

Expediente: 2777/12-I4

Carátula: **ABREGU MARIA MERCEDES C/ GALILEO S.R.L. Y OTRO S/ Z- INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4**

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**

Fecha Depósito: **31/12/2024 - 00:00**

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

20248022478 - ABREGU, MARIA MERCEDES-ACTOR/A

20239306757 - GALILEO S.R.L., -DEMANDADO/A

20239306757 - ALUVA S.R.L., -DEMANDADO

90000000000 - ARAUJO, ANA CECILIA-PERITO

27264386670 - TEZEIRA, JUAN A.-PERITO

20239306757 - OVIEDO SANCHEZ, SANTIAGO E-POR DERECHO PROPIO

90000000000 - PONCE, DANIEL ALBERTO-POR DERECHO PROPIO

20248022478 - PONCE, SERGIO EDUARDO-POR DERECHO PROPIO

20366127438 - FIGUEROA, RAUL MATIAS-TERCERO

20366127438 - FIGUEROA, FLORENCIA-TERCERO

20366127438 - SALOMON, HILDA DEL VALLE-TERCERO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

(Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la II° Nominación)

ACTUACIONES N°: 2777/12-I4



H102345337844

JUICIO: "ABREGU MARIA MERCEDES c/ GALILEO S.R.L. Y OTRO s/ Z- INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO" INCIDENTE DE TERCERIA DE MEJOR DERECHO. EXPTE. N° 2777/12-I4 -

San Miguel de Tucumán, 30 de diciembre de 2024.

ANTECEDENTES:

Y VISTOS: El incidente de tercería de mejor derecho presentado por Raúl Matías Figueroa; Pamela Figueroa; Florencia Figueroa e Hilda del Valle Salomón.

CONSIDERANDO:

Mediante presentación de fecha 12/04/2024 Raúl Matías Figueroa; Pamela Figueroa; Florencia Figueroa e Hilda del Valle Salomón, con el patrocinio letrado de Tito Figueroa, promueven incidente de tercería de mejor derecho, en contra de María Mercedes Abregú; Galileo S.R.L. y Aluva S.R.L.

Manifiestan -en lo sustancial- que persiguen que se haga lugar a la tercería de mejor derecho respecto del inmueble identificado como unidad 8 "P" del edificio sito en Calle Las Heras N° 516/532, matrícula registral S-17115 (que no cuenta con final de obra; sin reglamento de propiedad horizontal y sin subdivisión de cada una de las unidades), el cual habría sido adquirido por el Sr. Héctor Raúl Figueroa -hoy fallecido- mediante boleto de compraventa el día 09/08/2011, quien habría contratado con el titular dominial Galileo S.R.L., pagado el precio completo del bien y que tendría "publicidad posesoria suficiente desde el mes de agosto del año 2012, como se probará

oportunamente" (sic).

En consecuencia, solicitan se reconozca el derecho del tercero adquirente de buena fe por sobre la pretensión ejecutoria de la Sra. Abregú y sus representantes legales, ordenando excluir a la unidad 8 "P", del mencionado edificio, de la ejecución en proceso.

Para así peticionar postulan que se encuentran legitimados en atención al carácter de herederos del Sr. Héctor Raúl Figueroa, fallecido en fecha 10/11/2020, según surge de la declaratoria de herederos de fecha 17/12/2021 -que en copia acompañan-, dictada por el Juzgado en lo Civil en Familia y Sucesiones de la 3a. Nominación en el expediente N° 665/21.

Efectúan un extenso relato de los hechos a los que remito en honor a la brevedad, señalan la normativa y citan la jurisprudencia que consideran aplicable al caso.

Corrido traslado de la tercería, en fecha 13/05/2024 se presentan los letrados Sergio Eduardo Ponce y Daniel Alberto Ponce, apoderados de la actora y contestan esta tercería, solicitando su rechazo.

