

Expediente: **3243/14**

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

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN SALA III**

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIA (RECURSO) CON FD**

Fecha Depósito: **29/06/2024 - 00:00**

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

20274268639 - SARKAY, CARLOS ALBERTO-PERITO

20202191623 - WAJNERMAN, MARIO DANIEL-ACTOR/A

20149844946 - PALACIOS, DIEGO ERNESTO-MARTILLERO/A PUBLICO

20232391546 - VALENCIA SRL, -TERCERO

20202191623 - LASTRA LOBO, MARIA DEL MILAGRO-APODERADO/A COMUN DE LA PARTE ACTOR/A

9000000000 - BARENBREUKER Y ASOCIADOS S.R.L., -DEMANDADO/A

30715572318715 - FISCALIA DE CAMARA CIVIL COM. Y LABORAL

20132787922 - MOEREMANS, DANIEL EDGARDO-POR DERECHO PROPIO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala III

ACTUACIONES N°: 3243/14



H102235027941

San Miguel de Tucumán, junio de 2024.-

AUTOS Y VISTOS: La causa caratulada "**WAJNERMAN MARIO DANIEL Y OTRA c/ BARENBREUKER Y ASOCIADOS S.R.L. s/ CONTRATO ORDINARIO**" - Expte. N° 3243/14, y

CONSIDERANDO:

I.- Viene la presente causa a resolución del Tribunal por el recurso de apelación interpuesto por la parte actora a través de su entonces letrada apoderada María Ofelia Sal, contra la sentencia de fecha 29/11/23 en cuanto dispuso: "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 Matrícula 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."

Apela asimismo, la sentencia aclaratoria de fecha 28/12/23 que le fuera denegada.

Los agravios fueron presentados en fecha 01/02/24 y contestados por los terceristas en fecha 29/02/24. Elevados los autos a esta Cámara y previa vista a la Sra. Fiscal de Cámara, quedan los autos en condiciones de ser resueltos.

II.- En primer lugar, los agravios de la apelante se dirigen a cuestionar el hecho que se ha colocado a sus mandantes en estado de indefensión, se ha afectado el debido proceso y la defensa en juicio, en violación a la ley sustantiva y adjetiva, nacional e Internacional, vulnerando las garantías constitucionales arts. 16,17,18,33,75 inc. 22 CN, el derecho a una adecuada defensa conforme la

normativa nacional e internacional art. 14.3 b) del PIDCyP y el art. 8.2 c) del Pacto San José de Costa Rica, art. 8.1 CADH y 14.1 PIDCyP. Y arts. 14.3 PIDCyP y 8.2 del Pacto San José de Costa Rica, CADH.

Refiere que la nulidad es absoluta y manifiesta, por cuanto se ha afectado la estructura misma del proceso, el A quo no fundamenta su fallo, además se apartó de la sanidad jurídica, y condición de sine qua non de toda buena administración de justicia, y es que la validez o invalidez de un acto no puede ser del subjetivismo del aquo, así se ha afectado la estructura misma del proceso, la defensa y el debido proceso se encuentran afectados, y la seguridad jurídica, y se resuelve contrariando la ley, o sea por su subjetividad sin fundamento alguno, apartándose de lo que la ley manda, por todo lo cual el fallo es nulo de nulidad absoluta y manifiesta, se ha afectado la estructura misma del proceso, es que el A quo debió someterse a la ley, y ha afectado la seguridad jurídica que debe existir.

Agrega que le agravia la sentencia por cuanto contradice la norma tanto de fondo como de forma y el análisis del razonamiento es contradictorio y sin fundamento ni lógico ni jurídico. Cita artículos que considera violentados.

Manifiesta que el fallo incumplió con el deber de fundamentación que le imponen los arts. 18 de la Constitución Nacional, 30 de la Constitución de la Provincia de Tucumán y 33, 40, 264 y 265 inc. 4 del CPCyC. Tal déficit determina su descalificación como acto jurisdiccional válido a la luz de la doctrina de la Corte en materia de arbitrariedad de sentencia.

