

Expediente: **3243/14**

Carátula: **WAJNERMAN MARIO DANIEL Y OTRA C/ BARENBREUKER Y ASOCIADOS S.R.L. S/ CONTRATO ORDINARIO**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN I**

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**

Fecha Depósito: **30/11/2023 - 00:00**

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

90000000000 - **BARENBREUKER Y ASOCIADOS S.R.L., -DEMANDADO/A**

27169329147 - **WAJNERMAN, MARIO DANIEL-ACTOR/A**

20232391546 - **VALENCIA SRL, -TERCERO**

27169329147 - **LASTRA LOBO, MARIA DEL MILAGRO-ACTOR/A**

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común I

ACTUACIONES N°: 3243/14



H102014543318

JUICIO: WAJNERMAN MARIO DANIEL Y OTRA c/ BARENBREUKER Y ASOCIADOS S.R.L. s/ CONTRATO ORDINARIO. Expte. 3243/14

San Miguel de Tucumán, 29 de noviembre de 2023.

Y VISTOS; Para resolver la tercería de dominio interpuesta en este proceso.

ANTECEDENTES

En fecha 06/02/2023 se presenta el letrado Cleto Martínez Iriarte, apoderado de VALENCIA S.R.L., y promueve incidente de tercería de dominio respecto del inmueble embargado sito en calle Jujuy N° 62, piso Octavo, departamento B e identificado con la matricula S-20095/038, Padrón 306003. Manifiesta que su mandante compró el citado inmueble el día 22 de octubre de 2008 y la posesión le fue entregada en fecha 21 de noviembre de 2008. La operación fue instrumentada por un boleto de compraventa del 22/10/2008. Desde esa fecha su mandante viene ejerciendo la posesión ininterrumpida, pública y pacífica. Tan es así que paga los impuestos, las expensas y los servicios de ese bien. Agrega que como su mandante es una sociedad familiar integrada por los hermanos Miguel Angel Garretón y María Sofía Garretón, ese inmueble ha servido y aun sirve, de domicilio de la radio FM 92.3 y su mandante paga una expensa especial por la antena de radio que está colocada en la parte superior del edificio de calle Jujuy N° 62 y que solamente sirve al departamento en cuestión. Por ultimo cita jurisprudencia al respecto y ofrece prueba documental, informativa y testimonial.

Corrido el traslado pertinente, el demandado guarda silencio al respecto. Y en fecha 24/02/2023 contesta el letrado Daniel E. Moeremans, apoderado en ese entonces de los actores, solicitando se rechace la tercería de dominio interpuesta y por ende se rechace el pedido de levantamiento de embargo solicitado. Argumenta que el art. 97 del CPCCT establece como requisito para la admisibilidad de la tercería que cuando la misma versare sobre bienes inmuebles, con el escrito de demanda, el presentante deberá acompañar el título de dominio, y si no lo tuviera en su poder solicitará previamente su testimonio. Requisito que no considera cumplido por parte del incidentista quien solo acompaña un boleto de compraventa y no así una escritura traslativa de dominio y menos la inscripción en el Registro inmobiliario. Situación que basta para rechazar la tercería interpuesta. Agrega que en cuanto al modo, tampoco el mismo resulta acreditado por cuanto los recibos de pagos de servicios, sin perjuicio de que algunos de ellos figuran a nombre del propio demandado en autos y no consta quién realiza los pagos, son inidóneos para acreditar la posesión del inmueble. Sin perjuicio de ello, interpreta que el pago de impuestos y expensas no puede ser considerada una prueba complementaria, pues el inmueble no es ocupado por la sociedad incidentista sino por una persona humana que desarrolla aparentemente la actividad de radio difusión, quien no se presentó en el juicio y por lo tanto no se puede acreditar siquiera la ocupación del inmueble. Por último cuestiona el capital con el que Valencia compraría el inmueble, impugna la autenticidad del instrumento mediante el cual se hace entrega de la unidad, recalca la falta de escrituración y registración por parte de la sociedad a pesar de recaer sobre el inmueble cuatro embargos anteriores al ordenado en autos, y deja entrever una mala fé por parte de quienes suscribieron el boleto de compraventa por no encontrarse delimitado en el plano anexo el inmueble enajenado, sino que se muestra toda la planta como si se lo utilizare como comodín según de qué haya que defenderse. Cita jurisprudencia al respecto y ofrece prueba informativa.