Expresan que los herederos del Sr. Héctor Raúl Figueroa no se encuentran legitimados para oponer la presente tercería de mejor derecho por las siguientes razones: a) la adquisición denunciada no fue una compra de buena fe y el boleto de compraventa no fue expedido por el titular registral (Galileo SRL), por lo que no pudo inscribir su derecho en el registro inmobiliario; b) la supuesta unidad que compone el edificio a liquidar no forma parte del patrimonio que transmitió el Sr. Héctor Figueroa a los incidentistas; y c) la supuesta posesión que detentaba Figueroa es posterior a la vigencia de las distintas medidas cautelares obtenidas por nuestro mandante.

Refiere que el Sr. Figueroa y sus herederos no obraron con la previsión de un comprador de buena fe, ya que solamente basta remarcar el hecho que el inmueble que hoy se pretende subastar nunca estuvo en poder de Hitch SRL, ello por cuanto entiende que conforme surge del boleto de compraventa presentado a juicio -boleto que asegura posee características que hacen dudar de su autenticidad-, Hitch SRL (cuyo representante legal es el Álvaro Maximiliano Farías) es el vendedor obligado frente a los incidentistas, y claro está, que esta empresa no posee, ni tuvo anterior o posteriormente, ningún derecho de propiedad sobre el inmueble de calle Las Heras 516. Agrega que el inmueble en cuestión tuvo como propietario exclusivo a Galileo SRL desde 29/12/2008 y luego desde el 24/10/2012 estuvo en poder del fiduciario Carlos Aníbal Torres por más de una década, por lo que sostiene que Héctor Raúl Figueroa no puede ser considerado comprador de buena fe.

Señala que conforme surge de la compulsas del sucesorio caratulado Figueroa Héctor Raúl s/ Sucesión. Expte. 665/21, tramitado en el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IIIª Nominación, los incidentistas al dar cumplimiento con el art. 649 del CPCCT han omitido la denuncia de los derechos derivados del supuesto boleto de compraventa y/o los supuestos derechos posesorios con efectos de publicidad legal denunciados en la presente causa, por lo que se trataría de un derecho que los herederos formalmente no han denunciado en la sucesión de Héctor Raúl Figueroa, pero sin embargo pretenden ejercitarlo en este proceso en el cual debe acreditarse la titularidad del derecho que intentan valerse.

Postula que la presente tercería adolece de otro requisito necesario para la prosperidad y es el de la publicidad registral o la posesión con efectos publicitarios. Remarca que, en este sentido, el art. 58 del CPCCT claramente establece que los terceristas en su primera presentación deben valerse de todas las pruebas que hagan a su derecho, sin que hayan acompañado pruebas documentales, como ser pago de impuestos, servicios, expensas, contrato de locación o cualquier otro instrumento que de sustento a los testimonios.

Agrega que el derecho de propiedad ejercitado por los demandados (Galileo SRL y Carlos Aníbal Torres), se contraponen a la posesión pública y pacífica que los incidentistas insisten en detentar.

Cita jurisprudencia que considera aplicable al caso y ofrece pruebas.

A su vez, mediante presentación en igual fecha (13/05/2024) contesta el traslado el letrado Santiago Oviedo Sánchez, apoderado de GALILEO S.R.L. y ALUVA S.R.L., y solicita se haga lugar a la tercería de mejor derecho deducida por los terceristas.

Para así peticionar refiere que el boleto de compraventa fechado 09/08/2011, fue suscrito por GALILEO S.R.L. a través de apoderado hábil Sr. Diego Mas, el que se encuentra sellado y con firmas certificadas, por lo que, a su entender, los derechos resultantes del boleto de compraventa a favor del comprador Sr. Héctor Raúl Figueroa, D.N.I.13.203.896.- (hoy fallecido) se encontraban incorporados a su patrimonio conforme a lo establecido por el art. 965 del C.C.C.N.e integran el acervo hereditario del causante, conforme lo dispuesto por nuestro C.C.C.N. en sus artículos 2277 y 2337.

