el incidentista: documental: admitida y producida; testimonial: admitida y no prducida, informativa: admitida y producida. Las pruebas ofrecidas por el actor: instrumental: admitida; declaración de parte: admitida y producida; testimonial: admitida y no producida.

En fecha 24/07/2025 se practica planilla fiscal, la cual es abonada por la incidentista, por lo que los autos se encuentran en estado de resolver, conforme lo ordenado en providencia de fecha 27/10/2025.

#### **CONSIDERANDO:**

Que se presenta María Florencia Montoya, promoviendo tercería de dominio y mejor derecho respecto del inmueble ubicado en el Emprendimiento Urbanístico, "Praderas del Nogal", sito en Tafí Viejo, Los Nogales, ubicado sobre Ruta Nacional 9, Km 1309, identificado como lote 246, Manzana W, y en relación a

la medida cautelar de Prohibición de Innovar dispuesta en autos en fecha 29/05/2024.

### **Marco normativo.**

Ingresando en el tratamiento de la cuestión propuesta, cabe precisar en primer lugar que, se denomina tercería a la pretensión en cuya virtud una persona distinta a las partes intervinientes en un determinado proceso, reclama el levantamiento del embargo trabado en dicho proceso sobre un bien de su propiedad, o el pago preferencial de un crédito con el producido de la venta del bien embargado. El concepto enunciado comprende a las dos clases de tercería que admite el ordenamiento procesal, o sea a las de dominio y de mejor derecho. Las primeras deben fundarse en el dominio de los bienes embargados; las segundas, en el derecho que el tercerista tenga de ser pagado con preferencia al embargante. La tercería de dominio debe fundarse en el dominio de los bienes embargados, debiendo probar el tercerista, por constituir requisitos de forma, la verosimilitud del derecho en que se funda la tercería planteada, con instrumentos fehacientes o en forma sumarial. (Lino Enrique Palacios "Manual de Derecho Procesal Civil", Décima Octava Edición actualizada, página 291/292 ).

El Art. 55 del Código de Procedimiento Civil y Comercial de Tucumán establece: "El tercero que resultase afectado por un embargo trabado sobre bienes de su propiedad u otra medida cautelar equivalente, o que tuviese derecho a ser pagado con preferencia al embargante, podrá hacer valer su derecho mediante la deducción de la correspondiente tercería".

El Art. 58 dispone en forma expresa: "Cuando la tercería de dominio versara sobre bienes inmuebles, con el escrito inicial el presentante deberá acompañar el título de dominio, y si no lo tuviere en su poder solicitará previamente su testimonio (...). No observándose estos requisitos, el Tribunal declarará inadmisibles la tercería sin más trámite ni recurso."

En cuanto a la acreditación de tal extremo, la doctrina señala que "el tercerista debe probar su derecho de propiedad incompatible y excluyente. Esta es la regla que rige en toda esta temática, la que puede sintetizarse del siguiente modo: al tercerista le corresponde probar y debe exigírsele la más concluyente de las pruebas sobre el dominio o posesión de la cosa embargada, según fuese su naturaleza, de manera que no quede duda alguna sobre su derecho" (Colombo Carlos J. y Kiper Claudio M. Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, tomo I, pág. 641–número II).

### **Medida cautelar ordenada en autos principales.**

La Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala II, en fecha 29/05/2024, resolvió hacer lugar al recurso de apelación deducido el 09/04/2024, en subsidio de revocatoria por la parte actora, contra la resolución del 22/03/2024 y en consecuencia, dispuso a título de medida de Prohibición de Innovar que los demandados se abstengan de alterar el estado del terreno ubicado en el Emprendimiento Urbanístico "Praderas del Nogal", sito en Tafí Viejo, Los Nogales, ubicado sobre ruta nacional 9, Km 1309, identificado como lote 246, Manzana W, con una superficie de 471, 16 metros, y específicamente de realizar cualquier tipo de construcción o modificación hasta que se resuelva la presente acción.

### **Tercería de dominio.**

En este contexto fáctico y normativo, habiendo deducido la interesada tercería de dominio, lo que debe acreditar en esta instancia es la titularidad del dominio del bien inmueble sobre el que recae la medida cautelar de no innovar ordenada en autos principales, adjuntando para ello, la correspondiente escritura traslativa de dominio, debidamente inscripta en el registro inmobiliario, como asimismo acreditar la tradición como modo suficiente para constituir derechos reales, (art. 1892 tercer párrafo y 1924 del CCCN).

