

Expediente: 273/15-I1

Carátula: REMENTERIA HECTOR NICOLAS C/ SUCAR ROBERTO EMILIO S/ TERCERIA DE DOMINIO

Unidad Judicial: EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES C.J.C. - SALA I

Tipo Actuación: CEDULA CASILLERO VIRTUAL FIRMA DIGITAL

Fecha Depósito: 29/04/2021 - 05:09

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

90000000000 -

---

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones C.J.C. - Sala I

ACTUACIONES N°: 273/15-I1



H20451242185

### CEDULA DE NOTIFICACION

Concepción, 28 de abril de 2021.-

EXPTE N°: 273/15-I1.-

**AUTOS: REMENTERIA HECTOR NICOLAS c/ SUCAR ROBERTO EMILIO s/ TERCERIA DE DOMINIO.-**

**Se notifica a: la parte demandada, SUCAR,ROBERTO EMILIO.-**

**Domicilio Digital: ESTRADOS DEL TRIBUNAL DIGITAL.-**

### **PROVEIDO:**

**CONCEPCION, 27 de abril de 2021.**

### **AUTOS Y VISTOS:**

Para resolver el recurso de apelación interpuesto por el letrado Ricardo Tomás Maturana en 26/08/2020, en contra de la sentencia de fecha 24 de agosto de 2020, y

### **CONSIDERANDO:**

En memorial de fecha 15/09/2020, el Dr. Ricardo Maturana manifiesta que, por la representación que ejerce en autos respecto de Héctor Nicolás Rementería, -actor en autos principales y demandado en la presente tercería-, viene a expresar agravios en contra de sentencia de fecha 24/08/2020 y a requerir en mérito a lo que expondrá, se declare la invalidez del decisorio, o en su caso disponga su revocación por no encontrarse ajustado a derecho ni resultar de una razonable interpretación de las constancias de autos ni del derecho aplicable, todo ello, con costas.

Relata que la resolución rechaza la falta de acción, que considera como falta de personería, por entender que el poder que esgrime el Sr. Carreras lo faculta para adquirir inmuebles por la firma Cevece SRL.

En cuanto a la tercería refiere que la sentencia señala que: “En el caso de las subastas de bienes inmuebles en las que no haya escritura notarial, deberá entenderse se producirá con la aprobación de remate el auto aprobatorio sustituye la escritura y el otorgamiento de la posesión es el equivalente a la tradición. El mecanismo de la protocolización ante escribano público, (fs. 1488/1494 de autos:” Bco. Comafi S.A. Vs. Sugar Roberto Emilio S/ Z- Ejecución Hipotecaria”. Expte. N°10547/95”, que en estos momentos tengo a la vista), constituye un trámite facultativo del comprador, éste último que ya es propietario del bien Esta subasta quedará perfeccionada con su inscripción y a partir de allí será oponible a terceros. El art. 1893 del C.C. es terminante en cuanto a la exigencia de la inscripción en el Registro Inmobiliario, de cualquier acto de adquisición o transmisión de derechos reales sobre un inmueble, para su oponibilidad a terceros. De los autos traídos a la vista se constata que, a fs. 1495 la Escritura de Protocolización de Subasta n°158, de fecha 13/11/2018 solicitada por el Sr. Francisco Ramón Cabrera, se encuentra registrada de manera definitiva en el Registro Inmobiliario con la Matricula F- 01097 y la fecha de inscripción del embargo de dicho inmueble en los autos caratulados:” Remetería Héctor Nicolás vs. Sugar Roberto Emilio S/ Cobro Ejecutivo”- Expte. N°273/15, fue el 22/09/2015 (Informe de Dominio cte. fs. 1/2), es decir que el Sr. Carrera compro el bien en fecha anterior al embargo del mismo”.

Afirma que los agravia la decisión porque exterioriza por una parte un ligero análisis de las constancias de autos pero además refleja un examen incompleto de las cuestiones planteadas y sus argumentos muestran una autocontradicción que la descalifica como acto jurisdiccional valido.

Niega que el mandato que presenta el Sr. Carreras de la firma Establecimientos Cevece SRL lo autoriza a comprar bienes en comisión y menos aún a comprar inmuebles en subasta para su mandante. Agrega que tampoco dicho mandato autoriza a Carreras a intervenir en procesos en los que su mandante no sea parte ni tenga interés afectado, como en caso del juicio de Banco Comafi SA vs Sugar, por lo que su actuación en dicho proceso resulta un exceso de su mandato, al decidir motu proprio a participar de una subasta donde su mandante no ha sido parte principal ni accesoria.

