

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

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES V**
Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**

Fecha Depósito: **01/03/2023 - 00:00**

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

90000000000 - GARCIA, JULIO CESAR-DEMANDADO

23311270494 - LOTO VIVERO, SARA ISABELITA-TERCERO

27222634135 - BEST PAINT S.A., -ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones V

ACTUACIONES N°: 2613/19



H104056926324

JUICIO: BEST PAINT S.A. c/ GARCIA JULIO CESAR s/ COBRO EJECUTIVO. Expte. 2613/19.

San Miguel de Tucumán, 28 de febrero de 2022

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver sobre el levantamiento de embargo sin tercería en los presentes autos,

CONSIDERANDO:

Que en fecha 13/9/2022 se presenta SARA ISABELITA LOTO VIVERO, tercera en el proceso, con abogada apoderada, y solicita levantamiento de embargo sin tercería de conformidad con el art. 99 del CPCCT.

Manifiesta que ha tomado conocimiento que en fecha 21/05/2019, en los autos del título se procedió a trabar embargo sobre un inmueble que le pertenece y describe como Unidad 2, ubicado en Pje. Raúl Galán 3960, e identificado con la Matrícula S-13457/002 (CAPITAL SUR), Padrón Inmobiliario n°4033997, Matricula Catastral 4374/8350, Circunscripción 1, Sección 12 C, Mza/Lam 42, Parcela 29E, Subparcela 0-02-1-02.

Explica que en fecha 08/11/2016 adquirió el inmueble del Sr. Julio Cesar García, DNI 16.010.416, por boleto de compraventa, abonando la totalidad del dinero convenido 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.

Señala que el día 08/11/2016, la propiedad no poseía embargo ni medida cautelar alguna, lo que la convierte en una poseedora de buena fe del bien embargado.

Sostiene que la finalidad de la norma del art. 99 procesal es asegurar, a quien acredita de forma fehaciente e indubitada la titularidad del bien, una respuesta favorable rápida y ágil, evitando así someterlo a las dilaciones que supone la sustanciación y producción de prueba que conlleva la

tramitación de una tercería.

Afirma que nuestro nuevo Código Civil, en su art. 1170, estandariza el sistema de oponibilidad del boleto de compra venta a los terceros acreedores, ya se trate de ejecuciones individuales o colectivas, la ley otorga prevalencia al adquirente por boleto de compraventa en la medida que se reúnan las condiciones que la ley establece para cada caso .

Afirma haber abonado el 100% del precio, contratado con el titular registral, tomado posesión de la unidad el mismo día de su adquisición.

Que el boleto tiene fecha cierta con anterioridad a la traba del embargo en cuestión, cumpliendo con todas y cada una de las exigencias transcritas.

Manifiesta que desde 02/2017 ha alquilado ininterrumpidamente el inmueble de manera pública y pacífica. Cita jurisprudencia.

Refiere que el remate ha ordenarse en el presente proceso, frustraría gravemente el derecho que le asiste, ya que no interesa a su parte el reconocimiento de preferencia alguna en el cobro, sino recuperar el bien mismo.

Corrido traslado a las partes, contesta la actora el 3/10/2022, y se opone al levantamiento de embargo peticionado, por cuanto manifiesta que no consta la autenticidad de la documentación aportada, a más de advertir que existen diferencias entre los datos consignados en los instrumentos acompañados con respecto a la información brindada por el Registro Inmobiliario de Tucumán. La demandada no contesta.

Los autos son llamados a resolver, por lo que se encuentra la Proveyente en condiciones de emitir pronunciamiento.

Entrando al estudio de la cuestión, cabe destacar que la tercera en autos solicita levantamiento de embargo preventivo sin tercería, con sustento en el art. 99 del CPCCT, alegando que la cautelar recae sobre el inmueble Matrícula S-13457/002, que le pertenece en carácter de poseedora y adquirente por boleto de compraventa.

En forma preliminar cabe hacer una breve reseña sobre el instituto que nos ocupa. En tal sentido se ha sostenido que el "levantamiento de embargo sin tercería previsto por el art. 99 del C.P.C.C.T. supone un trámite de excepción cuya finalidad es que el tercero que ha sido afectado por la medida pueda requerir el levantamiento liso y llano de la misma sin necesidad de recurrir al trámite de una tercería, ya sea este último supuesto por vía incidental o por proceso sumario (art. 95 del C.P.C.C.T). La finalidad de la norma es asegurar a quien acredita de forma fehaciente e indubitada la titularidad del bien una respuesta favorable rápida y ágil, evitando así someterlo a las dilaciones que suponen la sustanciación y producción de prueba que conlleva la tramitación de una tercería. En este sentido, explica Andrés Fraga que: "El levantamiento sin tercería no es una acción, sino una simple petición que se formula cuando el derecho del requirente aparece con tal evidencia que se torna innecesario deducir la demanda por tercería." (Andrés Fraga en "Medidas Cautelares"; Director Claudio María Kipper; Editorial La Ley; Año 2012; Página 286) (CCFy S- Sala I Sent: 145, Fecha 27/05/2019).