Señala que los terceristas acreditan su vocación hereditaria mediante sentencia de declaratoria de herederos dictada en juicio sucesorio del comprador Expte. 665/21, en trámite en el Juzgado en Familia y Sucesiones de la III Nom., en la cual consta su carácter de cónyuge supérstite e hijos, respectivamente.

Alega que los terceristas con la documentación adjuntada a su petición (boleto de compraventa con firmas certificadas e intervención del organismo fiscal provincial) acreditan los requisitos establecidos por el art. 1170, en sus incisos a, b y c, a fin de hacer valer el derecho de prioridad que el comprador de buena fe tiene sobre el de terceros que hayan trabado cautelares sobre el inmueble vendido y que declaran tener la posesión del inmueble en cuestión desde fines del mes de Agosto 2012 y principios de Septiembre 2012, la que deberá ser acreditada a través del medio probatorio correspondiente.

En síntesis, manifiesta que 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; el comprador pagó como mínimo el veinticinco por ciento del precio con anterioridad a la traba de la cautelar; el boleto tiene fecha cierta y la adquisición tiene publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria.

En fecha 21/05/2024 el incidente pasa a despacho para resolver.

Mediante providencia de fecha 12/06/2024, el Sr. Juez Subrogante a la fecha advierte que atento a las constancias de la presente incidencia y a fin de evitar futuras nulidades, corresponde dejar sin efecto el pase a resolver ordenado en fecha 21/05/2024, abrir la presente incidencia a prueba por el término de veinte días y proveer las prueba ofrecidas por las partes.

En fecha 05/09/2014 el incidente pasa nuevamente a resolver.

FUNDAMENTOS DE HECHO Y DERECHO:

1. Tercería. Se denomina tercería a la pretensión que puede interponer una persona ajena a las partes intervinientes en un determinado proceso, a fin de que se disponga el levantamiento de un embargo trabado en dicho proceso sobre un bien de su propiedad, o que se le reconozca el derecho a ser pagado con preferencia al embargante con el producido de la venta del bien que ha sido objeto de dicha medida. La admisibilidad de las tercerías, cualquiera sea su clase, se halla condicionada a la existencia de un embargo, el que además, es necesario que haya sido efectivamente trabado"

(Palacio, L., "Manual de Derecho Procesal Civil" Tomo III, págs. 274 y siguientes).

Las tercerías de dominio y de mejor derecho son institutos procesales que difieren, entre otros elementos, en su objeto y prueba. En este caso puntual, los incidentistas invocan una tercería de mejor derecho, respecto a la cual adelanto que la Excma. Corte sentó la siguiente doctrina legal: "el conflicto entre el acreedor embargante y el poseedor del inmueble afectado por la cautelar, que sólo cuenta con un boleto no inscripto, debe ser resuelto en favor del primero. Si el ordenamiento jurídico reconoce al poseedor por boleto el acceso a la publicidad registral, deberá soportar los riesgos de haber omitido la inscripción del instrumento en cuestión".

2. Antecedentes. La actora María Mercedes Abregú inició juicio de cumplimiento de contrato y daños y perjuicios en contra de Galileo SRL y de Aluva SRL por los daños ocasionados (el derrumbe y destrucción de las paredes linderas del fondo de su propiedad de calle Las Heras N° 540 de esta ciudad) como consecuencia de los trabajos de construcción de un edificio en altura denominado Galileo V en el terreno de calle Las Heras N°516/532.

Por sentencia de fecha 07/11/2016 dictada en el proceso principal por el Sr. Juez Titular del Juzgado a esa fecha resolvió: "...II.- HACER LUGAR a la demanda interpuesta por María Mercedes Abregú; condénase a Galileo SRL y Aluva SRL al pago de \$873.030 por daño emergente, \$4.368,86 por gastos de impuestos y servicios y \$250.000 por daño moral. Los montos antes mencionados devengarán un interés a la tasa del a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina tratándose de los dos primeros rubros desde el 04/06/14 hasta el efectivo pago y en relación al daño moral, desde la fecha de este pronunciamiento hasta el efectivo pago".

