

Poder Judicial de la Nación

“Montero, María Elena c/ Ranzatto Venier, Nelly Liliana (sus herederos) y otros s/ Tercería de Mejor Derecho” n° 12.138/2023 -Juzgado Civil n° 90

En Buenos Aires, a días del mes de marzo del año 2026, hallándose reunidos los señores Jueces integrantes de la Sala “H” de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a los efectos de dictar sentencia en los autos: **“Montero, María Elena c/ Ranzatto Venier, Nelly Liliana (sus herederos) y otros s/ Tercería de Mejor Derecho”**, y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, la *Dra. Abreut de Begher* dijo:

I.- La [sentencia de grado](#) dictada con fecha 21/8/2025 rechazó la tercería de mejor derecho promovida por María Elena Montero contra Nelly Liliana Ranzatto Venier -hoy fallecida-, Ramón Enrique del Señor Abate y Hermapa S.A., con costas. Contra dicho pronunciamiento apeló la actora, cuyos [agravios](#) fueron [contestados](#) por los codemandados Ranzatto Venier y Abate.

USO OFICIAL

II.- Agravios

La actora cuestiona la interpretación que efectuó el anterior Magistrado del art. 1170 CCC, pues considera que el fallo incurrió en un error jurídico al darle una interpretación restrictiva al requisito de la fecha cierta (art. 317 CCC) y, sobre todo, al exigir que esta sea anterior al embargo como condición excluyente, desnaturalizando el instituto que busca proteger al adquirente de buena fe. Esgrime que su posesión, anterior al conocimiento del juicio de los embargantes, constituye la publicidad suficiente y el "mejor derecho" que la norma busca tutelar.

Alega además que resulta erróneo haber desestimado el efecto probatorio que produce la rebeldía de la codemandada Hermapa S.A., vendedora del inmueble. Finalmente, cuestiona la imposición de costas.

III.- Antecedentes

Junto con el presente litigio llegan a mi conocimiento otros dos procesos conexos de igual naturaleza -y con recursos autónomos- en trámite ante el mismo Juzgado, caratulados “Alfaro, María Verónica y otro c/ Ranzatto Venier, Nelly Liliana (sus herederos) y otros s/ Tercería de Mejor Derecho” n° 12.138/2023 y “Romero, María Laura c/ Ranzatto Venier, Nelly Liliana (sus herederos) y otros s/ Tercería de Mejor Derecho” n° 12.871/2023.



Poder Judicial de la Nación

Estos juicios son solo una muestra de la problemática muchísimo más grave y profunda, en el que se verían afectadas más de veinte personas que habrían celebrado boletos de compraventa con Hermapa S.A., empresa que se comprometió a construir un edificio y afectarlo a la propiedad horizontal, lo que no sucedió. En ese devenir en el que transcurrieron varios años, los Sres. Abate y Ranzatto Venier -hoy fallecida- trabaron un embargo sobre el terreno por un crédito que tenían contra la empresa constructora, lo que motivó un sinnúmero de procesos judiciales iniciados por los supuestos compradores para que se respeten sus invocados derechos anteriores a los de los embargantes.

Esta información -la que a continuación detallaré- fue recopilada a través de los expedientes requeridos por este Tribunal como medida para mejor proveer a diversos juzgados del fuero y junto con las demás constancias digitales disponibles en el sistema público de consulta de causas que me fue posible rastrear.

Realizo esta breve reseña para anticipar al lector sobre el conflicto estructural de suma complejidad y trascendencia que se analizará en la presente.

a.- La situación registral del inmueble y sus características edilicias

a.1.- El inmueble sito en la calle Paraguay 5415, de esta ciudad, pertenecía originalmente a la empresa “G&G Gastronomía S.A.”, quien -representada por Salvador Grasso- se lo vendió a “Hermapa S.A.” -representada por Hernán Saúl Nesis- mediante escritura de fecha 10/2/2011. El precio se pactó en U\$S 315.000 que sería abonado a través de la entrega de siete unidades funcionales futuras del edificio a construirse (1° A, 2° A, 3° A, 4° A, 5° A, 6° A y 7° A). Para garantizar el cumplimiento, se constituyó una hipoteca de primer grado sobre el terreno por el valor de U\$S 315.000 a favor de “G&G Gastronomía S.A.” (*v. Anexo II de la documental agregada el 18/11/2022 en autos “Grasso, Salvador c/ Ranzatto Venier, Nelly Liliana y otros s/ Tercería de dominio” n° 91.545/2022, en trámite ante el Juzgado n° 90*).

Luego, mediante escritura del 29/12/2014 y su aclaratoria del 2/11/2017, “G&G Gastronomía S.A.” cedió a título oneroso todos los derechos y acciones del crédito hipotecario a favor de Alberto Agustín Grasso y Salvador Grasso, cediéndoles además el privilegio del vendedor de dar por satisfecho el pago y el cumplimiento de la obligación de la realización de las unidades funcionales, entrega de la posesión y escrituración, prestando conformidad “Hermapa S.A.” en ese acto. Posteriormente, por escritura del 14/12/2018, Alberto Agustín Grasso cedió el crédito onerosamente a

USO OFICIAL



Poder Judicial de la Nación

Salvador Grasso (v. *Anexo III de la documental agregada el 18/11/2022 en autos “Grasso...” ya mencionado supra*).

a.2.- El edificio fue construido y a la fecha no se encuentra afectado a la propiedad horizontal. Aquél constaría de veinticinco unidades funcionales futuras, divididas en nueve pisos: en la planta hay un local comercial; del primer al séptimo piso hay tres unidades piso; en el octavo hay dos unidades; y en el noveno hay una sola unidad que -se presume- sería para la portería (v. *demand digitalizada el 13/6/2019 en autos “Cerrina, Carla y otros s/Convocatoria de Asamblea” n° 39.158/2019, en trámite ante el Juzgado n° 60 -acción desestimada el 29/10/2019-; v. además liquidaciones de expensas de septiembre de 2017 y enero de 2023 acompañadas como documental -entre otros- en autos “Montich, Silvana Beatriz c/ Ranzatto Venier s/ Tercería de Mejor Derecho” n° 12.071/2023, en trámite ante el Juzgado n° 90; y v. liquidación de enero de 2025 acompañada el 20/3/2025 en autos “Grasso...” ya mencionado supra*).

Conforme expuse en el párrafo anterior, el inmueble no fue afectado a la propiedad horizontal y, por ende, la titularidad del terreno -y todo lo allí construido- continúa en cabeza de “Hermapa S.A.” (v. *informe de dominio acompañado el 19/8/2024 en autos “Alfaro, María Verónica y otro c/ Ranzatto Venier, Nelly Liliana y otros s/ Tercería de Mejor Derecho” n° 12.121/2023, en trámite ante el Juzgado n° 90*).

Se produjeron dos pericias arquitectónicas en la que los expertos designados pudieron ingresar al edificio y constatar su estado. Básicamente, manifestaron que el edificio se encuentra terminado, que no se advirtieron obras pendientes de ejecución y que incluso se pudo observar a otras personas habitando departamentos, por lo que se concluyó que se encuentra en condiciones de habitabilidad (v. *pericia del 22/11/2022 en autos “Acuña, Carlos c/ Hermapa S.A. y otros s/ Escrituración” n° 88.339/2019, en trámite ante el Juzgado n° 28; y pericia del 16/10/2023 en autos “Martínez Schuster, Elías Juan c/ Hermapa S.A. y otro s/ Escrituración” n° 55.336/2021, en trámite ante el Juzgado n° 48*). No obstante, debo destacar que la perito arquitecta que revisó el local de Planta Baja dijo que aquél no se halla en condiciones de habitabilidad y menos aún para su uso comercial, por las razones que detalló en su dictamen (v.gr.; daños constructivos, cielorraso con humedades y detalles defectuosos que afectan la seguridad por riesgo de caída, desperfecto en cañerías interiores con posible deterioro de sistema eléctrico,

USO OFICIAL



Poder Judicial de la Nación

afectaciones de partes comunes, etc.) (v. *pericia del 13/9/2025 en autos "Siverino, Cataldo Antonio c/ Callorda, Nara Hilda s/ Prueba Anticipada" n° 9.301/2025, en trámite ante el Juzgado n° 36*).

b.- La falta de afectación del edificio a la propiedad horizontal

El edificio no se encuentra afectado a la propiedad horizontal y continúa en cabeza de Hermapa S.A. En muchos expedientes se solicitó a la Dirección General Registros de Obras y Catastro de CABA que informara el estado administrativo de la solicitud para cumplir con dicha afectación.

