Expediente: **1801/12-I4**
Carátula: **RIOS ROSA ESTER C/ ZEYGA S.R.L. S/ DAÑOS Y PERJUICIOS S/ INCIDENTE DE TERCERIA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA N°1**
Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CON FUERZA DE DEFINITIVAS**
Fecha Depósito: **08/03/2024 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - ZEYGA S.R.L., -DEMANDADO
90000000000 - DEFENSORÍA DE MENORES DE LA IVA. NOM., -APODERADO
27222378627 - RIOS, ROSA ESTER-ACTOR
20232387506 - SALVADOR, LUIS ALBERTO-TERCERISTA
33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado del Trabajo de la V° Nominación

ACTUACIONES N°: 1801/12-I4

H105014937459

JUICIO: RIOS ROSA ESTER c/ ZEYGA S.R.L. S/ DAÑOS Y PERJUICIOS s/ INCIDENTE DE TERCERIA. Expte. N°1801/12-I4

San Miguel de Tucumán, marzo de 2024

VISTO: para resolver el incidente de tercería de mejor derecho iniciado por Luis Alberto Salvador, de cuyo estudio

RESULTA

Mediante presentación de fecha 05/04/18 se apersonó el letrado Augusto Alejandro Contreras en representación del Sr. Luis Alberto Salvador LE N°8.036.871, conforme poder general para juicios acompañado, e inició incidente de tercería de mejor derecho, en contra de la Sra. Rosa Ester Ríos y la razón social Zeyga SRL.

Solicitó se reconozca la prioridad excluyente del derecho de su mandante sobre el bien inmueble ubicado en calle Muñecas N°754, padrón N°405958, matrícula N-49395, y, en consecuencia, se ordene el levantamiento del embargo trabado o bien se declare inoponible a su parte. Ello a efectos de habilitar a su mandante a inscribir el inmueble referido a su nombre.

El presentante fundó su legitimación activa en el boleto de compraventa fechado el 22/12/10, en el cual consta que el Sr. Salvador adquirió el inmueble aludido de la empresa Zeyga SRL y de los Sres. Eduardo Grandi y Domingo Mario Marchese. Expresó que se trata de un departamento destinado a vivienda, que conforma un semipiso e integra un inmueble de mayor extensión sometido al régimen de propiedad horizontal, sito en calle Muñecas N°754 de esta ciudad que, según plano y croquis, se ubica en el 8° piso contrafrente (semipiso “b”) y consta de una superficie propia de 153 metros cuadrados.

Explicó que en el citado instrumento consta que su mandante adquirió además una cochera de 26 metros cuadrados, ubicada en el segundo subsuelo, de conformidad con el croquis, plano y memoria descriptiva que forma parte del boleto de compraventa. Respecto a este último, indicó que dicho instrumento fue debidamente sellado y sus firmas certificadas por ante Escribano Público, por lo que su representado lo inscribió en el Registro Inmobiliario de esta provincia.

Advirtió que en la cláusula segunda del boleto consta que la operación se convino por la suma de $400.000 que fueron abonados por cheque al momento de su firma.

Puntualizó que su conferente detenta la posesión del inmueble referido desde marzo de 2011, y que posteriormente tomó conocimiento de la existencia del embargo ordenado en los autos del rubro.

Manifestó que en el Juzgado Civil y Comercial Común de la VII° Nom. están tramitando los autos caratulados “Salvador, Luis Alberto vs. Zeyga SRL s/ cumplimiento de contrato y escrituración”, expediente N°1739/16, a los fines de inscribir el bien a nombre de su representado, y que inició el presente incidente de tercería para no esperar el dictado de la sentencia de escrituración.

Refirió a los términos del art. 1.170 del Código Civil, cuyos extremos consideró acreditados en el caso bajo análisis.

Expuso que del examen del boleto del compraventa referido surge que:

1) la operación inmobiliaria se realizó con la firma Zeyga S.R.L. en su carácter de propietario del inmueble mencionado;

2) el Sr. Salvador pagó al momento de la suscripción del boleto de compraventa una suma mayor al 25% del monto total de la operación y que se encuentran cancelados los saldos totales;

3) la operación se realizó el 22/12/10, esto es, con anterioridad al embargo ordenado en autos;

4) el boleto de compraventa fue inscripto en el Registro Inmobiliario de la provincia el 07/08/15;

5) el instrumento referido tiene fecha cierta y cuenta con el sellado de ley y las certificaciones de firmas correspondientes realizadas por ante Escribano Público;

Explicó además que la adquisición tuvo publicidad suficiente, tanto posesoria como registral. Ello por cuanto del informe de dominio se desprende que el boleto firmado el 22/12/10 fue inscripto en el Registro Inmobiliario de la provincia el 11/02/11 y reiscripto, posteriormente, en fechas 09/08/12, 06/06/13, 25/02/14, 24/07/14 y 27/10/15.