Alega que existe una errónea interpretación del mandato por parte del fallo que implica un desborde jurisdiccional al facultar al mandatario a realizar actos para los cuales no estaba autorizado.

Luego indica que el fallo es contradictorio con relación a la tercería.

Destaca que, si bien la subasta pudo haberse producido en el año 2.008, el mismo Magistrado reconoce que el acta de subasta de la cual surge el supuesto derecho de Cevece SRL, se inscribió en el Registro Inmobiliario en el año 2018.

Resalta que el decisorio expresamente refiere: “El art. 1893 del C.C. es terminante en cuanto a la exigencia de la inscripción en el Registro Inmobiliario, de cualquier acto de adquisición o transmisión de derechos reales sobre un inmueble, para su oponibilidad a terceros la Escritura de Protocolización de Subasta n°158, de fecha 13/11/2018 solicitada por el Sr. Francisco Ramón Cabrera, se encuentra registrada de manera definitiva en el Registro Inmobiliario con la Matricula F- 01097 y la fecha de inscripción del embargo de dicho inmueble en los autos caratulados:” Remetería Héctor Nicolás vs. Sugar Roberto Emilio S/ Cobro Ejecutivo”- Expte. N°273/15, fue el 22/09/2015 (Informe de Dominio cte. fs. 1/2.)”.

Indica que seguidamente el fallo dice que Carreras adquirió el dominio antes del embargo. Entonces se pregunta el apelante como juega entonces la oponibilidad del embargo que fue anotado antes

que se registrara la adquisición del dominio por parte de Carreras en la repartición cuya función es justamente dar publicidad erga omnes a las anotaciones, como lo reconoce el proveyente.

Agrega que el tercerista no ha demostrado en las presentes actuaciones que en algún momento se le hubiera entregado la posesión, manifestando desconocer si ello ocurrió en el proceso Banco Comafi con Sucar S/ Hipotecario. Advierte que esta causa no fue ofrecida como prueba por el tercerista, siendo suplida su negligencia por el juzgador, quien solicitó dicho expediente como medida para mejor proveer. Reconoce que oportunamente no hubo oposición a tal disposición, al existir jurisprudencia reiterada que se tratan de medidas facultativas del proveyente, e insusceptibles de recurso, sin perjuicio de

que luego pueda ser cuestionada su producción, como se hace en estos agravios.

Cuestiona además que la sentencia es incompleta al no haber tratado su pedido de imposición de costas a la contraria, cuando de los mismos elementos aportados por el tercerista -como ser el informe de dominio del bien- surge de manera evidente que éste conocía la existencia del embargo trabado por el actor en autos principales en 2015. Entiende que esta circunstancia llevó sin dudas al tercerista a hacer el acta de protocolización que luego esgrimiera en estas actuaciones y a las que el A quo le dio efectos retroactivos para receptar el planteo que reprueba el recurrente.

Aduce que entre desde la fecha del embargo -año 2015- hasta el acta de protocolización -año 2018- y la posterior articulación de la tercería transcurrieron los 15 días que propone el art. 96 del CPCC, cuestión que fuera planteada por su parte al responder el pedimento de Carreras, pero que no fue abordada en el fallo, por lo que resulta incongruente por omisión y por tanto inválido, pidiendo que así se declare.

Para el caso que se entienda que la decisión pueda corregirse por vía de la apelación, solicita se revoque el fallo apelado y en sustitutiva se disponga rechazar con costas la tercería en análisis.

Corrido el traslado respectivo, en 28/09/2020 contesta el apoderado el representante de la tercerista, quien solicita el rechazo del recurso por los motivos que allí expresa.

Radicados los autos en el Tribunal, mediante proveído del 01 de diciembre de 2020, se dispone poner los autos para sentencia.