Sin embargo, el instrumento público no fue acompañado por la incidentista con el escrito de iniciación de la tercería de dominio, sino que adjunta un instrumento privado de Cesión de Derechos Creditorios de fecha 12/10/2022, con firma certificada por Escribano Público, celebrado entre Martín Alberto Luna (cedente) -con el asentimiento conyugal de Jessica Lorena Najjar - y María Florencia Montoya (Cesionaria), por el cuál le cede a esta última, todas las acciones y derechos creditorios que tiene en virtud del boleto de compraventa sucripto entre la Sra. Sandra Perrone (como compradora) y la firma Desarroladora Tawe S.R.L (como vendedora), celebrado mediante instrumento privado en fecha 06/09/2018, con respecto al lote de terreno desisgnado como Fracción 246 Manzana W el que es parte integrante del complejo inmobiliario Praderas del Nogal, departamento Tafí Viejo, sobre Ruta 9 altura del kilómetro 1309, designada la mayor extensión como Fracción tres.

En el mismo se acuerda que la cedente subroga a su cesionaria sobre las acciones y derechos creditorios que le corresponden, para que se coloquen en su lugar, grado y prelación y ejerciten en su oportunidad las acciones que mejor vieren convenir derivadas de la presente cesión, asumiendo la cesionaria el carácter de titular de los derechos creditorios cedidos.

La incidentista también adjunta recibos en concepto de expesas del Lote 246 ID Lote: W246, Praderas del Nogal, de fecha 09/04/2024,13/11/2024, 10/12/2024,08/01/2025, 13/02/20025, 10/03/2025, a nombre de María Florencia Montoya.

Con la documentación acompañada no se encuentran acreditado los extremos legales para el progreso de la tercería de dominio de inmueble intentada, en cuanto exige probar fehacientemente la titularidad del bien. No acompaña la tercerista el instrumento respectivo para invocar una tercería de dominio (escritura pública), no resultando suficiente el boleto de cesión de crédito para demostrar la propiedad, ya que no tiene efectos traslativos del dominio.

#### **Tercería de Mejor derecho.**

Ahora bien, la tercera invoca cesión de derechos creditorios sobre el inmueble sobre el recae la medida cautelar, acto que fue instrumentado en un boleto de cesión, y entiendo que es a los fines de hacer valer un derecho preferente sobre la parte actora en estos actuados.

Aún analizada la pretensión desde la tercería de mejor derecho, no resulta viable, por cuanto de la lectura del instrumento privado que acompaña la incidentista surge que se cede el boleto de compraventa sucripto entre la Sra. Sandra Perrone (como compradora) y la firma Desarroladora Tawe S.R.L (como vendedora) celebrado mediante instrumento privado en fecha 06/09/2018.

Esta circunstancia permite inferir que la incidentista habría adquirido el derecho a exigir a la vendedora (Desarroladora Tawe S.R.L ) el cumplimiento de un boleto de fecha 06/09/2018, pero no acompaña en mencionado contrato. Esto obstaculiza el análisis del alcance del derecho cedido, e impide determinar si era embargable u oponible, solo permite tener por cierto que tiene un derecho personal que podría consistir en la escrituración u otras prestaciones, contra la Desarroladora Tawe S.R.L. Este crédito no transfiere ni restringe el dominio, no desplaza medidas cautelares y no tiene preferencia.

En efecto, correspondía a la tercerista demostrar la relación real que ostenta respecto del inmueble sobre el que se ordenó la medida cautelar de prohibición de innovar, como asimismo la publicidad registral o posesoria, hechos que no se encuentran acreditados en autos.

De allí que la tercera no es adquirente por boleto de compraventa sino cesionaria de un crédito cuyo alcance no ha sido debidamente demostrado, no acredita poseer un derecho actual sobre el inmueble, ni derecho preferente, razón por la cuál se rechaza el incidente de tercería de dominio

deducido en autos.

Costas: Atento al principio objetivo de la derrota se imponen a la tercera vencida, por ser ley expresa.( Art. 61 CPCCT.).

Por ello,

**RESUELVO:**

**I. NO HACER LUGAR** al incidente de Tercería de Dominio y Derecho articulado por María Florencia Montoya, DNI n°25.212.843, respecto del inmueble ubicado en el Emprendimiento Urbanístico "Praderas del Nogal", sito en Tafí Viejo, Los Nogales, ubicado sobre Ruta Nacional 9, Km 1309, identificado como lote 246, Manzana W, conforme a lo considerado.

**II. COSTAS:** en la forma considerada.

**III. HONORARIOS:** oportunamente.

**HAGASE SABER** SM

**DRA. INÉS DE LOS ANGELES YAMÚSS**

**JUEZA EN LO CIVIL Y COMERCIAL XI NOMINACIÓN**

**Actuación firmada en fecha 22/12/2025**

Certificado digital:

CN=YAMUSS Ines De Los Angeles, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27222646419

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