JUICIO: "ZERDA SERGIO FEDERICO c/ ESTRUCTURAS DEL NOA S.R.L. Y OTROS s/ COBRO DE PESOS" - Expte. 1447/17.-

San Miguel de Tucumán, 14 de marzo de 2023.

AUTOS Y VISTO: vienen las presentes actuaciones a despacho para resolver el recurso de revocatoria con apelación en subsidio deducido por Johana Noemí Vivares, de cuyo estudio;

RESULTA:

En fecha 21/12/2022, Johana Noemí Vivares, tercera interesada, con el patrocinio de la letrada María Florencia Montenegro Salto, interpuso recurso de revocatoria contra de la providencia del 12/12/2022:

"En cumplimiento con lo ordenado en la providencia del 21/06/2022 y siguiendo las pautas establecidas en el art. 535 del Código Procesal Civil y Comercial (CPCC), procedo a informar lo siguiente:

1) En fecha 27/06/2022 ingresa al SAE informe digital de la SAT del 27/06/2022

2) En fecha 28/06/2022 ingresa al SAE informe digital de GASNOR del 27/06/2022 .

3) En fecha 29/06/2022 ingresa al SAE informe digital de la DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS del 29/06/2022.

4) En fecha 01/07/2022 ingresa al SAE informe digital de SEPAPyS del 30/06/2022.

5) En fecha 25/07/2022 ingresa al SAE informe digital de EDET del 30/06/2022.

6) En fecha 26/07/2022 ingresa al SAE informe de la MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL DE TUCUMÁN del 30/06/2022.

7) En fecha 12/08/2022. ingresa al SAE informe de la DIRECCIÓN DE CATRASTO del 12/08/2022.

8) En fecha 19/08/2022 ingresa al sistema SAE informe digital del REGISTRO INMOBILIARIO del 16/08/2022.

9) En fecha 09/09/2022 ingresa al sistema SAE informe digital de INSPECCIÓN OCULAR del 07/09/2022.

10) En fecha 17/10/2022 ingresa al sistema SAE informe digital de ESCRIBANIA N° 45 del 13/10/2022.

11) En fecha 09/11/2022 ingresa al SAE informe digital del

ARCHIVO GENERAL DE LA PROVINCIA del 03/11/2022.

Informo que en fecha 26/09/2022 ingresa al sistema SAE contestación de cédula n° 5485 de Gloria Gisselle Cancela Vivares, adjuntando copia de escritura n° 131 e informe del REGISTRO INMOBILIARIO del 23/09/2022.

Es necesario destacar que los informes presentandos se encuentran vigentes al día de la fecha. Es todo cuanto debo informar. SECRETARÍA. San Miguel de Tucumán, 12 de diciembre de 2022 . Presento de despacho."

Sostuvo que no se cumplieron los extremos exigidos por el código de rito y que por ello, corresponde atender a la suspensión de los plazos procesales hasta tanto sea resuelta la tercería interpuesta, en virtud de que al tiempo de confeccionarse el informe del actuario en crisis, seis de los informes se encontraban vencidos. Citó el art. 535 del Código Procesal Civil y Comercial, supletorio y jurisprudencia que considera aplicable al caso.

Concretamente, manifestó que los informes proporcionados por: SAT del 27/06/2022, Gasnor del 27/06/2022, Dirección General de Rentas del 29/06/2022, SEPAPyS del 30/06/2022, EDET del 30/06/2022 y el informe de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán del 30/06/2022, se encontrarían vencidos al momento del informe, por lo que no se cumplirían los requisitos de forma. Planteó recurso de apelación con efecto suspensivo en subsidio.

