

General Roca, 12 de agosto de 2026.

PROCESO: Este proceso "'[TBLJ]' C/ 'IRIGOYEN MERCEDES 'Y OTROS S/ TERCERIA DE MEJOR DERECHO (C) (PPAL . 17803)" (EXP. RO-19353-C-0000), del registro de esta Unidad Jurisdiccional N° 3, de la Segunda Circunscripción, con asiento en esta ciudad a mi cargo y llegado para dictar sentencia definitiva:

A.- ANTECEDENTES:

1.- ESCRITO DE INICIO. HECHOS. PRETENSIÓN:

En pág. 20/21 [TBLJ] (DNI [DNI_ACTOR_1]) promueve tercería de mejor derecho -por apoderado- contra IRIGOYEN MERCEDES, [BRA] y [BLD]; solicita el levantamiento de las medidas cautelares dispuestas en el proceso principal a los fines de realizar la escritura traslativa de dominio del inmueble individualizado como nomenclatura catastral 05-1-D-581-13. Peticiona la imposición de costas en caso de oposición.

Relata que el 30/6/2016 [BRA] y [BLD] vendieron a su mandante el inmueble por boleto de compraventa y por intermedio de una inmobiliaria. Dice que tal inmueble les pertenece en su carácter de sucesores e individualiza el proceso sucesorio.

Sostiene haber pagado sumas de dinero y recibido la posesión del inmueble -no precisa fecha ni monto-.

Remarca que el 12/9/2017 fueron trabadas medidas cautelares, en particular un embargo (sobre los derechos y acciones hereditarias que quienes vendieron pudieran tener en los procesos sucesorios de BORDATO RAUL PEDRO y DUCAR MARÍA DEL CARMEN ISABEL, ambos del registro de la Unidad Jurisdiccional 1 de esta ciudad) y la inhibición general de bienes sobre iguales personas.

Entiende que las medidas cautelares fueron decretadas con posterioridad a la compra de su mandante y por ende posee mejor derecho ya que abonó y tomó la posesión del bien con anterioridad.

Menciona que del boleto surge su fecha cierta ante la intervención de la Agencia de Recaudación Tributaria y que fue pactado que el saldo pendiente del precio sería abonado en el momento de escriturar.

Funda en derecho, ofrece prueba y solicita que se haga lugar a esta acción.

2.-CONTESTACIÓN DE RIZZO IRIGOYEN. ARGUMENTOS DEFENSIVOS:

En pág. 26/29 contesta el traslado de la acción por apoderado - sucesora de IRIGOYEN MERCEDES GREGORIA y por derecho propio-.

Niega la autenticidad de la documental traída y en especial del boleto, factura, recibo de pago de honorarios, recibo de pago y entrega de posesión. Plantea la inoponibilidad del contrato respecto de su mandante.

Sostiene que podía interpretarse que se trata de una compraventa de bienes ajenos dado que el comprador conocía que el inmueble estaba sujeto a que fuera adjudicado en el proceso sucesorio para después escriturar y por ende estaba sujeta la operación a una condición e incertidumbre futura. Cita la cláusula quinta y el art. 1008 del Código Civil y Comercial; que surge del boleto que la parte vendedora no se comprometió a vender libre de inhibiciones o gravámenes.

Por otro sostiene que el negocio se trata de una típica cesión de derechos hereditarios. Cita el art. 1618 del Código Civil y Comercial y alega que tal norma exige su instrumentación por escritura pública, que la falta de cumplimiento provoca que no sea oponible frente a terceras personas.

Por último entiende que no goza de fecha cierta en los términos del art. 317 del Código Civil y Comercial ya que no posee firmas certificadas por escribanía o funcionariado público ni registración por autoridad administrativa; que el pago de las cargas impositivas no confieren fecha cierta dado que no da fe pública de lo acontecido ni de la fecha en que el

negocio quedó concretado.

Funda en derecho, ofrece prueba y solicita el rechazo con costas.

3.- CONTESTACIÓN EXTEMPORÁNEA DE LA DEMANDADA:

En pág. 33/34 contesta el traslado por derecho propio y por providencia del día 5/11/2019 (pág. 35) se la tuvo por contestada en forma extemporánea.

4.- PRESENTACIÓN CODEMANDADO POR DEFENSORÍA:

El 19/11/24 se tuvo por presentada a la Defensoría Oficial por el codemandado.

4.- AUDIENCIA. PRUEBA. CLAUSURA PROCESO:

El 19/11/24 fue dispuesta la apertura a prueba y admitidos los medios probatorios.

El 30/5/25 fue certificado sobre el vencimiento del término probatorio, pruebas producidas y las pendientes.

El 24/10/25 se dejó constancia de que ante el fallecimiento de la codemandada RIZZO IRIGOYEN, su sucesora - [SUCESORACODEMANDADA]- fue notificada (cfr. lo ordenado por providencia del 26/08/25) y no se presentó a hacer valer sus derechos, teniéndosela por notificada por ministerio de ley.

En igual fecha fue dispuesta la clausura del debate y colocado para alegar -presentado el 2/2/26 sus alegatos la parte actora y el 9/4/26 la Defensoría Oficial por el codemandado-.

El 2/07/26 fue llamado “autos para sentencia”, quedando en condiciones de resolver.

