

Expediente: **3369/05**

Carátula: **JORRAT JULIO CESAR C/ JORRAT DE HORTT FLORA LILIA S/ Z- INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**

Fecha Depósito: **07/03/2024 - 00:00**

**Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:**

90000000000 - *HADDAD, MIGUEL ALBERTO-PERITO*

90000000000 - *ESPINOSA, ALBERTO ALFREDO-POR DERECHO PROPIO*

90000000000 - *MOLLERACH, GUSTAVO-POR DERECHO PROPIO*

27201791788 - *JORRAT, FELIPE DANIEL-HEREDERO/A DEL ACTOR/A*

90000000000 - *JORRAT, JULIO CESAR-ACTOR/A*

90000000000 - *JORRAT, JULIO CESAR-HEREDERO/A DEL ACTOR/A*

23112392769 - *JORRAT, SONIA ELIZABETH-HEREDERO/A DEL ACTOR/A*

20321440496 - *JORRAT DE HORTT, FLORA LILIA-DEMANDADO/A*

20321440496 - *HORTT, DARIO ALBERTO-TERCERO*

20321440496 - *HORTT, OSCAR ALEJANDRO-TERCERO*

27201791788 - *JORRAT BRINGAS, CESAR OSVALDO-HEREDERO/A DEL ACTOR/A*

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

ACTUACIONES N°: 3369/05



H102324827720

San Miguel de Tucumán, marzo de 2024.

**JUICIO: JORRAT JULIO CESAR c/ JORRAT DE HORTT FLORA LILIA s/ Z- INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO. Expte. 3369/05**

Y VISTO; Para resolver los presentes autos y,

### **CONSIDERANDO**

I. En fecha 16/09/22 se presenta el letrado Nicolás Rougés, en carácter de apoderado de Darío Alberto y Oscar Alejandro Hortt y deduce tercería de dominio sobre la propiedad matrícula N-42015, embargada por la parte actora y solicita en consecuencia el levantamiento del embargo ordenado sobre dicha propiedad y la suspensión de los términos de los presentes autos.

Relata que la parte actora posee un crédito en contra de la demandada, el cual emerge de la sentencia dictada en fecha 17/11/10. Con el objeto de hacer efectivo su crédito la actora solicitó un embargo sobre un bien cuya titularidad dominial no corresponde a la parte demandada, quien oportunamente denunció dicha circunstancia a los fines de que no se haga efectivo, lo cual fue desoído, según sus dichos, por esta Instancia y por la Cámara actuante.

Teniendo en cuenta que los derechos y acciones hereditarios de la demandada en autos, Flora Lilia Jorrat, en el sucesorio de Alberto Jorrat, les fue cedido en fecha 22/11/05 a sus mandantes, entre los cuales se encuentran los correspondientes al dominio del inmueble de la matrícula antes citada (embargado erróneamente en autos), éstos poseen un derecho preexistente sobre la propiedad en cuestión. Por ello, corresponde el levantamiento del embargo sobre dicha propiedad.

De hecho, tal como consta en la Escritura N° 496 (de fecha 22/11/05 por ante la Escribana Gladys Noemí García, adscripta al Registro N° 4 de San Miguel de Tucumán), la cedente heredera en los autos caratulados "Jorrat Alberto s/sucesión", cedió la totalidad de acciones y derechos hereditarios que poseía sobre los bienes adjudicados en dicha sucesión, entre los cuales figura la matrícula nombrada. De ello deriva un derecho preexistente que sus mandantes poseen sobre dicha propiedad lo que lleva a que soliciten la suspensión del remate ordenado por S.S. mediante decreto de fecha 04/11/21 hasta se resuelva el planteo.

Asimismo, expone el Dr. Rougés que siendo la inscripción en el Registro Inmobiliario un trámite meramente declarativo, a los fines de merituar la procedencia de la tercería de dominio invocada en la presente, la falta de inscripción en el Registro carece de relevancia.

Estando hecha la referida cesión de acciones y derechos mediante escritura pública, la que guarda las formalidades de la ley y constituye un instrumento público que da fe de la operación concretada mediante dicho instrumento.

Finalmente el letrado adjunta, como un elemento probatorio adicional acerca de la realidad del negocio jurídico concertado entre las partes firmantes de dicha cesión, un contrato de locación, a través del cual los cesionarios alquilan el inmueble de calle Salta N° 781, matrícula registral N-42015, a la cedente, quien vive en calidad de locataria, abonando a tales efectos un canon locativo. Dicho contrato de locación es adjuntado recién en la presentación de fecha 19/09/22.

II. En fecha 06/10/22 se presenta el Sr. Daniel Felipe Jorrat-apoderado común de los herederos del actor- asistido por su letrada patrocinante Sandra Beatriz Delgadillo y contesta el traslado de la tercería de dominio. Denota que, tal como reza el art 97 del C.P.C.C., los terceristas debieron acompañar la escritura trasaltiva de dominio o solicitar el testimonio de la misma, cosa que no hicieron por lo que corresponde declarar su inadmisibilidad conforme al art. ut supra mencionado.

Asimismo, con cita al art. 1017 CCCN sostiene que evidentemente los terceristas confunden la Escritura de Dominio con la Cesión de Acciones y Derechos Hereditarios. Al no haberse presentado escritura de dominio del inmueble debe rechazarse por inadmisibile la tercería de dominio.

Añade que no se puede ceder un mejor derecho, que el que se tiene. La madre: Flora Lidia Jorrat de Hortt no puede ceder a sus hijos: Darío y Oscar Hortt, mejor derecho del que tiene, debiendo hacer notar que en el punto III del Proyecto de División y Adjudicación Hereditaria (homologado en la sucesión de Jorrat Alberto Expte. 2532/00 Juzg. Familia y Sucesiones de la IX Nom) dice: "El pasivo será soportado en su totalidad por Flora Lilia Jorrat de Hortt".