Así se hizo saber que "... compulsado el Sistema de Administración de Documentos Electrónicos (SADE) y Parcela Digital Inteligente (PDI), para la finca sita en calle Paraguay N° 5415, identificada catastralmente en sección 035, manzana 119, parcela 029 de esta ciudad, radica el EX-2015- 20741438-MGEYA-DGROC. In situ luce la presentación de Plano Obras Ejecutadas Sin Permiso Reglamentarias S/ Disposición 3278498/2015 - Obra Nueva. El mismo no se encuentra registrado. Con respecto al punto b), de la vista del mentado expediente electrónico ut supra referido se verifica que mediante IF-2016-11804638-DGROC de fecha 29 de abril de 2016 se cursó observaciones: "Se solicita se presente los comprobantes originales de pago por Delineación y Construcción", lo cual al día de la fecha no han sido subsanado. Por último, en referencia al punto c) se informa que para obtener la Final de Obra deberá cumplimentarse la observación precitada y adecuarse a los requisitos establecidos en el Reglamento Técnico - RT N° 020100- 010200-03 "Solicitud de Registro de documentación conforme a obra e instalaciones, final de obra, y regularización de obras e instalaciones en contravención", aprobado por RESOL-2020-80-SSREGIC"... (v. *informativa del 29/4/2021 en autos "Cerrina, Carla c/ Hermapa S.A. y otros s/ Escrituración" n° 88.322/2019, en trámite ante el Juzgado n° 42*).

Asimismo, comunicó en otro de los juicios que "... Visto lo solicitado en relación al punto a) se informa; consultado el Sistema de Administración de Documentos Electrónicos (SADE), Parcela Digital Inteligente (PDI) y la PV-2022-10427822-GCABA-DGROC emitida por la Mesa de Ayuda dependiente de esta Dirección General, para la finca sita en la calle Paraguay N° 5415 identificada catastralmente en la sección 035, manzana 119, parcela 029 de esta ciudad, no radica planos ni actuación administrativa de aviso o permiso de obra tramitada o en trámite ante esta dependencia. Para un mejor proveer y a fin de acreditar lo informado se agrega en la solapa "archivos embebidos" constancia de búsqueda realizadas en los

USO OFICIAL



Poder Judicial de la Nación

sistemas informáticos precitados. Respecto al punto b) conforme lo informado en el punto a) al no verificarse actuaciones administrativas de obra tramitadas ante esta dependencia, no es posible expedirse respecto a una "final de obra". Por último, en cuanto al punto c) a los fines de obtener la final de obras deberá presentarse mediante la Plataforma TAD (trámites a distancia) la documentación pertinente a los fines previstos..." (v. **informativa del 4/4/2022 en autos "Pizzi Gader, Ramiro c/ Hermapa S.A. y otro s/ Escrituración" n° 88.331/2019**, en trámite ante el Juzgado n° 107).

También informó dicha entidad en otro litigio que "...se presentó Plano de Obras ejecutadas sin permiso reglamentarias, el cual no posee registro a la fecha. El expediente fue observado el día 29 de abril de 2016 a los fines de solicitar al propietario presente boletas originales de pagos, vencido dicho plazo se cerró la respectiva subsanación. De los sistemas informáticos de búsqueda precitados no se verifica presentación posterior y/o distinta a la informada... se hace saber que a efectos de obtener la final de obra deberá presentar el respectivo conforme a obras con regularización de aquellas obras ejecutadas sin permiso..." (v. **informativa del 11/4/2023 en autos "Acuña, Carlos c/ Hermapa S.A. y otros s/ Escrituración" n° 88.339/2019**, en trámite ante el Juzgado n° 28; en igual sentido v. **informativa del 4/5/2023 en autos "Cianci, Marcela María Luján c/ Hermapa S.A. y otros s/ Escrituración" n° 88.334/2019**, en trámite ante el Juzgado n° 43).

En otro juicio agregó: "EX-2015-20741438-MGEYA-DGROC caratulado en fecha 8 de agosto de 2015 en el marco del cual se presentaron planos de "EX-2015-20741438-MGEYA-DGROC caratulado en fecha 8 de agosto de 2015 en el marco del cual se presentaron planos de Obra ejecutada sin permiso reglamentario". En dicho extremo, se observa que el actuado no posee registro toda vez que el mismo mereció observaciones efectuadas por esta dependencia en fecha 29 de abril de 2016 y las mismas no fueron subsanadas. Asimismo, desde la fecha de mención se verifica la falta de impulso de parte a los fines de continuar con el actuado administrativo. EX -2023-21405524-GCABA-DGROC caratulado en fecha 2 de junio de 2023 mediante el cual se presentó Plano de Regularización de obras en contravención. El actuado no posee registro toda vez que fue girado en fecha 31 de julio de 2023 a la Dirección General de Interpretación Urbanística (DGIUR) a los fines de su estudio permaneciendo en dicha dependencia a la fecha... En cuanto al punto c) tal como se informó, el actuado se encuentra actualmente en estudio en órbita de la DGIUR. De dicho pronunciamiento dependerá las etapas siguientes del proceso administrativo" (v.

USO OFICIAL



Poder Judicial de la Nación

informativa del 22/11/2023 en autos “Martínez Schuster, Elías Juan c/ Hermapa S.A. y otro s/ Escrituración” n° 55.336/2021”, en trámite ante el Juzgado n° 48).

Vale además destacar que el testigo Hernán Saúl Nesis -ajeno a este proceso a título personal, aunque con una intervención en el asunto que merece un análisis aparte- acompañó a este Tribunal tres documentos que habrían sido expedidos por el GCBA: 1) Trámite de “Regularización de Instalación ejecutada sin permiso - Prevencion contra Incendios” del 23/10/2025; 2) Trámite de “Permiso de Ejecución de Sala de Máquinas” del 30/4/2025; y 3) Trámite de “Regularización de Instalación ejecutada sin permiso - Instalación Eléctrica”, del 12/12/2024. Además, Nesis informó en esa oportunidad que faltaría que se registre el final de obra (***v. informativa del 13/2/2026 en autos “Alfaro... s/ Tercería de mejor derecho” n° 12.121/2023 ya mencionado supra).***

De todo ello se puede extraer que, a la fecha de este pronunciamiento, el edificio no se encuentra autorizado por la autoridad local para ser afectado con el régimen del derecho real de propiedad horizontal y que, en definitiva, la situación actual es de paralización administrativa por culpa del interesado.

c.- El origen del conflicto: el embargo preventivo del 27/2/2018 trabado por Ranzatto Venier y Abate

El conflicto que ahora debo resolver tuvo su génesis en los reclamos efectuados por el matrimonio de Nelly Liliana Ranzatto Venier -hoy fallecida- y Ramón Enrique del Señor Abate contra la empresa Hermapa S.A., por la venta de dos unidades a construirse en otro inmueble, sito en la calle Vicente López 2152, de esta ciudad, pero cuya propiedad fue vendida a un tercero -a través de la intervención del presidente Hernán Saúl Nesis- antes de cumplirse con lo pactado.

Así, en un primer momento se ordenó el embargo preventivo sobre el inmueble sito en la calle Paraguay 5415 por U\$S 122.400 con más U\$S 37.000 que se presupuestó para responder a intereses y costas, **el que se trabó con fecha 27/2/2018** (***v. fs. 129/130 de los autos “Ranzatto Venier Nelly Liliana y otro c/ Hermapa S.A. s/ Medidas Precautorias” n° 3.453/2018, en trámite ante el Juzgado n° 90).***

Luego se promovió el proceso principal en el que se dictó sentencia el 7/11/2019, por lo que se condenó a la empresa “Hermapa S.A.” a abonar al matrimonio Ranzatto Venier y Abate la suma de U\$S 144.000 y \$ 300.000, más intereses y costas (***v. sentencia dictada a fs. 634/663 en autos “Ranzatto Venier Nelly Liliana y otro c/***

USO OFICIAL



Poder Judicial de la Nación

Hermapa S.A. s/ Daños y perjuicios” n° 12.741/2018, en trámite ante el Juzgado n° 90).

Como consecuencia de ello, con fecha 19/3/2020 se transformó el embargo preventivo en ejecutorio (fs. 673). Posteriormente, el día 13/10/2020 se mandó a llevar adelante la ejecución y se amplió el embargo trabado el 27/2/2018 por las sumas totales de U\$S 144.000 y \$ 300.000, con más las de U\$S 80.000 y \$ 150.000 presupuestados provisoriamente para responder a intereses y costas (fs. 675).

Así las cosas, se decretó la subasta del inmueble de la calle Paraguay previa citación del acreedor hipotecario Salvador Grasso (v. auto del 5/10/2022), quien se presentó en ese proceso el 8/11/2022 y dijo que promovería una tercería, y los demás embargantes de fecha posterior a los que me referiré a continuación.

No está de más aclarar que el día 24/2/2023 el Registro de la Propiedad Inmueble tomó nota de la reinscripción del embargo aludido (v. presentación del 13/4/2023).

d.- Los procesos promovidos con posterioridad a la traba del embargo

El decreto de subasta antes mencionado dio lugar a una infinidad de juicios iniciados por muchas personas -casi todos con la misma representación letrada- quienes alegaron haber comprado muchas de las futuras unidades funcionales. También manifestaron que tanto la empresa “Hermapa S.A.”, como su presidente Hernán Saúl Nesis, desaparecieron y no continuaron con los trámites necesarios para afectar el edificio a la propiedad horizontal.

Como se verá, cada situación es única y particular ya que cada uno de estos alegados compradores optó por distintas vías para evitar la subasta del inmueble y hacer prevalecer sus invocados derechos sobre los departamentos. Algunos iniciaron únicamente medidas cautelares para que se trabara embargo sobre la finca, otros iniciaron también juicios de escrituración -en determinados casos con sentencias favorables- y otros eligieron, amén de lo anterior, la vía de las tercerías.