Por todo lo expuesto entiende y reitera que se ha violado el derecho de defensa de sus mandantes, de raíz constitucional y el deber de motivación exigido por la Constitución de la Provincia lo que es suficiente para descalificar el fallo como acto jurisdiccional válido.

Su primer agravio es que el Juez A quo resuelve alejado de su propio intelecto, contradiciendo la normativa vigente y los elementos de juicio reunidos en el proceso, que demuestran que la sentencia debe ser modificada al realizar una consideración parcial e incompleta de las pruebas documentales/instrumentales, por cuanto las mismas hacían a la solución del caso, eran de suma importancia y demostraron la inadmisibilidad de la tercería de dominio deducida. Dicha cuestión es trascendental ya que el fallo se basa en que se habrían cumplidos los requisitos de la ley para tener "VALENCIA S.R.L." prioridad sobre sus mandantes que han trabado cautelar sobre el inmueble vendido. Entiende que los requisitos que establece la ley no fueron cumplidos, y que de su apartamiento por parte del A quo se concluye que la sentencia que se recurre, es arbitraria, infundada, y contradictoria y que es contraria a lo que la ley manda, por ende debe ser revocada.

Considera que su mandante ha probado que en autos que no se acreditó la verosimilitud del derecho en que se funda la tercería.

Refiere que lo sostenido al respecto por el A quo en su sentencia es sin fundamento alguno, sin pruebas y arbitrariamente, por cuanto no consta en autos que el incidentista haya pagado el precio convenido, ni siquiera el 25% requerido por la ley.

Reitera que no se acreditaron en autos los requisitos para que VALENCIA SRL pueda tener prioridad respecto del inmueble embargado.

Le agravia también que la sentencia en crisis va en contra de lo probado, las constancias de autos, y de los antecedentes de este caso y de la experiencia común de los jueces, por lo que no existe fundamento ni lógico ni jurídico para que el A quo faltando al principio de coherencia resuelva contradiciendo su propio razonamiento, la propia normativa vigente que invoca o sea el art. 1170

CCCN, máxime que el argumento del a-quo no luce razonable y que lo argumentado por el A quo son afirmaciones dogmáticas que sólo constituyen un fundamento aparente o resultan autocontradictorias. Y es así que consta en autos que el art. 1170 CCCN que invoca el A quo, y prescindiendo de la prueba decisiva, o sea, se encuentra acreditado en autos, y que fue omitido por el A quo, que no pagó como mínimo el veinticinco por ciento del precio con anterioridad a la traba de la cautelar, que no pagó el precio convenido, conforme consta en las presentaciones: I- de fecha 06/02/2023 18:42, pero ello fue soslayado sin fundamento.

Remarca que no se presentó escritura pública al momento en que se efectuó el boleto. En estos términos, señala en primer lugar que nunca se escrituró y amén de ello tampoco se hizo el boleto por escritura pública, y no se pagó el dinero convenido, como lo exige la ley conforme lo ut supra expuesto, pero en forma arbitraria todo fue omitido por el a-quo.

Su tercer agravio es que no se acreditaron los extremos legales, el tercerista no se probó en el incidente haber pagado el precio convenido, ni siquiera el veinticinco por ciento del precio, ello consta en el instrumento del tercerista presentado en fecha 06/02/2023 18:42, además de las constancias de autos, razón por la cual la sentencia es arbitraria, contraria a la ley y así es que se afectó la seguridad jurídica. Expresa que el incidentista ocultó todo, y ni siquiera inscribió el boleto de compraventa, por lo que no pueden alegar su propia torpeza, se trata de empresas profesionales en el tráfico inmobiliario.

Como cuarto agravio aduce que ni siquiera en el caso el pago de algunos impuestos y expensas que siguen figurando a nombre del demandado BARENBREUKER 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 radiodifusión. Dicha persona humana es una persona distinta de la persona jurídica presentante y por lo tanto ésta tampoco puede acreditar siquiera la ocupación del inmueble. Cita Jurisprudencia que considera aplicable al caso.

