

Expediente: **2613/19-I2**
Carátula: **BEST PAINT S.A. C/ GARCIA JULIO CESAR S/ COBRO EJECUTIVO**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - SALA I**
Tipo Actuación: **RECURSOS**
Fecha Depósito: **27/11/2024 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
27222634135 - **BEST PAINT S.A., -ACTOR**
90000000000 - **GARCIA, JULIO CESAR-DEMANDADO**
23311270494 - **LOTO VIVERO, SARA ISABELITA-TERCERO**

JUICIO: BEST PAINT S.A. c/ GARCIA JULIO CESAR s/ COBRO EJECUTIVO. EXPTE. N° 2613/19-I2 - SALA 1

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala I

ACTUACIONES N°: 2613/19-I2



H104118220135

JUICIO: BEST PAINT S.A. c/ GARCIA JULIO CESAR s/ COBRO EJECUTIVO. EXPTE. N° 2613/19-I2

S. M. de Tucumán, 26 de noviembre de 2024

SENTENCIA N° 364

Y VISTO:

El recurso de apelación concedido en autos a la tercerista **SARA LOTO VIVERO** contra la Sentencia de fecha 27 de diciembre de 2023 que resolvió : "...I).- **NO HACER LUGAR** al incidente de Tercería de mejor derecho interpuesto por Sara Isabelita Loto Vivero, en relación al inmueble sito en Pje. Raúl Galán n° 3960 Unidad 2 de esta ciudad, identificado con Matrícula S-13457/002, conforme a lo considerado. II).- **COSTAS:** en la forma considerada. III).-**HONORARIOS:** oportunamente ..." y ;

CONSIDERANDO

Que con fecha 14 / 02 / 24 la apelante expresa agravios contra la sentencia reseñada destacando que adquirió por boleto de compraventa inmobiliaria, - el cual se encuentra debidamente sellado,

goza de fecha cierta y firma del vendedor certificada ante escribano público - ; la propiedad de Raúl Galán 3960 unidad 2 (Matricula registral S-13457/002, Padrón inmobiliario n°4033997, Matricula Catastral n°4374/8350, Circunscripción 1, Sección 12C, mza lam 42, parcela 29E, subparcela 0-02-1-02) en fecha 08/11/2016 del Sr. García Julio Cesar, habiendo pagado en ese mismo acto la totalidad del precio y tomando posesión real y efectiva de la unidad el mismo día de la suscripción del mencionado boleto, libre de ocupantes, a estrenar y en perfecto estado de habitabilidad, posesión que mantiene hasta el momento en forma pública, pacífica e ininterrumpida y surge de los numerosos contratos de alquiler que celebro la misma desde fecha febrero / 2017 a la actualidad, los cuales fueron oportunamente sellados ante RENTAS DE LA PROVINCIA, gozan de fecha cierta y firmas certificadas ante escribano público. Es decir que dio cabal cumplimiento con los requisitos exigidos por el art 1170 del CCCN.

Agrega que si bien es cierto que la tercerista no inscribió el mencionado Boleto en el Registro Inmobiliario pudiendo haberlo hecho, también lo es que su adquisición goza de publicidad posesoria desde el mismo momento de la compra. Los legítimos derechos de los acreedores del Sr. García son de fecha posterior a la adquisición y toma de posesión por la tercerista, en el caso específico de autos, del año 2019.

Invoca jurisprudencia de nuestra C.S.J. : Registro: 00002044-04 - CORTE SUPREMA DE JUSTICIA S/ TERCERIA DE DOMINIO. Nro. Sent: 121 Fecha Sentencia 23/04/1992.

Considera importante resaltar que todos los embargos que pesaban sobre GARCIA JULIO CESAR y que fueron trabados sobre la propiedad en diferentes procesos provinciales y federales, fueron levantados por lo contundente e incuestionable de la documentación adjuntada, la cual goza de sellos legítimos, fecha cierta y firmas certificadas, lo que acredita sin dudas la posesión de buena fe, pública, pacífica e ininterrumpida de la misma.

