Expediente: **918/08-I1**
Carátula: **DE LA VEGA JOSE GABRIEL C/ PITA JORGE HORACIO S/ COBRO DE PESOS**

Unidad Judicial: **EXCMA. CAMARA DE APELACION DEL TRABAJO SALA 5**
Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS (A PARTIR DE LA LEY 8988 CAMARA DE APELACION DEL TRABAJO)**
Fecha Depósito: **08/11/2023 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - PITA, JORGE HORACIO-DEMANDADO
27125763028 - DE LA VEGA, JOSE GABRIEL-ACTOR
27060397754 - ZEBALLOS, CARLOS ALBERTO-TERCERO INTERESADO

1

JUICIO: DE LA VEGA JOSE GABRIEL c/ PITA JORGE HORACIO s/ COBRO DE PESOS. EXPTE. N° 918/08-I1.

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

EXCMA. CAMARA DE APELACION DEL TRABAJO SALA 5

ACTUACIONES N°: 918/08-I1

H103254749686

JUICIO: DE LA VEGA JOSE GABRIEL c/ PITA JORGE HORACIO s/ COBRO DE PESOS. EXPTE. N° 918/08-I1

San Miguel de Tucumán, noviembre de 2023

AUTOS Y VISTOS: para resolver el recurso de apelación deducido por el tercero, en contra de la sentencia n°645 de fecha 04/08/2023 dictada en este incidente tramitado en el Juzgado del Trabajo de?la?IV° Nom,?y

CONSIDERANDO:

VOTO DE LA VOCAL MARÍA DEL CARMEN DOMÍNGUEZ.

I. El tercero interesado, por intermedio de su letrada patrocinante Ana Cristina Robles, interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia n°645 del 04/08/2023, la cual rechazó el pedido de levantamiento de embargo dispuesto en autos sobre un bien inmueble del demandado Jorge H. Pita.

Concedido el recurso, el apelante expresa agravios en fecha 23/08/2023. Corrido traslado de los mismos, en fecha 30/08/2023 la actora contesta por intermedio de su letrada apoderada Luisa Graciela Contino.

Habiéndose constituido Tribunal en forma previa, por decreto del 27/09/2023 se llaman los autos a conocimiento y resolución del mismo, el que notificado a las partes y firme, deja la causa en estado de ser resuelta.

II. El tercero interesado deduce recurso de apelación y sostiene como primer y único agravio que la consideración y resolución del a-quo en cuanto dice que se rige estrictamente por lo que expresa el art. 1170 del Código Civil y Comercial Común de la Nación se basa en un solo acápite de dicho articulado cuando en realidad del mismo texto legal surge que su parte está totalmente legitimada y no va en contra el requerimiento de lo que prescribe la ley.

Afirma que son propietarios legítimos del inmueble y por tanto el levantamiento de embargo debe prosperar y que no es cierto que no se encuentra debidamente acreditada la posesión del inmueble en cuestión cuanto con la presentación se adjunta toda la documental que acredita tal situación de manera pacífica e ininterrumpida.

Expresa que se aplica el art. 1170 del CCCN inc. c) cuando claramente no tiene en cuenta lo manifestado por su parte respecto a que viven en la propiedad desde hace más de 25 años, lo cual claramente los encuadra en el art. 1170 CCCN inc. d).

Manifiesta que el boleto de compraventa tiene fecha anterior a la medida impetrada por la accionada y en cuanto a la buena fe del adquiriente por derechos cabe decirse que el propietario no se encontraba inhibido, ni pesaban embargos sobre la propiedad en cuestión al momento de la transmisión del inmueble.

Menciona, en cuanto a la oponibilidad del boleto de compraventa respecto de los restantes acreedores del vendedor, el régimen del CCC, consecuente con la reforma efectuada por la ley 17.711, la doctrina y jurisprudencia mayoritarias, busca dar prioridad al comprador por boleto de compraventa, con buena fe y especialmente si tiene posesión otorgada por el vendedor, frente a los demás acreedores de éste.

Indica que concretamente el tratamiento está dado en dos artículos 1170 y 1171. Uno se refiere a la prioridad del comprador por boleto frente a las medidas cautelares intentadas por otros acreedores del vendedor, en procesos individuales y el otro a la oponibilidad del boleto en concurso o quiebra del vendedor.

Expresa que en cuanto al adquiriente por boleto versus medidas cautelares de otros acreedores del vendedor en procesos individuales, es claro que el sentenciante lejos de aplicar el inc. d) del art. 1170 CCCN se basó solo en la aplicación de su sana crítica racional, ya que existe en la materia como bien lo dispone y expresa cuando menciona que existe razonamiento doctrinario divergente en la cuestión suscitada de ley.

Finaliza diciendo que las conclusiones del sentenciante parten por un lado de falta de ponderación del material probatorio o de su apreciación parcial como así también de una equívoca interpretación del mismo y por el otro de la falta de aplicación de principios esenciales en nuestra disciplina los cuales de haberlos aplicado jamás se podrían haber arribado a las conclusiones en las que funda su sentencia.