Manifiesta que en autos de la documentación aportada como prueba de ENACOM y que el A quo ha soslayado, que la mencionada radio le pertenecía a Garretón, Carlos Felipe quien jamás fue socio de VALENCIA SRL. Transcribe oficios informados.

Aduce que los terceristas mintieron cuando Valencia S.R.L en el punto III ANTECEDENTES DEL HECHO, a su vez punto 1, sostiene que viene ejerciendo la posesión ininterrumpida, pública y pacífica. Considera que conforme las pruebas en autos, ya que en los autos “GARRETÓN, CARLOS FELIPE c/ AFSCA s/ CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO” EXPTE N° 2548/01, cuya concesión aparecía a nombre del Sr. Carlos Felipe Garretón L.E N° 8.099.323 que aparece como actor en dicho proceso Expte N° 2548/01 Del Juzgado Federal De Tucumán 2, en el año 2015. Y además la prueba de ENACOM ut supra referenciada.

Su quinto Agravio consiste en que no se probó la supuesta entrega de las llaves del inmueble, no se probó que se pagara el precio convenido, ni tampoco se probó que existiera publicidad registral, más aún todo se hizo ocultándose , amén de que consta que no surge que se haya entregado la posesión a la persona jurídica incidentista.

Agrega que el incidentista recién en escrito de fecha 06/02/2023 – “PROMUEVO INCIDENTE - POR: MARTINEZ IRIARTE, CLETO ALFREDO - 06/02/2023 18:42,” o sea, habían transcurrido en exceso el término establecido por la ley, lo hizo con posterioridad a los 15 días de conocida o debida conocer la medida cautelar, y ello se computa desde la fecha de registración de la misma ya que es lo que otorga publicidad.

El sexto Agravio versa sobre que resulta llamativo que la incidentista, profesional en el negocio inmobiliario, nunca haya escriturado la venta y ni siquiera haya inscripto el boleto de compraventa, lo cual daña seriamente la sinceridad del instrumento que se acompaña. Indica que ello fue arbitrariamente dejado de lado por el A quo al resolver.

Su séptimo agravio se funda en que, de las constancias de autos no surge que esté inscripto el boleto en el registro inmobiliarios como también su aparte ha probado que existe "Juicio Ibañez Laise Patricia Liliana c/ BArenbreuker y Asociados s/ Daños y Perjuicios. Expte. 3469/16", el que ofrece como prueba, solicitando que se libre oficio a dicho juzgado para que remitan el expediente ad effectum videndi e informen si la sociedad incidentista ha iniciado algún tipo de tercería en el referido expediente. Y que consta que hasta la fecha el incidentista no ha iniciado ningún tipo de tercería en dicha causa y hoy está cerca de remate.

Como octavo agravio expone que el A quo no valoró íntegramente la prueba, y es que si el a-quo la hubiera valorado íntegramente la prueba, advertiría su contradicción, surge clara su falta de fundamentación. Menciona que llama la atención que el plano anexo al boleto no se limite al inmueble enajenado, sino que comprenda toda la planta, como si se lo utilizare como comodín según de qué haya que defenderse.

El noveno Agravio radica en que su parte demostró que no se pagó el precio convenido, que no se inscribió el boleto, que todo se ocultó, que el dueño de la radio era una persona distinta a la de la sociedad, que el propietario era y es hoy "BARENBREUKER Y ASOCIADOS S.R.L.", y que todo fue soslayado, omitido. Considera que se encuentra demostrado en el incidente que la verdad objetiva y real es que Valencia SRL no obró de buena fe y no cumplió con lo que manda la ley y que por lo tanto no tiene prioridad sobre sus mandantes que han trabado cautelares sobre el inmueble vendido, que el incidentista, Valencia SRL, no pagó como mínimo el veinticinco por ciento del precio con anterioridad a la traba de la cautelar; que no pagó el precio convenido, que no tiene publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria, que todo se ocultó. Amén de ello, jamás informaron el boleto en el registro inmobiliario.