Los actores de estos juicios de tercería de mejor derecho invocan su prioridad sobre los acreedores embargantes Ranzatto Venier y Abate con fundamento en el art. 1170 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Cada uno de ellos acompaña sus propios medios de prueba, aunque en líneas generales se podrían destacar los invocados boletos de compraventa celebrados presuntamente con Hernán Saúl Nesis -en representación de Hermapa S.A.- (algunos en copia simple, otros certificados antes de la traba del embargo y otros en fecha

USO OFICIAL



Poder Judicial de la Nación

posterior); algunos con acta de posesión en distintas fechas; otros con resumen de expensas para intentar demostrar la posesión; pero todos denunciando haber pagado íntegramente -o casi- el precio pactado.

No ahondaré en los hechos expuestos en cada una de las demandas que tendrían algún tipo de vinculación con el entuerto que aquí analizo. No obstante, procedo a enumerarlas a mero título ilustrativo.

USO OFICIAL

1. “Acuña, Carlos Eduardo c/ Ranzatto Venier s/ Tercería de Mejor Derecho” n° 12.136/2023, en trámite ante el Juzgado n° 90, “Acuña, Carlos Eduardo c/ Hermapa S.A. s/ Escrituración” n° 88.339/2019 y “Acuña, Carlos Eduardo c/ Hermapa S.A. s/ Medidas Precautorias” n° 19.724/2019, ambos en trámite ante el Juzgado del fuero n° 28;
2. “Alfaro, María Verónica y otro c/ Ranzatto Venier, Nelly Liliana y otros s/ Tercería de Mejor Derecho” n° 12.121/2023, en trámite ante el Juzgado n° 90 -que ahora llega a mi conocimiento-;
3. “Brezinsky, Nadia c/ Ranzatto Venier s/ Tercería de Mejor Derecho” n° 12.169/2023, en trámite ante el Juzgado n° 90, y “Brezinsky, Nadia c/ Hermapa S.A. s/ Medidas Precautorias” n° 19.731/2019, en trámite ante el Juzgado del fuero n° 6;
4. “Cardinali, Julieta c/ Ranzatto Venier s/ Tercería de Mejor Derecho” n° 12.439/2023, en trámite ante el Juzgado n° 90;
5. “Caruncho Ortiz, Juan Carlos c/ Hermapa S.A. s/ Medidas Precautorias” n° 19.728/2019, en trámite ante el Juzgado n° 46;
6. “Ceci, Pablo Andrés c/ Ranzatto Venier s/ Tercería de Mejor Derecho” n° 12.160/2023, en trámite ante el Juzgado n° 90 y “Ceci, Pablo Andrés c/ Hermapa S.A. s/ Medidas precautorias” n° 45.522/2019, en trámite ante el Juzgado del fuero n° 109;
7. “Cerrina, Carla c/ Hermapa S.A. y otros s/ Escrituración” n° 88.322/2019 y “Cerrina, Carla c/ Hermapa S.A. s/ Medidas Precautorias” n° 15.938/2019, ambas en trámite ante el Juzgado n° 42, y “Cerrina, Carla y otros s/Convocatoria de Asamblea” n° 39.158/2019, en trámite ante el Juzgado n° 60;
8. “Cianci, Marcela María Luján c/ Ranzatto Venier s/ Tercería de Mejor Derecho” n° 12.161/2023, en trámite ante el Juzgado n° 90, “Cianci,



Poder Judicial de la Nación

USO OFICIAL

Marcela María Luján c/ Hermapa S.A. s/ Medidas Precautorias” n° 19.732/2019 y “Cianci, Marcela María Luján c/ Hermapa S.A. s/ Escrituración” n° 88.334/2019, ambas en trámite ante el Juzgado del fuero n° 43;

9. “Farbman, Ivana c/ Ranzatto Venier s/ Tercería de Mejor Derecho” n° 12.068/2023, en trámite ante el Juzgado del fuero n° 90;

10. “Gasco, Roberto Hugo y otro c/ Hermapa S.A. y otros s/ Escrituración” n° 88.335/2019 y “Fabiani, Miram Delia c/ Hermapa S.A. s/ Medidas Precautorias” n° 22.961/2019, en trámite ante el Juzgado n° 31;

11. “Grasso, Salvador c/ Ranzatto Venier s/ Tercería de dominio” n° 91.545/2022, en trámite ante el Juzgado n° 90;

12. “Martínez Schuster, Elías Juan c/ Ranzatto Venier s/ Tercería de Mejor Derecho” n° 12.965/2023, en trámite ante el Juzgado n° 90, “Martínez Schuster, Elías Juan c/ Hermapa S.A. s/ Escrituración” n° 55.336/2021 y “Martínez Schuster, Elías Juan c/ Hermapa S.A. s/ Medidas Precautorias” n° 45.526/2019, ambos en trámite ante el Juzgado del fuero n° 48;

13. “Montero, María Elena c/ Ranzatto Venier, Nelly Liliana y otros s/ Tercería de Mejor Derecho” n° 12.138/2023, en trámite ante el Juzgado n° 90 -que ahora llega a mi conocimiento-, “Montero, María Elena c/ Hermapa S.A. s/ Escrituración” n° 45.647/2020 y “Montero, María Elena c/ Hermapa S.A. s/ Medidas Precautorias” n° 19.720/2019, ambos en trámite ante el Juzgado del fuero n° 62;

14. “Montich, Silvana Beatriz c/ Ranzatto Venier s/ Tercería de Mejor Derecho” n° 12.071/2023, en trámite ante el Juzgado n° 90, y “Montich, Silvana Beatriz c/ Hermapa S.A. s/ Escrituración” n° 88.345/2019, en trámite ante el Juzgado del fuero n° 62;

15. “Pizzi Gader, Ramiro c/ Hermapa S.A. y otro s/ Escrituración” n° 88.331/2019 y “Las Norias S.A. c/ Hermapa S.A. s/ Medidas Precautorias” n° 19.722/2019, en trámite ante el Juzgado n° 107;

16. “Ranzatto Venier Nelly Liliana y otro c/ Hermapa S.A. s/ Daños y perjuicios” n° 12.741/2018 y “Ranzatto Venier Nelly Liliana y otro c/ Hermapa S.A. s/ Medidas Precautorias” n° 3.453/2018, en trámite ante el Juzgado n° 90;



Poder Judicial de la Nación

17. “Romero, María Laura c/ Ranzatto Venier, Nelly Liliana y otros s/ Tercería de Mejor Derecho” n° 12.871/2023, en trámite ante el Juzgado n° 90 *-que ahora llega a mi conocimiento-*, “Romero, María Laura c/ Hermapa S.A. s/ Escrituración” n° 88.333/2019 y “Romero, María Laura c/ Hermapa S.A. s/ Medidas Precautorias” n° 19.729/2019, ambos en trámite ante el Juzgado del fuero n° 48.

18. “Scarinci, Carla c/ Hermapa S.A. s/ Escrituración” n° 12.987/2019, “Scarinci, Sebastián c/ Hermapa S.A. y otros s/ Escrituración” n° 29.453/2019 y “Scarinci, Carla y otro c/ Hermapa S.A. s/ Medidas Precautorias” n° 71.035/2018, en trámite ante el Juzgado del fuero n° 48;

Como se puede advertir, más allá de la prueba que cada uno de los sujetos involucrados aportó para demostrar las alegadas compras de las unidades futuras, toma de posesión y pago del precio (lo que deberá evaluarse individualmente en cada juicio particular), no se puede soslayar la tremenda complejidad del asunto que se discute sobre el inmueble sito en la calle Paraguay 5415 de esta ciudad, que fuera embargado en febrero de 2018 por los acreedores Abate y Ranzatto Venier -hoy fallecida-, por la existencia de numerosos juicios en los que se encuentran involucrados además la empresa constructora y los presuntos adquirentes por boleto.

e.- La situación de la empresa “Hermapa S.A.” y su presidente Hernán Saúl Nesis

e.1.- Ni la empresa constructora “Hermapa S.A.”, ni su presidente el arquitecto Hernán Saúl Nesis, contestaron ninguna de todas esas profusas demandas que se les iniciaron en su contra (v.gr.; escrituraciones y tercerías) ni se presentaron en las etapas posteriores de dichos procesos. Recién se presentó la empresa -a través de Nesis- en este proceso con fecha 10/3/2026.

Sin perjuicio de ello, destacaré algunas cuestiones que han quedado demostradas conforme un análisis detenido y puntilloso de todos los juicios mencionados anteriormente.

e.2.- “Hermapa S.A.”

Haré mérito de la información brindada por la Inspección General de Justicia el 8/7/2022 en autos “Scarinci, Sebastián c/ Hermapa S.A. y otros s/ Escrituración” n° 29.453/2019 ya mencionado anteriormente, que se condice con la documental acompañada por Nesis al presentarse en este proceso con fecha 10/3/2026:



Poder Judicial de la Nación

Mediante escritura de fecha 22/4/2008 y su complementaria de fecha 23/7/2008, los Sres. Pablo Marcelo Nussbaum y Hernán Saúl Nesis constituyeron la sociedad anónima “Hermapa S.A.”, cuyo objeto social se relacionó con una actividad completamente distinta (ARTICULO TERCERO). Para los dos primeros años se designó para integrar el Directorio al Sr. Nesis como presidente y al Sr. Nussbaum como director suplente (ARTICULO DECIMOSEGUNDO, INCISO III).

