Expediente: **1447/17-I4**
Carátula: **ZERDA SERGIO FEDERICO C/ ESTRUCTURAS DEL NOA S.R.L. Y OTROS S/ COBRO DE PESOS**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA N°1**
Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CON FUERZA DE DEFINITIVAS**
Fecha Depósito: **25/05/2024 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20181878356 - ZERDA, SERGIO FEDERICO-ACTOR
90000000000 - ESTRUCTURAS DEL NOA S.R.L., -DEMANDADO
90000000000 - CANCELA VIVARES, SEBASTIAN JOSE-DEMANDADO
90000000000 - CANCELA VIVARES, GLORIA GISELLE-DEMANDADO
20231177281 - RIVAS CARLOS RAUL, -POR DERECHO PROPIO
90000000000 - SALINAS, SERGIO JESUS-MARTILLERO
27317395448 - MONTENEGRO SALTO, MARIA FLORENCIA-POR DERECHO PROPIO
27317395448 - CANCELA VIVARES, JOHANA NOEMI-TERCERO INTERESADO
20181878356 - BARRERA, AGUSTIN GERARDO-POR DERECHO PROPIO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado del Trabajo de la 5° nom.

ACTUACIONES N°: 1447/17-I4

H105015091041

JUICIO: ZERDA SERGIO FEDERICO c/ ESTRUCTURAS DEL NOA S.R.L. Y OTROS s/ COBRO DE PESOS.- EXPTE. 1447/17-I4

San Miguel de Tucumán, mayo de 2024

AUTOS Y VISTO

Para dictar sentencia en el incidente de tercería iniciado por Johana Noemi Cancela Vivares, de cuyo estudio

RESULTA

Mediante presentación del 01/12/22 se apersonó Johana Noemi Cancela Vivares, con el patrocinio de la letrada María Florencia Montenegro Salto, y dedujo tercería de mejor derecho, en contra del actor Sergio Federico Zerda por el inmueble ubicado en calle López y Planes N.° 244 de esta ciudad, matricula registral N-21999.

Afirmó que, tal como consta en el boleto de compraventa que adjuntó a su presentación, el 05/03/21 adquirió legítimamente de Gloria Gisele Cancela Vivares (codemandada en autos) el inmueble sobre el que se trabó embargo y ostenta la posesión ininterrumpida, pública y pacífica hasta estos días.

Sostuvo que cuenta con título y modo suficiente ya que adquirió el inmueble por escritura pública N.° 131 del 05/03/21, y realizó la inscripción provisoria de la venta en el registro inmobiliario en el Registro Inmobiliario al “estar impedido de acceder al registro de propiedad y ante la promesa de levantamiento de la inhibición general de bienes que pesaba sobre la *tradens*”.

Indicó que, antes de la firma de la escritura, el inmueble en cuestión le correspondía en condominio con la vendedora (codemandada). Y, una vez efectuada la compraventa y formalizado el pago, su parte pasó a detentar la posesión exclusiva y el poder sobre el inmueble (tradición).

Afirmó que, en el caso de autos existe una compradora con escritura pública traslativa de dominio, con fecha cierta, que abonó la totalidad del precio, con inscripción provisoria en el Registro Inmobiliario y que continúo con la posesión del inmueble cuya parte indivisa adquirió.

Refirió que, de continuar con la pretendida subasta perseguida por la presente ejecución, se frustraría el mejor derecho que le asiste, además de que también reviste la titularidad del dominio del inmueble.

Solicitó la suspensión de los términos de la subasta. Ofreció prueba instrumental e hizo reserva de ofrecer prueba testimonial e informativa. citó el derecho en que sustenta su pretensión.

Corrido el traslado de ley, el 30/03/23, el letrado Juan Alberto Campero, apoderado del Sr. Sergio Federico Zerda, contestó el planteo efectuado por la tercerista y solicitó su rechazo.

Manifestó que de las constancias de autos (presentaciones y e inspección ocular) surge que la accionada Gloria Gisele Cancela Vivares reside en el domicilio embargado; que la tercerista planteó una tercería de mejor derecho por posesión, cuando de su relato resulta ser una de dominio por haber adquirido la propiedad.

Destacó que la escritura adjuntada tiene una redacción "curiosa" puesto que la compradora reconoció y aceptó que la codemandada vendedora se encontraba inhibida al momento de efectuar la venta.

Afirmó que la inscripción de dicho instrumento estaba condicionada al levantamiento de la inhibición, que no fue presentado dentro del plazo acordado por el registro, resultando ineficaz la inscripción.

Sostuvo que al momento de la compraventa, la codemandada vendedora del inmueble estaba inhibida y, por lo tanto, impedida de enajenar bienes y, aun así, la tercerista asumió el riesgo de adquirir el inmueble, por lo que la escritura que invoca carece de publicidad registral.

