

Expediente: **3291/25-I4**

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

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

Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**

Fecha Depósito: **16/04/2026 - 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*

20222645205 - *DILASCIO, LUCAS MIGUEL-TERCERO*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 3291/25-I4



H106039068504

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IIIª Nominación

JUICIO: INTERNATIONAL BUSINESS ADVISORS SA c/ FIDEICOMISO LOS POCITOS Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO. EXPTE N°3291/25-I4.-

San Miguel de Tucumán, 15 de abril de 2026.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver este proceso caratulado "International Business Advisors SA c/ Fideicomiso Los Pocitos y otros s/ Cobro Ejecutivo", expte. n° 3291/25-I4, del que

RESULTA:

I. Expediente Principal

En fecha 22/07/2025, International Business Advisors SA (CUIT 30-70939313-4), mediante la representación de su letrado apoderado, Pedro Brandenburg, inicia demanda de cobro ejecutivo en contra de Carlos Gustavo Castillo (DNI 22.336.346) en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Los Pocitos y en su carácter de endosante, por la suma de \$13.309.665,22 (pesos trece millones trescientos nueve mil seiscientos sesenta y cinco c/ 22/100), con más sus intereses, gastos y costas, fundada en 11 (once) cheques rechazados por fondos insuficientes.-

En fecha 05/08/2025 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 del 07/08/2025 se notifica la sentencia ejecutiva monitoria al demandado, quien dejó vencer el plazo establecido sin cumplir voluntariamente con el monto condenado y sin oponer

excepciones legítimas.-

Ahora bien, en fecha 11/12/2025, se apersona Lucas Miguel Dilascio (DNI 27.960.710), con el patrocinio del letrado Juan Manuel Carro y promueve tercería de mejor derecho.-

A partir de dicha presentación, se forma incidente por cuerda separada para tramitar la tercería invocada.-

a) Lucas Miguel Dilascio interpone tercería de mejor derecho en contra de las partes del proceso principal, en el cual se habrían trabado embargos sobre un inmueble de mayor extensión que lo perjudica gravemente, por revestir el carácter de adquirente de buena fe de un lote ubicado en dicho terreno.-

Señala que la finalidad de la acción es que se declare su mejor derecho respecto del acreedor embargante, conforme la prioridad establecida en el art. 1170 del Código Civil y Comercial de la Nación.-

Señala que el inmueble identificado con matrícula T-58.052, sobre el cual se trabó el embargo, corresponde a una urbanización residencial donde se emplaza el barrio denominado "Las Quintas II", consistente en un loteo aproximado de 400 lotes que se encontrarían totalmente vendidos por la demandada.-

Expone que cuenta con boleto de compraventa y con cesión de derechos y acciones derivados de aquel, debidamente sellado y con fecha cierta, otorgado con anterioridad a la traba de la medida cautelar.-

Sostiene que de la documentación acompañada surge que el boleto data del año 2015 y la cesión del 2020, ambos anteriores a la medida cautelar, y que su precio se encuentra cancelado, encontrándose en posesión del mismo.-

Agrega que la inscripción registral no puede realizarse actualmente porque el Registro Inmobiliario exige un plano aprobado de la mayor extensión conforme art. 13 de la Ley 3690, lo que no se encuentra cumplido.-

Expone que adquirió el Lote n° 9 de la Manzana C en fecha 23/09/2020 mediante cesión de boleto de compraventa suscripto con Sebastián Alfredo Antich Rizza y Gricelda Soledad Lera, conforme escritura que se acompaña. A su vez, relata que los cedentes lo adquieren del Fideicomiso mediante boleto de compraventa de fecha 30/07/2015.-

b) Corrido el traslado pertinente, la parte actora contesta en fecha 16/12/2025 oponiéndose a la adhesión a la tercería pretendida.-

Refiere que el inmueble identificado como Matrícula T-58052, Padrón 624.409, integra el patrimonio del Fideicomiso Los Pocitos, el cual fue constituido mediante escritura pública del 18/12/2012, quedando la transferencia fiduciaria asentada registralmente en forma definitiva en el año 2013.-

Explica que el bien objeto del embargo integra el patrimonio fideicomitado, el cual posee naturaleza autónoma y separada de los patrimonios personales del fiduciario y del fiduciante. Resalta que el fideicomiso conserva la titularidad registral del inmueble hasta su efectiva transmisión mediante escritura pública e inscripción registral y que, conforme a lo dispuesto por la Ley N° 24.441, el bien fideicomitado se encuentra afectado a responder por las deudas propias del fideicomiso.-