Con posterioridad, mediante escritura de fecha 23/7/2010 y tras la decisión de los órganos deliberantes de la sociedad anónima allí transcritas -de la que solo formaban parte Nesis y Nussbaum-, se decidió realizar una modificación radical del objeto social, que pasó a dedicarse a la actividad “... *CONSTRUCTORA e INMOBILIARIA: mediante la construcción, dirección, ejecución y proyectos de obras de arquitectura e ingeniería, públicas o privadas... así como la compra, venta, permuta, arrendamiento, administración y explotación de todo tipo de inmuebles y todas las operaciones comprendidas en la ley de Propiedad Horizontal, celebrar contratos de fideicomisos de todo tipo, otorgar créditos hipotecarios y operaciones de crédito en general...*”. También se tuvo por aceptada la renuncia de Nussbaum y por convalidado todo lo actuado durante su mandato. Se reeligió a Hernán Saúl Nesis como presidente y se designó como director suplente a Marcelo Nesis, quienes eran además los únicos socios accionistas de la empresa.

En solo uno de los juicios promovidos en su contra contestó demanda Pablo Marcelo Nussbaum (ver expediente “Montero, María Elena c/ Hermapa S.A. s/ Escrituración” n° 45.647/2020). En esa oportunidad, opuso excepción de falta de legitimación pasiva atento su desvinculación de la empresa en julio de 2010 conforme los términos expuestos anteriormente y aclaró que, tras su renuncia, Hernán Saúl Nesis quedó como socio mayoritario (v. presentación del 26/9/2024), planteo ante el cual la actora de ese proceso se allanó el 19/11/2024.

e.3.- Hernán Saúl Nesis

La situación del presidente de “Hermapa S.A.” es aún más particular, puesto que aquél habría sido quien en todo momento actuó en representación de la empresa y quien habría suscripto los boletos de compraventa, actas de posesión y recibos de pago que se le atribuyen en los diversos juicios (algunos en copia simple, otros con copias certificadas en distintas fechas).

Ante la situación advertida, este Tribunal ordenó como medida para mejor proveer su comparecencia a este proceso en su calidad de testigo, lo que se



Poder Judicial de la Nación

cumplió y sobre cuya declaración luego me expediré (*v. acta de audiencia del 9/2/2026 en autos “Alfaro...” n° 12.121/2023*). Incluso vino a una segunda audiencia que se celebró en esta Alzada e invocó su calidad de representante de la codemandada incompareciente Hermapa S.A; personería que posteriormente acreditó (*v. acta de audiencia del 23/2/2026 en los autos “Alfaro...” mencionados supra y providencia del 11/3/2026 en los autos “Montero...” n° 12.138/2023*).

Puedo con todo esto advertir una incuestionable conducta evasiva de Nesis, consistente en la reiterada incomparecencia a juicio y la variación sistemática de los domicilios que denuncia en las diversas escrituras y en el Renaper (*v. informativa del 24/5/2024 en autos “Montero... s/ Escrituración” n° 45.647/2020 e informativa del 18/12/2025 en autos “Alfaro... s/ Tercería de mejor derecho” n° 12.121/2023*).

Tampoco puedo soslayar que Nesis fue sancionado en al menos dos oportunidades por el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (CPAU). La primera de ellas, por medio de la Causa Ética Profesional n° 2592 se lo sancionó con la suspensión de su matrícula n° 22.784 por seis meses más censura pública (del 7/1/2015 al 8/7/2015), con motivo de una nota que el ENRE le hizo llegar al Consejo por haber ejecutado la obra de la calle Paraguay 5415 sin el debido permiso y violando con su accionar el art. 1.2 del Código de Ética de la profesión y, asimismo, el Código de Edificación de CABA. La segunda, con una suspensión de iguales características por dieciocho meses (del 1/6/2016 al 1/12/2017) luego de que el MPF informara que el profesional estaba llevando a cabo varias obras en la Ciudad -incluido el inmueble de Paraguay- sin el permiso correspondiente, conducta que era reiterativa en diferentes obras en que iniciaba las tareas sin obtener Permisos de Obra y luego incurriendo en reiteradas violaciones a la clausura (*v. fs. 202/243 -noviembre de 2018- del expte. “Ranzatto Venier Nelly Liliana y otro c/ Hermapa S.A. s/ Daños y perjuicios” n° 12.741/2018*). Inclusive, en otro expediente se informó que Nesis está suspendido desde el 3/9/2018 por aplicación del art. 34 del decreto-ley 6070/58, es decir, por falta de pago de la matrícula profesional (*v. informativa del 11/3/2021 en autos “Scarinci, Carla c/ Hermapa S.A. s/ Escrituración” n° 12.987/2019, en trámite ante el Juzgado del fuero n° 48*).

En este contexto, resulta evidente el claro propósito de Hernán Saúl Nesis de sustraerse del debido control jurisdiccional estatal y entorpecer seriamente el normal desarrollo de los procesos en cuestión. Su comparecencia a las dos audiencias que se celebraron ante este Tribunal no contrarían este argumento, más bien lo refuerzan.

USO OFICIAL



Poder Judicial de la Nación

Hasta el momento no se cumplió con la afectación del inmueble a la propiedad horizontal, y no se desinteresó a los embargantes Ranzatto Venier y Abate, que es lo que -en definitiva- ayudaría a destrabar este verdadero nudo gordiano que ha generado con su actitud dolosa y contraria a los deberes de la buena fe (conf. arts. 9, 10, 957, 961 y cctes. CCC).

IV.- Decisión del anterior Magistrado

Expuesto todo lo anterior, podemos entender mejor el contexto fáctico en el que se desarrollaron los hechos que llevaron al Sr. Juez *a quo* a rechazar la tercería iniciada por Montero.

a.- La actora inició el presente juicio para que se reconozca su mejor derecho por sobre el de los embargantes y que, con ello, se suspendiera la subasta decretada. En su libelo inicial refirió que compró la futura unidad funcional 5°C a Hermapa S.A. mediante boleto de compraventa del 28/4/2017, cuyo precio se pactó en U\$S 98.000, habiendo abonado U\$S 29.400 al momento de la firma del boleto, U\$S 58.800 a la fecha de la toma de posesión (que dijo que sucedió el 16/6/2017) y que el saldo restante de U\$S 9.000 [*en verdad serían U\$S 9.800*] sería pagado al momento de realizarse la escritura traslativa de dominio.

Refirió que ya había iniciado un juicio de escrituración y unas medidas cautelares con anterioridad a esta tercería de mejor derecho (v. detalle efectuado en el considerando III, inc. d, pto. 17).

Los codemandados Ranzatto Venier y Abate contestaron la acción en su contra, negaron los hechos invocados y desconocieron la documental acompañada. Sostuvieron que el boleto adjunto carece de fecha cierta, que no se demostró el pago del 25% del precio ni haber tomado la posesión. A todo evento destacaron que, de prosperar la demanda, la tercerista solo tendría un mejor derecho sobre su departamento -no afectado a la propiedad horizontal- pero no sobre todo el inmueble embargado.

Por su parte, Hermapa S.A. no contestó la demanda y por eso fue declarada rebelde.

b.- El colega de grado estableció que la contienda debía resolverse conforme las pautas del art. 1170 del Código Civil y Comercial de la Nación y que, para que prosperara la tercería, la actora necesitaba reunir ciertos requisitos que -en el caso- no habían logrado acreditar.

USO OFICIAL



Poder Judicial de la Nación

En ese sentido, valoró que el instrumento presentado y denunciado como boleto de compraventa carecía de certificación de firmas, por lo que recién adquirió fecha cierta con su presentación e incorporación en los autos sobre escrituración n° 45.647/2020 [*en verdad quiso decir el incidente sobre medidas precautorias n° 19720/2019*], es decir, en el mes de abril de 2019 (conf. art. 317 CCC), lo que lo tornaba posterior a la fecha de traba del embargo del 27/2/2018.

En esa línea de razonamiento, agregó el Magistrado que, aunque no lo diga la letra expresa del art. 1170 CCC, “... *la necesidad de fecha cierta anterior se impone en orden a no alterar y contradecir el sistema vigente de medidas cautelares en cuanto a la prioridad en el tiempo, y su preferencia; principio este que asegura y resguarda el actuar diligente del tercero embargante...*”.

Por otro lado, advirtió el sentenciante que la rebeldía de Hermapa S.A. no podía significar reconocimiento alguno respecto de los hechos denunciados en el escrito de inicio ni de la documental adjunta, atento el desconocimiento expreso de los acreedores embargantes Ranzatto Venier y Abate.

En virtud de lo expuesto, el Magistrado de grado rechazó la demanda e impuso las costas a la actora vencida.