Ejemplifica con la sentencia dictada en fecha 24/02/23 en autos "BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A. C/ GARCIA JULIO CESAR S/ COBRO EJECUTIVO" que tramita ante la Tercera Nominación de Documentos y Locaciones, en la cual se resolvió el levantamiento de embargo sin tercería opuesto por su parte.

Entiende que mantener la cautelar trabada sobre la unidad 2 del Pje. Raúl Galán 3960 y eventualmente proceder a la venta de la misma, seria perjudicar a su parte, que nada tiene que ver con la deuda contraída por el Sr. García, sin razón ni motivo alguno para ello, habiéndose acreditado en autos que el inmueble le pertenece desde el año 2016.

Agrega que la sentencia resulta arbitraria en razón de que la jueza a-quo ha prescindido de las reglas de la lógica, de manera contraria a la ley y a los derechos involucrados. Carece la misma de fundamentación suficiente, habiendo omitido valorar los hechos y los distintos elementos probatorios que eran conducentes para la solución de la causa, afectando gravemente el derecho de su parte, causándole un perjuicio de imposible reparación ya que la misma no desea ser pagada con preferencia, sino que tiene derecho a la cosa misma.

Destaca que es compradora de buena fe del inmueble afectado, que no conocía ni pudo tener la intención de burlar a los acreedores del Sr. García pues el derecho de estos es de fecha posterior a la compra y toma de posesión del inmueble. Añade que se comportó en todo momento como dueña de la propiedad, desde la compra del inmueble, tomo posesión de él, lo alquiló, cambió la titularidad de los servicios a su nombre y facturó los alquileres de forma mensual. Invoca jurisprudencia.

La agravia que S.S. rechace la tercería interpuesta fundándose únicamente en la falta de registración del boleto de compraventa, cuando la ley es clara al exigir publicidad registral o

posesoria. No siendo esta enunciación taxativa. La publicidad Posesoria detentada en autos es indubitable pues los instrumentos que dan cuenta de los hechos tienen fecha cierta y sellos legítimos y han sido intervenidos en tiempo y forma por las autoridades correspondientes. Pone de relieve que el fallo reconoce que el boleto de compra venta tiene fecha cierta al igual que los contratos de locación arribados por la tercerista, lo que no es un dato menor pues acredita la buena fe de la adquirente anterior a la traba del embargo; pero omite considerarlo como relevante solo porque el boleto no goza de registración.

Critica al fallo por no fundamentar cual o cuales son los recaudos que no se cumplen en el caso. Sostiene que si analizamos cada uno de los apartados del art 1170 CCCN, que estandariza el sistema de oponibilidad del boleto de compra venta a terceros acreedores, se puede observar que se encuentran acabadamente cumplidos : *a) que el comprador contrato con el titular registral o pueda subrogarse en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos.* Respecto al primer requisito exigido surge probado en autos que adquirió el inmueble de GARCIA JULIO CESAR el 08/11/2016. Surge asimismo acreditado que este lo recibió a su vez de TORRES CARLOS ALBERTO en fecha 11/01/2016 (boleto de compraventa intervenido por la DGR en fecha 25/01/2016) y a su vez TORRES CARLOS ALBERTO lo recibió el 29/12/2015 de JUAN LUIS CAMBERA por instrumento de permuta que también fue acompañado por su parte.

b) El comprador pagó como mínimo el 25 % del precio con anterioridad a la cautelar. Este requisito también se encuentra cumplimentado. Surge del Boleto de Compraventa acompañado que en el mismo acto se abonó en efectivo \$150.000 y 6 cheques de \$50000.

c) el boleto tenga fecha cierta. El boleto de compraventa posee fecha cierta el 08/11/2016, sellado antes RENTAS DE LA PROVINCIA en fecha 15/11/16. Además de ello posee la firma de GARCIA JULIO CESAR debidamente certificada ante escribano público.

