

San Carlos de Bariloche, 01 de septiembre de 2026.-

VISTOS: Los autos **GALLOSO VARGAS, BLANCA LIRIA C/ PALOMBELLA, SANDRA Y OTROS S/ REIVINDICACION S/ EJECUCIÓN DE HONORARIOS (DRES. AIASSA/ SILVA) S/ INCIDENTE TERCERIA DE DOMINIO BA-01701-C-2025**

Y CONSIDERANDO:

1º) Que en fecha 30/10/2025 los Sres. Nuria Leandra Farriol, Valeria Adriana Farriol, Andres Gustavo Farriol, y Maria Amelia Baroni promueven el presente incidente de tercería de dominio contra los Dres. Valeria Silva, Carlos Aiassa y Mercedes Lasmastres en virtud del embargo en trámite sobre el inmueble NC 19-2-E-338-02 en de la ejecución de honorarios promovida en autos: "GALLOSO VARGAS, BLANCA LIRIA C/ PALOMBELLA, SANDRA Y OTROS S/ REIVINDICACION S/ EJECUCIÓN DE HONORARIOS (DRES. AIASSA/SILVA)" BA-00050-C-2025".

Indican que conforme surge del expediente de ejecución de honorarios ("GALLOSO VARGAS, BLANCA LIRIA C/ PALOMBELLA, SANDRA Y OTROS S/ REIVINDICACION S/ EJECUCIÓN DE HONORARIOS (DRES. AIASSA/ SILVA)" BA-00050-C-2025), las sumas objeto de ejecución son las resultantes del importe regulado en el expediente principal de reivindicación cuyas costas fueron impuestas a la ejecutada la Sra. Blanca Liria Galloso Vargas.

Sostienen que en dicho expediente se resolvió rechazar la demanda incoada por la Sra. Galloso Vargas y confirmada por la Cámara de Apelaciones reconociendo el dominio y posesión a favor de la Sra. Sandra Palombella.

Refieren que los letrados no pueden ir contra sus propios actos y pretender ejecutar honorarios contra la Sra. Galloso Vargas embargando un bien que no era de su propiedad sino de su cliente la Sra. Palombella quien a su vez cedió junto al Sr. Soriano todos los derechos sobre el bien inmueble y entregó la posesión, mediante Escritura de

Cesión de Derechos Posesorios y Litigiosos de fecha 18 de diciembre de 2023, por ante la Escribana Marina Bazzano, Reg. Not 63, escritura N° 158, F° 477.

Relata que con fecha 12/11/1998 los Sres. Soriano y Palombella estando casados celebraron boleto de compraventa respecto al inmueble NC: 19-2-E-338-02 con su padre el Sr. FARRIOL CHIC ANDRES y tomaron posesión del inmueble en ese acto, sin poder escriturar.

Por tales motivos relata que se iniciaron varias acciones a fin de lograr escriturar, y que en el marco de la mediación PALOMBELLA SANDRA MARIA IRIS Y HEREDEROS DE FARRIOL CHIC ANDRES S/ MEDIACIÓN ante la mediadora DRA MARIA OLMEDO MURUA, se celebró un acuerdo conciliatorio integral por el cual la Sra. PALOMBELLA y SORIANO cedieron la totalidad de los derechos de posesión y escrituración sobre el inmueble a favor de los actores.

Por tales motivos solicita el levantamiento de embargo y suspensión de la subasta en relación al inmueble NC 19-2-E-338-02.

2º) Corrido el traslado a la parte incidentada, los mismos refieren que, en primer lugar, la sentencia citada por los actores es una sentencia que rechaza la reivindicación del inmueble, lo que en modo alguno implicó la transferencia del dominio del mismo, sino simplemente hacer lugar a la falta de legitimación de la Sra. Galloso Vargas para iniciar una demanda de reivindicación confundiendo desde el inicio al manifestar y presentarse como “titulares” del inmueble.

Que la mediación aludida no le es oponible toda vez que los suscriptos no participaron de la mediación, no fueron patrocinantes de ninguna de las partes y, al menos de la documental adjunta, no se desprende la protocolización del acuerdo arribado.