Por decreto del 24 de febrero de 2021, se dispone que previo a resolver de conformidad a lo normado por el Art. 39 inc. 4 del C.P.C., como medida para mejor proveer se Dispone: 1) Líbrese oficio al Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la IIa. Nom., del Centro Judicial de Concepción a los fines de que se remita a la vista a ésta Excma. Cámara los autos: ""Banco Comafi S.A. c/ Sucar Roberto Emilio s/ Ejecución Hipotecaria", expte N°10547/95, recepcionado del Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la IVa. Nom, Centro Judicial Capital el 27/07/2020 en 8 cuerpos por el juzgado de origen. Al haber sido recepcionados los autos por el Tribunal, mediante decreto del 12 de marzo de 2021, se dispone reservar en Secretaria los autos traídos a la vista y ampliando la medida para mejor proveer del 24 de febrero de 2021, se dispone librar oficio al Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la IIa. Nom., del Centro Judicial de Concepción a los fines de que se remita a la vista a ésta Excma. Cámara los autos principales. Al haber sido recepcionados los autos de referencia, mediante proveído del 09 de abril de 2021, se dispone resérvese en Secretaria los autos principales traídos a la vista y poner los autos para sentencia.

Así planteada la cuestión y a manera de consideración previa se debe tener presente respecto a la vía impugnatoria intentada inicialmente por el demandado, que el art. 746 procesal establece que ningún defecto u omisión de forma autorizan a fundar el recurso de nulidad. Que debe reclamarse

de ellos en el recurso de apelación, y el tribunal al pronunciarse sobre el mismo, los corregirá o subsanará la omisión en que pudiera haberse incurrido.

La jurisprudencia reiteradamente ha dicho que la nulidad de la sentencia debe interpretarse restrictivamente y declararse únicamente cuando el hipotético vicio no pueda remediarse al considerar el recurso de apelación, a través del cual la Alzada puede examinar los hechos y el derecho con plena jurisdicción. Circunstancia que no acontece en el caso de autos, donde los presuntos defectos de la sentencia recurrida que manifiesta el apelante pueden ser revisados adecuadamente dentro del ámbito del recurso de apelación, por lo que la nulidad planteada alcanza resultado negativo.

Sobre el particular cuadra poner de manifiesto que, el ámbito de conocimiento de los tribunales de alzada se encuentra limitado por el contenido de las cuestiones propuestas al inferior pero no por lo resuelto por éste en su sentencia; y por lo tanto, siempre que se respeten los presupuestos de hecho, el tribunal de alzada se haya facultado para resolver el caso con prescindencia, no sólo de las argumentaciones formuladas por las partes, sino también con fundamentos distintos a los del Fallo de primera instancia; esto supone el ejercicio por los jueces de la causa de la facultad que les incumbe de determinar y aplicar el derecho que la rige en tanto no se alteren los hechos. También la valoración de las constancias de la causa que realicen los tribunales de grado debe ser integral, ajustando sus merituaciones a las particularidades del litigio (CSJT, Banco de Galicia vs. Guido Pagani y Otro, s/ Cobro Ejecutivo, Fallo N° 513, 27/06/00).

Del análisis de los términos del recurso deducido y en orden a su admisibilidad, este Tribunal entiende que corresponde considerar el memorial de agravios del recurrente, en razón de contar con la crítica básica a los efectos del artículo 717 Procesal, atento a que para determinar si el memorial satisface o no las exigencias legales debe adoptarse un criterio amplio favorable al apelante, de modo de preservar el derecho de defensa (CSJT, Sentencia N° 654/1995).

También, es dable señalar, en vista de los agravios formulados, que el Tribunal no se encuentra obligado a seguir al recurrente en todas y cada una de las cuestiones y argumentaciones que propone a consideración de la Alzada, sino tan sólo en aquéllas conducentes para decidir el caso y que bastan para dar sustento a un pronunciamiento válido (CSJN, Fallos 258:304; 262:222; 263:30).

Ingresando al examen de la cuestión traída a conocimiento y decisión de esta Alzada, cabe referir en relación a los antecedentes del caso, que en 02/09/2019 (fs.18/19), se presenta Francisco Ramón Carrera, en representación de Establecimiento Cevece SRL, -conforme Poder General de Administración y Disposición de fecha 02/06/2008 que acompaña a fs.04/06-, y plantea tercería que denomina como de mejor dominio, solicitando el levantamiento del embargo que pesa sobre el inmueble identificado -entre otros datos- bajo matrícula registral n° F 1097, matrícula catastral 14769/1315, padrón inmobiliario n° 278.767, circunscripción II, sección A, manzana/lámina 18D, parcela 7.