Dicha sentencia fue confirmada tanto por la Cámara del Fuero mediante sentencia del 02/03/2018 y por sentencia de la Excma. Corte Suprema de Justicia del 26/02/2019.

Firme la sentencia definitiva y practicada planilla por los intereses correspondientes al capital por la actora en fecha 15/03/2021 se dispuso: "I.- ORDENAR se lleve adelante la ejecución de sentencia promovida por María Mercedes Abregú en contra de ALUVA S.R.L. y GALILEO S.R.L., hasta hacerse a la parte acreedora íntegro pago de la suma de \$9.654.442,56, más los intereses pactados desde la fecha de la mora hasta su efectivo pago...".

A su vez, en el marco de las actuaciones llevadas a cabo en el incidente 3, mediante resoluciones de fechas 12/12/2022 y 15/02/2023 ordené respectivamente: a) HACER LUGAR a la medida solicitada por la actora. Por consiguiente, ordeno trabar embargo ejecutivo sobre el 98.12% indiviso del inmueble inscripto en la matrícula registral N° S-17.115, que en la actualidad registra como titular dominial a Carlos Anibal Torres, D.N.I. n° 27.017.034, en su condición de fiduciario del Fideicomiso de Administración e Inversión Lora I Cuit 30-71141013-5, hasta cubrir la suma de \$9.654.442,56 más \$965.444,25 que se calculan provisoriamente por acrecidas, a cuenta de planilla de intereses por capital, según lo considerado, y b) AMPLIAR la sentencia del 12/12/2022 que ordena trabar embargo ejecutivo respecto al 98.12% indiviso del inmueble matrícula registral N° S-17.115, en el sentido de que el anterior titular registral dominial que figura en el informe de dominio era Carlos Anibal Torres, D.N.I. n° 27.017.034, en su condición de fiduciario del Fideicomiso de Administración e Inversión Lora I, CUIT 30-71141013-5, y en la actualidad es Galileo SRL, CUIT 30709577529, conforme a lo resuelto por sentencia del 11/08/2021 en el juicio "Abregú Maria Mercedes c/ Galileo SRL y otros s/ simulación", Expte. N°3704/12.

Posteriormente, la actora inició los trámites a fin de llevar a cabo la subasta del inmueble objeto del embargo.

Finalmente, y en este contexto, Raúl Matías Figueroa; Pamela Figueroa; Florencia Figueroa e Hilda del Valle Salomón, promueven incidente de tercería de mejor derecho en contra de María Mercedes Abregú; Galileo S.R.L. y Aluva S.R.L. a fin de excluir la unidad 8 "P" del edificio sito en Calle Las Heras N° 516/532, matrícula registral S-17115, del proceso de ejecución llevado a cabo por la actora.

3. Análisis de la tercería de mejor derecho opuesta. Ingresando al análisis de lo peticionado, cabe preliminarmente referir que el art. 1170 del CCCN (aplicable al caso en razón de lo dispuesto en el art. 7 del CCCN en cuanto a que "a partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes") expresamente dispone que "...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".

Sentado lo anterior, si bien dicha norma no se encontraba vigente al momento de la suscripción del boleto de compraventa acompañado, la que habría tenido lugar en el año 2011, la Corte de justicia provincial sostuvo que, más allá de que la norma resulte o no aplicable en un caso concreto, la misma proyecta sus efectos interpretativos sobre cómo deben dirimirse los conflictos de esta naturaleza, lo que se observa en fallos jurisprudenciales anteriores que razonan a partir de los requisitos previstos en el referido art. 1170 del CCCN (ver CSJT, sentencia n° 1905 de fecha 17/10/19).

