

Villa Regina, 12 de febrero de 2026.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en los autos caratulados MUNICIPALIDAD DE VILLA REGINA C/ FEDALTO, ATILIO FERDINANDO S/ MONITORIO - EJECUCIÓN FISCAL" (Expte. N° RO-01961-C-2025); de los cuales,

RESULTA:

Que mediante sentencia de fecha 09 de octubre de 2025 se mandó a llevar adelante la ejecución hasta tanto las ejecutadas Silvia Rossana Fedalto y Luisa Irene Fedalto en el carácter de herederas de FEDALTO, ATILIO FERDINANDO hagan al acreedor MUNICIPALIDAD DE VILLA REGINA íntegro pago del capital reclamado de \$3.702.476,66, con más sus intereses, costos y costas de la ejecución, regulando honorarios en forma conjunta de los Dres. Maria Carolina CAILLY y ADRIAN SAGGINA, en la suma de \$555.371,49.

Mediante presentación de fecha 21/10/2025 08:20:44 comparece la Sra. Luisa Irene FEDALTO, en su carácter de heredera universal del demandado de autos, con el patrocinio letrado del Dr. Horacio N. PAGLIARICCI, a los efectos de interponer excepción de falta de legitimación pasiva que conlleva a la inhabilidad del título.

Al respecto refiere que: *“en el caso de autos corresponde el planteamiento de la excepción mencionada, por cuanto, el inmueble que genera el tributo en ejecución, no era -en el periodo reclamado (07/2021 al 08/2025)- de titularidad de la parte demandada, ni de esta parte. Por lo que expresamente NIEGO mi condición de deudora de la deuda reclamada. En efecto, conforme surge del Boleto de COMPRAVENTA con fecha cierta, el inmueble identificado como Parcela TREINTA Y DOS de la Manzana 588, Nomenclatura Catastral 06-1-A-588-32, fue vendido libre de deudas, en fecha 03/08/2005, a los señores JORGE LUIS REYES y SANDRA MONICA*

DI MARCO, con domicilio en Mauricio Arraigada N 1.136 de Villa Regina. Por lo que, existen constancias fehacientes para el ejecutante, de que el inmueble que habría generado los impuestos reclamados (Tasas por Servicios Retributivos), no son de propiedad de mi extinto padre, ni lo era a la fecha de generarse el tributo reclamado; menos aún de esta parte”.*

Deja planteada excepción de falta de legitimación pasiva, en función de la documental que se glosa como prueba y lo que surge del propio certificado de deuda adunado por la actora. Sostiene que el Fisco Municipal debe perseguir el cobro del gravamen al poseedor o tenedor del inmueble. La Tasa grava la “cosa”, no la “persona”. Que por ello, la pretensión ejecutiva intentada hoy, no luce viable conforme a derecho, por inexistencia de causa que legitime la obligación pretendida en contra del fallecido, puesto que a la fecha del tributo devengado —y motivo de ejecución- esa parte había perdido la guarda material y jurídica de la cosa.

Mediante providencia de fecha 29 de octubre de 2025, de las excepciones planteadas y de la documental acompañada, se corre traslado. Del pedido de citar a poseedores se corre traslado.

Mediante presentación de fecha 31/10/2025 13:19:20 comparece la Dra. Maria Carolina CAILLY en carácter de letrada apoderada de la parte actora con el patrocinio letrado del Dr. Adrian Gustavo SAGGINA, a los efectos de contestar el traslado conferido solicitando el rechazo de la excepción opuesta por el demandado.

Al respecto indican que la transmisión de la propiedad sobre inmuebles debe ser hecha mediante escritura pública por imperativo legal, revistiendo en todo caso el boleto una promesa bilateral de compraventa, el cual es inoponible a terceros, como en el caso a la Municipalidad de Villa Regina, todo lo cual hace que la excepción planteada debe ser rechazada.

Refieren que: *“En el presente caso los boletos de compraventa no acreditan la efectiva transmisión de la propiedad, no solo por no constar*

en el instrumento público exigido por el digesto de fondo, sino además por no haberse acompañado la respectiva inscripción registral lo cual entiende reconocida doctrina y jurisprudencia es condicionante de la constitución del dominio de inmuebles. Que esta situación no se supera con el otorgamiento de la posesión”.

Entienden que ninguna relevancia tiene a los efectos de eximirse del pago de lo aquí reclamado que las partes hallan acordado en el boletos de compraventa que los impuestos a devengarse a partir de la fecha de suscripción serían abonados por la parte compradora, convenio este que en todo caso podría valer entre ellas, pero que es inoponible por los fundamentos expuestos a terceros, en éste caso a la Municipalidad de Villa Regina.

Continúan diciendo *“Que mi mandante no se opone a la citación pedida por la excepcionante habida cuenta que conforme lo establecido por la Ordenanza 007/81 son contribuyentes responsables solidarios de la tasa de servicios retributivos: a) Los titulares del dominio de los inmuebles b) Los usufructuarios c) Los poseedores a título de dueño Que por lo expuesto solicito se rechace la excepción opuesta, con costas, continuando la tramitación de estos actuados contra la persona del aquí demandado dado su carácter de titular dominial del inmueble y consecuentemente ser el legitimado pasivo para intervenir en estos autos”.*

Mediante providencia de fecha 20 de noviembre de 2025, atento el estado de autos de la excepción de falta de legitimación pasiva y de inhabilidad de título contra la Sentencia Monitoria RO-01961-C-2025-I0006 de fecha 09/10/2025 y del pedido de citar a poseedores pasen los autos a resolver.