Refiere que el dominio que se invoca proviene de un acta de remate cuya copia autenticada se acompaña, (fs.03), en cuyo punto 4 se detalla el bien ut supra descripto. Agrega que se adjunta asimismo copia certificada de protocolización de subasta judicial (fs.07/13), informe de dominio del inmueble en cuestión (fs. 01/02).

Hace notar que, si bien el embargo ejecutivo asentado en punto 6° del informe de dominio citado figura inscripto en 22/09/2015, surge del acta de remate y de la protocolización de subasta que dicho inmueble fue adquirido por esa parte en 05/05/2009, es decir con fecha anterior a la inscripción registral mencionada. Para el supuesto de planteos respecto a los tiempos de registración, considera que su derecho de dominio no puede ser asimilable al de un acreedor común embargante.

Cita jurisprudencia.

Por decreto de 04/09/2019 (fs.20) se dispone imprimir a la tercería deducida el trámite correspondiente al juicio sumario, ordenado correr traslado de la demanda al embargante y embargado.

Solo contesta el apoderado del embargante Rementería, Dr. Ricardo Maturana (fs.24/25), quien plantea falta de acción alegando que el poder que acompaña el peticionante Carrera no lo faculta a comprar bienes en comisión en subastas judiciales en nombre y representación de la firma Cevece SRL.

Luego aduce que no se encuentra prevista en el Código Procesal Civil de la Provincia la tercería de mejor dominio que alude el Sr. Carrera en su pretensión, ni se menciona contra quienes dirige la misma.

Afirma además que de los documentos acompañados ni de la jurisprudencia que cita, surge el derecho que invoca el presentante.

Señala que según se desprende del informe registral incorporado por el tercerista que el embargo trabado por el embargante fue registrado en 2015, mientras que la protocolización de la subasta que esgrime el requirente fue inscripta en 2018. Por lo que la publicidad registral no favorece al Sr. Carrera.

Añade que la jurisprudencia citada no es aplicable al sublite, pues la misma trata de un conflicto entre el comprador por boleto que además detenta la posesión contra un tercero acreedor embargante del vendedor; mientras en este caso no se probó siquiera la efectiva posesión por Cevece SRL del inmueble cuya desgravación se solicita.

Agrega que surge de manera evidente que dicha firma conocía desde hace tiempo que Rementería había embargado el bien citado, haciendo referencia al informe de dominio acompañado; lo que a su entender torna aplicable la imposición de costas al tercerista prevista en art. 96 CPC.

La cuestión planteada es resuelta por sentencia de fecha 24/08/2020. Se desestima inicialmente la falta de acción opuesta expresando que las facultades del Sr. Carrera para disponer y celebrar actos en representación y a nombre de la firma fueron previstas en dicho instrumento que corre glosado a fs. 04/06, el cual se encuentra pasado por ante escribano público, y aprobado la compra en los autos caratulados BANCO COMAFI S.A. vs. SUCAR ROBERTO EMILIO S/ EJECUCION HIPOTECARIA. Expte. 10547/95, que tramita por ante el juzgado Civil en Documentos y Locaciones del Centro Judicial Capital.

En lo que respecta a la Tercería de Dominio considera que la legitimación para interponer la demanda de tercería de dominio debe acreditarse mediante cualquier contrato con finalidad traslativa. Sostiene que cuando la compra del inmueble acontece en un remate judicial, el auto aprobatorio sustituye la escritura y el otorgamiento de la posesión es el equivalente a la tradición; que la subasta quedará perfeccionada con su inscripción y a partir de allí será oponible a terceros, conforme al art. 1893 CC; manifiesta que de los autos traídos a la vista se constata que, a fs. 1495 la Escritura de Protocolización de Subasta n°158, de fecha 13/11/2018 solicitada por el Sr. Francisco Ramón Cabrera, se encuentra registrada de manera definitiva en el Registro Inmobiliario con la Matricula F- 01097.

Aclarado esto, menciona que el inmueble fue adquirido en fecha 05/05/2009 Acta de Remate de fs. 3 y la fecha de inscripción del embargo de dicho inmueble en los autos caratulados: "Remetería Héctor Nicolás vs. Sucar Roberto Emilio S/ Cobro Ejecutivo"- Expte. N°273/15, fue el 22/09/2015

(Informe de Dominio cte. fs. 1/2), es decir que el Sr. Carrera compró el bien en fecha anterior al embargo del mismo, por lo que decide receptar la tercería deducida.