B.- LOS FUNDAMENTOS. HECHOS Y DERECHO:

Considerando la pretensión deducida -“el levantamiento de las medidas cautelares a los efectos pueda mi parte realizar la escritura traslativa de dominio del inmueble”-, corresponde encauzar esta sentencia

bajo los efectos de la tercería de dominio y no de mejor derecho.

Ingresando en lo controvertido, en primer lugar diré que la lectura de las cláusulas del instrumento de pág. 13/14 lleva a entender que se trata de un boleto de compraventa y no de una cesión de derechos hereditarios como argumentó la codemandada ya que surge clara la individualización del bien y su precio (art. 1123 del Código Civil y Comercial) y esto más allá de que resultara necesaria la culminación de los trámites sucesorios pendientes y correspondientes a los procesos del registro de la Unidad Jurisdiccional 1 de esta ciudad que tengo a la vista (RO-02761-C-0000 y RO-06261-C-0000).

La cesión de derechos hereditarios tiene por objeto una universalidad o parte indivisa de la herencia (art. 2302 del Código Civil y Comercial) y el contrato traído no reviste por objeto tal supuesto.

A su vez, el inmueble es de titularidad del causante Raúl Pedro Bordato (cfr. pág. 42, del proceso RO-06261-C-0000) y el bien es de carácter ganancial ya en el respectivo asiento registral figura que se encontraba casado con María del Carmen Josefa Isabel Ducan (causante del proceso RO-06261-C-0000).

En la hipótesis, la compraventa fue celebrada por personas que asumieron la representación de la parte compradora y vendedora; ante esto resulta procedente lo dispuesto por el art. 1132 del Código Civil y Comercial ya que la parte vendedora se obligó a transmitir o hacer transmitir el dominio a la parte compradora.

Continuando, conforme lo dispone el art. 1170 del Código Civil y Comercial, pesaba sobre la parte actora la carga de acreditar:

- que se trataba de un comprador de buena fe,
- que pagó como mínimo el 25% del precio con anterioridad a la traba de las medidas cautelares,
- que el boleto tiene fecha cierta,

-que la adquisición tiene publicidad suficiente -sea registral, sea posesoria-.

El único punto controvertido -más allá del tipo de contrato antes aludido- para resolver reside en determinar si el boleto posee o no fecha cierta por cuanto nada fue argumentado con relación a los restantes requisitos.

Para esto tendré en cuenta que el instrumento posee el aforo del impuesto de sellos del 18/8/16; fue puesto por una repartición pública y esto conlleva a señalar que no es posible su antedatación por lo que será considerada como fecha cierta.

A su vez, la testimonial producida acredita la intervención en tal acto de la martillera/corredora que intervino en la operación. Con sus dichos expuso sobre el contacto que tuvo con quien firmó como parte compradora, sobre la realización de la operación y fecha aproximada de la operación.

No hay prueba alguna producida por la parte codemandada, beneficiaria de las medidas cautelares que desvirtúe la ineficacia o el valor probatorio de lo anterior.

Lo analizado conduce a admitir la procedencia de esta acción, declarando oponible el boleto de compraventa traído -con fecha cierta del 18/8/16- y otorgándole prioridad sobre los derechos de la parte embargante -embargo sobre los derechos hereditarios del codemandado en ambos procesos sucesorios; trabados el 28/9/2017- e inhibiente (anotación del 1/3/18, cfr. pág. 490 y 492 de Expte. RO-17803-C-0000 y [reinscripta](#) el 15/2/23).

Por ende corresponde ordenar el levantamiento de tales medidas al solo efecto de que el actor logre la escritura traslativa de dominio; el saldo de precio deberá ser depositado por el actor en el proceso principal RO-17803-C-0000.

C.- Las costas deberán ser soportadas por la parte actora ante la

presentación extemporánea de esta tercería ya que por la propia redacción del boleto de compraventa -cláusula primera y quinta- debió tener y seguir en el conocimiento de los procesos sucesorios (embargos trabados el 28/9/2017 en los procesos sucesorios; inicio de esta acción el 19/9/19) -cfr. art. 92 del C.P.C.C, con idéntica redacción al entonces vigente art. 97 de igual cuerpo-.

Por todo esto, **RESUELVO:**

1. Hacer lugar a la tercería de dominio interpuesta por [TBLJ] contra [SUCESORACODEMANDADA] -sucesora de la codemandada RIZZO IRIGOYEN; esta última sucesora de IRIGOYEN MERCEDES-, [BRA] y [BLD] por los fundamentos dados, ordenando en consecuencia y una vez firme y/o consentida la presente, el levantamiento del embargo sobre los derechos hereditarios de [BRA] en los procesos sucesorios RO-02761-C-0000 y RO-06261-C-0000-(trabados el 28/9/2017) y de la inhibición general de bienes [reinscripta](#) el 15/2/23 en el proceso RO-17803-C-0000 al solo efecto de lograr la escritura traslativa a favor del actor; el saldo de precio deberá ser depositado por el reclamante en el proceso principal RO-17803-C-0000 dentro de los 10 días de quedar firme y/o consentida esta sentencia.

2. Costas a la parte actora, conforme los argumentos dados en el apartado C.

3. Diferir la regulación de honorarios profesionales para la oportunidad de contar con pautas para esto, cfr. art. 35 de La Ley G 2212.

REGISTRAR. NOTIFICAR.

Andrea V. de la Iglesia

Jueza