V.- Aclaración preliminar

Atento la fecha de la traba del embargo y los hechos sobrevinientes, entiendo que resulta de aplicación al caso lo dispuesto en la normativa contenida en el Código Civil y Comercial de la Nación, por aplicación de lo dispuesto en el art. 7 de la norma citada (conf. Roubier, Paul, *Le droit transitoire* (Conflicts des lois dans le temps), 2ª ed. Paris, ed. Dalloz et Sirey, 1960, nro. 42, p. 198 y nro. 68, p. 334, citado por Kemelmajer de Carlucci, “El artículo 7 del Código Civil y Comercial y los expedientes en trámite en los que no existe sentencia firme”, La Ley Online AR/DOC/1330/2015).

VI.- Encuadre jurídico

a.- El boleto de compraventa de un inmueble es un tema de significativa relevancia en nuestro Derecho.

El boleto es una compraventa que obliga no sólo a otorgar la escritura pública, sino también al cumplimiento del haz de obligaciones y derechos que contiene, ya que las partes se encuentran vinculadas jurídicamente (conf. arts. 1184, 1196 y 1198 CC y arts. 739, 961, 969, 1017, 1061 CCC). Si bien no tiene la forma exigida para la transmisión de los derechos reales (*ad solemnitatem*), contiene todos los elementos esenciales del contrato de compraventa, especialmente el consentimiento

USO OFICIAL



para comprar y vender. Le son aplicables al boleto todas las normas referentes a los contratos, y en especial las reglas de la compraventa (Fazio de Bello, Marta E. *Teoría y técnica del boleto de compraventa*, ed. Abaco, Buenos Aires, 1984, pág. 71; esta Sala, mi voto en autos “Insua, Ramona y otros c/ Tierras y Balneario Mar de Ajo S.R.L. s/ Escrituración”, del 2/3/2026).

El efecto propio del contrato establecido por el art. 1185 CC es el de generar la obligación de escriturar, y nada obsta para que si las partes lo convienen expresa o tácitamente, se agreguen otras obligaciones, como la del promitente de venta de hacer tradición de las cosas o del promitente de compra de pagar todo o parte del precio (Gatti, Edmundo-Alterini, Jorge, *Prehorizontalidad y boleto de compraventa*, ed. La Ley, Buenos Aires, 1973, pág. 22). Las cláusulas del contrato de compraventa obligan a las partes, como si ya se hubiese concluido por escritura pública.

En definitiva, la posición que se impuso en la doctrina a partir de la reforma de 1968 indica que el boleto de compraventa es, sin duda alguna, un contrato verdadero, firme, serio, definitivo y perfecto, pero no como contrato de compraventa, sino como contrato que obliga a concluir el de compraventa (conf. Alterini, Jorge Horacio- Gatti, Edmundo, “Régimen jurídico del boleto de compraventa”, La Ley online, Cita: TR LALEY AR/DOC/3510/2009; Covi, Luis Daniel, “El contrato de compraventa, del Código de Vélez Sarsfield al Proyecto del año 2012”, en Alegría, Héctor, y Mosset Iturraspe, Jorge [Dir.], *Revista de Derecho Privado y Comunitario 2014-2: Problemática Contractual. Contratos en particular*, 1º ed., Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2014, pág. 35).

Más allá de las discusiones en torno a su naturaleza jurídica, el problema del que con mayor frecuencia tuvo que ocuparse la jurisprudencia desde hace varias décadas es el relativo a la oponibilidad o inoponibilidad de los derechos del titular o cesionario de un boleto frente a otros acreedores del vendedor (Wayar, Ernesto C., en Lorenzetti, Ricardo L. [Dir.], *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*, 1º ed., Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2015, T. VI, pág. 445).

La celebración de contratos de compraventa sobre inmuebles, sin formalizarlos por escritura pública, generan conflictos ante la traba de medidas cautelares por parte de los acreedores del todavía titular registral. La cuestión, entonces, radica en determinar quién tiene prioridad en el derecho.

b.- En cuanto a los antecedentes del Código Civil y Comercial vigente, debemos destacar que, con anterioridad a la reforma del año 1968, un fallo plenario de

USO OFICIAL



Poder Judicial de la Nación

la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial resolvió que “... *no procede la demanda por escrituración de un inmueble, deducida por el titular del boleto de compraventa, cuando el vendedor con posterioridad a su otorgamiento, ha caído en quiebra, aun habiendo mediado tradición y pago del precio...*” (CNCom., en pleno, 29/9/1967, “Lozzi, Eleodoro c/ Socha S.A. s/ Quiebra”, L.L. 128-925).

Se ha dicho que el plenario de la Cámara Comercial produjo honda preocupación entre los redactores de la Reforma del año 1968, lo que impulsó la incorporación del art. 1185 bis al Código como respuesta a dicho pronunciamiento, que se oponía a la jurisprudencia de la Cámara Civil (conf. Mariani de Vidal, Marina, en “Protección de la Vivienda”, mesa redonda del Depto. de Derecho Privado del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, 9/10/2011, disponible en <https://www.colegio-escribanos.org.ar/biblioteca/cgi-bin/ESCRI/ARTICULOS/11193.pdf>).

Fue así que se originó una vigorosa controversia que tuvo su punto culmine cuando la Ley 17.711 incorporó al derogado Código Civil el art. 1185 bis que expresamente estableció: “*Los boletos de compraventa de inmuebles otorgados a favor de adquirentes de buena fe serán oponibles al concurso o quiebra del vendedor si se hubiere abonado el veinticinco por ciento del precio. El Juez podrá disponer en estos casos que se otorgue al comprador la escritura traslativa de dominio*”.

Como vemos, a partir de la reforma del año 1968 el Código Civil previó una solución explícita para el conflicto en el caso de concurso o quiebra del titular registral, pero no así para el supuesto de las ejecuciones individuales.

De ahí que la jurisprudencia y la doctrina hayan debatido vivamente la posibilidad de extender la solución concursal al ámbito de los procesos individuales (sobre las distintas posturas, ver López Mesa, Marcelo J., *Sistema de Jurisprudencia Civil*, 1º ed., Buenos Aires, Abeledo Perrot, 2012, T. II, págs. 2649/2650; también Churruarín, Mariano Lino y Moia, Ángel Luis, en Kiper, Claudio M. [Dir.], *Aplicación Notarial del Código Civil y Comercial de la Nación*, 1º ed. revisada, Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2015, T. II, pág. 142/146).

La jurisprudencia fue evolucionando hasta admitir una interpretación amplia, que propició que la solución prevista en el art. 1185 bis del Código Civil derogado se aplicara, incluso, en las ejecuciones individuales iniciadas contra el vendedor no concursado frente a quienes el adquirente por boleto podía oponer sus derechos (Wayar, Ernesto C., en Lorenzetti, Ricardo L. [Dir.], *Código Civil y*

USO OFICIAL



Poder Judicial de la Nación

Comercial de la Nación Comentado, 1º ed., Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2015, T. VI, págs. 446/447).

De hecho, esta fue la postura que adoptó la Corte Suprema de Justicia de la Nación al reconocer que esta suerte de acción de oponibilidad a favor del comprador de buena fe por boleto es posible, por aplicación del art. 1185 bis, a las ejecuciones individuales (CSJN, *in re* “Banco de Crédito Argentino S.A. c/ Germanier, Carlos A. y otros”, 26/9/2006, Fallos: 329:3979, del dictamen de la Procuración General al que remitió el Máximo Tribunal).

En esa línea, debo destacar un importante precedente de la Suprema Corte de Mendoza, en pleno, en autos "Ongaro de Minni y otros", del 6/12/1991, en el que la prestigiosa Dra. Kemelmajer de Carlucci fundó su posición validando la oponibilidad del adquirente por boleto de un inmueble frente al embargo trabado por un acreedor del enajenante, lo que le otorgaba una “acción de oponibilidad de su derecho” o si se quiere “de inoponibilidad del embargo”, con sustento en las siguientes razones: a) Si el adquirente por boleto con destino a vivienda puede oponer su derecho en la quiebra, a fortiori está facultado a hacerlo en la ejecución individual; b) si el art. 1185 bis del Código Civil no se aplica a las ejecuciones individuales, se llega a una solución disvaliosa, generándose un verdadero despropósito, pues se obliga al adquirente a peticionar la quiebra del vendedor como única alternativa para poder oponer su derecho al resto de los acreedores; c) corresponde tutelar el acceso a la vivienda, que tiene base constitucional (art. 14 bis de la Constitución Nacional); d) es la solución que mejor se ajusta con la interpretación histórica del art. 1185 bis del Código Civil y 150 de la ley 19.551 (hoy art. 146, primera parte, de la ley 24.522), relacionada con el fenómeno de la escasez de vivienda (fallo disponible en Rubinzal Online, Cita: RC J 5716/13).

c.- El Código Civil y Comercial de la Nación -aplicable al caso- no sólo mantuvo la oponibilidad falencial en el art. 1171, sino que fue alcanzado por el criterio amplio del art. 1185 bis CC proclamado por la doctrina e incorporó en el art. 1170 la oponibilidad no falencial.

El nuevo artículo 1170 puede ser considerado una norma interpretativa auténtica, emanada del propio legislador y aplicable a los boletos de compraventa celebrados bajo el Código Civil derogado, lo que no representa -en rigor- una aplicación retroactiva de la ley (conf. TSJ de Córdoba, “Luna, Luis Adrian c. Peralta, Daniel Walter s/ ordinario/cumplimiento/resolución de contrato - tercería de dominio

USO OFICIAL



Poder Judicial de la Nación

Rosa Lina Sacerdoti”, del 16/12/2015, La Ley online, Cita: TR LALEY AR/JUR/13417/2016).