En su contra se alza el embargante en los términos que constan ut supra en el memorial presentado.

Sobre la cuestión planteada, cabe destacar inicialmente, que se denomina tercería a la pretensión en cuya virtud una persona distinta a las partes intervinientes en un determinado proceso, reclama el levantamiento del embargo trabado en dicho proceso sobre un bien de su propiedad, o el pago preferencial de un crédito con el producido de la venta del bien embargado (Lino Enrique Palacios en su obra: "Manual de Derecho Procesal Civil" Tomo I, Décima Edición actualizada, página 349 siguiente).

En este punto, cuadra precisar en cuanto al nombre que aplica el tercerista a la pretensión ejercida, que si bien en el escrito introductorio manifiesta que viene a iniciar tercería de mejor dominio, a continuación expresa que el objeto de su planteo es solicitar el levantamiento del embargo que pesa sobre el inmueble de su propiedad, de lo que se colige que deduce tercería de dominio.

Por aplicación del principio iura novit curia (art. 34 procesal) le corresponde al juez la calificación del planteo efectuado por las partes, el que no depende de la alegación que haga el presentante, sino los hechos afirmados por éste en sustento de su pedido, medida de su idoneidad para producir el determinado efecto jurídico pretendido. De allí que el juez de la causa debe encuadrar el caso en el ámbito del instituto que le corresponda, pues con eso no varía su causa petendi.

Sentado esto y entrando a considerar lo que constituye materia de agravios, se aprecia que el recurrente cuestiona inicialmente que el apoderado del tercerista carece de acción, alegando que el poder conferido no lo autoriza para comprar bienes en comisión y menos aún a comprar inmuebles en subasta para su mandante, ni a intervenir en procesos en los que su mandante no sea parte ni tenga interés afectado, como en caso del juicio de Banco Comafi SA vs Sucar, donde se subastó el inmueble embargado.

La defensa de falta de acción deducida se dirige a cuestionar la legitimación de las partes, esto implica que el actor o el demandado no son titulares de la relación jurídica sustancial en que se funda la pretensión.

En el caso en análisis el tercerista Establecimiento Cevece SRL, por intermedio de su apoderado, aduce ser propietario del inmueble cuya desgravación reclama, acompañando acta de remate del 05/05/2009 donde se adjudica a su nombre del inmueble en cuestión (fs.03), acta de protocolización de subasta judicial de fecha 13/11/2018 (fs.07/13) e informe de dominio, donde consta inscripción de este último instrumento en 16/11/2018 (fs.01/02).

Dichos elementos dan cuenta que el tercerista es propietario del inmueble objeto del proceso de tercería, al tener título suficiente para adquirir el dominio del inmueble referido, perfeccionado con su inscripción registral, surgiendo además del acta de protocolización mencionada, que en fecha 08/02/2013 (fs.11 vta.) se hizo entrega a Francisco Ramón Carrera de la posesión del bien de referencia.

En el proceso "Banco Comafi S. A. vs. Sucar Roberto Emilio s/ Ejecución Hipotecaria- Expte n° 10547/95", que el Tribunal tiene a la vista, donde se remata el inmueble citado, tal como consta en el acta de remate del 05 de mayo de 2009 (ver fs. 779), en la cual se expresa que el inmueble se adjudicó al último y mejor postor Sr. Carreras Francisco Ramón...se hace constar que el adjudicatario declara que la compra la efectúa en comisión a favor de Establecimiento CeVeCe

S.R.L; surge de los autos citados que mediante proveído del 21 de diciembre de 2012 (fs. 1107), se dispone hacer la entrega del inmueble inscripto en el Registro Inmobiliario bajo Matrícula F-1097, al comprador en subasta pública Francisco Ramón Carrera libre de todo ocupante. Mediante acta del Sr. Juez de Paz de Lules del 13 de febrero de 2013 (fs. 1137 y vta.), se documenta la entrega y puesta en posesión del inmueble Matrícula Registral F-1097 al comprador en pública subasta Sr. Carreras Francisco Ramón, libre de todo ocupante. Mediante proveído del 05 de noviembre de 2018 (fs. 1485), se autoriza la protocolización de subasta pública. En acta de protocolización de subasta judicial confeccionada por escribano público a solicitud del mencionado Sr. Carrera, el notario actuante, manifiesta que el mismo interviene en representación de la firma que gira bajo el nombre de establecimiento Cevece SRL, conforme acredita Poder General de Administración y Disposición otorgado por Escritura n°52 del 02/06/2008 (cfr. arts. 298, 296, 299, 307, 312 y ccdtes. CCCN).