Por último, sostiene que el magistrado debió considerando la buena fe, el principio que impera en el ámbito del derecho civil, ordenar el levantamiento de embargo, quien ante la existencia de duda razonable en la apreciación de la prueba y doctrina debe obligatoriamente inclinarse por la interpretación más favorable al tercero y que las costas y sus intereses deben aplicarse a la parte demandada eximiéndose a la parte actora que si tenía motivos para demandar.

III. Confrontada la crítica del apelante con los fundamentos de la sentencia apelada, adelanto que el recurso de apelación no debe prosperar, ya que el recurrente no logra rebatir los argumentos que justifican el rechazo –por falta de publicidad de la posesión– del levantamiento de embargo del bien inmueble.

En efecto el A quo al resolver señala que: "...*Analizada la cuestión traída a resolver, surge que por interlocutoria del 28/12/2021 se ordenó trabar embargo definitivo sobre un bien inmueble identificado bajo la matrícula N-42957 siempre y cuando resulte de propiedad del accionado en autos, Jorge Horacio Pita, DNI N° 16.458.365, hasta cubrir la suma de $72.975,33 en concepto de capital a favor del actor, con más la suma de $14.600 que se presupuesta para responder por acrecidas. Mediante presentación del 01/11/2022 el tercero interesado Sr. Zeballo adjunta boleto de compraventa con*

fecha 10/06/1998 entre otra documentación. Mediante presentación de fecha 28/07/2023 la letrada apoderada del actor adjunta informe del registro inmobiliario de donde surge que el inmueble identificado con la matrícula N-42957 (Capital Norte) tiene como propietario al Sr. Jorge Horacio Pita solamente. Al respecto, el artículo 1170 del Código Civil y Comercial Común de la Nación dispone: "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".”

Dicho esto concluye que*: “...En consecuencia, por no cumplir con el requisito de la publicidad de su posesión y no encontrándose debidamente acreditado por el Sr. Carlos Alberto Zeballo su derecho de propiedad del bien inmueble embargado, el pedido de levantamiento de embargo solicitado no puede prosperar. Así lo declaro”.*

Nada ha argumentado para rebatir estos fundamentos, ya el Aquo fundó su rechazo en que no cumplió con el requisito de publicidad posesoria y no se encuentra acreditado debidamente el derecho de propiedad del apelante del bien inmueble embargado.

En el concreto caso de autos la procedencia de la pretensión intentada se topa con dos obstáculos insalvables, que libera de examinar otros recaudos:

El primero es que el boleto de compraventa -que invoca en su favor el apelante- carece de fecha cierta, ya que no cuenta con certificación de firmas realizada por escribano público y el timbrado de Dirección General de Rentas es de septiembre de 2019, o sea fecha posterior al embargo del 28 de julio de 2015.

El segundo obstáculo es que no ha sido inscripto en el Registro Inmobiliario, y por tanto no puede ser opuesto al acreedor embargante, más aún cuando no se encuentra demostrado que éste tuviera conocimiento efectivo de la posesión alegada por el tercerista, lo que es coherente con lo dicho por la CSJT en la doctrina “Melgarejo Adrián y otro Vs. Guerra Mendez Adán y otro S/ daños y perjuicios”, en sentencia N° 144 del 12/03/2004.

Por todo lo expuesto, a la luz de las consideraciones efectuadas, corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto por el tercero interesado, confirmando la sentencia apelada en cuanto fuera materia de agravios. Así lo declaro.

IV. Costas: Atento al resultado arribado corresponde imponerlas al tercero vencido, en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 62 CPCC ley 9531). Así lo declaro.

V. HONORARIOS: Resérvese pronunciamiento para su oportunidad. ES MI VOTO.

VOTO DEL VOCAL ADOLFO J. CASTELLANOS MURGA:

Por compartir los fundamentos vertidos por el Vocal Preopinante, me pronuncio en idéntico sentido.

Por ello, ésta Excma. Cámara de Apelación del Trabajo Sala V, integrada,

RESUELVE:

I. RECHAZAR el recurso de apelación interpuesto por el tercero interesado contra la sentencia n°645 del 04/08/2023, conforme lo considerado.

II. COSTAS: como se considera.

III. HONORARIOS: Oportunamente.

HAGASE SABER.

MARÍA DEL CARMEN DOMÍNGUEZ ADOLFO J. CASTELLANOS MURGA

Ante mí

SIMÓN PADRÓS, ANDRÉS

Actuación firmada en fecha 07/11/2023

Certificado digital:
CN=SIMON PADROS Andres, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20264022461

Certificado digital:
CN=CASTELLANOS MURGA Adolfo Joaquín, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20165400039

Certificado digital:
CN=DOMÍNGUEZ María Del Carmen, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27213290369

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