Por otra parte, planteó revocatoria con apelación en subsidio, en contra del último párrafo del decreto de fecha 15/12/2022, el cual dispone: "*Al pedido de suspensión de términos de subasta, atento a la naturaleza del incidente interpuesto por su parte (de Mejor Derecho) y lo expresamente dispuesto en el art. 59 del NCPCyC -in fine-: No ha lugar.*"

Adujo que mediante dicho decreto se vulneraron derechos consagrados por el Código Civil y Comercial (adquisición de derecho de propiedad por escritura traslativa de dominio), la Constitución Nacional (debido proceso e igualdad ante la ley) y en la ley de procedimiento provincial (Eficiencia, eficacia y proporcionalidad en la tutela judicial, flexibilidad y adecuación procesal, buena fe y lealtad procesal) por interpretar que se hizo caso omiso de sus argumentos, aplicando un excesivo rigorismo formal.

Señaló que el decreto atacado, hace una aplicación parcial y aislada del derecho, aplicando solo la normativa aludida en el decreto y no el ordenamiento jurídico en su conjunto.

Manifestó que existe escritura pública traslativa de dominio, por lo tanto hay dominio, entonces debería aplicarse la tercería de dominio, inclusive si se solicitó otra cosa y que el magistrado estaría aplicando un excesivo rigorismo formal. Asimismo, sostuvo que a su escritura solo le faltaría la inscripción, que hace a la publicidad del acto y no a su validez.

De igual modo, sostuvo que le decreto atacado, adolece de un excesivo formalismo, factible de generar un gravamen irreparable. Asimismo, alegó que es la propietaria del inmueble, que pagó el precio total y que continuó

con la posesión del inmueble.

Concluyendo con su presentación, indicó que ejerce posesión del inmueble de buena fe, pública, notoria y pacífica, que se adquirió mediante escritura pública, con fecha cierta y que se abonó la totalidad del precio, antes de la traba de la medida cautelar. Citó jurisprudencia que considera aplicable.

Corrido el pertinente traslado, en fecha 01/02/2023, el letrado Juan Alberto Campero, contestó el planteo interpuesto por Johana Noemí Cancela Vivares, solicitando el rechazo del mismo.

Por un lado, manifestó que el informe atacado, no fija plazo de subasta, ni dispuso otras medidas de mayor intensidad que puedan perjudicar al tercero.

En cuanto al decreto del 15/12/2022, que también fue atacado por la tercera, señaló que la propia tercerista dedujo tercería de mejor derecho, por lo tanto el proveído se encuentra ajustado a derecho.

Sostuvo que, es aplicable a la instrumentación a la que hace referencia la tercerista, el art. 9 inc. B de la Ley 17801, no modificado por la ley provincial nº 3690, que establece que las anotaciones provisionales caducan de pleno derecho cuando ha vencido el término de su inscripción, por lo que se tienen por no presentadas.

Por otra parte, manifestó que la tercería se dedujo después de un considerable tiempo de realizada la inspección ocular y que la intimación a acompañar título de dominio, fue respondida en ambas ocasiones por la codemandada, por lo que no se entiende el concepto de coposeedor o condómino que expresa.

Por último, expresó que la falta de inscripción fue dispuesta por el Registro Inmobiliario y no por el juzgado, por lo que debería ser a esa repartición a la que debiera haber recurrido la tercerista cuando fue rechazada su inscripción.

Por providencia del 03/02/2023, pasaron las presentes actuaciones a despacho para resolver.

CONSIDERANDO:

I. Traída la cuestión a estudio, cabe poner de relieve que:

1. Por sentencia definitiva nº 499, del 25/11/2020, se admitió la demanda promovida por el Sr. Sergio Federico Zerda, en contra de la firma Estructuras del NOA SRL, Sebastián José Cancela Vivares y Gisele Cancela Vivares, condenándose a estos últimos al pago de la suma total de $2.165.798,16.

2. En fecha 24/02/2021, por resolutiva dictada en el Incidente nº1, se dispuso trabar embargo preventivo sobre el 50% indiviso del inmueble propiedad de la demandada Gloria Gissele Cancela Vivares, sito en calle López y Planes Nº 24, Matrícula N-21999, Padrón Inmobiliario Nº 126291, hasta cubrir las sumas de $ 2.165.798,16 en concepto de de capital de condena, con más la suma de $ 649.739 que se presupuestaron provisoriamente por acrecidas.