Concluye exponiendo que la sentencia en crisis prescinde de las concretas circunstancias de la causa y resuelve en contra de lo probado y efectuando una errónea y arbitraria apreciación de los hechos y contrariando la ley aplicable. Por lo expuesto considera que se ha violado el derecho de defensa de sus mandantes y el debido proceso.

Refiere que de las constancias de autos que los presentantes no acreditaron en autos los requisitos para que VALENCIA SRL pueda tener prioridad respecto del inmueble embargado.

Finalmente y como décimo agravio pide que se exima de costas a sus mandantes por haberse actuado en perjuicio de ellos dada la conducta de mala fe demostrada. Pide por todo lo expuesto se revoque la sentencia. Efectúa reserva del caso federal.

III.- a).- Entrando al análisis de la cuestión traída a decisión, liminarmente en lo que hace al planteo de nulidad, corresponde mencionar que corrida vista la Sra .Fiscal de Cámara, éste Tribunal comparte y hace suyos los fundamentos vertidos en su dictamen el que en su parte pertinente se transcribe: " (...) III.- A los fines de emitir opinión, se evidencia una disconformidad con lo dispuesto en la sentencia atacada, sin que de ello surja que se haya quebrantado la estructura esencial del procedimiento que habilite el planteo de nulidad, ya que los agravios se dirigen contra el contenido de la resolución y no encuadran en el art. 802, que en lo pertinente reza: "Procederá también la nulidad por vía de recurso cuando la sentencia haya sido dictada en un procedimiento afectado por los vicios a que se refiere los Artículos 221 y 225, y el recurso sólo podrá ser admitido cuando tales vicios no hayan podido ser subsanados en la instancia en que se cometan." Cuando los vicios no se

atribuyen al procedimiento previo a la sentencia, sino a la sentencia misma, debe interponerse directamente recurso de apelación. De allí que la declaración de nulidad del fallo y el consecuente reenvío, sólo corresponde cuando existen vicios en el procedimiento en el que se dictó la sentencia. Si el déficit denunciado es de la sentencia misma, entonces debe ser examinado y resuelto por la Alzada en el marco del recurso de apelación. La nulidad por vía de recurso es procedente cuando la sentencia ha sido dictada como consecuencia de un proceso viciado y cuyos defectos no fueron posibles repararlos en la instancia que se produjeron, lo que en autos no acontece y, por dicha razón, la vía intentada resulta improcedente. IV.- En razón de lo expuesto, a criterio de esta Fiscalía corresponde rechazar el recurso de nulidad en vista y proceder a abordar el recurso de apelación. Mi dictamen.”

De esta manera y en el entendimiento que las cuestiones invocadas no obedecen a vicios del proceso, corresponde rechazar el incidente de nulidad en los términos mencionados.

III.- b).- Ingresando ahora al análisis de los agravios expuestos, se advierte que los mismos giran en torno a la supuesta arbitrariedad de lo decidido, el razonamiento del A quo, la valoración probatoria y el derecho aplicable.

Si bien la parte recurrente puntualiza en su presentación los diversos agravios, cabe recordar que los jueces no están obligados a hacerse cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino que pueden centrar su atención únicamente en aquellos que sean conducentes para la correcta decisión de la cuestión planteada, máxime teniendo en cuenta en el caso concreto de la detenida lectura de los mismos, se advierte que existen argumentos que se repiten en el énfasis argumentativo.

En lo sustancial, los agravios de la parte actora se dirigen a cuestionar lo decidido por el inferior en grado en el entendimiento que el mismo declara procedente la tercera interpuesta, sin efectuar una correcta valoración de las probanzas de autos y de la ley aplicable lo que redundará en perjuicio de sus mandantes.