Concluido el plazo probatorio, por decreto del 30/05/2023 pasan los autos a despacho para resolver.

CONSIDERANDO

Entrando en el análisis de la cuestión traída a decisión, tengo que en el marco de la ejecución de la sentencia definitiva de fecha 09/12/2019, modificada parcialmente por la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala III en fecha 09/12/2020, se trabó embargo ejecutorio en fecha 06/05/2022, ampliado el 02/06/2022, sobre un inmueble de propiedad de la demandada Barenbreuker y Asociados SRL, sito en calle Jujuy N° 58/62 de San Miguel de Tucumán, Matrícula S-20095/038. Posteriormente se iniciaron los tramites pertinentes para la subasta del mismo. Tomado conocimiento Valencia SRL, es que promueve incidente de tercería de dominio aquí analizado.

El art. 55 del CPCCT establece “El tercero que resultase afectado por un embargo trabado sobre bienes de su propiedad u otra medida cautelar equivalente, o que tuviese derecho a ser pagado con preferencia al embargante, podrá hacer valer su derecho mediante la deducción de la correspondiente tercería”. Es decir que mediante la tercería una persona ajena a las partes que intervienen en un proceso en trámite, acciona en el mismo, contra actor y demandado, con el fin de obtener el levantamiento de un embargo trabado sobre su propiedad o de ser pagado con preferencia al embargante. A tales fines el incidentista deberá acreditar la verosimilitud del derecho en que se funda la tercería.

En el caso concreto, no está controvertido que el titular dominial del inmueble sito en calle Jujuy 58/62 es Barenbreuker y Asociados SRL, conforme surge de los informes ofrecidos como prueba por la parte actora de la Dirección General de Catastro (fecha 05/04/2023), la D.G.R. (fecha 20/04/2023) y del Registro Inmobiliario (fecha 10/04/2023).

Es así que lo que se plantea es un conflicto entre el titular de un boleto de compraventa (Valencia SRL) y el acreedor del vendedor beneficiario de una medida cautelar sobre el inmueble (Sres. Wajnerman y Lastra Lobo). Cuestión que si bien fue objeto de intenso debate, se esclareció con el art. 1170 del CCCN que dispuso “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”.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia local sentó la siguiente doctrina legal “El conflicto entre el acreedor embargante y el poseedor de un inmueble que solo cuenta con un instrumento privado de compraventa y acredita posesión anterior a la traba del embargo, debe ser preferido este último, más si se trata de una vivienda personal” (cf. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Sala Civil y Penal, Nro. Sent: 1278, Fecha Sentencia 14/09/2018).

Dicho esto, analizaré si se encuentran cumplidos los requisitos exigidos por el art. 1170 del código de fondo. Es así que surge del boleto de compraventa, adjuntado en fecha 06/02/2023 por el tercerista, que el mismo fue celebrado por Barenbreuker y Asociados SRL y Valencia SRL, en fecha 22/10/2008, con firmas certificadas ante la Escribana Publica María Victoria Marti Coll del Registro Notarial N.º 71, estableciendo en su clausula Tercera que el pago del precio de venta sería efectuado de contado efectivo. De esta forma tengo cumplidos los requisitos exigidos en los inc. a), b) y c) del art. 1170 del CCCN.

Sentado esto, examinaré las pruebas ofrecidas por ambas partes para determinar si la adquisición tiene publicidad suficiente, en este caso posesoria por parte de Valencia SRL, pues como ya se dijo el titular registral es Barenbreuker y Asociados SRL.