Indica además, que del acuerdo adjunto queda dicho que los honorarios del juicio no se encontraban abonados cuando indican en la cláusula DECIMA: “... Quedando excluidos del presente honorarios y costas generados en autos: GALLOSO VARGAS, BLANCA LIRIA C/ PALOMBELLA, SANDRA Y OTROS S/ REIVINDICACION (ORDINARIO) BA-30219-C-0000 ”, y que dicha referencia negativa indica un pleno

conocimiento de la falta de pago de los honorarios por los cuales se trabó el embargo sobre el inmueble.

Destaca que los cesionarios tendrían una acción contra los cedentes a los efectos de hacerles cumplir la obligación de hacer, que constituye el pago de los honorarios de los suscriptos, a los fines de tornar viable cualquier acto jurídico que involucre al inmueble en cuestión y que no se ha intimado a los cedentes a denunciar y comunicar la misma en los expedientes a los fines que los terceros pudieran tomar conocimiento de la misma.

Relatan que se embargó un bien cuya titularidad registral se encuentra en cabeza de la Sra. Galloso quién es además la que adeuda los honorarios. Que ello se desprende de los informes emitidos por el Registro de la Propiedad Inmueble.

Finalmente sostienen que en las tercerías de dominio sobre un inmueble no se acredita con una cesión de derechos o cualquier otro contrato, sino con la escritura pública exigida por el artículo 1017 del Código Civil y Comercial de la Nación y su correlativa inscripción en el registro de la propiedad, para conocimiento de terceros.

Manifiesta que lo que se presenta en autos es una cesión de derechos, y no un boleto de compraventa, ni un título de propiedad, sino un acuerdo entre partes, de los cuales los mismos son ajenos.

Que iniciaron la ejecución de honorarios, dada la falta de pago de los mismos por parte de la Sra. Galloso, y cualquier negocio jurídico o acción que debiera hacerse sobre el inmueble que fue objeto de la reivindicación, debía previamente abonar los emolumentos que resultan de carácter alimentario, y ello no se hizo, dado que por fuera de los expedientes, se llevaron adelante negocios jurídicos a fin de evadir las responsabilidades que pudieran caer a las partes.

Por último plantea la temeridad y malicia de todos los intervinientes en los negocios jurídicos en los que se funda la presentación en traslado por considerar que los actos llevados a cabo en autos resultan una conducta procesal reprochable que afectan la lealtad, la buena fe y la correcta administración de justicia, cuando se habla en autos confusamente de titularidad o de dominio cuando se han cedido derechos.

Sostiene que es también maliciosa la conducta desplegada en tanto deliberadamente obran de manera desleal manifestando que desconocían la falta de pago cuando el negocio jurídico efectuado muestra que nunca tuvieron la intención de publicitar los actos, pagar los honorarios y/o hacer cumplir las obligaciones asumidas en los documentos, utilizando el procedimiento judicial como herramienta para causar daño a los suscriptos, entorpecer el trámite del expediente, dilatar la causa.

3º) Corrido el traslado de temeridad y malicia a la incidentista, la misma sostenía que la actitud de mala fe procesal está vinculada única y exclusivamente a las y el profesional ejecutante toda vez que, teniendo pleno conocimiento del i) rechazo de la acción de reivindicación interpuesto por la Sra. Blanca Liria Galloso Vargas con costas; ii) que la sentencia que rechazó la citada acción se sustentó en reconocer el derecho a la posesión, al dominio y a escriturar a favor de la Sra. Palombella todo sobre el inmueble NC 19-2-E-338-02, ubicado en Neuquén 815 de esta ciudad, iii) que dicha sentencia se encuentra firme y consentida y iv) que jamás se notificó a la Sra. Palombella de los honorarios y/o promovió ejecución en su contra promueven ejecución y embargo contra la Sra. GALLOSO VARGAS sobre un bien que judicialmente se estableció que no es de su propiedad – haciendo cosa juzgada material y formal.