d) que la adquisición tenga publicidad, sea registral sea posesoria. El boleto no posee publicidad registral pero si posesoria a título de dueña, acreditada por los sucesivos contratos de alquiler que celebró su parte desde la toma de posesión de la propiedad hasta la actualidad, todos los cuales poseen firmas certificadas, fecha cierta y fueron intervenidos por Rentas en tiempo y forma, prueba que se ve reforzada además con las boletas de servicios adjuntadas, las cuales no solo fueron abonadas por la tercerista sino que además poseen a la misma como titular de los servicios, lo cual acredita la buena fe y prueban el ánimo de la Sra Loto Vivero de comportarse como verdadera dueña del bien. Tampoco deben olvidarse las facturas acompañadas y emitidas por la tercerista al percibir los respectivos alquileres. Es decir que la publicidad posesoria es incuestionable en este caso, sobre todo si se analizan en conjunto las pruebas y el contexto en el que se llevaron a cabo las mismas. El Art 1170 no exige en su inc d) que la publicidad sea registral como condición sine qua non, sino que exige que esta sea registral o posesoria.

La agravia que la sentencia sea contradictoria a la ley, intentando hacerle decir aquello que ella no expresa, más aun reconociendo S.S. que tanto el Boleto de Compra venta como los contratos de locación adjuntados, poseen fecha cierta anterior a la traba del embargo. Invoca jurisprudencia.

La agravia la sentencia cuestionada al violar derechos constitucionales y principios fundamentales ya que de producirse el remate de bien, se vería privada de ejercer los derechos inherentes a la propiedad, por la imposición de un embargo que no corresponde, sobre un bien que le pertenece y que salió del patrimonio de García 2 años antes del embargo ordenado en autos.

Asimismo agravia a su parte la imposición de las costas, por el principio objetivo de la derrota, debiendo las mismas ser modificadas en cuanto lo sea la sentencia.

Por todo ello pide se haga lugar al recurso, se revoque la sentencia apelada, y se levante el embargo trabado sobre el inmueble de su parte y se impongan las costas a BEST PAINT SA en caso de oposición.

Corrido traslado al actor y al demandado, nada contestaron.

Al analizar la causa principal advertimos que :

* En fecha 20 / 05 / 2019 se trabó embargo preventivo hasta cubrir las sumas de \$ 5.074.060,90 por capital reclamado con más la suma de \$ 1.522.210 calculadas para acrecidas provisorias, sobre los inmuebles identificados con la Matrícula Registral S-13457/001 y S-13457/002 e inscripta dicha cautelar en el Registro Inmobiliario de la Provincia el día 22 / 05 / 2019.

* En fecha 22 / 03 / 23 Sara Isabelita Loto Vivero dedujo tercería de mejor derecho respecto del inmueble matrícula registral S-13457/002, ubicado en Pje. Raúl Galán N°3961 de esta ciudad, invocando boleto de compraventa de fecha 08 / 11 / 2016 y publicidad posesoria.

* La sentencia de Primera Instancia rechazó la tercera de mejor derecho por considerar no acreditados los extremos legales invocados por Loto Vivero.

El art 1.170 CCCN reza: *"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 pago como mínimo el 25 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".*

Siguiendo el comentario al art. 1170 del C.C. y C. que hace Ernesto Wayar en la obra "Código Civil y Comercial de la Nación Comentado" (Ed. Rubinza Culzoni - Ricardo I. Lorenzetti Director), debemos poner de relieve que esta norma enmarca la acción del comprador por boleto que cumple los recaudos del artículo citado como una acción de inoponibilidad; de naturaleza mixta en tanto su ejercicio produce efectos de tercería de dominio y de mejor derecho simultáneamente. Lo primero, porque como ocurre en la tercería de dominio, se suspende el procedimiento principal. Lo segundo porque si es procedente la tercería incoada, la decisión se limitará a establecer el derecho preferente del comprador por boleto para obtener la escrituración frente al derecho invocado por el acreedor embargante del bien inmueble, disponiéndose en consecuencia el levantamiento a su respecto del embargo trabado.