De lo reseñado se advierte que, determinada la legitimación del tercerista como propietario del inmueble objeto de la presente pretensión y la facultad de su mandante Carrera para efectuar los actos ejecutados en su nombre y representación, por parte de los funcionarios que otorgaron tales actos de los que derivan la adquisición del bien citado, el cuestionamiento efectuado por el embargante deviene improcedente, como se resuelve en la sentencia atacada.

Es de hacer notar que la presente no es la instancia adecuada para impugnar las facultades de Carrera para adquirir el citado inmueble, debiendo ocurrir por la vía correspondiente a los fines de privar de efecto a los actos jurídicos que derivaron la adquisición del bien raíz de referencia en favor del tercerista (arts. 358/361, 362/381 y ccdtes CCCN). En consecuencia se rechaza el agravio sobre la cuestión.

En relación al agravio del fallo contradictorio con relación a la tercería, destaca que si bien la subasta pudo haberse producido en el año 2008, el mismo Magistrado reconoce que el acta de subasta de la cual surge el supuesto derecho de Cevece SRL, se inscribió en el Registro Inmobiliario en el año 2018 y el embargo trabado en los autos caratulados “.REMENTERIA HECTOR NICOLAS c/ SUCAR ROBERTO EMILIO S/ COBRO EJECUTIVO” Expte 273/15, fue inscripto el 22/09/2015. Indica que seguidamente el fallo dice que Carreras adquirió el dominio antes del embargo. Entonces se pregunta el apelante como juega la oponibilidad del embargo que fue anotado antes de que se registrara la adquisición de dominio por parte de Carreras en la repartición cuya función es justamente dar publicidad erga omnes a las anotaciones como lo reconoce el proveyente.

Agrega además que el tercerista no ha demostrado en las presentes actuaciones que en algún momento se le hubiera entregado la posesión, manifestando desconocer si ello ocurrió en el proceso Banco Comafi con Sucar S/ Hipotecario. Advierte que esta causa no fue ofrecida como prueba por el tercerista, siendo suplida su negligencia por el juzgador, quien solicitó dicho expediente como medida para mejor proveer. Reconoce que oportunamente no hubo oposición a tal disposición, al existir jurisprudencia reiterada que se tratan de medidas facultativas del proveyente, e insusceptibles de recurso, sin perjuicio de que luego pueda ser cuestionada su producción, como se hace en estos agravios.

Sobre este punto versan los agravios del recurrente con relación a la pretensa contradicción de la sentencia impugnada, resultando necesario para su esclarecimiento, precisar algunas cuestiones que hacen al régimen legal aplicable al caso.

Ahora bien, sobre ésta cuestión, el art. 1893 del Código Civil y Comercial expresa: Inoponibilidad. La adquisición o transmisión de derechos reales constituidos de conformidad a las disposiciones de este Código no son oponibles a terceros interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad

suficiente. Se considera publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión, según el caso. Si el modo consiste en una inscripción constitutiva, la registración es presupuesto necesario y suficiente para la oponibilidad del derecho real. No pueden prevalecerse de la falta de publicidad quienes participaron en los actos, ni aquellos que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real.

La publicidad en el derecho privado responde a la necesidad de dar a conocer situaciones jurídicas que pueden afectar los intereses de quienes no fueron parte en las mismas. Apariencia y publicidad se encuentran ligadas, toda apariencia es en sí misma una cierta forma de publicidad y toda publicidad engendra una apariencia.

La publicidad de los derechos reales, escribe Moisset de Espanés, "es la actividad dirigida a hacer cognoscible una situación jurídica real, y que persigue como finalidad primordial la protección del crédito y la seguridad del tráfico jurídico. O como afirma Gatti, "es la exteriorización de las situaciones jurídicas reales (...) a los efectos de que, posibilitando su cognoscibilidad por los terceros interesados, puedan serles oponibles".

