JUZGADO DEL TRABAJO DE LA V NOMINACION.-

<u>AUTOS:</u> ZERDA SERGIO FEDERICO VS. ESTRUCTURAS DEL NOA SRL Y OTROS S/ COBRO DE PESOS. EXPTE. Nº 1447/17.-

Johana Noemí Cancela Vivares, con el patrocinio letrado de la Dra. M. Florencia Montenegro Salto, a S.S. y respetuosamente digo:

I.-PLANTEO REVOCATORIA CON APELACION EN SUBSIDIO

Planteo revocatoria con apelación en subsidio en contra del siguiente párrafo de fecha 15/12/22 que a continuación transcribo: "*San Miguel de Tucumán, Agréguese y téngase presente el informe actuarial de fecha 12-12-2022 y póngase a conocimiento de la parte interesada."*

"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 03/11/202…Es necesario destacar que los informes presentados 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.-"; por las razones de hecho y de derecho que paso a exponer:

Consta en autos, en virtud del pedido del actor de fecha 28/11/22, que los extremos exigidos por el código de rito no se cumplen y por ello corresponde atender a la suspensión de los plazos procesales hasta tanto sea resuelta la tercería interpuesta. Todo ello en virtud de que a tiempo de confeccionarse el informe del actuario seis de los informes se encuentran vencidos.

Conforme lo estipula el **art 535 del CPCCT**: *"Antes de ordenar la subasta el juez requerirá informes: 1. Sobre la deuda por impuestos, tasas y contribuciones. 2. Sobre las deudas por expensas comunes, si se tratara de un bien sujeto al régimen de propiedad horizontal. 3. Sobre las condiciones de dominio, embargo e inhibiciones, según las constancias del registro de propiedad inmueble.* ***Los informes tendrán vigencia por ciento veinte (120) días, a cuyo vencimiento deberán ser actualizados."***

Resulta evidente así, que los siguientes informes no se encontrarían en vigencia: *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, conforme constancia de autos.

Ya se ha dicho jurisprudencialmente que: "*Una de las tantas teorías que sustentan la venta forzosa prevista en el art. 1324 del C.C. - es la que cuando se remata judicialmente quien vende es el Juez o en el sentido más amplio el órgano jurisdiccional por lo tanto es uno de los actos en donde se exige un control estricto de las normas procesales. Desde otro punto de vista Oscar Martínez en "La Subasta Judicial" considera* ***"...que los informes que se requieren han suscitado la crítica de los profesionales del foro porque deben hacer trámites en sede administrativa, sin embargo esta información es esencial para el posible comprador del bien a rematar. Se debe determinar las deudas con privilegio general, incluido impuestos, tasa y contribución ya que el comprador deberá saber a partir de cuando recae sobre él el pago de la misma, es por ello que la ley fija un término de validez..."*** *-página 52- Otro requisito con término de validez es el de los informes de los embargos que puedan afectar el inmueble a rematar, es decir que los requisitos del art. 557 C.P.C. son de cumplimiento obligatorio para el Juez y el término de validez de los mismos ha sido fijado por ley. En el caso de autos los informes que obran ya están vencidos por lo tanto se debe poner en condiciones para rematar, agregando todos los informes que la ley requiere. Como en el caso de autos no se puede hablar de una venta forzada porque es la voluntad de los dos coherederos de rematarla, los gastos realizados para la subasta que se suspendió y las costas deben imponerse por el orden causado ya que es obligación de ambas partes el controlar de buena fe el trámite del remate.* DRAS.: CUNEO VERGES - VALLS DE R. NORRI.

"Debe recordarse a Palacio, quien sostiene que "la circunstancia de que el elemento objetivo de la subasta consista en un contrato de compraventa, no implica desconocer a aquélla su carácter de acto procesal sujeto, por ende, (y sin perjuicio de la aplicación supletoria de la legislación civil y comercial), a las normas que gobiernen a aquel tipo de actos".- ***Vale decir que la eventual***

invalidación de la subasta se haya regida por las disposiciones aplicables, en general, a las nulidades procesales.- Es por ello que, como primer recaudo esencial, para la declaración de nulidad, aparece la inobservancia ritual que en los términos del art. 160 y s.s. del CPCC autoricen su nulidad.- *El Tribunal comparte y hace suyo el dictamen Fiscal que en lo pertinente se transcribe, en cuanto arriba a la conclusión de que no concurre en la especie tal requisito especial: "Para decretar la nulidad de una venta judicial es necesario que se haya omitido alguno de los recaudos esenciales que establecen los artículos 576 y 577 del Código Procesal (C,N. Civil, sala B, 12/12/69; L.L., T 139 p. 751, n° 23984-S); o que se configure algún vicio procesal que afecte a la subasta, debiendo repararse que los requisitos de procedencia de la nulidad procesal deben observarse para impugnar la subasta judicial, porque ella constituye uno de los eslabones del proceso ejecutivo (CNCom., Sala C, 26/04/72, E.D. t 44, pág. 263)."* DRES.: FRIAS DE SASSI COLOMBRES - AVILA.-