Postuló que tampoco se puede invocar la posesión de buena fe ya que la tercerista conocía el riesgo al momento de la compra y tampoco puede exigirse mayor diligencia que las de verificar las medidas precautorias inscriptas en el registro pertinente.

Afirmó que la medida de inhibición general de bienes impide la disposición de derechos sobre bienes registrables y es subsidiaria a la del embargo, lo que inmoviliza todo el patrimonio del deudor sin que pueda alegarse la propia torpeza.

Destacó que la conducta de la tercerista demuestra contradicción con la doctrina de los actos propios, ya que aceptó la inhibición y sus consecuencias legales, inscribió provisionalmente el inmueble, dejó vencer los plazos legales y no requirió el levantamiento de la inhibición de manera adecuada. Así, el acreedor embargante tiene un mejor derecho a obtener la subasta del inmueble.

A todo evento, señaló que como la medida de inspección ocular previa al remate se realizó en 07/09/22, y la tercería fue deducida en 01/12/22, corresponde cargar las costas a la incidentista por aplicación de lo previsto en el art. 57 del CPCC.

Ofreció prueba documental e informativa. Hizo reserva de plantear el caso federal.

El 31/10/23, la parte actora planteó la caducidad de instancia del presente incidente en los términos del art. 40 del CPL que fue rechazada por sentencia del 15/02/24.

Por decreto del 29/04/24 se dispuso el pase a resolver, que notificado a las partes dejó la incidencia en estado de ser resuelta, y

CONSIDERANDO

I. Atento a los términos del planteo incidental y a lo manifestado por la actora al respecto, preliminarmente, cabe poner de relieve que según las constancias de la causa:

1. Por sentencia definitiva del 25/11/2020 se admitió la demanda promovida por Sergio Federico Zerda en contra de la firma Estructuras del NOA SRL, de Sebastián José Cancela Vivares y de Gisele Cancela Vivares, condenándose solidariamente a todos ellos al pago de la suma total de $2.165.798,16.

2. El 24/02/2021, mediante interlocutoria dictada en el incidente número 1, se dispuso trabar embargo preventivo sobre el 50% indiviso del inmueble propiedad de la demandada Gloria Gisele Cancela Vivares, sito en calle López y Planes N.° 24, Matrícula N-21999, Padrón Inmobiliario N.° 126291, hasta cubrir las sumas de $ 2.165.798,16 en concepto de capital de condena, con más la suma de $ 649.739 que se presupuestaron provisoriamente por acrecidas.

Esta cautelar fue anotada en el Registro Inmobiliario en 12/03/21, asiento nro 1.

3. Mediante providencia del 12/04/2022, se intimó a las demandadas al pago del capital de condena (cfr. art. 145 del CPL) y por decreto del 09/05/2022 dictado en el incidente N° 1, se transformó en definitivo el embargo preventivo oportunamente ordenado sobre el inmueble aludido. Esta cautelar fue anotada en el Registro Inmobiliario en 10/05/22, asiento nro. 6.

4. El 07/09/2022 se realizó la medida de constatación en el inmueble embargado, ordenada en el marco de subasta del inmueble, y se constató que estaba habitado por Gloria Giselle Cancela Vivares, DNI 30.609.729, cuatro mayores de edad y un menor en carácter de propietarios. Asimismo, el inmueble se encuentra en buen estado y con los servicios de agua, luz, cable y teléfono.

5. El 16/09/22 por cédula de notificación N° 5485, se intimó a Gloria Giselle Cancela Vivares a presentar el título de propiedad del inmueble, conforme lo ordenado por decreto del 21/06/2022; y por presentación del 26/09/2022, Gloria Giselle Cancela Vivares adjuntó la escritura N.° 131 fechada el 05/03/2021 mediante la cual transfirió las acciones y derechos que le correspondían sobre el inmueble ubicado en López y Planes N° 244 a Johana Noemí Cancela Vivares.

6. En fecha 01/12/2022 se apersonó la Sra. Johana Noemí Cancela Vivares y, en el carácter de propietaria del inmueble en cuestión, promovió la presente tercería.

II.- Previo a resolver la cuestión central debatida, es importante aclarar que la tercería es la pretensión que puede interponer una persona ajena a las partes que intervienen en un determinado proceso a fin de que se disponga el levantamiento de un embargo trabado sobre un bien de su propiedad (tercería de dominio), o que se le reconozca el derecho a ser pagado con preferencia al embargante con el producido de la venta del bien que ha sido objeto de dicha medida (tercería de mejor derecho).

Ahora bien, en la incidencia bajo análisis, el tercerista es quien solicita -por considerar que ostenta un mejor derecho sobre el inmueble embargado- que se levante el embargo trabado sobre el inmueble identificado bajo la matrícula registral N.° 21999. Es decir, que nos encontramos frente al

supuesto de una tercería de dominio.