3. Mediante providencia del 12/04/2022, se intimó a las demandadas al pago del capital de condena, cfr. art. 145.

4. Por decreto del 09/05/2022, dictado en el incidente nº 1, se transformó en definitivo el embargo preventivo oportunamente ordenado, sobre el inmueble aludido.

5. En fecha 21/06/2022, se dispuso librar oficios, intimar a Gloria Gisele Cancela Vivares a presentar título de propiedad en el término de tres días, librar mandamiento a oficiales de justicia y sortear un martillero público.

6. El 24/06/2022, se libraron los oficios estipulados en el art. 535 del Código Procesal Civil y Comercial (CPCC) Ley 6176, supletorio, siendo el primero de ellos respondido en fecha 27/06/2022 por SAT SAPEM.

7. En fecha 17/08/2022, se libró mandamiento a oficiales de justicia, a fin de que constate el estado del inmueble, personas que lo habitan y en que carácter.

El 07/09/2022, se realizó la medida ordenada, arrojando como resultado que el inmueble era habitado por Gloria Gisell Cancela Vivares, DNI 30.609.729, cuatro mayores de edad y un menor en carácter de propietarios. Asimismo el inmueble se encuentra en buen estado y con los servicios de agua, luz, cable y teléfono.

8. Mediante cédula de notificación nº5485, se notificó a Gloria Giselle Cancela Vivares el decreto de fecha 21/06/2022, el cual la intimaba a presentar su título de propiedad. Dicha notificación, se efectivizó el 21/09/2022.

9. Por presentación del 26/09/2022, Gloria Giselle Cancela Vivares, adjuntó escritura nº 131, mediante la cual transfiere las acciones y derechos, que le corresponden, sobre el inmueble ubicado en López y Planes nº244, a Johana Noemí Cancela Vivares, en fecha 17/03/2021.

10. En fecha 01/12/2022, se apersonó la Sra. Johana Noemí Cancela Vivares, promoviendo tercería de mejor derecho y solicitando el levantamiento del embargo ordenado en autos. En su presentación adujo que adquirió el inmueble a título oneroso, por escritura pública en fecha 05/03/2021 y se inscribió provisoriamente el título.

II. En primer lugar, corresponde tratar el planteo de revocatoria incoado en contra del último párrafo del informe del actuario de fecha 12/12/2022. Sobre este punto, anticipo que corresponde rechazar el mismo.

La recurrente manifiesta que los informes solicitados de conformidad con lo normado por el art. 535, del CPCC, Ley 6176 (SAT, EDET, Gasnor, etc.), se encuentran caducos al momento de confeccionarse el informe atacado.

Sin embargo, las constancias de autos denotan lo contrario. La primera entidad en responder la requisitoria de informes, es SAT SAPEM, en fecha 27/06/2022, de lo que se desprende que el vencimiento del informe presentado, operó el 14/02/2023, es decir, con posterioridad al momento de confeccionarse el informe del actuario y del planteo de revocatoria articulado por la tercerista.

En base a la reseña efectuada precedentemente, puedo afirmar que los informes presentados por las distintas entidades cumplieron

cabalmente el fin para el que fueran solicitados, es decir, el conocer mejor las condiciones del inmueble previamente al remate.

De lo expuesto, se colige que no es atendible el planteo de la recurrente en contra el informe del actuario del 12/12/2022. Por lo tanto, al estar plenamente vigentes todos informes presentados por las distintas entidades -al menos- hasta el 14/02/2023, corresponde rechazar el recurso de revocatoria interpuesto contra el informe del actuario del 12/12/2022, Así lo declaro.

Por otra parte, en cuanto a la apelación en subsidio interpuesta, corresponde rechazar la misma por lo expresamente dispuesto en el art. 151 del CPL. Así lo determino.