En ese lineamiento, considero que en la especie el análisis debe centrarse sobre aquellos aspectos contemplados en la disposición mencionada y sobre los cuales existen discrepancias entre las partes, en especial, en torno a los requisitos mencionados en los incs. a y d) del artículo mencionado, sin perjuicio de lo cual analizaré cada uno de los incisos mencionados.

En cuanto al **inciso a) del art. 1170 del CCCN** preciso que del boleto de compraventa de fecha 09/08/2011 surge que fue firmado por el Sr. Álvaro Maximiliano Farías, en representación del "vendedor" HITCH SRL, por Diego Mas en representación del "titular de dominio" Galileo S.R.L., y por el Sr. Héctor Raúl Figueroa, DNI n° 13.203.896, en carácter de "comprador", constando como "precio total de la unidad es de \$70.000 , pagaderos de contado efectivo a la firma del boleto y sirviendo el mismo como recibo de pago". En efecto, los incidentistas lograron acreditar sus dichos en cuanto que la unidad 8 "P" del edificio ubicado en Calle Las Heras N° 516/532, fue adquirido por el Sr. Héctor Raúl Figueroa -cónyuge y progenitor, respectivamente, de los incidentistas- de quien figuraba como su titular dominial.

Dicho boleto tiene fecha cierta en tanto dicho instrumento privado cuenta con la certificación de firmas correspondiente (ver actuación notarial para certificación de Firmas M 02244616 efectuada por la Escribana Pública Magdalena María Villafañe de Fuentes de fecha 18/04/2012) y se encuentra debidamente intervenido por la DGR en fecha 24/08/2011, conforme lo requerido por el **inc. c) del art. 1170 del CCCN**.

A su vez, y en relación **inc. b) del art. 1170 del CCCN**, tengo que en el boleto de compraventa firmado el 09/08/2011, intervenido por la DGR el 24/08/2011 y cuyas firmas fueron certificadas en fecha 18/04/2012 se indica que el Sr. Figueroa abonó la totalidad del precio de dicha unidad (ver punto sexto: Precio y forma de pago), mientras que el embargo preventivo dictado en este proceso fue registrado provisionalmente en fecha 23/10/2012 (ver asiento 10 del rubro 7 del informe electrónico

correspondiente al inmueble identificado con Matrícula Registral S-17115 (Capital Sur).

En cuanto al **inciso d) del art. 1170 del CCCN** y en relación a la publicidad registral en materia de inmuebles y la oponibilidad de los derechos respecto de terceros, la Ley nacional n° 17801 estableció un sistema de publicidad derivado de la registración de los títulos respectivos, con un criterio de prevalencia que se construye a partir de los arts. 2, 3 y 19. Si bien el boleto no es considerado título idóneo para justificar la transmisión de derechos reales sobre inmuebles, el adquirente en tales condiciones puede inscribir dicho instrumento a fin de poner en conocimiento de los terceros la situación jurídica del bien en cuestión.

En el caso, del informe de dominio emitido por el Registro Inmobiliario de la provincia y adjuntado a las actuaciones en fecha 12/04/2024 (págs. 7 a 14), refleja que el boleto de compraventa acompañado por la actora no se anotó. A su vez, consta que el embargo ordenado en fecha 12/12/2022 fue registrado como medida cautelar preventiva en fecha 19/12/2022 en el asiento 23.

No resultando así acreditada la registración del boleto en el Registro Inmobiliario, corresponde analizar la alegada publicidad posesoria que esgrimen los terceristas como fundamento de su pretensión.

Con respecto al requisito de la publicidad posesoria, dadas las consecuencias jurídicas que podrían derivar de la situación fáctica afirmada por los terceristas, el criterio indica que la prueba tendiente a su acreditación debe ser valorada con estrictez. De tal manera, en las concretas circunstancias del caso, para hacer valer la prioridad alegada, los terceristas deben demostrar su condición de poseedores de buena fe y a título oneroso del bien embargado, ejercida de manera pública y pacífica (Cfr. Cám.Civ.Doc y Loc, Sala I, "Campolla, María Silvia y otros vs. Neumático Norte S.A.", sentencia n.°239 del 04/07/2012).