Citó doctrina y jurisprudencia en sustento de su posición.

Puso de resalto que el boleto de compraventa otorga un derecho al comprador que tiene prioridad sobre terceros que hayan trabado cautelares sobre el inmueble vendido, siempre que concurran los presupuestos exigidos por el art. 1170 del Código Civil.

Indicó además que en dicho inmueble el actor constituyó su vivienda personal y que tal distinción tiene base constitucional conforme el art. 14 bis de nuestra Carta Magna. Citó doctrina en tal sentido.

Fundó su derecho, ofreció prueba instrumental, informativa, inspección ocular y testimonial.

Finalmente solicitó que se admita la tercería deducida y que se condene en costas a la accionada.

Por presentación del 19/04/18 acompañó la documentación original que da cuenta el cargo de idéntica fecha.

Corrido el traslado de ley, se apersonó la letrada Claudia L. Canivare en el carácter de apoderada de Sra. Rosa Ester Ríos, conforme instrumento de poder acompañado, y se allanó en forma total a los términos de la incidencia promovida por el Sr. Salvador.

Resaltó que el levantamiento de embargo deberá recaer solamente sobre el departamento “B” del piso 8, Padrón N°405958 con matrícula registral N°49395, tal como se halla identificado en el boleto de compraventa presentado en autos.

Mediante providencia del 02/12/13 se tuvo por incontestado el traslado conferido a la empresa Zeiga SRL. Ello por cuanto, pese a haber sido debidamente notificada, conforme da cuenta la cédula de notificación N°3783, dicha SRL no se presentó a estar a derecho.

Por presentación del 02/02/24, el letrado apoderado del incidentista acompañó acta de nacimiento de Ricardo Ezequias Aguilar Ríos, hijo de Rosa Ester Ríos, por quien oportunamente intervino la Defensoría de Menores de la IV Nominación, y denunció que éste ya había alcanzado la mayoría de edad por lo que no resultaba necesario dictamen al respecto.

Finalmente, por decreto del 07/02/24 se dispuso el pase a resolver, el que notificado a las partes dejó la incidencia en estado de ser resuelta, y

CONSIDERANDO

En fecha 26/02/14 (en el marco del incidente N°1) se dictó sentencia interlocutoria mediante la cual se hizo lugar al embargo preventivo solicitado por la parte actora sobre los inmuebles identificados con las matrículas N°49.395 y N°33.399, por la suma de $330.000 en concepto de capital, con más la suma de $66.000 que se presupuestaron provisoriamente por acrecidas, en cada uno de ellos.

En la incidencia bajo análisis, el tercerista es quien solicita -por considerar que ostenta un mejor derecho sobre el inmueble embargado- que se levante la medida recaída sobre el inmueble identificado bajo la matrícula registral N°49.395.

Sobre esta cuestión cabe tener presente que el art. 1170 del Código Civil y Comercial dispone lo siguiente respecto del boleto de compraventa de inmuebles: "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".

Partiendo de tales consideraciones, y analizando las constancias de autos, resulta que de la documental acompañada por el incidentista (boleto de compraventa, facturas de servicio de luz, facturas de impuestos municipales, facturas de servicios telefónicos y de gas, informe de situación dominial expedido por el Registro Inmobiliario, recibos acompañados que no se encuentran controvertidos y demás constancias de autos que obran en el incidente de embargo preventivo 1801/12-I1), surge que el tercerista cumple con todos los recaudos previstos en la normativa citada. Ello por cuanto se verificó que el Sr. Salvador: **1)** contrató con el titular registral, **2)** pagó más del 25% del precio del inmueble con anterioridad a la traba de la cautelar, **3)** el instrumento tiene fecha cierta por haberse celebrado el acto por ante escribanía; **4)** finalmente, la adquisición tiene publicidad posesoria suficiente conforme surge del informe de dominio cuya copia certificada tengo a la vista, y el tercerista tiene la posesión del inmueble objeto del embargo, conforme surge de la

documental adjuntada en autos.

En mérito a lo expuesto, teniendo en cuenta el silencio de Zeiga SRL, y conforme con el allanamiento total realizado por la codemandada Rosa Ester Ríos (parte actora solicitante del embargo), corresponde admitir la tercería de mejor derecho articulada y, por ende, disponer el levantamiento del embargo ordenado por resolución de fecha 26/02/14 (incidente 1) peticionado. Así lo dispongo.