III. Ahora bien, en cuanto al segundo planteo articulado por la tercerista, cabe decir en primer lugar, que el decreto atacado se encuentra acorde a derecho, teniendo en cuenta los términos en los que se planteó la tercería.

Sin embargo, no escapa a esta proveyente que hasta el momento del planteo de revocatoria, cuyo estudio me ocupa, no se procedió a la formación del correspondiente incidente, ni tampoco se corrió traslado a las partes de la tercería interpuesta por Johana Cancela Vivares.

Asimismo, de los términos en que efectuó su presentación se puede apreciar que lo que invoca la tercerista, es la titularidad del bien embargado, es decir, su propiedad.

La doctrina tiene establecido que para interponer tercería de dominio, el tercerista deberá presentar el título del bien, probar someramente la verosimilitud del derecho que invoca y la misma debe ser interpuesta antes de la subasta. Todos estos extremos se encuentran acreditados en autos, por lo que nada obsta a que se imprima el trámite de tercería de dominio.

En esta línea de pensamiento, es dable aclarar que no se busca suplir un error de hecho de la tercerista, ni modificar los términos en los que se ha trabado al litis, ni colocar a alguna de las partes en situación de indefensión, sino que se corrige la calificación jurídica de la acción, lo que es justamente la facultad de aplicar el derecho que corresponde al juez. Sin perjuicio del derecho que le pueda corresponder -o no- al tercerista, lo cual se resolverá en definitiva.

Por lo tanto, atento a que no se corrió traslado de la tercería y de conformidad con las facultades que me confiere el art. 10 del CPL, corresponde hacer lugar parcialmente al recurso de revocatoria incoado por la tercerista en contra del último párrafo del decreto de fecha 14/12/2022, dictando en sustitutiva el siguiente: *"Atento a lo solicitado, constancias de autos y lo prescripto por el art. 98 del CPCC, supletorio, suspéndanse los plazos procesales*". Así lo determino.

Asimismo, se dispone dejar sin efecto lo ordenado mediante providencia del 05/12/2022, último párrafo (copias para incidente), de conformidad a lo normado en el art 46 Acordada nº 1562/22, en concecuencia, procédase por prosecretaría a la formación del correspondiente incidente.

Costas: de conformidad con lo expresamente dispuesto por el

art. 96, del CPCC, se imponen a la tercerista en su totalidad.

Honorarios: corresponde diferir pronunciamiento para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

I. RECHAZAR el recurso de revocatoria interpuesto por la tercerista Johana Noemí Cancela Vivares, en contra del último párrafo del informe del actuario de fecha 12/12/2022, atento a los fundamentos aquí vertidos.

II. RECHAZAR el recurso de apelación en subsidio, en contra del último párrafo del informe del actuario de fecha 12/12/2022, cfr. art. 151 del CPL.

III. ADMITIR parcialmente el recurso de revocatoria incoado por la tercerista Johana Noemí Cancela Vivares, en contra del último párrafo del decreto de fecha 14/12/2022, dictando en sustitutiva el siguiente: *"Atento a lo solicitado, constancias de autos y lo prescripto por el art. 98 del CPCC, supletorio, suspéndanse los plazos procesales*".

IV. PROCÉDASE por prosecretaría a la formación del incidente de tercería.

V. COSTAS: a la tercerista Johana Noemí Cancela Vivares, en mérito a lo considerado.

VI. HONORARIOS: diferir pronunciamiento para su oportunidad.

REGISTRAR, ARCHIVAR, HACER SABER. - ERD 1447/17

NRO.SENT: 88 - FECHA SENT: 14/03/2023

FIRMADO DIGITALMENTE
Certificado Digital:
CN=MENA Ana Maria, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23123523644, Fecha:14/03/2023;
La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial delPoder Judicial de Tucumán https://www.justucuman.gov.ar