En orden a la acreditación de este aspecto, la parte incidentista ofreció como prueba 1) Instrumental: Boleto de compraventa, que se encuentra sellado y con certificación de firmas; memoria descriptiva de la unidad objeto de la presente incidencia; carta documento, Informe de dominio expedido por el Registro Inmobiliario de la Provincia, e inspección ocular; y 2) Testimonial siendo ofrecido como testigo Ricardo José Alias, DNI 12.054.663, con domicilio en Los Tarcos S/N - Alpachiri - Chicligasta.

El testigo Alias dijo conocer a Héctor Raúl Figueroa y al Sr. Matías Figueroa, cuando ambos realizaban averiguaciones sobre la fecha de entrega de las unidades. Así también manifiesta las condiciones en que se entregó el departamento al Sr. Raúl Matías Figueroa, a quien reconoce como propietario de la unidad, y relata que fue invitado por él a ingresar a la vivienda y pudo constatar que vivía allí pese a que la unidad evidenciaba falta de terminaciones, aseverando que conoce el estado del edificio por ser él también titular de otra unidad.

Dicho testigo fue tachado en su persona por la parte actora afirmando que se encuentra comprendido en las generales de la ley, toda vez que tiene un manifiesto interés en la resolución de esta causa al afirmar ser propietario de unos de los departamentos del inmueble objeto del juicio, que se encuentra en plena ejecución, y en sus dichos porque el testigo manifiestamente miente en cuanto a que no conoce el estado de ejecución que pesa sobre el inmueble. En prueba de la tacha, deja ofrecida la causa la causa N° 3704/12, especialmente fojas 797/803 en las cuales consta una inspección ocular en las que se adjuntó un listado donde constan las entregas de los departamentos y en la cual el testigo no figura, razón por la cual el testimonio brindado resulta manifiestamente falso.

Los incidentistas solicitan el rechazo de las tachas por los motivos expuestos en la audiencia a los que me remito por razones de la brevedad.

Ahora bien, analizado el testimonio brindado por el testigo advierto que contestó según su conocimiento y fue congruente en su relato. En este sentido, destaco que el testigo ha contestado con claridad y coherencia las preguntas que le formularon las partes y el Magistrado que intervino en el marco de la Audiencia celebrada. A su vez, estimo pertinente señalar que la sola circunstancia de haber adquirido un departamento de la de la demandada (ver boleto de compraventa acompañado el 09/08/2024) no resulta suficiente para desacreditar los dichos del testigo, máxime cuando se trata de un testigo necesario en tanto tiene de manera directa conocimiento sobre las circunstancias controvertidas en el proceso.

Conforme se ha sostenido, “la aptitud del testimonio como elemento de convicción debe ser apreciada por el juez según las reglas de la sana crítica, y las circunstancias y motivos que corroboren o disminuyan la fuerza de sus declaraciones, porque el valor probatorio de las manifestaciones de un testigo está vinculado con la razón de sus dichos... La sola afirmación de parcialidad o mendacidad del testigo es ineficaz para sostener la tacha formulada por la parte demandada, quien no refiere a ninguna prueba siquiera indiciaria que permita acoger la tacha, o dar por ciertas las supuestas contradicciones que se le endilgan” (CCCComún, Sala 1, Nro. Sent: 78, Fecha Sent: 17/03/16).

En mérito a ello, corresponde el rechazo de la tacha en la persona y en los dichos formulada respecto al testigo Ricardo José Alias.

Continuando con el análisis de lo indicado respecto a la publicidad posesoria, advierto que conforme invocaron los letrados apoderados de la actora, en el cuaderno de prueba A5 del expediente n° 3704/12, se practicó una inspección ocular en fecha 17/12/2013, en el cual se agregó un "estado de las unidades ocupadas", del cual surge en su hoja N° 2, que la unidad 8P, está ocupada por “FIEGUEROA MATIAS, en el carácter de Propietario -(dueño)”.