"En la especie, el trámite se encuentra en la etapa de cumplimiento de sentencia, y si bien el martillero recurrente fue designado a propuesta de la parte actora, hasta la presentación del escrito por la demandada denunciando la suspensión transitoria del proceso, ***el juez no dictó el auto de remate que prevé el art. 558 del C.P.C.C., la resolución que dispone la venta del bien inmueble, en razón de que aún no se habían cumplido los requisitos que prescribe el art. 557 procesal, o sea que aún se encontraba en la etapa previa del cumplimiento de los recaudos necesarios para recién ordenar la subasta como indica el citado art. 557.*** *De allí que la subasta no fue suspendida, por cuanto no fue ordenada. No se ha violado la ley (art. 29 del Dcto. Ley 35/G-63) por no encuadrarse el presente caso en la norma citada, al no darse el supuesto de suspensión, o desistimiento del remate, o la no-existencia de postores. En consecuencia no asiste derecho al martillero, de ser remunerado con el 3% de comisión que reclama. No obstante lo antedicho, corresponde sea remunerado por el trabajo efectivamente realizado en la etapa previa del dictado del auto de remate, inspección ocular que efectuara sobre el inmueble*

hipotecado que da cuenta el acta agregada en autos. Se trata de un servicio para el que fue designado y lo prestara. Es un trabajo que hace a su profesión y modo de vivir art. 1.627 del Cód. Civil. DRES.: MANCA - ALONSO.

En este orden de ideas, se advertiría una ligereza en el trámite impulsado, sin tomar los recaudos legales de forma.

En concreto el decreto que se pretende revocar, no cumple con la misión de conocer en detalle al bien inmueble objeto de la subasta que intenta la parte actora.

Subsidiariamente, tenga por planteada apelación subsidiaria, con efecto suspensivo, en razón del gravamen que causa esta circunstancia que involucra intereses superiores y trascedentes con perjuicios de imposible o insuficiente reparación ulterior. Todo ello, con costas en caso de oposición.

II.- REVOCATORIA-FUNDAMENTOS

Planteo **Recurso de Revocatoria con Apelación en subsidio**, en contra del **Decreto de fecha 15/12/22- último párrafo**, solicitando desde ya se revoque el mismo, con costas en caso de oposición, en virtud de las consideraciones de hecho y de derecho que a continuación pasó a exponer:

El decreto, cuya revocatoria se solicita, ordena lo siguiente: "***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.***"

Agravia el decreto recurrido, toda vez que se me vulnera derechos y garantías establecidos en el CCyCN (*adquisición de derecho de propiedad por escritura traslativa de dominio*) , en la CN (*debido proceso e igualdad ante la ley*) y en la ley de procedimiento de nuestra provincia (*Eficiencia, eficacia y proporcionalidad en la tutela judicial, flexibilidad y adecuación procesal, Buena fe y lealtad procesal*) atento a que en nuestra presentación se realiza detallado análisis de las situaciones se dan en la presente controversia, y S.S

hace caso omiso de todos los argumentos, aplicando un excesivo rigorismo formal.-

Un código es un sistema integrado de normas; consecuentemente, sus artículos deben interpretarse y aplicarse (al caso concreto) formando parte de tal régimen normativo, por lo tanto no es posible una interpretación aislada.-

Utilizando una metáfora de Carlos Cossío (El derecho en el Derecho Judicial, 3° ed. Abeledo Perrot, Bs. As. 1967) ***la norma debe ser para el Juez como una partitura para un músico: cada músico ofrecerá con la misma partitura por delante una versión diferente, muy diferente de la misma obra musical. El tal vez más grande director de este siglo, Von karajan, entendía que la interpretación de una partitura era la misma música; "la música soy yo", solía repetir, sobre la idea de que la humildad no es ninguna virtud. Pues bien, cada músico ejecuta la partitura interpretada por él, de modo que parte de sí mismo estará en la interpretación; pero interpretar no es desvirtuar: karajan podía ofrecer una versión de la Sinfonía de Coral totalmente distinta a la de Kazandjiev, pero nunca la Sinfonía Coral iba a parecerse, por vicios de interpretación, al Bolero de Ravel. Interpretar no es desarticular, descomponer: esto es lo que deben entender los jueces con mayor rigor***.-