En cuanto a Valencia SRL, se constituyó el 08/04/2008, siendo sus socios Carolina Del Huerto, Carlos Felipe, Maria Sofía y Miguel Ángel Garretón, fijando domicilio legal en calle Santiago del Estero N.º 374, 5to A, de esta ciudad, y disponiendo la calidad de socio gerente del Sr. Miguel Ángel Garretón, Posteriormente, en fecha 20/05/2009, los Sres. Carolina Del Huerto Garretón y Carlos Felipe Garretón cedieron la totalidad de sus cuotas societarias a los Sres. Sofia Garretón y Miguel Ángel Garretón, respectivamente, quedando estos últimos como únicos socios. Asimismo establecieron como nuevo domicilio legal el sito en Calle Jujuy 62, 8vo B, San Miguel de Tucumán. Todo conforme surge de las copias debidamente certificadas por el Registro Publico de la Dirección de personas jurídicas, del contrato constitutivo y de cesión de cuotas, adjuntado por la parte actora en autos en fecha 24/02/2023.

De la documental acompañada por Valencia SRL al momento de promover la tercería, tengo un instrumento mediante el cual se deja asentada la entrega del inmueble en cuestión al Sr. Miguel Angel Garretón, socio gerente de Valencia SRL, sin embargo advierto el mismo no cuenta con firmas certificadas.

Asimismo se acompañan comprobantes de pago del impuesto inmobiliario y de C.I.S.I. de los periodos 2012 al 2022. Si bien dichas boletas fueron emitidas a nombre de Barenbreuker y Asociados SRL por ser el titular dominial, se infieren abonadas por Valencia SRL por ser quien posee los recibos correspondientes. También adjunta recibos de pago de expensas emitidos por el Consorcio de propietarios Jujuy 58 a Valencia SRL y/o Garretón, del periodo 2019 al 2022 (no consecutivos) y facturas con su respectivo comprobante de pago de la SAT a nombre de Valencia

SRL del periodo 2019 al 2022 (no consecutivas). Por último agrega una factura de Telecom del domicilio Jujuy 62, piso 8, dpto B a nombre de Garretón Miguel Angel (como ya se dijo socio gerente de la firma Valencia SRL), una factura de AMX Argentina SA del mismo domicilio a nombre de Garretón Carlos Felipe (en su momento socio de Valencia SRL) y dos facturas de EDET de idéntico domicilio (2019/2020) a nombre de Palomares Silvia del Rosario.

Del informe remitido por el Consorcio de propietarios de Jujuy 58/62 en fecha 14/04/2023, surge que "Quien ejerce la Posesión de dicho Inmueble es Valencia SRL.... desde el 21 de Noviembre de 2008. La empresa Valencia SRL permite a la Radio FM Romance, frecuencia 106,3 cuyo representante en su momento era Sr. Carlos Felipe Garreton, el cual cedió al Sr. Miguel Ángel Garreton la explotación de la misma, el funcionamiento de las oficinas de dicha Radio en la unidad 38 Piso Octavo Departamento B".

Conforme estado de deuda remitido por la SAT en fecha 24/04/2023, resulta que el inmueble sito en Calle Jujuy 58, 8vo B, de esta ciudad, registra alta en el año 2012 a nombre de Valencia SRL.

De las declaraciones testimoniales vertidas por los Sres. Angel María Manuel Garcia Pinto y Lucia Ines Ruiz en audiencia llevada a cabo el día 03/05/2023, quienes resultan coincidentes y concordantes en sus dichos, surge que el inmueble en cuestión es ocupado por el Sr. Miguel Angel Garretón (socio gerente de Valencia SRL).

En tanto se rechazan las tachas formuladas por la letrada Sal María Ofelia, apoderada de la parte actora, en relacion a la persona y a los dichos de los nombrados por considerarlos dubitativos y complacientes, haciendo apreciaciones que no corresponden, las que fueron rechazadas por el tercerista. Esto por cuanto no evidencio que las expresiones adolezcan de tales deficiencias, siendo por el contrario claros en lo que aquí interesa, que es la posesión por parte de Valencia SRL del inmueble en cuestión. Es así que corresponde la valoración de los testimonios referidos.

Del informe de fecha 05/05/2023 remitido por ENACOM, ofrecido como prueba por la parte actora en autos, surge que mediante Resolución N°1335- CONFER/99, se adjudicó a Carlos Felipe Garretón (LE 8.099.323), una licencia de servicio de comunicación audiovisual de radiodifusión sonora por modulación de frecuencia identificado con la señal distintiva LRK386, en la frecuencia 106.3 MHz, en la ciudad de San Miguel de Tucumán. Asimismo, del contrato de cesión acompañado por el tercerista en fecha 06/02/2023, certificado por ante el Registro N° 44, surge que el Sr. Carlos Felipe Garretón cedió la explotación de la radio mencionada al Sr. Miguel Ángel Garretón en fecha 29/06/2005.