En definitiva, el art. 1170 del C.C. y C. implica concretar legislativamente la tutela del poseedor por boleto que cumple los recaudos allí exigidos, terminando con los vaivenes que presentaba la jurisprudencia según se adhiriera a una u otra posición doctrinaria respecto al valor del boleto inscripto o no inscripto en el Registro Inmobiliario.

Ahora bien, - contrariamente a lo considerado por el fallo bajo revisión -, el análisis de la documental presentada por la tercerista demuestra que el caso sí enmarca en la previsión del art. 1170 del C.C. y C.

En efecto, la tercerista acompañó el 22 / 03 / 23 como prueba instrumental:

* Copia simple de contrato de permuta de Juan Luis Cambera a Carlos Alberto Torres del 29 / 12 / 2015.

* Boleto de venta de Carlos Alberto Torres a Julio César García de fecha 11 / 01 / 2016.

* Boleto de compraventa de fecha 08 / 11 / 2016 entre García y ella, con firmas certificadas ante escribano público y sellado ante DGR.

* Contratos de locación de fechas : 01/02/2017 a 31/01/2019 debidamente sellado; 01/03/2019 a 29/02/2021 con firmas certificadas y sellado, más su rescisión también sellada ante la DGR; 01/10/2020 al 30/09/2023 con firmas certificadas, sellado e inscripto en el registro de Locación de Inmuebles, los cuales, de acuerdo a las características detalladas, gozan de fecha cierta.

* Recibos de pago del alquiler por el inmueble de la tercera.

* Boletas de pago de EDET.

* Copia simple de contrato de permuta de Juan Luis Cambera a Carlos Alberto Torres del 29 / 12 / 2015.

* Boleto de venta de Carlos Alberto Torres a Julio César García de fecha 11 / 01 / 2016.

* Plancha registral en copia simple en donde consta la titularidad de dominio en cabeza de Julio César García desde el 17 / 11 / 2017.

Asimismo informó que los originales de la documentación ofrecida se encuentran reservados en Caja Fuerte del Juzgado De Documentos y Locaciones de la 2a. Nom. Centro Judicial Capital en el Juicio: "Ferva Sa C García Julio Cesar S/ Cob. Ejecutivo. Expte: 12638/18", habiéndose dispuesto en fecha 30 / 03 / 2023 : *"...Librese oficio conforme se solicita al Juzgado de éste mismo fuero de la Segunda Nominación a fin de que por intermedio de quien corresponda, se sirva remitir copia certificada de la documentación original presentada en los autos..."*.

En fecha 18 / 09 / 2023 Secretaria Actuarial informó : *"...En el día de la fecha presento a despacho y dando cumplimiento con proveído de 06/09/23, informo y aclaro que en fecha 18/09/23 se procede a agregar: I) 02 cuadernos ofrecidos por la tercerista Loto Vivero (con representacion de Dra. Labastida Huerta): 2613/19-I2-A1 Documental (Producido), 2613/19-I2-A1-A2 Informativa (Producido); II) 02 cuadernos ofrecidos por el actor Best Paint S.A. (representacion de Dra. Colombres): 2613/19-I2-A1-A1 Informativa (Producido), 2613/19-I2-A1-A3 Pericial Contable (No Producido)..."*.

De acuerdo a las pruebas ofrecidas debemos concluir que el régimen establecido por el art. 1170 del C.C.C.N. se encuentra cumplimentado y en virtud de ello, la incidentista adquirió el status de adquirente de buena fé cuyo derecho tiene prioridad sobre el de la firma actora Best Paint S.A. que trabó el embargo con posterioridad sobre el inmueble vendido por boleto de venta en el año 2016 en razón de la publicidad posesoria que ostenta.