4º) Ahora bien, ingresando en el análisis de la cuestión a resolver, el art. 93 del CPCC dispone que: "No se dará curso a la tercería si quien la deduce no prueba, con instrumentos fehacientes o en forma sumaria, la verosimilitud del derecho en que se funda. No obstante, aún no cumplido dicho requisito, la tercería es admisible si quien la promueve da fianza para responder de los perjuicios que puede producir la suspensión del proceso principal. Desestimada la tercería, no es admisible su reiteración si se funda en título que hubiese poseído y conocido el tercerista al tiempo de entablar la primera. No se aplica esta regla si la tercería no fue admitida sólo por falta de ofrecimiento o constitución de la fianza."

Y, en estos caso, al tercerista le incumbe demostrar su derecho de dominio, y por lo tanto, la carga de desvirtuar aquélla presunción contraria a su derecho.

Por su lado, el STJ ha dicho "el acreedor embargante por ende debe respetar a la mayor

protección alcanzada por el adquirente por el boleto, que cuenta a su favor con un mejor derecho a ser pagado, (a que se cumpla lo pendiente, formalización de la escritura pública traslativa de dominio), porque así lo consagra la legislación de fondo y su desarrollo instrumental. No es sino actuar lo prescripto en los art. 505, 725 y 740 del Cod. Civil" (cf. Mario Augusto Morello, "El boleto de compraventa como sostén legítimo de la tercería" LL. 199-B-461-463. Del voto del Dr. Balladini sin disidencia.) y que "el adquirente de un inmueble mediando boleto triunfa en la tercería de mejor derecho o en la acción de oponibilidad ejercida en el proceso individual o concursal, si se cumplen los siguientes recaudos: a) El boleto tiene fecha cierta o existe certidumbre fáctica de su existencia anterior al embargo o la apertura del concurso. b) El boleto tiene publicidad registral o posesoria. c) El tercerista o peticionante del concurso ha adquirido de quien es titular registral o está en condiciones de subrogarse en su posición jurídica mediante un perfecto eslabonamiento entre los sucesivos adquirentes. d) El tercerista o peticionante en el concurso es de buena fe y ha pagado el 25% del precio con anterioridad a la traba del embargo o a la apertura del concurso universal." (Cf. Corte Suprema de Mendoza, voto de la Dra. Kemelmajer de Carlucci. Se. 30/05/96. STJRNSC: SE. 67/00 Lowey Carlos Roberto c/ Codina S.A y otro s/ejecutivo s/incidente de dominio (villanova agra manuel) s/casación expte. 14718/00 STJ)

5º) Que a la luz de tales principios y de lo que surge de las probanzas en autos, considero que debe admitirse la pretensión incoada reconociéndole a los terceristas un mejor derecho que aquél que posee el embargante en relación al inmueble afectado.

Ello es así, aun cuando no se hubiera acompañado un boleto de compraventa de fecha anterior al embargante porque existen otros elementos probatorios que permiten demostrar que el incidentista posee un mejor derecho que el incidentado.

6º) Que, del análisis de las actuaciones surge que la incidentista invocaba al momento de iniciar la tercería una cesión de derechos posesorios y litigiosos de los Sres. Soriano Canizares y Palombella a su favor, y un acuerdo celebrado por ante la mediadora Dra. Murua, entre la Sra. Palombella y los herederos del Sr. Farriol Chic, todos respecto al inmueble NC 19-2-E-338-02, y sostenía que contaba con sentencia firme respecto al derecho real que posee sobre el inmueble.

Que teniendo a la vista el expediente principal BA-30219-C-0000 "GALLOSO VARGAS, BLANCA LIRIA C/ PALOMBELLA, SANDRA Y OTROS S/ REIVINDICACION (ORDINARIO)" surge de la sentencia definitiva dictada que la misma hizo lugar a la falta de legitimación activa opuesta por la demandada y rechazó la demanda, imponiendo las costas del juicio a la Sra. Blanca Galloso Vargas.

Que en dichos autos se acreditó que antes de la aceptación de compra aludida por la actora (Galloso Vargas) el Sr. Ierolano (su antecesor) le había otorgado un poder al Sr. Scalleta para que escriturara el inmueble a favor de Farriol Chic, con facultades para otorgar la posesión, reconociendo en ese acto haber dado en pago el inmueble con motivo de la hipoteca que pesaba sobre el mismo.