La cuestión litigiosa traída a conocimiento del Tribunal, versa sobre un conflicto entre el adquirente por boleto de compraventa no inscripto en el Registro Inmobiliario respecto al inmueble embargado sito en calle Jujuy N° 62, piso Octavo, departamento B e identificado con la matrícula S-20095/038, Padrón 306003 respecto al cual invoca tener la posesión, y el acreedor individual del vendedor que pretende hacer valer sus derechos agrediendo patrimonialmente el inmueble vendido, para lo cual traba una medida cautelar sobre éste; conflicto que la sentencia en crisis resolvió por la primacía del derecho de los terceristas.

El recurrente pretende que se revoque la sentencia por no configurarse los requisitos legales del art. 1170 del Código Civil en virtud del material probatorio producido en autos.

Ahora bien, a los fines de la resolución de la controversia, este Tribunal comparte el criterio ya sostenido por nuestro Tribunal Címero que en otra oportunidad expresó: “ Las reglas para dirimir esos conflictos fueron, de algún modo, superadas en la actualidad con en el artículo 1170 del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, y más allá de que esa norma en particular resulte o no aplicable en la especie, la misma proyecta sus efectos interpretativos sobre cómo deben dirimirse los conflictos de esta naturaleza también en los casos donde aún no resulta aplicable aquella (casos residuales), de hecho, se observa que los fallos de las instancias anteriores razonan a partir de los requisitos previstos en el referido art. 1170 del CCyC. El mencionado art. 1170 del CCyC dispone que “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". En consecuencia, en la especie, para que proceda la tercería opuesta, era necesario que éste último acredite los extremos mencionados en la referida norma, y teniendo en cuenta la necesidad de evitar cualquier maniobra, esos requisitos deben interpretarse en forma rigurosa para poder justificar la oponibilidad del boleto de compraventa al acreedor embargante (conf. Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Mendoza, Sala I, "Pilato, Roberto César vs. Pedro, Navarro s/ ejec. sent. p/ tercería p/ recurso extr. de inconstitucionalidad", 02/03/2015, cita online: AR/JUR/3689/2015), en especial si, como ocurre en la especie, el boleto de compraventa de fecha 6 de octubre de 2011 no fue inscripto en el Registro Inmobiliario. DRES.: POSSE – ESTOFAN – LEIVA. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Sala Civil y Penal BOCANERA HUGO BRUNO Vs. MIRKIN OSCAR SIMON S/ COBRO EJECUTIVO Nro. Expte: D4239/13-I1 Nro. Sent: 1905 Fecha Sentencia 17/10/2019.

En el caso concreto, el tercerista al presentarse acompañó boleto de compraventa, donde surge que el mismo fue celebrado por Barenbreuker y Asociados SRL (demandado en autos principales) y Valencia SRL, en fecha 22/10/2008, con firmas certificadas ante la Escribana Pública María Victoria Marti Coll del Registro Notarial N.º 71, estableciendo en su cláusula Tercera que el pago del precio de venta sería efectuado de contado efectivo.

Por su parte, los actores trabaron embargo sobre el mencionado inmueble materializado a través de la resolución cautelar de fecha 06/05/2022, ampliada en fecha 02/06/2022, que así lo ordenaba.

Respecto al cumplimiento del primer requisito relativo a que para invocar prioridad respecto de los acreedores debe demostrarse que 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, sí se configura en el supuesto que se analiza.

Es que del boleto de compra venta acompañado surge que la operación se perfeccionó entre Barenbreuker y Asociados SRL y Valencia SRL, en fecha 22/10/2008.

Barenbreuker y Asociados SRL, es a su vez el demandado en estos actuados y quien resultara vencido. Del otro lado, Valencia SRL es la sociedad que se presenta como tercerista y promueve este incidente.

De las probanzas de autos y tal como lo expuso el inferior en grado se constata que: "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 sitio en Calle Jujuy 62, 8vo B, San Miguel de Tucumán. Todo conforme surge de las copias debidamente certificadas por el Registro Público 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."

Por otra parte: "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.”