Enseña Jorge H. Alterini que el concepto de buena fe del Código francés puede calificarse como objetivo dado que "prescinde del conocimiento de hecho que los terceros tengan de la disconformidad entre la realidad registral y la extrarregistral, y presume iuris et de iure la buena fe de aquéllas cuando no se tomó razón en el Registro de determinadas situaciones jurídicas".

Debe recordarse que las Primeras Jornadas Nacionales de Derecho Registral de 1973, celebradas en San Rafael, declararon: "Para que el tercero interesado pueda invocar el desconocimiento de la realidad extrarregistral de las mutaciones reales, debe ser de buena fe, la que se presume mientras no se pruebe que conoció o debió conocer la inexactitud del Registro (incluso la existencia del acto causal)".

El cuarto párrafo del art. 1893 del Código Civil y Comercial deja muy clara la necesidad de la buena fe subjetiva al establecer que "No pueden prevalecerse de la falta de publicidad quienes participaron en los actos, ni aquellos que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real". Es decir se utiliza la expresión no conocía o debía conocer y si bien se refiere al título del derecho real, es obvio que muchas veces por el hecho del ejercicio material del derecho real puede inferirse la existencia del título y una averiguación mayor dará con él. (Código Civil y Comercial Comentado; Tratado Exegético; Jorge H. Alterini; Tomo IX; pág. 115).

Sentadas tales premisas, y del análisis de las constancias de los autos traídos a la vista del Tribunal, se concluye que la actividad desplegada por Héctor Rementería no supera los recaudos previstos por el art. 1893 cuarto párrafo, ya que al momento de solicitar el embargo Sobre el inmueble Matrícula Registral F-01097, conocía la existencia de una anotación preventiva de subasta sobre el citado inmueble, como se amerita infra.

Surge de los autos caratulados "REMENTERIA HECTOR NICOLAS c/ SUCAR ROBERTO EMILIO S/ COBRO EJECUTIVO" Expte 273/15, que a fs. 33, la letrada apoderada del actor solicita embargo sobre el inmueble identificado con Matrícula Registral Z-01097, inscripto a nombre del accionado, según rubro 6, pero del rubro 7 de la plancha registral se desprende que dicho bien raíz tiene anotados en los asientos 1 a 5 diversos gravámenes por montos más que significativos y más aún, en el último de ellos hay una anotación preventiva de subasta, la cual pudo o no haberse realizado, lo que torna difícil per se la posibilidad de mi mandante de efectivizar su crédito, rematando éste inmueble.

Mediante sentencia del 09 de setiembre de 2015 (fs. 35), se hace lugar a la medida de embargo ejecutivo peticionado por el actor sobre el inmueble identificado con Matrícula Registral Z-01097, entre otros inmuebles, disponiéndose librar el oficio al Registro Inmobiliario.

Por escrito de fs. 43 la letrada apoderada del actor expresa que por error se consignó en la solicitud de embargo de inmueble los dominios identificados como Z-01097 cuando en realidad se identifica como Matrícula F-01097. En proveído del 14 de setiembre de 2015, se consigna como Matrícula a embargar la F-01097, disponiéndose reiterar oficio.

En ese marco, observa el Tribunal que el Sr. Rementería al solicitar el embargo, tal como lo ha expresado en el escrito de fs. 33, conocía de la existencia del asiento registral en el rubro 7 de la anotación preventiva de subasta, la cual según su expresión pudo o no haberse realizado. En definitiva, no puede invocarse la buena fe de parte de quien conocía la existencia de una anotación preventiva de subasta sobre un inmueble sobre el cual peticiona un embargo, asumiendo los riesgos de no cerciorarse sobre la suerte de la misma.

Tal como se expresó ut supra, al analizar las constancias de los autos caratulados: “Banco Comafi S. A. vs. Sucar Roberto Emilio s/ Ejecución Hipotecaria- Expte n° 10547/95”, que el Tribunal tiene a la vista, mediante proveído del 21 de diciembre de 2012 (fs. 1107), se dispone hacer la entrega del inmueble inscripto en el Registro Inmobiliario bajo Matrícula F-1097, al comprador en subasta pública Francisco Ramón Carrera libre, de todo ocupante. Mediante acta del Sr. Juez de Paz de Lules del 13 de febrero de 2013 (fs. 1137 y vta.), se documenta la entrega y puesta en posesión del inmueble Matrícula Registral F-1097 al comprador en pública subasta Sr. Carreras Francisco Ramón, libre de todo ocupante.