El ordenamiento vigente aborda esta cuestión y brinda tutela al adquirente por boleto si se cumplen con las exigencias establecidas en el citado art. 1170, que dispone: “*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*”.

Como vemos, la preferencia otorgada al comprador por boleto será operativa si se cumplen determinados requisitos, a saber:

1º) El haber contratado de buena fe con el titular registral o con sus adquirentes sucesivos: Según destacada doctrina, la buena fe quedaría acreditada cuando el adquirente compró directamente del titular registral o a través de una cadena regular de transmisiones (XXIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Tucumán, 2011, Comisión n° 5, Derechos Reales; en igual sentido XXX Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Corrientes, 2025, Comisión n° 6, Derechos Reales). Es decir, no se admite el supuesto de adquisición *a non domino* (conf. art. 392 CCC).

Además, el requisito de la buena fe debe entenderse en el sentido de desconocimiento de la existencia de medidas cautelares trabadas, como también inexistencia de fraude entre comprador y vendedor tendiente a frustrar los derechos de terceros acreedores (conf. art. 961 CCC).

Ya decía Borda que, en realidad, lo que queda protegido es la seguridad del comercio, la seriedad de los negocios jurídicos, en fin, los intereses de los contratantes y de la sociedad (conf. Borda, Guillermo A., *Tratado de Derecho Civil. Parte General*, 13º ed., Buenos Aires, La Ley, 2018, T. II, p. 133).

Así, se ha resuelto que corresponde rechazar la tercería intentada por quien ostentaba la posesión en fecha anterior al embargo pero que no obró de buena fe, toda vez que conocía los serios defectos que presentaba el título antes de la firma del boleto y aun así persistió en la contratación. El Tribunal señaló que la falta de buena fe se proyectaba sobre toda la negociación, en la que la adquirente obró con plena conciencia de los riesgos asumidos, procurando reforzar su posición procesal mediante

USO OFICIAL



Poder Judicial de la Nación

la obtención de la posesión, conducta que resulta incompatible con la lealtad y rectitud que el ordenamiento exige (conf. esta Cámara, Sala J, "Matta, Marcela Pastora c/ Calviño, Diego Hernán y otros s/ tercería de mejor derecho", del 20/12/2016).

2º) El haber pagado un mínimo del 25% del precio antes de la traba de la cautelar: Ello fue tomado del art. 1185 bis CC y se funda en la tesis de que la oponibilidad que estaba prevista en esa norma (actual art. 1171 CCC), era aplicable a las ejecuciones individuales.

Se trata, en definitiva, de proteger solamente al comprador que pagó una parte importante del precio bajo la idea que, si se ha pagado al menos un 25% del capital pactado, la significación de su esfuerzo económico justifica que goce de un derecho de preferente tutela a la adquisición del inmueble, aun cuando -por hipótesis- el embargo que reconoce el bien pudiera responder a un crédito cuantitativamente mayor. Quien no haya pagado ese mínimo queda fuera del amparo de la norma (conf. Heredia, Pablo D., "Conflicto entre el adquirente por boleto y el tercero acreedor del enajenante que trabó una medida cautelar sobre el inmueble vendido (art. 1170 CCyC)", La Ley online, Cita: TR LALEY AR/DOC/680/2017).

Este requisito no es de fácil comprobación en el caso concreto, pues exige precisar: (i) cuál es la composición del precio a los fines del cómputo; (ii) qué pagos se consideran válidos; y (iii) de los que constan en recibos que en sí mismos carecen de fecha cierta, lo que genera dudas sobre su efectiva realización antes de la traba de la litis (conf. Calderón, Maximiliano R., y Bergoglio, Remo M., "Oponibilidad del boleto de compraventa ante embargos posteriores. Visión jurisprudencial del Tribunal Superior de Justicia de Córdoba", La Ley online, Cita: TR LALEY AR/DOC/1268/2016).

3º) Que el boleto tenga fecha cierta: Esto constituye un nuevo requisito con respecto a lo que expresamente se preveía en el régimen derogado, aunque ya era proclamado por parte de la doctrina (conf. Mosset Iturraspe, Jorge, en Bueres, Alberto J. [Dir.], y Highton, Elena I. [Coord.], *Código Civil y normas complementarias...*, Buenos Aires, Hammurabi, 2000, T. 3B, págs. 678/679; ver CCC Sala II, Azul, Buenos Aires, "Torres, Elsa Haydee y otro/a s. Tercería mejor derecho", del 08/05/2018, Rubinzal Online, Cita: RC J 2843/18).

Aunque no lo dice el precepto, la fecha cierta debe ser anterior a la traba de la medida cautelar lograda por el acreedor del vendedor (ver Heredia, Pablo D., "Conflicto entre el adquirente por boleto y el tercero acreedor del enajenante que trabó

USO OFICIAL



Poder Judicial de la Nación

una medida cautelar sobre el inmueble vendido (art. 1170 CCyC)”, La Ley online, Cita: TR LALEY AR/DOC/680/2017, y fallos allí citados).

Es que la fecha del instrumento no presenta interés especial para las partes porque no es requisito esencial de los instrumentos privados. En cambio, los terceros son los principales interesados en tener certeza de la fecha del instrumento, en la medida en que pueden ser víctimas de una confabulación entre las partes que perjudique sus intereses (conf. Herrera – Caramelo – Picasso [Dir.], *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*, 2º ed., Buenos Aires, SAIJ, 2022, T. I, pág. 520).

La adquisición de fecha cierta no deriva de un elenco de supuestos como sucedía en el derogado art. 1035, sino que el actual art. 317 CCC establece que *“La eficacia probatoria de los instrumentos privados reconocidos se extiende a los terceros desde su fecha cierta. Adquieren fecha cierta el día en que acontece un hecho del que resulta como consecuencia ineludible que el documento ya estaba firmado o no pudo ser firmado después. La prueba puede producirse por cualquier medio, y debe ser apreciada rigurosamente por el juez”*.

La nueva norma opta por reemplazar la enunciación de algunos supuestos por un concepto más flexible que permite que el juez, evaluando todos los medios de prueba, considere que se encuentra probado un hecho que no deje lugar a dudas acerca de que el documento no pudo ser firmado con posterioridad (v.gr.; por actos o hechos notorios). Lo que se pretende es darle elasticidad al concepto de fecha cierta y posibilitar así al magistrado interviniente juzgar el caso dejando de lado interpretaciones literales o mecánicas y con un hondo sentido de justicia (Baracat, Edgar J., “El boleto de compraventa de inmuebles frente al concurso y tercer embargante”, La Ley online, Cita: TR LALEY AR/DOC/4132/2016).

Se ha resuelto que los hijos de quien adquirió un inmueble por boleto y que se encuentran en posesión del bien, tienen legitimación para promover una tercería de mejor derecho contra el acreedor del vendedor, aun sin contar con declaratoria de herederos, pues la acción se sustenta en su calidad de poseedores legítimos y de buena fe en virtud de un boleto de compraventa con fecha cierta anterior a la traba del embargo (conf. STJ de Jujuy, “Chorolque, Pablo Rolando y otros c/ Argañaraz, Juan Carlos y otro s/ Tercería de mejor derecho. Recurso de Inconstitucionalidad”, del 3/3/2020, Rubinza online, Cita: RC J 2147/20).

Juegan respecto al valor probatorio de los instrumentos privados las prescripciones del art. 319 CCC, lo que debe ser apreciado por el juez ponderando,

USO OFICIAL



Poder Judicial de la Nación

entre otras pautas, la congruencia entre lo sucedido y lo narrado, la precisión y la claridad técnica del texto, los usos y las prácticas del tráfico, las relaciones precedentes y la confiabilidad de los soportes utilizados y de los procedimientos técnicos que se apliquen (conf. Palacio de Caeiro, Silvia B., “Boleto de compraventa y publicidad posesoria en el Código Civil y Comercial”, La Ley online, Cita: TR LALEY AR/DOC/4272/2015).

En otras palabras, se prescinde de toda enumeración meramente enunciativa y se contempla una gran amplitud probatoria para permitir acreditar esta situación por cualquier medio, sin perjuicio de disponer una interpretación judicial estricta. Con ello se consagra una firme tendencia doctrinaria (conf. Orelle, José M., en Alterini, Jorge Horacio [Dir.], *ob. cit.*, T. II, pág. 607).

Así, en un caso en el que se confirmó la tercería de mejor derecho del adquirente por boleto se valoró que aquél ostentaba la posesión pública y continua anterior a la traba del embargo, lo que además cumplió una función decisiva respecto de la fecha cierta del boleto por operar como certidumbre fáctica de la existencia y anterioridad del negocio (conf. art. 317 CCC), descartando toda posibilidad de simulación o antedatado (conf. Cám. Apel. Sala CC, Concepción del Uruguay, Entre Ríos, “Vazzoler, Ana Noemí y otro vs. Hernández, María Yolanda y otro s. Tercería de mejor derecho”, del 06/03/2017, Rubinzal Online, Cita: RC J 3728/17).