Ello fue corroborado a su vez por el Consorcio de propietarios de Jujuy 58/62 cuando en fecha 14/04/2023 informa 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 el Sr. Carlos Felipe Garretón, el cual cedió al Sr. Miguel Ángel Garretón la explotación de la misma, el funcionamiento de las oficinas de dicha Radio en la unidad 38 Piso Octavo Departamento B".

De las pruebas mencionadas y de las demás rendidas en la incidencia entre las que se destacan boletas de impuesto municipal (CISI), impuesto inmobiliario, expensas, SAT, Telecom, Claro y EDET correspondiente al inmueble embargado y que datan de fechas anteriores al mismo, puede decirse que la posesión de Valencia SRL, sobre el inmueble sito en calle Jujuy 58/62, 8vo B, se encuentra efectivamente probada más allá de la explotación que del mismo haga la sociedad, en el caso concreto el funcionamiento de una radio, "Romance" frecuencia 106.3 MHz, utilización que ha quedado también demostrada y da cuenta de la efectiva posesión del inmueble por parte de la sociedad, lo que resulta configurativo del requisito mencionado en los incisos a) y d) del art. 1170 del Código Civil y Comercial a favor de la procedencia de la tercería.

Ahora bien, teniendo a la vista el Boleto de compraventa acompañado por los terceristas, surge que el mismo fue firmado en fecha 22 de octubre de 2008 y que el precio convenido se pagó en efectivo, es decir de una sola vez, que el precio era de \$105.000 y que se produjo al momento de firmarse el boleto siendo con posterioridad y consecuencia del cumplimiento de tales requisitos entregada la posesión en fecha 21 de noviembre de 2008.

De lo expuesto, se desprende que no hubo financiación alguna que pueda establecerse porcentualmente, hubo pago y recepción del pago y entrega del bien vendido. Así considerado, el requisito de procedencia descrito en el inciso b) del art. 1170 del Código Civil se encuentra cumplimentado.

Seguidamente, puede afirmarse que el boleto tiene fecha cierta desde la firma del mismo máxime cuando en el instrumento las firmas se encuentran certificadas ante la Escribana Pública María Victoria Marti Coll del Registro Notarial N° 71. En este sentido también se cumple con el requisito del inciso c) del art. 1170 del Código Civil y Comercial.

A mayor abundamiento sobre este punto, se advierte que el boleto acompañado por los terceristas no ha sido negado en su autenticidad por BARENBREUKER Y ASOCIADOS S.R.L., titular registral del mismo, circunstancia ésta que también contribuye a tenerlo por auténtico. Asimismo, la mera invocación de la parte apelante relativa al hecho de resultar llamativo que la sociedad tercerista, profesional en el negocio inmobiliario, nunca haya escriturado la venta y ni siquiera haya inscripto el boleto de compraventa, daña seriamente la sinceridad del instrumento que se acompaña no puede considerarse una agravio al carecer de todo asidero, resultando una mera conjetura.

Es que, es la fecha del acta notarial que certifica las firmas, la que da certidumbre fáctica a la existencia de la compraventa y al pago del precio, descartando toda hipótesis de connivencia fraudulenta entre la adquirente por boleto de compraventa y el deudor.

Respecto a la publicidad registral, si bien el boleto acompañado no se encuentra inscripto en el registro inmobiliario, el carácter registral de la publicidad se encuentra suplido por la posesión registral probada en autos. Es que existe un informe emitido por el mismo consorcio donde se

encuentra el inmueble en cuestión, que no ha sido objeto de impugnación, lo que resulta configurativo de la posesión invocada, sumado a la prueba documental de pago de impuestos y servicios que también lo acreditan.

En los términos mencionados, corresponde asignar preferencia a la publicidad que surge de la posesión invocada por los terceristas, la que resulta anterior a la sentencia de embargo, lo que a su vez lleva a tener por configurado el requisito contenido en el inciso d) del art. 1170 del Código Civil y Comercial en cuanto refiere que la adquisición tiene publicidad suficiente, aunque sea posesoria.