Analizando el plexo probatorio, en especial la prueba arriba referencia, tengo que al menos uno de los herederos del Sr. Figueroa logró acreditar que residía en el inmueble al momento de dicha inspección ocular y que lo hacía en carácter de “dueño”, por lo que la tercería de mejor derecho puede prosperar.

En efecto, los incidentistas lograron acreditar sus dichos en cuanto que la unidad 8 "P" del edificio ubicado en Calle Las Heras N° 516/532, fue adquirido por el Sr. Héctor Raúl Figueroa -cónyuge y progenitor, respectivamente, de los incidentistas- mediante boleto de compraventa del día 09/08/2011, firmado con el titular dominial Galileo S.R.L., pagado el precio completo del bien y que tendrían "publicidad posesoria suficiente" cuanto menos desde el 17/12/2013 conforme la prueba arriba referenciada.

Por su parte, la actora de este proceso no logró acreditar los extremos indicados para fundar el pedido de rechazo de esta tercería, debiendo cargar con las consecuencias disvaliosas que la falta de acreditación de lo dispuesto en el art. 322 CPCCT les trae aparejado. En efecto, no acreditaron que el Sr. Figueroa hubiera adquirido el inmueble en cuestión de mala fecha, precisando que la buena fe se presume y que la mala fe debe ser debidamente acreditada por quien la invoca. En cuanto a lo indicado respecto, a que el boleto de compraventa no fue expedido por el titular registral (Galileo SRL), me remito a lo indicado en cuanto a que fue firmado por “Diego Mas” en representación del “titular de dominio” Galileo S.R.L, respecto a lo señalado en cuanto a que la unidad que compone el edificio a liquidar no forma parte del patrimonio que transmitió el Sr. Héctor Figueroa a los incidentistas, me remito a lo indicado por el art. 2280 CCCN, precisando que los incidentistas resultan herederos forzosos del causante (ver en idéntico sentido arts. 2277 y 2337 del CCCN). Finalmente y en cuanto a lo señalado respecto a que “la supuesta posesión que detentaba

Figuroa es posterior a la vigencia de las distintas medidas cautelares obtenidas por nuestro mandante”, señalo que la medida de no innovar “a fin de evitar la libre disposición de unidades funcionales” recién fue inscripta el 10/01/2013 y el departamento en cuestión fue adquirido mediante boleto de compraventa firmado el 09/08/2011, intervenido por la DGR el 24/08/2011 y cuyas firmas fueron certificadas en fecha 18/04/2012, conforme lo ya señalado, lo cual sella la suerte adversa del planteo efectuado por la parte actora.

4. Costas. En virtud del principio objetivo de la derrota y ponderando que la parte actora solicitó expresamente el rechazo de la tercería de mejor dominio, mientras que la parte demandada no se opuso a la misma, corresponde imponer las costas a la parte actora vencida en tanto no existen razones que me permitan apartarme fundadamente de dicha regla (art. 61 CCCT).

5. Honorarios. Reservo pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad

Por ello,

RESUELVO

1) HACER LUGAR a la tercería de mejor derecho incoada por Raúl Matías Figuroa; Pamela Figuroa; Florencia Figuroa e Hilda del Valle Salomón, en carácter de herederos forzosos de Héctor Raúl Figuroa -fallecido-, respecto del inmueble identificado como unidad 8 "P" del edificio ubicado en Calle Las Heras N° 516/532, identificado con Matrícula Registral S-17115, por lo considerado.

2) COSTAS a la parte actora, conforme lo considerado.

3) RESERVO pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.MACS-2777/12-I4.

Actuación firmada en fecha 30/12/2024

Certificado digital:
CN=ABATE Andrea Viviana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311786836

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