CONSIDERANDO:

1) Que las presentes son traídas a despacho a los efectos de dar tratamiento a la excepción de falta de legitimación pasiva y de inhabilidad de título

contra la Sentencia Monitoria de fecha 09/10/2025 y del pedido de citar a poseedores.

2) Dable es recordar aquí que el contrato de compraventa (o boleto) y la escritura pública no son lo mismo. El contrato es un acuerdo privado que compromete a las partes a realizar la venta, mientras que la escritura es el documento público ante notario que perfecciona la transferencia de dominio y permite la inscripción en el registro de la propiedad, otorgando seguridad jurídica. Por lo que, más allá que la accionada proceda excusarse haciendo alusión a una venta sin deudas, plasmada en el contrato de compraventa acompañado, lo cierto y concreto es que ello no es suficiente para hacer lugar a la excepción por ella interpuesta, en tanto el boleto de compraventa no es eficaz para transmitir la propiedad del inmueble a tenor de lo dispuesto por el art. 1017 del CCCN.

Atento ello, adelanto que no haré a la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta.

3) En cuanto al pedido de citación de los poseedores he de tener en consideración que: *“La intervención de terceros en el proceso es de carácter restrictivo; es una medida excepcional que sólo debe ser admitida cuando las circunstancias demuestren que así lo exige un interés legítimo, toda vez que da lugar a situaciones anómalas que atentan contra la estructura clásica del proceso.”* (Cf. CSJN, 15-4-2004, fallos 327:1020; 20-12-88, Rep. E.D. 23-615, N° 1; CNCiv., sala B, 8-4-83, E.D. 107-346; Sala C, 24-2-81, E.D. 93-416; Sala D, 30-9-88, entre otros, citados en Arazi Rojas, “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Tomo I. Ed. Rubinzal Culzoni, Pág. 536”).

Se ha resuelto que *“...El artículo 94 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación es de aplicación restrictiva y excepcional y pesa sobre aquel que pretende traer a juicio a los terceros, la carga de demostrar el vínculo jurídico que sustentaría la acción regresiva, es decir, la razón de porque se*

estaría en condiciones de intentar la acción respecto de todos y cada uno de los que se pretende citar” (CJSN, 14-2-2006, “Tradigrain SA c/Mercado a término de Buenos Aires SA”, del dictamen de la Procuradora Fiscal que la Corte hace suyo, citado en Revista de Derecho Procesal 2006-2. Ed. Rubinzal Culzoni. Pág. 346).

A ello se agrega que, como en el caso: *“La citación de tercero en los términos del CPCC: 94, debe ser evaluada con criterio restrictivo cuando es solicitada por la parte demandada, ya que obliga al actor a litigar contra quien no fue elegido como contrario” (CNCom., Sala B, 30-11-2004, “Santucho, Berta c/ Binaria Seguros de Retiro SA s/ Ordinario”, citado en Revista de Derecho Procesal 2006-2. Ed. Rubinzal Culzoni. Pág. 347).*

Asimismo se dijo que: *“Ese rigor restrictivo debe prevalecer, salvo supuestos excepcionales de litisconsorcio necesario, notoria conexidad causal de pretensiones (“Comunidad de controversia”) o razones de orden público (Cam Civ. y Com. III Circ RN; BAHAMONDES C/ MUNICIPALIDAD DE INGENIERO JACOBACCI); SI 8 del 03/02/2025)”. Y que: “Sabido es que la intervención obligada de terceros en un pleito, de conformidad con lo dispuesto por el Art. 89 del CPCyC tiene lugar cuando en un proceso el Juez, a pedido de una de las partes o por propia iniciativa, ordena la citación de alguien con legitimación suficiente, a fin de que pueda serle opuesta la futura sentencia...En base a ello cabe recordar que el objetivo del instituto en cuestión, tanto en su perspectiva constitucional como ritual, es evitar, en la posible y eventual acción de regreso que pudiere entablar, que el tercero cuya citación solicita invoque la excepción de mala defensa respecto del demandado en el juicio principal. Ello, además, siempre sujeto a la comunidad de controversia que debe necesariamente existir entre el demandado y el tercero (JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y SUCESIONES N° 31 -*

CHOELE CHOEL Sentencia 278 - 13/10/2025 Expediente CH-00142-C-2024 - CUMELLEN S.R.L. C/ CELULOSA SAN PEDRO S.A S/ EJECUTIVO)”.
Atento el carácter restrictivo- más aún en este tipo de procesos- de la citación a terceros; toda vez que las partes no han podido justificar de manera suficiente la citación de los presuntos poseedores por desconocimiento de la documental acompañada por la ejecutada, y no contando la suscripta con otros elementos que aconsejen lo contrario, es que no se hará lugar.

En consecuencia,

RESUELVO:

- 1) No hacer lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva que impetrara la parte ejecutada.
- 2) No hacer lugar al pedido de citación de los poseedores.
- 3) Las costas se imponen a la ejecutada, difiriendo su determinación para el momento procesal oportuno.

Regístrese y notifíquese conforme art. 120 del CPCC.

mdw

PAOLA SANTARELLI

Jueza