Que entonces se concluye que el Sr. Ierolano se había desprendido de la posesión del inmueble objeto de esta litis por lo que la actora no pudo invocar un derecho real sobre el mismo cuando quien se lo transmitió carecía de dicho derecho.

A su vez, se desprende que la Sra. Palombella en fecha 12/11/1998 tomó posesión del inmueble y celebró un boleto de compraventa entre Farriol Chic y Soriano Cañizares, 10 años antes de que la Sra. Galloso Vargas en fecha 07/06/2008 celebrara la escritura con el Sr. Ierolano, pero sin poder lograr la escrituración.

Luego, en fecha 18/12/2023 se celebró una cesión de derechos posesorios y litigiosos de los Sres. Soriano y Palombella a favor de Nuria Alejandra Farriol y los herederos de Farriol Chic en el cual ceden el 100% de los derechos posesorios respecto del inmueble NC 19-2E-338-02 por el pago de un precio de U\$S123.000 dólares.

De lo expuesto se infiere que la Sra. Galloso Vargas nunca tomó posesión del inmueble embargado y que su título proviene de un acto jurídico emanado del Sr. Ierolano el cual ya se había desprendido de la posesión.

Por todo lo expuesto, cabe afirmar que las pruebas demostrativas de la verosimilitud conducen a una certeza preliminar de la posesión y dominio del inmueble embargado.

Es decir que mediante la cesión de derechos presentada entre los Sres. Palombella y los

herederos de Farriol y las pruebas aportadas en el expediente principal de reivindicación, del cual se desprende que los mismos habrían tomado la posesión de dicho inmueble en el año 1998, corresponde hacer lugar a la tercería de mejor derecho.

Se ha dicho “La oponibilidad del boleto de compraventa a terceros embargantes es un problema cuya solución requiere equilibrar dos aspectos: por un lado la protección del adquirente, que ha confiado en obtener un bien y no una indemnización, y es por ello que la tendencia evolutiva ha sido proteger este derecho admitiendo la oponibilidad si se trata de un comprador serio, en el sentido de que ha pagado una parte del precio, ha tomado la posesión... Como contrapartida, hay que prever que un boleto así protegido y directamente oponible puede dar una herramienta para que el deudor ‘fabrique’ boletos en perjuicio de sus acreedores. Para evitarlo se requiere que haya sido inscripto, o bien que exista posesión” (conf. este STJ “MILLANAO”, Se. N° 161 del 15.12.2005).

A su vez, siendo así los letrados incidentados los actuantes en el expediente principal de reivindicación, no pueden alegar desconocer la posesión y el título invocado por los incidentistas en este estado.

En consecuencia, considero demostrado que el tercerista adquirió la posesión del inmueble con anterioridad a la fecha de anotación del embargo, mediando escritura pública de cesión de derechos posesorios y litigiosos y habiendo abonado la totalidad del precio. Por ello, su derecho tiene prelación respecto del ejecutante que ha conseguido la anotación del embargo. Ello en virtud de que *"...que en autos se hubieron acumulado distintos medios de prueba que inexorablemente nos indican que el lote embargado en el juicio principal es de propiedad de quienes promovieran esta acción y que desde mucho tiempo antes había “salido” del patrimonio del ejecutado a quien en definitiva se le hubiera embargado. Otorgar, en estas condiciones, preeminencia a la inscripción registral, descartando aquellos elementos de juicio, conduciría a una decisión irrazonable soslayando conscientemente un cúmulo de elementos que claramente nos indican que los “propietarios” del inmueble embargado resultan ser quienes dedujeran este reclamo."* (Cf. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería de la III Circunscripción Judicial, en autos "Bendayan Esther C/Liel Santiago S/ Ejecutivo S/Tercería de dominio", Expte. 06077-06, Se. 142 del 20/04/2009).