Existe Escritura Pública Traslativa de Dominio, por lo tanto hay dominio, por ende se aplica la Tercería de Dominio, inclusive si se solicitó otra cosa.-

Sin que implique menguar a la reconocida calidad científica del señor magistrado que suscribe el decreto atacado, en el caso, lo decidido resiente el servicio eficiente de justicia, idea que debe guiar la tarea de los jueces, según postulado puesto de relieve desde siempre por nuestro Máximo Tribunal Nacional.-

El Juez, para hacer Justicia debe proceder de tal forma que el exceso ritual manifiesto sea imposible, y que se sienta capaz de deshacerse de las imposiciones más o menos arbitraria de la Ley, si ella violenta su buena

conciencia de justicia (DANIEL HERRENDORF - El poder de los Jueces, pag. 53 pto. B).-

Por otro lado, es necesario otorgar primacía a la verdad jurídica objetiva, e inclusive, el esclarecimiento de esta no puede resultar turbado por un excesivo rigor formal en la interpretación de las normas procesales, pues ello resulta lesivo del adecuado servicio de justicia garantizado por el art. 18 de la Constitución Nacional.-

El decreto atacado, recurriendo a un exceso formal manifiesto con un fundamento genérico me niega un derecho (suspensión de plazo para la subasta) desconociendo la existencia de la Escritura Traslativa de Dominio, lo que es incompatible con el adecuado servicio de justicia. Pudiendo causarme un gravamen material irreparable, en cuanto a la venta del inmueble por subasta (aun reguardando el producido), perdiendo el inmueble en sí, de mi propiedad, de mi dominio.-

La normativa civil que es aplicable al negocio jurídico que me otorga un derecho real (dominio) sobre el inmueble objeto de embargo, es la sección 5° (escritura pública y acta), específicamente el Art. 1017 ya que la compra-venta se realizó por ESCRITURA PUBLICA N° 131 (Escribanía Tula) **de fecha 05/03/2021**.-

Este último artículo, ordena que "Deben ser otorgados por escritura pública: los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles". Es el caso de autos.-

Ahora bien, siendo el titulo invocado por esta parte: "*el dominio derivado de una compraventa inmobiliaria*", el carácter formal ad *solemnitatem* de este tipo de transacciones requiere la correspondiente ***ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO***. Adjuntada en autos e ignorada por SS, ya que la misma trasladó el dominio del tradens al *accipiens*, según lo requerido por la Ley.-

En el presente caso, solo faltaría la inscripción en el registro correspondiente (publicidad). Esta (la inscripción) solo fue provisoria, por 6 meses.-

Corresponde recalcar, que según nuestro ordenamiento, la inscripción en el Registro de la Propiedad no hace a la perfección del título como en otros –v. gr., el sistema alemán o el Torrens– ….. (*cfr. MARIANI DE VIDAL, Curso de Derechos Reales, t. III, p. 457, y ésta Sala en sent. n° 6 de 15/2/2013, in re "Sucesión Bimbi Alejandro F. y otra c. Ruiz, María Elena y otros s/ Reivindicación*"). También es importante recordar que la inscripción registral inmobiliaria cumple una función meramente publicitaria en protección de los derechos de terceros, que no hace a la perfección del título…". (*cfr. "Marino, Julio Gabriel vs. Pérez, Pedro Timoteo s/reivindicación*").-

El Decreto cuestionado niega la suspensión del plazo solicitada, situación que puede generar graves perjuicios a esta parte.

Decimos que se vulneran los principios consagrados en nuestra Ley de Rito *(Eficiencia, eficacia y proporcionalidad en la tutela judicial; flexibilidad y adecuación procesal; Buena fe y lealtad procesal),* porque el decreto atacado, en un rigorismo formal pernicioso, hace caso omiso de que, el negocio jurídico, se realizó por medio de una Escritura Pública Traslativa de Dominio.-

Asimismo, esta parte detalló, manifestó y solicitó en la interposición de la Tercería que se trataba de Dominio, al estar involucrada una escritura pública, aunque en el titulo se refiera a otro tipo de tercería. Por ejemplo:

- "…..*Es la situación de esta tercerista, ya que por* ***escritura pública N° 131 de fecha 05/03/221*** *se realizó la compra-venta del inmueble mencionado*".-

- El negocio jurídico realizado se produjo entre esta incidentita con la Titular Registral al momento de perfeccionarse la compra-venta. Asimismo esta parte también contaba con el carácter de titular registral antes de la operación, ya que la detentaba junto con la vendedora en condominio.-

- "*La subasta que podría obtenerse, de seguir adelante con la presente ejecución, frustraría gravemente el mejor derecho que me asiste. En otras palabras, si bien es incuestionable mi mejor derecho atento a la situación descripta, también soy titular del dominio del inmueble en cuestión por lo cual no me encuentro imposibilitado de promover tercería de dominio*".-