En otro caso en que se rechazó la tercería por no haberse demostrado que el boleto se hubiese firmado con anterioridad a la traba de la cautelar, ni la posesión ni la buena fe, el Tribunal explicó que uno de los requisitos para que prosperara la acción era que el boleto tuviese fecha cierta o que existiera certidumbre fáctica de su existencia anterior al embargo, siendo transcendente la posesión pública y pacífica (conf. CCC y Cont. Adm. 2ª Nom., Río Cuarto, Córdoba, “Iglesias, Laura Janet s. Tercería de dominio en: Picco, Mario Alberto vs. Ponce, Sonia Virginia y otro s. Demanda ejecutiva”, del 16/04/2019, Rubinzal Online, Cita: RC J 8425/19).

4º) Que la adquisición tenga publicidad suficiente, sea registral o posesoria: Se advierte aquí que la publicidad tiene sustento en diferentes medios de conocimiento, donde lo relevante en definitiva es el conocimiento efectivo o, cuando menos, la posibilidad de conocer. Este es el principio general que inspira las normas en la materia en el Código Civil y Comercial de la Nación (conf. Regis, Ariel E., “Estudio de la noción de oponibilidad en el derecho inmobiliario”, La Ley online, Cita: TR LALEY AR/DOC/2050/2016).

USO OFICIAL



Poder Judicial de la Nación

Recordemos que la publicidad posesoria es la exteriorización de la relación de poder por excelencia, que posibilita a los terceros interesados conocer sobre su existencia para que pueda serles opuesta (conf. Abreut de Begher, Liliana, *Derechos Reales*, 4° ed., Buenos Aires, Hammurabi, 2023, págs. 125/127).

En lo que hace a la publicidad registral, existen distintas jurisdicciones que -más allá de los reproches constitucionales formulados- prevén la registración de los boletos de compraventa (v.gr.; CABA; Provincia de Buenos Aires, Santa Fe, Tucumán, etc.). Incluso en la actualidad se encuentra vigente el Decreto de Necesidad y Urgencia n° 1017/2024 de “Hipotecas Divisibles” en el que se facultó a “entidades de derecho privado” a llevar la anotación de estos instrumentos porque no todos los registros provinciales contemplan la registración en los términos del art. 1170 inc. d CCC (ver Gallo Tagle, Martín Luis, y Márquez, Fernando, “Hipotecas divisibles - El DNU 1017/2024”, Rubinzal online, Cita: RC D 8/2025).

El artículo no es contundente en cuanto a la exigencia o no de la tradición de la cosa, puesto que cuando se refiere a la posesión lo hace en el sentido de la publicidad que de ella emana y no de la posesión como requisito para la oponibilidad frente a los acreedores que han obtenido la traba de una cautelar. Además, parece objetable la total ausencia de este requisito al regular la oponibilidad falencial en el art. 1171 CCC (conf. Leiva Fernández, Luis F. P., en Alterini, Jorge Horacio [Dir.], *ob. cit*, págs. 159/161).

Si bien la lectura literal del inc. d) no parece exigir que la publicidad sea anterior a la traba del embargo (amen de que el art. 1171 CCC no lo establece para el caso de concurso o quiebra) las soluciones que se han ido elaborando en la doctrina y la jurisprudencia -aun con disidencias- priorizan al tercero embargante si la medida cautelar fue trabada y registrada con anterioridad a la publicidad del adquirente por boleto, sea posesoria o registral (conf. Hersalis, Marcelo J., en Bueres, Alberto J. [Dir.], *Código Civil y Comercial de la Nación...*, 1° ed., Buenos Aires, Hammurabi, 2018, T. 3C, pág. 737; sobre las distintas posturas y sus fundamentos ver Heredia, Pablo D., “Conflicto entre el adquirente por boleto y el tercero acreedor del enajenante que trabó una medida cautelar sobre el inmueble vendido (art. 1170 CCyC)”, La Ley online, Cita: TR LALEY AR/DOC/680/2017).

Ello resulta lógico pues en cualquiera de los dos casos, el comprador debió conocer la existencia de la medida precautoria actuando con diligencia y porque no podría invocar la publicidad suya por ser posterior a la publicidad registral de la

USO OFICIAL



Poder Judicial de la Nación

cautelar: *prior in tempore, potior in iure*. Además, cuando hablamos de publicidad posesoria, porque nadie puede transmitir un derecho mejor o más extenso que el que tiene (conf. art. 3270 CC y 399 CCC) (ver SCJ Mendoza, en pleno, 6/12/1991, "Ongaro de Minni", consid. V sobre publicidad posesoria; Palmieri, Jorge, "El poseedor con boleto en la tercería de dominio", ED, 135-309; Kiper, Claudio, en Zannoni, Eduardo A. [Dir.], y Kemelmajer de Calucci, Aída [Coord.], *Código Civil y leyes complementarias: Comentado, Anotado y Concordado*, 1º reimpresión, Buenos Aires, Astrea, 2009, T. 10, pág. 231).

Así se ha resuelto que la tercería interpuesta por el poseedor con boleto resulta procedente en tanto ha demostrado su calidad de comprador de buena fe, la publicidad posesoria y demás requisitos exigidos por el art. 1170 CCC, todo ello con antelación a que el embargo fuera trabado (CNCom., Sala D, "Sibillano, Abel Horacio c/ Tenca, Adrián Marcelo y otros s/ Ordinario", del 25/4/2017, Rubinzal online, Cita: RC J 10853/19).

d.- Expuesto lo anterior y antes de continuar, me permito agregar una razón que, a mi parecer, sirve para explicar el verdadero fundamento de la norma.

Existen situaciones en las que los contendientes en un proceso no son los verdaderos responsables de haber llegado hasta la instancia judicial, sino que ello se debe al obrar de un tercero en el que confiaron. Es lo que sucede, por ejemplo, cuando una persona adquiere *a non domino* de buena fe una cosa de manos de quien no era el dueño y luego pretende repeler la acción reivindicatoria promovida por el verdadero propietario.

En la disyuntiva de proteger a uno u otro (v.gr.; al despojado o al estafado), por encima de las teóricas razones de cambio o progreso jurídico o las apelaciones a la doctrina de la apariencia y la buena fe, hay una noción de justicia elemental que señala que todo debe volver, en lo posible, al estado originario; la primera víctima de un delito debe ser resarcida con prioridad a la segunda (SCBA, *in re* "Ramos, Roberto Martín c/ Bagnardi, Martín s/Acción Reivindicatoria", del 17/11/1992).

Un fundamento análogo subyace en el art. 1170 CCC, vinculado al enfrentamiento entre el comprador por boleto y el acreedor embargante del vendedor. Ambos pueden considerar que sus intereses son dignos de respeto, pero el patrimonio no alcanza para satisfacer a los dos. Y la ley, nuevamente, está llamada a hacer prevalecer los derechos de uno sobre los del otro.

USO OFICIAL



Poder Judicial de la Nación

Se ha mencionado que la opción entre los derechos adquiridos por un poseedor con boleto y los de un acreedor embargante (salvo la existencia de prueba acabada de mala fe de uno de ellos), es siempre “desgarradora” para el juez, que no se conforma con una aplicación fría de la ley y busca, más allá de la postura académica, conformar su conciencia en la convicción de haber arribado a una declaración justa (conf. Palmieri, Jorge, “El poseedor con boleto en la tercería de dominio”, ED, 135-309).

VII.- La solución del caso

Sentadas estas bases, la conclusión es que la actora no logró acreditar ninguno de los requisitos que exige el art. 1170 CCC para ser priorizada frente a los acreedores embargantes. La prueba rendida no permite -siquiera a título indiciario- tener por acreditados los extremos expuestos en la demanda (conf. art. 377 CPCC).

En el escrito de inicio, la tercerista dijo que compró la futura unidad funcional 5°C a Hermapa S.A. -representada por Hernán Saúl Nesis-, que el precio se pactó en U\$S 98.000 de los cuales habría abonado U\$S 29.400 al momento de la firma, otros U\$S 58.800 a la fecha de la toma de posesión (16/6/2017) y que todavía no pagó el saldo restante porque debe hacerlo al momento de realizarse la escritura pública.

Para demostrar sus dichos, adjuntó la siguiente documental: 1) copia del boleto de compraventa sin firmas certificadas (se ve una certificación por escribano pero incompleta); 2) copia del acta de posesión en la que también se hizo constar el refuerzo de U\$S 58.800; 3) la partida de nacimiento de su hijo, nacido en el año 1988 en otro domicilio ; 4) una boleta de Metrogas emitida a nombre de la actora en febrero de 2023; 5) un resumen de expensas de septiembre de 2017, en el que las expensas de la unidad 6°A -no 5°C- figuran a nombre de su hijo 6) otro resumen de expensas de enero de 2023 en el que las expensas de la unidad 5°C figuran a nombre de su hijo.

Vale también agregar que en las medidas precautorias n° 19.720/2019 - que en este acto tengo a la vista- se acompañó: 1) la copia del boleto mencionada precedentemente y del acta de posesión, ambos documentos certificados por escribano el 20/2/2019; 2) un recibo sin firma del 12/10/2018 en el que se dejó constancia del recibo por \$ 5.000 efectuado por el hijo de la actora por “Obra Edenor” y otro recibo del 4/2/2018 firmado por Manuel Roberto Regueira por \$ 9.900 recibidos de “Paraguay 5415 5°C Montero” por certificación de la instalación eléctrica, también certificados por escribano el 20/2/2019.