III.- Sentado lo anterior, cabe tener presente lo dispuesto por el art. 1170 del Código Civil y Comercial dispone respecto del 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".

Analizadas las constancias de la causa a la luz de lo dispuesto en la norma citada, resulta que:

1.- De la escritura número 131 de fecha 05/03/2021 surge que Gloria Gisele Cancela Vivares vendió y transfirió a Johana Noemi Cancela Vivares todas las acciones indivisas que tiene sobre el inmueble ubicado en calle López y Planes N.° 244, matricula registral nro. 21999, por la suma de $400.000.

2.- Del informe de dominio expedido por el Registro Inmobiliario (art. 27 Ley 17801) se desprende que la mencionada compraventa entre la demandada y la tercerista fue asentada el 05/03/21 (asiento número 14 del rubro 6. Titularidad de dominio) y los embargos provisorios y definitivos ordenados en autos se trabaron el 12/03/21, 13/04/21, 15/09/21 y 24/05/22 (asientos números 1, 2, 3 y 6 del rubro 7. Otros derchos reales, gravámenes, restric.).

3.- Que la inhibición de bienes que recaía sobre el patrimonio de Gloria Gisele Cancela Vivares caducó el 20/04/22 (tal como surge del informe respectivo del Registro inmobilidario).

A partir de esto, corresponde concluir que la tercerista cumple con todos los recaudos previstos en la norma de fondo precedentemente citada. Ello por cuanto ha quedado demostrado que la Sra. Johanna Noemi Cancela Vivares: **a)** Contrató con la titular registral (Gloria Gisele Cancela Vivares); **b)** pagó más del 25% del precio del inmueble con anterioridad a la traba de la cautelar; **c)** el instrumento tiene fecha cierta por haberse celebrado el acto por ante escribanía; **d)** finalmente, la adquisición tiene publicidad posesoria suficiente conforme surge del informe de dominio cuya copia certificada tengo a la vista.

Sobre el último punto cabe agregar que "elsistema implementado por la Ley 17.801 consagra lo que se denomina reserva de prioridad indirecta, que otorga el certificado de dominio expedido por el registro inmobiliario el carácter de una anotación preventiva que cubre el lapso entre su emisión y el otorgamiento del acto jurídico para el cual es requerido; esa reserva tiende a proteger los intereses de sus participantes de modo que toda modificación que en el interín se suscite no les sea oponible. Se produce, de esa manera, lo que se denomina "bloqueo registral", cuya consecuencia es que, satisfecha en los plazos legales la inscripción del documento constitutivo del derecho real éste desplace, en razón de aquella prioridad, a las ulteriores". (Corte Suprema de Justicia de la Nación, http://www.saij.gob.ar/registro-propiedad-inmueble-bienes-inmuebles-certificado-dominio-compraventa-sua0000559/123456789-0abc-defg9550-000asoiramus).

En el caso particular, el bloqueo registral (según surge del asiento nro. 13 del informe dominial) fue efectuado en 02/03/21 y la compraventa entre la tercerista y la codemandada fue anotada en 16/03/12, es decir dentro del plazo de 15 días previsto en el art. 24 de la ley 17.801.

De esta manera, considero cumplidas las exigencias del art. 1893, por lo que la transmisión del inmueble matricula N-21999 tuvo publicidad suficiente con la inscripción registral, por lo que resulta

oponible a la parte actora.

En mérito a lo expuesto, corresponde admitir la tercería de dominio articulada por Johana Noemí Cancela Vivares y, por ende, disponer el levantamiento del embargo definitivo ordenado por resolución del 09/05/22 (incidente I1) que recae sobre el inmueble identificado bajo matrícula N.° 21999. Por lo tanto, procede dejar sin efecto el proveído del dictado en el principal. Así lo dispongo.

Costas: atento el resultado de la incidencia, estimo pertinente imponer las costas a la tercerista de acuerdo con lo previsto en el art. 57 del CPCyC supletorio (cfr. art 14 CPL), debido que el presente incidente fue deducido después de los 15 días desde que tuvo o debió tener conocimiento de la medida cautelar (esto es, con la constatación realizada en el inmueble embargado en 07/09/22). Así lo declaro.