Costas: atento el resultado de la incidencia, al allanamiento de la codemandada Rosa Ester Ríos, al silencio de la codemandada Zeyga SRL, y a lo dispuesto por el artículo 61 incisos 1 y 3 del CPCyC supletorio (cfr. art 14 CPL), dispongo eximir de costas a la codemandada Rosa Ester Ríos, e imponer las del tercerista a su cargo.

Honorarios: atento al resultado arribado, a lo dispuesto sobre las costas, corresponde regular honorarios al letrado Augusto Alejandro Contreras, por su actuación en la presente incidencia como apoderado del tercerista Luis Alberto Salvador.

A tal efecto, cabe tomar como base regulatoria el monto total del embargo trabado sobre el inmueble objeto de esta tercería, reducido en un 50%, según lo dispuesto por el artículo 60 de la Ley 5.480, lo que arroja la suma de $198.000, que actualizada de conformidad con el art. 39 inc. 1° del citado cuerpo legal, resulta en la suma de **$1.145.735,12.**

Teniendo presente la base regulatoria; atento a lo dispuesto por los arts. 15, 43 y 60 de la ley 5480; puesto que el letrado **Augusto Alejandro Contreras** ha intervendio en una etapa del incidente (11% más el 55% por el doble carácter / 2 x 1 = $97.673,91); y considerando lo previsto por el artículo 38 in fine de la ley citada, dispongo regular sus honorarios en la suma de **$250.000** (valor de una consulta escrita).

El monto regulado deberán ser abonados en el plazo de diez (10) días de quedar firme la presente, tal como lo ordena el artículo 23 de la Ley 5480.

Intereses: en caso de mora, la suma regulada devengará intereses a la tasa que percibe el Banco de la Nación Argentina en sus operaciones ordinarias de descuento a treinta días (tasa activa), hasta su efectivo pago. Ello, según la siguiente doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la provincia: "Atento a las peculiares circunstancias de la causa en la que se calculan los honorarios regulados a un letrado, resulta ajustado a derecho liquidar los intereses por el monto regulado, conforme a la tasa activa de interés" (CSJT, "Demos SRL c/Hyundai Motors Argentina y o. s/Daños y perjuicios. Incidente de apelación", sentencia 840, 13/08/2015).

Vencido el plazo legal, la sentencia producirá los efectos previstos en el artículo 601 del CPCC. Así lo declaro.

Por ello,

RESUELVO:

I. Hacer lugar a la tercería de mejor derecho interpuesta por el Sr. Luis Alberto Salvador LE N°8.036.871 en contra de la Sra. Rosa Ester Ríos DNI N°26.834.925 y la razón social Zeyga SRL CUIT N°30-70237979-9, conforme lo considerado.

En consecuencia, **DISPONER** el levantamiento del embargo preventivo trabado sobre el inmueble identificado con el padrón N°405958, matrícula N°49395, piso 8°, semipiso “B”, en mérito a lo

considerado.

II. Firme la presente, **líbrese oficio al Registro Inmobiliario de la provincia** a fin de que proceda a tomar razón del levantamiento del embargo ordenado precedentemente.

III. Costas: eximir de costas a la codemandada Rosa Ester Ríos, e imponer las causadas por el tercerista a su cargo, según lo tratado.

IV. Regular honorarios: al letrado **Augusto Alejandro Contreras** en la suma de **$250.000,** en mérito a lo considerado.

El monto regulado deberá ser abonado en el plazo de diez (10) días de quedar firme la presente resolución, tal como lo ordena el artículo 23 de la Ley 5480.

En caso de mora, la suma regulada devengará intereses a la tasa que percibe el Banco de la Nación Argentina en sus operaciones ordinarias de descuento a treinta días (tasa activa), hasta su efectivo pago. Ello, según la siguiente doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la provincia: "Atento a las peculiares circunstancias de la causa en la que se calculan los honorarios regulados a un letrado, resulta ajustado a derecho liquidar los intereses por el monto regulado, conforme a la tasa activa de interés" (CSJT, "Demos SRL c/Hyundai Motors Argentina y o. s/Daños y perjuicios. Incidente de apelación", sentencia 840, 13/08/2015).

Vencido el plazo legal, la sentencia producirá los efectos previstos en el artículo 601 del CPCC.

PROTOCOLIZAR Y HACER SABER. MJPA 1801/12-I4

Actuación firmada en fecha 07/03/2024

Certificado digital:
CN=ROMERO Maria Constanza, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27281824126

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