De las respuestas recibidas del Juzgado Federal de Tucumán N°2 (fecha 19/04/2023) y del Juzgado de igual fuero de la IV Nominación (fecha 26/04/2023), surge que Valencia SRL no inició tercera en los autos en los que se ordenaron embargos sobre el inmueble sito en Jujuy 58/62 y que constan asentados en el informe del Registro Inmobiliario. Sin que esto permita inferir por si solo, que Valencia SRL no ejerce la posesión del inmueble en cuestión.

Por último la Cámara Penal Conclusional, Sala II, remitió copia de la sentencia de fecha 05/12/2022, en la que se resolvió "CONDENAR A OTTO FERNANDO BARENBREUKER, cuyos datos personales constan en autos, por el delito de Defraudación por Fideicomisos previsto y penado en el art. 173 inc. 12 del codigo penal, en perjuicio de los fideicomisos constituidos en Las Heras 252, Mendoza 45, Las Heras 175, San Lorenzo 788 Y Cordoba 303 injusto cometido en perjuicio de Silvia Patricia Saracco, Mario Daniel Wajnermann, María del Milagro Lastra Lobo imponiendole la pena de seis años de prisión accesorias legales y costas procesales , arts. 40 y 41 del CP y arts. 417, 421, 559 y 560 del CPPT".

Es así que, habiendo analizado de manera compuesta, y valorada en su conjunto, las pruebas producidas, considero probada la posesión por parte de Valencia SRL, del inmueble sito en calle Jujuy 58/62, 8vo B, de esta ciudad. Sin perjuicio de que sea utilizado por el Sr. Garretón para la explotación de una radio, tengamos en cuenta que dicho inmueble es un activo de la sociedad, por lo que la utilidad que le den sus socios no es tema que se cuestione o influya en el dictado de la presente sentencia.

No escapa a este Magistrado que la actora en autos resultó vencedora en el presente proceso y que el demandado no ha cumplido hasta el día de la fecha con su condena, obligandola a la misma a iniciar la ejecución judicial para obtener el cumplimiento de la resolución de fondo y hacer efectivo el derecho que ostenta tras haber ganado el pleito. Sin embargo no podemos imputar el mal accionar de Barenbreuker y Asociados SRL, a una sociedad que compró de buena fé un inmueble (aclaro, distinto al del objeto del contrato por el cual se inició el presente proceso) y que nada tiene que ver en el presente proceso.

Si bien la parte actora deja entrever una mala fé por parte de quienes suscribieron el boleto de compraventa, no ofreció pruebas al respecto, ni obran en autos elementos que permitan inferir la veracidad de sus dichos, extremo que no puede inferirse sin más.

En consecuencia, corresponde hacer lugar a la tercería de dominio iniciada por el letrado Cleto Martínez Iriarte, apoderado de VALENCIA S.R.L., y ordenar el levantamiento de los embargos ordenados en autos.

2. Costas. Se imponen a la parte actora vencida, Sres. Wajnerman y Lastra Lobo, por el principio objetivo de derrota.

3. Honorarios. Para su oportunidad

Por ello,

RESUELVO

1) **HACER LUGAR** a la tercería de dominio deducida por el letrado Cleto Martínez Iriarte, apoderado de VALENCIA S.R.L., respecto del inmueble identificado con Matricula S-20095/038, sito en calle Jujuy N° 58/62, departamento 8B de San Miguel de Tucumán.

2) **DISPONER** en consecuencia el levantamiento del embargo ordenado por resolución de fecha 06/05/2022, ampliada en fecha 02/06/2022 A tales efectos **OFÍCIESE** al Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán.

3) **COSTAS**, a la parte actora vencida.

4) **HONORARIOS**, para su oportunidad.

HÁGASE SABER. LMR- 3243/14

Dr. PEDRO DANIEL CAGNA

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMÚN. Vta. NOMINACIÓN P/T

Actuación firmada en fecha 29/11/2023

Certificado digital:
CN=CAGNA Pedro Daniel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20181873966

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