Es decir, se trata de un medio excepcional y procede si de las constancias de la causa surge que el embargo preventivo ha sido trabado cuando el bien ya no pertenecía al demandado, o cuando se acompaña título de dominio respecto de los bienes embargados.

Por ello se ha interpretado que “la procedencia del incidente abreviado de desembargo sin tercería se halla subordinado a la acreditación efectiva de la propiedad o posesión de los bienes embargados, según la naturaleza de los mismos; debiendo surgir la prueba de los elementos de juicio acompañados por el interesado”. (Palacio Lino E, Derecho Procesal Civil, TIII, pag311).

Siguiendo tales premisas es necesario corroborar si los requisitos para que proceda el levantamiento peticionado surgen acreditados en autos con los elementos adjuntados por la incidentista.

La prueba instrumental que acompaña consiste en Boleto de Compraventa de fecha 8/11/2016, con firmas certificadas ante Escribano Público y sellado ante DGR; informe de dominio , Contrato de locación de fecha 01/02/2017, con sellado de Rentas; Contrato de Locación de fecha 01/03/2019, con firmas certificadas y sellado, Convenio de Rescisión con impuesto de sellos; Contrato de Locación de fecha 01/10/2020, con firmas certificadas, sellado e inscripto en el registro de Locación de Inmuebles de AFIP; factura de Edet de los años 2018/2019/2020, a nombre de Loto Vivero Isabelita; Contrato de Permuta celebrado entre Juan Luis Cambera y Carlos Alberto Torres de fecha 29/12/2015; Boleto de Compraventa celebrado entre Carlos Alberto Torres y García Julio César en fecha 11/01/2016.

Dicha documentación se incorporó al expediente en imágenes digitalizadas el PDF, cuyos originales -según sostiene la incidentista-, se encuentran reservados en caja fuerte del Juzgado en Documentos y Locaciones de la II Nominación, Centro Judicial Capital, en el “Juicio: Ferva SA c/ García Julio Cesar s/Cobro Ejecutivo. Expte: 12638/18”.

Atento a ello, si bien la tercera ofreció prueba informativa a fin de requerir a la Escribanía Tula que informe la autenticidad de la operación y la certificación de las firmas que obran en el Boleto de Compraventa del inmueble embargado, no instó la producción de esa prueba, por lo que no se cuenta con originales ni copia certificada de la instrumental acompañada en autos, lo cual de por sí restringe significativamente su valor probatorio a los efectos pretendidos, con mayor razón cuando ha sido cuestionada por una de las partes, en este caso el actor en su escrito de responde.

En tal sentido se ha sostenido “ Para la procedencia del levantamiento del embargo sin tercería previsto en el art. 100 del CPCCT, el tercero debe acreditar, en el acto, el dominio o posesión del bien embargado, de modo que los hechos que invocan resulten indubitados, y tornen innecesaria la deducción de la tercería. (CCCC. Sala 1, L.V.7 Radio Tucumán vs. Williams y Porter s/Cobro. Fallo n° 143, 17/6/94).

En el caso, los instrumentos detallados más arriba no acreditan el derecho de dominio sobre el bien inmueble embargado, pues para ello se requiere escritura traslativa de dominio debidamente inscripta en el registro inmobiliario, como asimismo acreditar la tradición como modo suficiente para constituir derechos reales. (art. 1892 tercer párrafo y 1924 del CCCN).

En virtud de lo expuesto, no habiéndose demostrado la titularidad del dominio sobre el inmueble embargado en autos Matrícula Registral S-13457/002, corresponde no hacer lugar al levantamiento de embargo sin tercería deducido en autos.

Costas: Atento al principio objetivo de la derrota se imponen a la tercerista vencida, por ser ley expresa.(art. 105 C.P.C.y C.).

Por ello,

RESUELVO:

I).- NO HACER LUGAR al incidente de Levantamiento de Embargo sin Tercería deducido por ISABELITA LOTO VIVERO respecto del inmueble, Unidad 2, ubicado en Pje., Raúl Galán 3960, e identificado con la Matrícula S-13457/002 (CAPITAL SUR), Padrón Inmobiliario n°4033997, Matricula Catastral 4374/8350, Circunscripción 1, Sección 12 C, Mza/Lam 42, Parcela 29E, Subparcela 0-02-1-023, conforme a lo considerado.

II).- COSTAS: en la forma considerada.

III).-HONORARIOS: oportunamente.

HÁGASE SABER. SEM. 2613/19

DRA. MARIA RITA ROMANO

Juez Civil en Documentos y Locaciones

de la V Nominación.-

Actuación firmada en fecha 28/02/2023

Certificado digital:

CN=ROMANO Maria Rita, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23134745274

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