Cabe destacar que el primer recaudo exigido al comprador con boleto es que haya contratado con el titular registral o que pueda subrogarse en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos, y en autos se han probado ambos recaudos : respecto al primer supuesto surge probado que Loto Vivero adquirió el inmueble a JULIO CESAR GARCIA el 08 / 11 / 2016 mediante Boleto de Compraventa con firmas certificadas y fecha cierta.

Respecto al segundo supuesto, surge asimismo acreditado que García lo recibió de CARLOS ALBERTO TORRES en fecha 11 / 01 / 2016 (boleto de compraventa intervenido por la DGR en fecha 25 / 01 / 2016) y a su vez TORRES lo recibió el 29 / 12 / 2015 de JUAN LUIS CAMBERA por instrumento de permuta que también fue acompañado por la tercerista.

En cuanto al segundo recaudo (que el comprador haya pagado como minimo el 25 % del precio con anterioridad a la cautelar), también se encuentra cumplido pues surge del Boleto de Compraventa acompañado que el precio de venta se pactó en \$ 450.000 y que en el mismo acto se abonó en efectivo \$ 150.000 y 6 cheques de \$ 50.000.

En lo que atañe al tercer recaudo (que el boleto tenga fecha cierta), ya resaltamos que posee fecha cierta pues su firma fue certificada por Escribana Tula y fue sellado ante Dirección Gral. de Rentas en fecha 15 / 11 / 16.

Finalmente y en cuanto concierne a que la adquisición tenga publicidad, sea registral sea posesoria y como vimos, el boleto no posee publicidad registral pero si posesoria a título de dueña, acreditada por los sucesivos contratos de alquiler que celebró Loto Vivero desde la toma de posesión de la propiedad hasta la actualidad, contratos que poseen firmas certificadas, fecha cierta y fueron intervenidos por Rentas en tiempo y forma y a los que se suman las facturas acompañadas y emitidas por la tercerista al percibir los respectivos alquileres.

Estas pruebas se ven reforzadas con las boletas de servicios adjuntadas por la tercerista, las cuales tienen a la misma como titular de los servicios.

Si se analizan en conjunto las pruebas reseñadas y al contrario de lo aseverado por la a-quo, es indudable e incuestionable la publicidad posesoria en este caso, pues el Art 1.170 no exige en su inciso d) que la publicidad sea registral como condición única sino que ésta puede ser también posesoria.

Al respecto se ha dicho que *"...El nuevo C.C. Y C.N. en su artículo 1170 expresamente prevé una solución para el conflicto analizado, pues otorga prioridad al comprador de buena fe por boleto de compraventa, frente a los terceros que hayan trabado cautelares sobre el inmueble vendido si se cumple con los siguientes requisitos: a) el comprador goce de algún tipo de publicidad, sea registral o posesoria b) el comprador haya contratado con el titular registral, o pueda subrogarse en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos c) el comprador haya pagado el veinticinco por ciento (25%) del precio con anterioridad a la traba de la cautelar; d) es necesario que el instrumento privado haya adquirido fecha cierta anterior a la traba de la cautelar. De esa manera el Digesto Civil y Comercial receptó legalmente la postura doctrinaria y jurisprudencial mayoritaria y concretó legislativamente la tutela del poseedor por boleto que cumple los recaudos allí exigidos, terminando con los vaivenes que presentaba la jurisprudencia según se adhiriera a una u otra posición doctrinaria respecto al valor del boleto inscripto o no inscripto en el Registro Inmobiliario. Así, calificada doctrina estableció que el adquirente por boleto al que se le ha hecho la tradición del inmueble puede oponer su derecho al embargante y obtener de este modo su cancelación, en razón de que siendo un poseedor legítimo, los acreedores carecen de acción para privarlo de la posesión. En este sentido se afirma que prevalecería la publicidad posesoria si existiera buena fe del comprador, pues la publicidad traditiva es el medio que Vélez contempló para manifestar los derechos reales que se ejercen por la posesión (conf. Gatti, Edmundo-Alterini, Jorge H., Prehorizantalidad y boleto de compraventa, LA LEY, p. 45 y 48; Vázquez, Gabriela A., Poseedor de boleto y embargo, LA LEY, 2007-F, 499; Andorno, L., Conflicto de intereses sobre el inmueble vendido por boleto. ¿Quién tiene un mejor derecho, el comprador por boleto o el primer embargante?. Tercerías de dominio y de mejor derecho, en Rev. de Der. Priv. y Comunitario, cit., año 2000-3, p. 247; Bellotti, Mirta L., ¿Son oponibles al acreedor embargante los derechos derivados del boleto de compraventa?, JA, 2001-II-1086)..."* (CAMARA PENAL - Sala 6 - "BARENBREUKER OTTO FERNANDO S/ DEFRAUDACIÓN - Expte. n° 63102/2016-L2 - Sentencia de fecha 09/10/2019).