USO OFICIAL



Poder Judicial de la Nación

En el juicio de escrituración n° 45.647/2020 -aún sin sentencia- no se agregó ningún documento distinto a los ya mencionados.

Ninguna otra prueba produjo pese a la trascendencia de los actos que se debían demostrar. No hay prueba pericial caligráfica para corroborar la firma atribuida a Nesis ni al cesionario en el boleto de compraventa y el acta de posesión, donde además constarían los recibos de los pagos que dijo haber efectuado. Tampoco demostraron la posesión por ningún medio en la etapa probatoria, siendo que la ley permite verificarla por medios muy amplios (conf. art. 1928 CCC).

De hecho, tampoco el pago de impuestos y otros servicios sirve -en el contexto reseñado- para tener por acreditada la posesión ya que, como ha expuesto la Corte Suprema de Justicia de la Nación en referencia a la usucapión y a lo dispuesto por el artículo 24, inciso c), de la ley 14.159 -cuya doctrina me parece plenamente aplicable en el caso-, el pago de esos gravámenes no pueden demostrar asertivamente el ánimo de dueño si los restantes elementos de la causa no acreditan esa relación de poder, siendo que la exigencia legal es que la prueba debe ser compuesta (CSJN, “Orsini, José c/ Provincia de Córdoba”, del 10/3/1975, Fallos: 291:139).

Pero especialmente me parece que no se ha demostrado el requisito del pago del 25% del precio. La certificación de la copia del boleto y el acta de posesión por un escribano en febrero de 2019 -pero sin certificación de firmas- no puede producir los efectos pretendidos porque el notario no dio fe pública del contenido del acto sino respecto a la existencia del documento (conf. art. 296 CCC).

Ni siquiera la prueba producida en ninguno de los demás juicios que he detallado en el considerando III sirven para demostrar los hechos denunciados, a pesar que su cantidad resulte apabullante.

Este Tribunal citó como testigo a Nesis, cuya declaración valoro con suma estrictez atento su vinculación con la empresa Hermapa S.A. (arts. 386 y 456 CPCC). Y lo cierto es que su testimonio fue muy vago e impreciso, aunque reconoció el contenido del boleto que en copia se le exhibió, refirió cuestiones generales como que en el edificio hay gente viviendo porque vendió todas las unidades menos la de portería (9no piso), que entregó la posesión entre 2017 y 2019, que existe un saldo de precio por escrituración, pero no recordaba la situación de los actores (v. acta del 9/2/2026).

En el mejor de los casos para Montero, podría tener por acreditada con la declaración de Nesis que ostenta la posesión, lo que también serviría para dar fecha

USO OFICIAL



Poder Judicial de la Nación

cierta al boleto de compraventa en una fecha anterior a la traba del embargo (conf. art. 317 CCC). Sin embargo, aun si adoptara esta postura, el requisito del pago del 25% del precio se encontraría aún pendiente de demostración por la falta de recibo idóneo y por no haberse corroborado la firma del cesionario (conf. art. 896 CCC).

Finalmente, debo señalar que la rebeldía de la codemandada Hermapa S.A. no puede producir los efectos pretendidos en la expresión de agravios ya que, ante el expreso desconocimiento de los codemandados Ranzatto Venier y Abate, el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación establece en el capítulo IX dedicado a las tercerías que “... *El allanamiento y los actos de admisión realizados por el embargado no podrán ser invocados en perjuicio del embargante*” (art. 101, segundo párrafo, CPCC). De ahí que el allanamiento, la confesión y la declaración de rebeldía -o la falta de contestación de la demanda- del ejecutado no puede perjudicar al ejecutante (conf. Highton, Elena I., *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación...*, 1º ed., Buenos Aires, Hammurabi, 2004, T. 2, pág. 101).

Por estas razones, propongo que se confirme la sentencia de grado en todo lo que decide, disponiéndose en consecuencia el rechazo de la demanda.

Cabe aclarar que lo aquí expuesto es sin perjuicio de que la tercerista pueda acreditar los extremos que invoca en otra clase de juicios (v.gr.; escrituración, resolución, daños y perjuicios, etc.).

VIII.- Costas

Atento las particulares circunstancias que rodearon este caso y en el entendimiento de que la parte actora litigó convencida del derecho que le asistía, propongo al Acuerdo de mis colegas modificar la imposición de costas de primera instancia y distribuir las en el orden causado (art. 68, segundo párrafo CPCC). Y que las costas de Alzada se impongan de igual manera.

Finalmente, para dar respuesta a la contestación de agravios de los acreedores embargantes, destaco que cuando el art. 97 del Código Procesal dispone que el tercerista debe abonar las costas “que originare su presentación extemporánea”, debe interpretarse en el sentido que se refiere a las que resulten de las actuaciones producidas en los autos principales luego del vencimiento del plazo previsto en la norma, y no a las costas de la tercería misma, que deben imponerse de acuerdo al citado art. 68 CPCC (conf. Highton, Elena I., en Highton, Elena I. y Areán, Beatriz A. [Dirs.], *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación...*, 1º ed. Buenos Aires, Hammurabi, 2004, T. 2, págs. 510/511; Colombo, Carlos J. y Kiper, Claudio M.,

USO OFICIAL



Poder Judicial de la Nación

Código Procesal Civil y Comercial de la Nación: comentado y anotado, 3° ed., Buenos Aires, La Ley, 2011, T. I, págs. 641/642, y fallos allí citados). Y en este caso especial, considero que existen motivos suficientes para apartarse del principio objetivo de la derrota.

IX.- Palabras finales

Llegados a este punto, debo destacar que este Tribunal colegiado no fue ajeno a los hechos invocados y por eso intentó acercar a las partes en dos oportunidades para evitar el dictado de una sentencia que, no lo ignoro, dista de poner fin al conflicto de fondo.

La multiplicidad de juicios en trámite no hace más que consumir tiempo, recursos y energía de todas las partes involucradas, sin que ninguna obtenga beneficio real alguno.

Por ello, en miras a una resolución pacífica de esta grave controversia y en ejercicio de la función preventiva que el ordenamiento impone (art. 1710 CCC), se exhorta enfáticamente a las partes y al Sr. Juez de grado para que, a la mayor brevedad posible, agoten los mecanismos disponibles para arribar a una solución negociada, ya sea en sede judicial o extrajudicial, que ponga término definitivo a la problemática abordada.

Así, no se puede soslayar que cualquier acuerdo negociado -aún el que implique concesiones recíprocas- preserva más de lo que cualquier futura contienda judicial podría adjudicar.

X.- Colofón

Por todo lo expuesto hasta aquí, propongo al Acuerdo de mis distinguidos colegas: **I.-** Confirmar la sentencia de grado y disponer, en consecuencia, el rechazo de la demanda. **II.-** Modificar las costas de primera instancia e imponerlas en el orden causado, al igual que las generadas en esta Alzada (art. 68 CPCC). **III.-** Exhortar enfáticamente a las partes y al Sr. Juez de grado en los términos del art. 1710 CCC para que, a la mayor brevedad posible, agoten los mecanismos disponibles para arribar a una solución negociada, ya sea en sede judicial o extrajudicial, que ponga término definitivo a la problemática abordada.

USO OFICIAL



Poder Judicial de la Nación

El *Dr. Kiper* dijo:

Quiero aclarar que, durante la vigencia del Código Civil, tuve una opinión contraria a la oponibilidad del boleto de compraventa frente a acreedores embargantes, y a la equiparación de la publicidad posesoria con la registral. Para no extenderme, me remito a mi libro “Juicio de escrituración”, 2º ed., Buenos Aires, Hammurabi, 2004, Capítulo II, págs. 103 y ss.

El actual art. 1170 del Código ha tornado abstracta la discusión. Hecha esta aclaración, en el caso, teniendo en cuenta sus particulares circunstancias, adhiero al muy fundado voto de mi colega, *Dra Liliana Abreut*.

El *Dr. Fajre*, por las consideraciones expuestas por la *Dra. Abreut de Begher*, adhiere al voto que antecede.

Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores Jueces por ante mí, que doy fe.

FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper (con ampliación de fundamentos).

///nos Aires, de marzo de 2026.-

Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcripto precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide: **I.-** Confirmar la sentencia de grado y disponer, en consecuencia, el rechazo de la demanda. **II.-** Modificar las costas de primera instancia e imponerlas en el orden causado, al igual que las generadas en esta Alzada (art. 68 CPCC). **III.-** Exhortar enfáticamente a las partes y al Sr. Juez de grado en los términos del art. 1710 CCC para que, a la mayor brevedad posible, agoten los mecanismos disponibles para arribar a una



USO OFICIAL

Poder Judicial de la Nación

solución negociada, ya sea en sede judicial o extrajudicial, que ponga término definitivo a la problemática abordada.

Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación y Gobierno Abierto de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (conf. Ac. 10/2025), notifíquese y, oportunamente, archívese.

FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper (con ampliación de fundamentos).

USO OFICIAL