Señala que la afectación registrada del inmueble no lo excluye del tráfico jurídico ni lo torna inmune a medidas precautorias, sino que, por el contrario, el patrimonio fideicomitido puede ser objeto de embargo en garantía de obligaciones asumidas por el fideicomiso, como ocurre en la presente ejecución, cuyo crédito se funda en títulos ejecutivos y en una sentencia firme.-

Manifiesta que los boletos de compraventa y cesiones acompañados por los terceristas, aun cuando pudieran contar con fecha cierta o acreditar una situación posesoria, constituyen instrumentos privados que generan únicamente efectos personales entre las partes y no configuran títulos traslativos de dominio ni derechos reales oponibles a terceros.-

Agrega que los propios terceristas reconocen la inexistencia de un plano aprobado de mensura de la mayor extensión que permita la inscripción de los boletos y la consolidación dominial, por lo que la posesión invocada carecería de publicidad registral suficiente para desplazar la anotación de embargo practicada en sede ejecutiva.-

Expone que el artículo 1170 del Código Civil y Comercial reconoce la eficacia obligacional de los contratos entre partes, pero no elimina la exigencia de publicidad registral para su oponibilidad frente a terceros. Sostiene que una interpretación extensiva de dicha norma que habilite el levantamiento de una anotación preventiva sobre un bien que continúa registralmente a nombre del fiduciario implicaría vulnerar la primacía del régimen de afectación fiduciaria y la seguridad jurídica del sistema registral.-

Impugna la documental acompañada y ofrece como prueba la documental ya agregada en el expediente.-

c) Mediante proveído de fecha 06/02/2026, se abre la causa a prueba. En fecha 04/03/2026, se produce el informe del actuario, quedando clausurado el período probatorio. Finalmente, repuesta la planilla fiscal, el expediente pasa a despacho para resolver la tercería interpuesta.-

CONSIDERANDO:

1) Encuadre jurídico - Ley aplicable

"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 el presente proceso, el Sr. Lucas Miguel Dilascio, afirma tener un mejor derecho que el actor embargante, por revestir el carácter de cesionario, propietario y poseedor de un inmueble integrante de una mayor extensión del Barrio Privado "Las Quintas II", identificado como Lote 9 (nueve) Manzana "C", Matrícula Registral T-58.052, Padrón Inmobiliario N° 624.409, adquirido por contrato de cesión de fecha 23/09/2020 celebrado mediante Escritura Pública N° 79, por lo que promueve el

incidente de tercería en fecha 15/10/2025.-

Atento que los hechos invocados son posteriores al 01/08/2015, el caso bajo análisis se rige por las normas del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN), vigente a partir de la mencionada fecha.-

2) Análisis de los hechos y valoración probatoria

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 04/03/2026.-

La cuestión a dirimir gira en torno al inmueble de propiedad del demandado Carlos Gustavo Castillo, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Los Pocitos, Matrícula Registral T-58052, cuyo embargo se dispone en la sentencia ejecutiva monitoria dictada en el expediente principal en fecha de 05/08/2025. Posteriormente, se presenta en juicio el tercero Lucas Miguel Dilascio y promueve por vía incidental tercería de mejor derecho, invocando su calidad de tercero adquirente de buena fe, con derecho de fecha anterior al acreedor embargante.-

Siendo así, debemos centrarnos en 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".-

A continuación, trataremos cada uno de ellos:

a) Del oficio informado por el Registro Inmobiliario (adjuntado el 16/12/2025), 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.-

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 desarrollado.-

b) 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.-

Por su parte, 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.-

De esta manera, 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.-

c) 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, titular del Registro N° 93, 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.-

d) 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 24/02/2026 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 aun, 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 en fecha 11/12/2025 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.-

3) Costas

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

Por ello,

RESUELVO:

I) HACER LUGAR a la tercería de mejor derecho interpuesta por Lucas Miguel Dilascio (DNI 27.960.710), en fecha 11/12/2025. 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 05/08/2025, a la porción identificada como **Lote Nueve (9), Manzana "C"**, del Barrio Privado "Las Quintas II". **LÍBRESE OFICIO** al Registro Inmobiliario para que tome razón de la presente resolución.-

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

III) RESERVAR el pronunciamiento sobre los honorarios para su oportunidad.-

HÁGASE SABER.-

DR. CARLOS RAÚL RIVAS

Juez en Documentos y Locaciones

de la Tercera Nominación

Actuación firmada en fecha 15/04/2026

Certificado digital:

CN=RIVAS Carlos Raul, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231177281

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/15d51500-38eb-11f1-96ce-f3ea68bfae4d>