También sostiene Lopez de Zavalía que el poseedor tercerista por boleto es titular de un derecho real provisional y de un jus ad rem. Su derecho emana del titular mismo del derecho real definitivo, que al hacer entrega voluntaria de la posesión no solamente se desprende de posesión material, del derecho a la posesión y de las acciones posesorias que lo tutelan, sino también de la mismísima acción que tutela su "jus possidendi", es decir de la partícula más importante que integra el contenido de su derecho de dominio. Por ello, su situación no puede ser asimilable a la de un acreedor común embargante, portador de un derecho personal (cfr. Fernando López de Zavalía Derechos Reales, Tomo I, Editorial Zavalía, Bs As. 1989, página 139 y Tomo III página 436).

La Excma. Corte Suprema de Justicia de nuestra provincia ha solucionado el conflicto aquí analizado en casos análogos pero bajo anterior legislación, estableciendo una protección especial al comprador por boleto atendiendo a que esa operación es muy común como etapa previa a la escritura traslativa de dominio.

Por eso realizó una interpretación ampliada del art 1185 bis del anterior Código Civil e hizo extensiva a las ejecuciones individuales la preferencia otorgada al adquirente por boleto de compraventa para oponer su título al concurso, quiebra y a las ejecuciones de créditos (cfr. Rubio N. c. Filippini, sent. 23/4/1992; Manzar S.R.L. s/ concurso preventivo. Incidente de revisión promovido por el Banco del Tucumán S.A. sent. n° 476 del 30/6/2010 ; Toledo Nacusse Roque c/ Caja Popular de Ahorros de la Provincia de Tucumán c/ Sánchez Guido Ant s/ Cobro Ejecutivo s/ Tercerías sent. n° 722 del 12/08/2014).

Así sentó doctrina legal respecto a que : “En el supuesto de conflicto entre un poseedor con boleto y un acreedor embargante del vendedor, será preferido el primero si la tradición es anterior al embargo por la función publicitaria de aquella y siempre que tenga buena fe, lo que se presume. Ello así pues el titular del boleto exhibe un derecho a la cosa in natura en tanto que el embargante ostenta una titularidad creditoria dineraria que no ha sido potenciada ni modificada por la anotación registral desde que el embargo no es un derecho real, ni concede poderes sobre la cosa, sino que se limita a constituir una simple afectación al pago de un crédito en dinero, salvo que exista un titular con derecho preferente, como lo es el poseedor con boleto”.

Luego, la Corte en la causa Toledo Nacusse manifestó lo siguiente: “...en el conflicto entre el adquirente por boleto de compraventa no registrado, y el acreedor hipotecario, resulta oponible el derecho emergente del primero si se verifica su celebración, y su posesión en las condiciones de los artículos 1185 bis y 2355 último párrafo del Código Civil, anteriores a la hipoteca”. Y agregó que : “...Cuando existe la posesión del art. 1185 bis, la publicidad posesoria resulta un presupuesto ineludible para su oponibilidad a terceros interesados. Tal publicidad no es necesariamente la registral, porque la registración del boleto no es obligatoria sino facultativa (art. 2º, ley 17.801). En este sentido, se ha declarado que: 'En el derecho positivo vigente, conserva toda su trascendencia la publicidad posesoria', la que existirá 'cuando a través de ella los terceros interesados hayan conocido o podido conocer la realidad extrarregistral'. Si el acreedor -a la cosa- considerada en sí misma, aún cuando fuera de fecha anterior y compareciese con escritura pública inscripta no puede prevalecerse del déficit de registración frente al poseedor con boleto y buena fe, menos aún podrá hacerlo un acreedor común embargante que no esgrime un derecho específico a una cosa que la realidad está demostrando que “naturaliter” y extrarregistralmente, ya había salido con anterioridad a la fecha del embargo del patrimonio sobre el cual inviste un poder de agresión indeterminado e inespecífico.”