Así considerado, calificada doctrina ha dicho con acierto que: "(...) si la adquisición mediando boleto de compraventa precede a la medida precautoria y aquélla tuvo publicidad suficiente registral o posesoria, no es dudoso que quien trabó la cautelar no puede regularmente cuestionar la buena fe del adquirente por boleto". (Código Civil y Comercial: tratado exegético - 3a ed - Tomo VI, Opinión de Alterini, J. H. y Alterini, I. E. en la 1ª edición, comentario art. 1171 ed. digital)

Lo mencionado por la apelante, respecto a la existencia de otros procesos en los que se ordenó el embargo del inmueble y respecto de los cuales los presentantes no dedujeron tercería alguna, resulta ajeno a la cuestión que en esta resolución se debate, por lo que no tendrá acogida como agravio al carecer de relevancia a los fines de lo que se resuelve en el caso concreto.

De lo expuesto, se concluye que en autos, se verifican los presupuestos fácticos y procesales que tornan oponible el boleto de compraventa al embargo trabado con posterioridad, según los fundamentos anteriormente descriptos.

Por todo ello y en el entendimiento que en el caso bajo análisis, se ha probado acabadamente la buena fe del comprador del inmueble, el derecho invocado por los terceristas tiene prioridad sobre el de aquellos que hayan trabado cautelares sobre el inmueble vendido, razón por la que corresponde rechazar el recurso de apelación deducido por la parte actora a través de su entonces letrada apoderada María Ofelia Sal, contra la sentencia de fecha 29/11/23 y su aclaratoria de fecha 28/12/23, resoluciones que se confirman en cuanto fueran materia de agravios.

IV.- En relación a las imposición de costas en la instancia anterior, tratándose de una tercería de dominio resulta de aplicación al caso lo normado por el art. 57 del CPCCT, que en cuanto a la oportunidad y extemporaneidad del incidente, expresamente reza: "La tercería de dominio podrá deducirse en cualquier estado de la causa anterior a la subasta de los bienes cautelados. Si es de mejor derecho, hasta el momento de hacerse el pago al acreedor. Si el tercerista dedujera el incidente después de quince (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 originase su presentación extemporánea, aunque correspondiera imponer las del proceso a la otra parte por declararse procedente la tercería."

Así entendido y surgiendo de las constancias de autos, en especial escrito de interposición de tercería de fecha 07/02/23 del cual se desprende que los terceristas habrían tomado conocimiento del embargo trabado sobre el inmueble en fecha 30 de noviembre de 2022, cuando se presentó en el citado bien el martillero público Diego E. Palacio, quien procedió a realizar una inspección ocular, y siendo que el incidente se dedujo transcurridos los 15 días previstos procesalmente, las costas más allá del resultado del incidente serán soportadas por los terceristas.

Por el contrario, las costas del recurso de apelación serán soportadas por la parte actora, atento el resultado del recurso y en virtud del principio objetivo de la derrota que impera en la materia (art. 61 y 62 del CPCCT).

Por ello, el Tribunal

RESUELVE:

I.- RECHAZAR el recurso de apelación deducido por la parte actora a través de su entonces letrada apoderada María Ofelia Sal y en consecuencia; **CONFIRMAR** la sentencia de fecha 29/11/23 y su aclaratoria de fecha 28/12/23 en cuanto fueran materia de agravios, conforme lo considerado.

II.- COSTAS de esta instancia, a la parte recurrente vencida, como se considera.

III.- HONORARIOS, oportunamente.

HÁGASE SABER

ALBERTO MARTÍN ACOSTA RAÚL HORACIO BEJAS

Ante mí:

Fedra E. Lago.

Actuación firmada en fecha 28/06/2024

Certificado digital:

CN=LAGO Fedra Edith, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27206925375

Certificado digital:

CN=BEJAS Raul Horacio, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20110657197

Certificado digital:

CN=ACOSTA Alberto Martin, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20203119470

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