En definitiva, si bien es necesaria la publicidad para la oponibilidad a terceros interesados, la evidencia del conocimiento de la situación jurídica real del inmueble objeto de la tercería, por parte del Sr. Rementería, hace que ella le sea oponible aunque se haya omitido la pertinente publicidad legal de la subasta judicial en el rubro 6 de la Matrícula F

-0197. En ese marco corresponde rechazar los agravios sobre los puntos en análisis.

Finalmente, respecto a la imposición de las costas en la tercería, -que constituye el último agravio esgrimido por el recurrente-, se aprecia que el mismo ha de prosperar en cuanto pretende se apliquen las costas de la tercería al tercerista por su presentación extemporánea, independientemente del resultado de su planteo, como se amerita infra.

Nuestro Código Procesal Civil y Comercial, contiene una regulación especial en el art. 96 que dispone que si el tercerista dedujere la demanda después de 15 días desde que tuvo o debió tener conocimiento de la medida cautelar o desde que se rechazó el levantamiento sin tercería, abonará las costas, que ocasione su presentación extemporánea, aunque correspondiere imponer las del proceso a la otra parte por declararse procedente la tercería.

La ley, en efecto, establece además un límite mínimo de tiempo para interponer cualquier clase de tercería, que es de 15 días contados desde que el tercerista tuvo o debió tener conocimiento del embargo trabado en el expediente principal.

La inobservancia de los límites mínimos precedentemente indicados no determinan la extinción de la pretensión, sino que incide exclusivamente, en la responsabilidad del tercerista por los gastos del proceso de tercería, tal como se expresó ut supra en referencia al art. 96 del CPCC.

En consecuencia, cualquiera que fuere el resultado de la tercería, el tercerista debe pagar las costas en el supuesto de que hubiese interpuesto la pretensión fuera del plazo fijado por la disposición

antes transcripta.

El plazo establecido por el art. 96 tercer párrafo, se computa, según vimos, desde que el tercerista tuvo o debió tener conocimiento de la medida cautelar. En ese marco, y surgiendo de las constancias de autos que la protocolización de la subasta fue inscripta en el año 2018 y el planteo de tercería de dominio fue realizado por el señor Francisco Ramón Carrera, en representación de Establecimiento Cevece SRL en fecha 02 de setiembre del año 2019 (fojas 18/19) surge de manera evidente que el planteo de tercería de dominio más allá de su procedencia fue realizado fuera de la oportunidad prevista por el art. 96 tercer párrafo del CPCC por lo que corresponde que al tercero se deban imponer las costas del proceso.

En consecuencia, corresponde hacer lugar a este agravio e imponer las costas al tercerista.

Por lo expuesto, y en mérito a lo considerado corresponde hacer lugar parcialmente al recurso de apelación deducido por Héctor Nicolás Rementería, revocándose únicamente el punto II de la resolución del 24 de agosto de 2020, dictándose su sustitutiva de la siguiente manera: ...II) COSTAS, al tercerista arts. 96 y 105 CPCC.

Costas: en esta instancia, atento al resultado arribado, a la complejidad de la cuestión y al haber vencimientos recíprocos, se imponen las mismas por el orden causado (art. 107 procesal).

Así, se

## **R E S U E L V E:**

**I°) HACER LUGAR PARCIALMENTE** al recurso de apelación interpuesto por el Dr. Ricardo Tomás Maturana en 26/08/2020, en representación de Héctor Nicolás Rementería, -actor en autos principales y demandado en la presente tercería-, revocándose únicamente el punto II de la sentencia del 24 de agosto de 2020. En consecuencia se dicta la correspondiente sustitutiva: II) COSTAS, al tercerista arts. 96 y 105 CPCC.

**II°) COSTAS:** En esta instancia, por el orden causado, según se considera (art. 107 y ctes. Procesal).

**III°) HONORARIOS:** Oportunamente.

**HÁGASE SABER.- Fdo. DR. ROBERTO R. SANTANA ALVARADO - DRA. ELDA AGUILAR DE LARRY - VOCALES.**

**ANTE MI: PROC. MIGUEL EDUARDO CRUZ - SECRETARIO - QUEDA UD. DEBIDAMENTE NOTIFICADO.-MET**

Certificado digital:  
CN=CRUZ Miguel Eduardo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20225562416

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