En consecuencia, debe ordenarse el levantamiento de la medida cautelar, por cuanto la jurisprudencia tiene dicho que *"Cuando prospera un mejor derecho a la cosa no cabe esa solución sino el levantamiento del embargo (o la declaración de inoponibilidad) y, según el caso, la entrega en propiedad de la cosa misma al tercerista. Es que al final del camino la tercería de mejor derecho a la cosa se identifica con la tercería de dominio y surten el mismo efecto. Obsérvese que al principio se diferencian en que un tercerista alega ser el dueño (tercería de dominio) y otro alega derecho a convertirse en dueño (tercería de mejor derecho a la cosa). Pero al final, en caso de prosperar, las dos confluyen en un mismo resultado y se confunden: el embargo pierde sentido y debe levantarse porque el deudor no tenía el dominio de la cosa embargada o dejará de tenerlo a manos del tercerista."* (Cf. Cámara de Apelaciones de la III Circunscripción Judicial, en autos "Muñoz, Jose Ricardo C/ Belmar, Manuel Jesus S/ Terceria de mejor derecho (c)", Expte. B-3EB-32-C2017, Se. 152 del 06/07/2020).

Por todo ello, corresponde hacer lugar a la tercería interpuesta por los Sres. Nuria Alejandra Farriol, Valeria Adriana Farriol, Andres Gustavo Farriol y Maria Amelia Farriol, declarando el mejor derecho respecto del inmueble que se identifica con NC 19-2-E-338-02 ubicado en la calle Neuquén 815 de esta Ciudad, ordenando el levantamiento del embargo anotado en los autos principales "BA-00050-C-2025 "GALLOSO VARGAS, BLANCA LIRIA C/ PALOMBELLA, SANDRA Y OTROS S/ REIVINDICACION S/ EJECUCIÓN DE HONORARIOS (DRES. AIASSA/ SILVA)"

7º) Por último, corresponderá rechazar en este estado el pedido sustanciado de temeridad y malicia. Es que el mismo se funda en que los incidentistas refieren en autos que son los titulares del inmueble tergiversando lo resuelto en la sentencia definitiva del juicio citado y que aquellos conocían la falta de pago de los honorarios.

Ello es así porque en estos casos debe considerarse adicionalmente: **a)** que toda medida disciplinaria debe ser aplicada con carácter restrictivo a los efectos de no limitar el derecho de defensa; tal como sucede con las

medidas correctivas previstas en el art. 45 del C.P.C.C.N. (conf. CNCiv., Sala F, ED 83-597; CNCiv., Sala F, ED 91-709; CNCiv. Sala B, LL 1980-D-581; CNCiv., Sala E, ED 97-529, n° 100; CNCiv., Sala C, ED 69-140; CNCiv., Sala G, ED 95-269; etc.); y **b)** que la actitud asumida por las partes encuadre dentro de aquéllas que merecen una sanción.

Recuérdese que ejerce una conducta temeraria quien deduce pretensiones o defensas cuya falta de fundamento no puede ignorar de acuerdo con las pautas mínimas de razonabilidad; y una conducta maliciosa, quien utiliza las facultades procesales con el deliberado propósito de obstruir el desenvolvimiento del proceso o de retardar su decisión; lo que no se evidencia en este caso.

8º) Que las costas se impondrán en el orden causado atento a la forma en que se decide la presente (art. 62 y 63 del CPCC).

En consecuencia, **RESUELVO:-**

I) Hacer lugar a la tercería interpuesta por los Sres. Nuria Alejandra Farriol, Valeria Adriana Farriol, Andres Gustavo Farriol y Maria Amelia Farriol, declarando el mejor derecho respecto del inmueble que se identifica con NC 19-2-E-338-02 ubicado en la calle Neuquén 815 de esta Ciudad, ordenando el levantamiento del embargo anotado en los autos principales "BA-00050-C-2025 "GALLOSO VARGAS, BLANCA LIRIA C/ PALOMBELLA, SANDRA Y OTROS S/ REIVINDICACION S/ EJECUCIÓN DE HONORARIOS (DRES. AIASSA/ SILVA)" **II)** Rechazar el pedido de temeridad y malicia articulado. **III)** Imponer las costas de lo resuelto en el orden causado. **IV)** Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia por art. 120 CPCC.

Cristian Tau Anzoategui

Juez