Este Instrumento se presentó en autos, se ha tenido en cuenta para el dictado de la sentencia de fondo y en la sentencia de Cámara. Es decir que la Sra. Flora Lilia Jorrat de Horrt reconoció la deuda de autos y se comprometió a pagar todo el pasivo de la sucesión de Alberto Jorrat, por lo que válidamente no pudo transmitir mejor derecho del que tenía.

También se funda en que el embargo tiene preferencia a la Cesión porque la misma no tiene publicidad, no siendo oponible a su parte sino hasta su presentación en la tercería (16/09/2022 12:03). El Dr. Rougés sólo cuando presente la tercería de dominio en autos da a conocer la cesión

de acciones y derechos hereditarios de Flora L. Jorrat de Hortt a sus hijos y pretende desconocer que la misma no puede transmitir mejor derecho del que tiene y desconocer también los embargos preventivos y definitivos en la matrícula registral del inmueble del que se trata el remate. Ocasionando gran dispendio jurisdiccional en una materia ya resuelta.

Por todo ello requiere que en subsidio a la inadmisibilidad de la tercera de dominio corresponde se tenga presente la contestación de la misma y se la rechace con costas.

III. Entrando en el análisis de lo aquí planteado, en primer lugar debo aclarar que atento a que el planteo a resolver fue deducido, sustanciado y pasado a resolver antes del advenimiento del Nuevo Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Tucumán (Ley 9531), debe ser examinado conforme al sistema Procesal anterior del Código Procesal Civil y Comercial (ley 6176).

A los fines de que la mera interposición de la tercería se convierta en un factor obstruccionista del proceso principal, el tercerista debe limitarse a probar su verosimilitud en el derecho que invoca. Respecto los bienes inmuebles el tercerista debe acreditar su derecho mediante la presentación de la escritura pública traslativa de dominio, siempre que el instrumento se ajuste a las formalidades legales y se encuentre inscripto en el registro inmobiliario, por cuanto para que la transmisión de bienes inmuebles sea oponible a terceros debe acreditarse la titularidad, buena fe y la inscripción en el registro respectivo.

Aplicando lo antes dicho al caso concreto en autos, se observa que con la presentación de fecha 16/09/22 no se acreditó la titularidad con escritura pública de dominio ni con inscripción registral de la cesión presentada. Los sistemas registrables se asientan en la presunción *jure et de jure de* que todo lo inscripto es conocido por terceros. Pues la cesión de acciones y derechos hereditarios presentada por el letrado Rougés no fue inscripta por lo que no fue dada a conocer por las otras partes del proceso ni por terceros. Exponiéndose de tal manera, que los embargos preventivos y definitivos en la matrícula registral del inmueble del que se trata el remate son previos y preferentes a la toma de conocimiento de dicha cesión.

Al respecto la Excmá Cámara del fuero, sala 2, en los autos "JAIME SALES Y CIA. S/ DISOLUCIÓN Y LIQUIDACION DE SOCIEDAD S/ INCIDENTE DE TERCERIA DE DOMINIO", Nro. Sent: 453 Fecha Sentencia 22/08/2017 sostuvo que "Cuando el problema a dilucidar es si debe triunfar el adquirente de un inmueble o el acreedor que lo embarga -sea que la pretensión se haya intentado por vía de la tercería de dominio o de la tercería de mejor derecho o de la pretensión de reconocimiento de una preferencia-, resulta dirimente la cuestión de la publicidad de la transferencia o de la entrega o detentación de la posesión del inmueble por parte del adquirente. En el concreto caso de autos la procedencia de la pretensión intentada -tercería de dominio a fin de obtener el levantamiento de un embargo trabado sobre un inmueble- se topa con un obstáculo insalvable (que libera de examinar otros recaudos), cual es que el boleto de compraventa que invoca en su favor la tercerista no ha sido inscripto en el Registro Inmobiliario, y en tales condiciones no puede ser opuesto al acreedor embargante; más aún cuando no se encuentra demostrado que éste tuviera conocimiento efectivo de la posesión alegada por la tercerista" (DRES. AMENABAR - MOISA).

Por lo que, con relación a la tercería de dominio regulada en los arts. 94 a 98, no cumple con el requisito extrínseco exigido por tales normas consistente en acompañar el título de dominio del inmueble o solicitar previamente su testimonio.

Del mismo modo, y en consonancia con lo antes citado, tampoco puede prosperar su pretensión de levantar el embargo ordenado sobre dicha propiedad y la suspensión de los términos de los presentes autos de acuerdo a lo estipulado en los arts. 99 y sgtes. del CPCCT.

Por tales motivos corresponde rechazar el levantamiento del embargo ejecutorio y la suspensión de los términos del presente proceso peticionada por los Sres. Hortt en fecha 16/09/22.

Costas a los Sres. Darío Alberto y Oscar Alejandro Hortt conforme el principio objetivo de la derrota (art. 105 Procesal).

Honorarios: dispongo diferir su regulación para su oportunidad.

Por ello,

## **RESUELVO:**

**I. NO HACER LUGAR** a la tercería de dominio, al levantamiento de embargo ni a la suspensión de los términos del presente proceso peticionada por los Sres. Darío Alberto y Oscar Alejandro Hortt en fecha 16/09/22,

**II. COSTAS**, como se consideran.

**III. HONORARIOS**, oportunamente.

**HÁGASE SABER.** 3369/05

**DR PEDRO ESTEBAN YANE MANA**

**JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMÚN DE LA I° NOMINACIÓN**

**OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**

Actuación firmada en fecha 06/03/2024

Certificado digital:

CN=YANE MANA Pedro Esteban, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20178601580

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.