- *En el caso de autos,* ***existe una compradora con escritura pública traslativa de dominio****, con* ***fecha cierta****, que abonó la totalidad del precio, con inscripción provisoria de la venta en el registro inmobiliario y que continuó con la posesión del inmueble (cuya parte indivisa adquirió) siendo propietaria registral de la restante parte indivisa*.-

- "*No debe escapar a VS, para un mejor análisis de la tercería de dominio que me asiste (que desemboca en un mejor derecho) es el carácter de condómino y coposeedor que revestía esta parte antes de la compra-venta por escritura pública*".-

- *Por lo expresado surge inequívocamente, que nos encontramos con una posesión del inmueble, de buena fe, pública, notoria y pacífica, que se la adquirió mediante escritura pública al realizarse la tradición del bien, cuya fecha goza de certeza, se ha pagado la totalidad del precio antes de la traba cautelar, se la ha recibido de quien es el co-titular registral y se reúnen los elementos suficientes para que se nos reconozca sobre el inmueble, el derecho a adquirirla mediante título suficiente, desplazando al tercero registral cautelado acreedor del titular registral*.-

Por otro lado VS, reiterada jurisprudencia y doctrina es conteste en la suspensión de los plazos ante la inminencia de la subasta en razón del daño que se podría ocasionar si se llevare a cabo.

“El efecto propio de la tercería de mejor derecho no es suspender la subasta sino el pago al acreedor hasta que la misma sea resuelta. Pero tal solución puede tornar abstracto el pronunciamiento sobre la tercería que pretende la entrega de la cosa cuando se haya perfeccionado su venta en remate judicial. En razón a esto es que la doctrina y jurisprudencia imperante en el tema ha equiparado en estos casos los efectos de éste tipo de terceria a propios de la de dominio, o sea suspendiendo el remate del bien. Así, la deducción de una tercería de mejor derecho mediante la cual se pretende la entrega de la cosa produce como efecto general la suspensión de la venta, cuyo dominio pretende el tercerista, frente a la inminencia del daño material que podría ocasionar dicha venta (Podetti, "Tratado de la tercería", ps. 64, 86 y 149, núm. 35, 39 y 81, respectivamente; Alsina, Tratado", vol. III, p. 348, núm. 16 c, Jofré-Halperín, "Manual"., p. 475, núm. 89; cit. Morello y otros, "Códigos Procesales", t. II, p. 488). "En supuestos análogos a los de autos, la pretensión que persigue la entrega del bien debe dirimirse con antelación a la subasta para impedir la venta de un bien respecto del cual el tercerista ostente un derecho a completar su adquisición dominial, que eventualmente puede prevalecer por sobre el derecho a ejecutar del embargante. Por esta circunstancia, al tipo de tercería de mejor derecho que se ha admitido formalmente en estos autos, en principio corresponda otorgarle el mismo efecto que les cabe a las tercerías de dominio; esto es, la virtualidad de suspender el acto de subasta" (TSJCordoba, Sala Civil y Comercial in re "Tercería de mejor derecho de José A. Vázquez" en autos: "Marengo Demaglier, Ana María c. Guillermo Ramón Solfanelli - Ejecutivo - Rec. de Casación", Auto 19 (bis) de fecha 28/02/03 (Semanario Jurídico 1402, p. 280; Foro de Cba., N° 82, p. 161). O sea, que la decisión del Juez aquo de suspender la subasta del bien embargado luce correcta por cuanto en el caso concreto corresponde extender los efectos de la tercería de dominio a la tercería de mejor derecho deducida y en consecuencia es de aplicación la norma del art. 98, 1° párrafo del CPCC. DRES.: ALONSO - MANCA.

CAMARA CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - Sala 2S/

EJECUCION HIPOTECARIA Nro. Sent: 25 Fecha Sentencia 21/02/2017 - Registro: 00047481-01

Por lo expuesto, y por las demás consideraciones que el elevado criterio de S.S suplirá, solicito se Revoque el decreto atacado y ordene la suspensión de los plazos procesales hasta tanto se resuelva la tercería interpuesta, caso contrario conceda el Recurso de Apelación planteado en subsidio, con costas en caso de oposición.-

III.-

Atento al previo de fecha 05-12-2022 -último párrafo, adjunto copias para la correspondiente formación del incidente.

Proveer de conformidad.

Justicia.-



FLORENCIA MONTENEGRO SALTO
ABOGADA
MAT. PROV. 8432 L° N F° 930
MAT. FED. F. 441- T. 121

Escaneado con CamScanner