En definitiva la normativa, la doctrina y la jurisprudencia sustentan la preferencia del adquirente por boleto frente al acreedor embargante, siempre que el comprador haya contratado con el titular registral o se subrogue en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos, haya pagado por lo menos el 25% del precio de venta, goce de algún tipo de publicidad ya sea posesoria o registral y que el instrumento tenga fecha cierta anterior a la traba de la cautelar.

En ese marco y habiendo probado la incidentista que el bien embargado en autos ubicado en calle Raúl Galán 3960, identificado como Unidad 2, Matricula registral S-13457/002, Padrón inmobiliario n°4033997, Matricula Catastral n°4374/8350, Circunscripción 1, Sección 12C, mza. lam. 42, parcela 29E, subparcela 0-02-1-02); ha sido adquirido por ella mediante boleto de compraventa y que cumple con la totalidad de los recaudos exigidos por el art. 1170 del CCyC, corresponde hacer lugar a la tercería deducida.

Por todo ello se hará lugar a la apelación interpuesta, revocando la Resolución apelada, que se sustituye por la pertinente, adaptando las costas al resultado que obtiene el incidente.

En idéntico sentido : Cám. Docs. y Locs. - Sala 1a. : a) Sent. n° 65 del 03 / 03 / 2017 recaída en la causa "Banco Credicoop Coop. Ltda. Vs. Ardiles A. R. y Ots. / Cob. Ej. - Expte. n° 5465 / 99 -I1", en la que dijimos : "...Frente a este poseedor tenemos como contraparte a un acreedor común embargante quien inscribió su embargo. Entonces, a nuestro criterio, frente a esta situación fáctica debidamente probada, no puede el embargante tener preferencia por el solo hecho de haber inscripto el embargo. Ello es así porque el

poseedor por boleto es titular de un derecho real provisional y también de un jus ad rem. Su derecho emana del titular mismo del derecho real definitivo. El vendedor por boleto que hace entrega voluntaria de la posesión no solamente se desprende del factum posesorio, del jus possessionis y de las acciones posesorias que lo tutelan, sino también de la mismísima acción que tutela su jus possidendi, es decir de la partícula más importante que integra el contenido de su derecho de dominio. Su situación no puede ser asimilable a la de un acreedor común embargante, portador de un jus in personam, conforme lo sostiene el prestigioso profesor Fernando López de Zavalía en su libro *Derechos Reales*, Tomo I, Editorial Zavalía, Bs As. 1989, página 139 y Tomo III página 436). Se ha configurado una situación fáctica excepcional que amerita el apartamiento de la doctrina que propicia la prevalencia de la publicidad registral, sustentada en los precedentes Melgarejo y Manzar. Así lo ha resuelto por la Excma. CSJT en "Toledo Nacusse Roque vs. Caja Popular de Ahorros de la Provincia de Tucumán c/ Sanchez Guido ANT s/ Cobro Ejecutivo s/ Tercerías", Sent. n° 722 de fecha 12/08/14: " ... en nuestro sistema la tradición no solamente cumple la función de modo de adquisición del derecho real, sino también la de medio de publicidad, que en ciertos especiales supuestos ha de vencer a la publicidad tabular; y tal es no solamente la hipótesis de la prescripción adquisitiva veinteañal, sino también la del párrafo agregado al art. 2355 del C. Civil, a cuyo tenor "se considera legítima la adquisición de la posesión de inmuebles de buena fe mediando boleto de compraventa..." ; "... Si el acreedor "a la cosa" considerada en sí misma, aún cuando fuera de fecha anterior y compareciese con escritura pública inscripta no puede prevalecer del déficit de registración frente al poseedor con boleto y buena fe, menos aún podrá hacerlo un acreedor común embargante que no esgrime un derecho específico a una cosa que la realidad está demostrando que "naturaliter" y extrarregistralmente ya había salido con anterioridad a la fecha del embargo del patrimonio sobre el cual inviste un poder de agresión indeterminado e inespecífico....". Lo ya considerado resulta suficiente para confirmar la sentencia recurrida en cuanto hace lugar al levantamiento del embargo" (DRES. FAJRE - COURTADE. Registro: 00047841-01).