Honorarios: atento al resultado arribado, a lo dispuesto sobre las costas, corresponde regular honorarios de los profesionales intervinientes de la siguiente manera:

A tal efecto, cabe tomar como base regulatoria el monto total del embargo trabado sobre el inmueble objeto de esta tercería, reducido en un 50%, según lo dispuesto por el artículo 60 de la Ley 5.480, lo que arroja la suma de **$1.407.768,68.**

Teniendo presente la base regulatoria; atento a lo dispuesto por los arts. 15, 38, 43 y 60 de la ley 5480; se regulan los honorarios de la siguiente manera:

1) Al letrado **Juan Alberto Campero (MP 3977**), por su actuación en la presente incidencia como apoderado del actor en la suma de **$350.000**, toda vez que la aplicación de las pautas arancelarias arrojan una suma inferior a la consulta escrita vigente que establece el Colegio de Abogados de Tucumán (10% más el 55% por el doble carácter= $218.204,14), lo que exige estar a lo dispuesto por el 38 última parte de la Ley 5480.

- Por la reserva efectuada en sentencia del 15/02/24 - incidente I1, en la suma de $54.250 (10% + 55%, conforme art. 59 de la ley 5480 - costas por el orden causado).

2) A la letrada **María Florencia Montenegro Salto (MP 8432)** por su actuación en la presente incidencia como patrocinante de la tercerista Johana Noemi Cancela Vivares, en la suma de **$350.000**, toda vez que la aplicación de las pautas arancelarias arrojan una suma inferior a la consulta escrita vigente que establece el Colegio de Abogados de Tucumán (20% = $281.553,83), lo que exige estar a lo dispuesto por el 38 última parte de la Ley 5480.

Por la reserva efectuada en sentencia del 15/02/24 - incidente I1, en la suma de $54.250 (10% conforme art. 59 de la ley 5480 - costas por el orden causado).

Los montos regulados deberán ser abonados en el plazo de diez (10) días de quedar firme la presente, tal como lo ordena el artículo 23 de la Ley 5480.

Intereses: las sumas regulada devengará intereses a la tasa que percibe el Banco de la Nación Argentina en sus operaciones ordinarias de descuento a treinta días (tasa activa), hasta su efectivo pago. Ello, según la siguiente doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la provincia: "Atento a las peculiares circunstancias de la causa en la que se calculan los honorarios regulados a un letrado, resulta ajustado a derecho liquidar los intereses por el monto regulado, conforme a la tasa activa de interés" (CSJT, "Demos SRL c/Hyundai Motors Argentina y o. s/Daños y perjuicios. Incidente de apelación", sentencia 840, 13/08/2015).

Vencido el plazo legal, la sentencia producirá los efectos previstos en el artículo 601 del CPCC. Así lo declaro.

Por ello,

RESUELVO:

I. Hacer lugar a la tercería de dominio interpuesta por Johana Noemi Cancela Vivares, CUIT N.° 27-32576299-9 en contra de Sergio Federico Zerda, DNI N.° 37.457.958, conforme lo considerado.

En consecuencia, **disponer** el levantamiento del embargo definitivo trabado sobre el inmueble identificado con la matricula registral N-21999, ubicado en calle López y Planes N.° 244 de esta ciudad, y dejar sin todos los actos procesales relativos al remate dictados en el expediente principal, en mérito a lo considerado.

II. Firme la presente, acumular este incidente de tercería de dominio a los autos principales, y por Secretaría hacer constar en este último lo resuelto en el punto precedente.

III. Líbrese oficio al Registro Inmobiliario de la Provincia a fin de que proceda a tomar razón del levantamiento del embargo ordenado precedentemente.

IV. Costas a la tercera incidentista, según lo tratado.

V. Regular honorarios: a) al letrado **Juan Alberto Campero (MP 3977**), por la presente incidencia en la suma de **$350.000**, y por la reserva efectuada en sentencia del 15/02/24, en la suma de **$54.250** (costas por el orden causado); **b)** a la letrada **María Florencia Montenegro Salto (MP 8432),** por la presente incidencia en la suma de **$350.000** y por la reserva efectuada en sentencia del 15/02/24, en la suma de**$54.250** (costas por el orden causado).

Los monto regulados deberá ser abonados en el plazo de diez (10) días de quedar firme la presente resolución, tal como lo ordena el artículo 23 de la Ley 5480.

Las sumas reguladas devengarán intereses a la tasa que percibe el Banco de la Nación Argentina en sus operaciones ordinarias de descuento a treinta días (tasa activa), hasta su efectivo pago. Ello, según la siguiente doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la provincia: "Atento a las peculiares circunstancias de la causa en la que se calculan los honorarios regulados a un letrado, resulta ajustado a derecho liquidar los intereses por el monto regulado, conforme a la tasa activa de interés" (CSJT, "Demos SRL c/Hyundai Motors Argentina y o. s/Daños y perjuicios. Incidente de apelación", sentencia 840, 13/08/2015).

Vencido el plazo legal, la sentencia producirá los efectos previstos en el artículo 601 del CPCC.

Protocolizar y hacer saber. MM 1447/17-I4

Actuación firmada en fecha 24/05/2024

Certificado digital:
CN=ROMERO Maria Constanza, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27281824126

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