b) Sent. n° 74 del 28 / 03 / 2018 in re "SANCHEZ LORIA, ROBERTO Vs. BANCO SANTANDER RIO S.A. (COMAFI FIDUCIARIO FINANCIERO S.A.) Y RUBINO, EUGENIO EDUARDO S/ TERCERIA DE MEJOR DERECHO - Expte. n° 4463/13" en la que dijimos : "En este conflicto entre un poseedor de buena fé con boleto de compraventa no inscripto y un acreedor embargante de quien aparece como titular de dominio, debe prevalecer el tercerista pues la tradición es anterior al embargo y la posesión ejercida y reconocida tiene una función publicitaria de aquélla..." (DRES. COURTADE - FAJRE) .

Costas : atento al resultado al que se arriba corresponde imponer las costas generadas en esta Instancia a los accionados **BEST PAINT S.A. y JULIO CESAR GARCIA** que resultan vencidos en el recurso (Arts. 61 / 62 del CPCC).

Por ello,

RESOLVEMOS

I) HACER LUGAR al recurso de apelación deducido por la incidentista **SARA I. LOTO VIVERO** contra la sentencia de fecha 27 de diciembre de 2023 la que se revoca y sustituye por la siguiente : "**I.- HACER LUGAR** a la tercería de mejor derecho deducida por **SARA I. LOTO VIVERO** declarando que le asiste mejor derecho sobre el inmueble sito en Pje. Raúl Galán n° 3960, Unidad 2 de esta ciudad, identificado con Matrícula S-13457/002, Padrón inmobiliario n° 4033997, Matricula Catastral n° 4374/8350, Circunscripción 1, Sección 12C, mza. / lam. 42, parcela 29E, subparcela 0-02-1-02y en consecuencia declarar la **INOPONIBILIDAD** a su respecto del embargo ejecutorio trabado sobre dicho inmueble en la causa "**BEST PAINT S.A. c/ GARCIA JULIO CESAR s/ COBRO EJECUTIVO - EXPTE. N° 2613/19**" que tramita en el Juzgado en Docs. y Locs. de la Vª Nom. **II.- COSTAS :** se imponen a los accionados **BEST PAINT S.A. y GARCIA JULIO CESAR** en tanto resultan vencidos (arts. 61 y ccs. del CPCC). **III.- RESERVAR** pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad. **IV.- INSCRIBASE** la presente resolución en el Registro Inmobiliario en la Matrícula S-13457/002 - Capital Sur".

II) COSTAS: las de esta instancia se imponen a los accionados en el incidente **BEST PAINT S.A. y JULIO CESAR GARCIA** atento al resultado del recurso.-

III) RESERVAR honorarios para su oportunidad.-

HÁGASE SABER

CARLOS E. COURTADE GISELA FAJRE

Actuación firmada en fecha 26/11/2024

Certificado digital:
CN=MOLINUEVO Maria Alejandra, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27172684748

Certificado digital:
CN=FAJRE Myriam Gisela Fatima, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27110641236

Certificado digital:
CN=COURTADE Carlos Enrique, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20123256833

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