Expediente: **116/87-I1**
Carátula: **CUEVAS SANTOS ARMANDO Y OTROS C/ MAFUD VICTOR HUGO ALE Y OTRA S/ ESPECIAL -RESIDUAL- S/ ESPECIALES (RESIDUAL)**

Unidad Judicial: **EXCMA. CAMARA DE APELACION DEL TRABAJO SALA 4**
Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS (A PARTIR DE LA LEY 8988 CAMARA DE APELACION DEL TRABAJO)**
Fecha Depósito: **19/05/2023 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - MAFUD, HERNANDO CESAR-HEREDERO DEL DEMANDADO
90000000000 - MAFUD, HUMBERTO EDGARDO-HEREDERO DEL DEMANDADO
90000000000 - MAFUD, JORGE RUBEN-HEREDERO DEL DEMANDADO
90000000000 - MAFUD, MYRIAM PAOLA-HEREDERO DEL DEMANDADO
90000000000 - CUEVAS, SANTOS ARMANDO-ACTOR
90000000000 - RODRIGUEZ, ALFREDO-ACTOR
90000000000 - RODRIGUEZ, JUAN CARLOS-ACTOR
90000000000 - RODRIGUEZ, RAMON EDUARDO-ACTOR
90000000000 - MAFUD, VICTOR HUGO ALE-DEMANDADO
20368657531 - PARRA, PEDRO ALBERTO MANUEL-ADQUIRENTE
20082850024 - MAFUD, VICTOR HUGO-HEREDERO DEL DEMANDADO
90000000000 - DIAZ, ANGEL EVARISTO-ACTOR
90000000000 - JUAREZ, RAMON LAUREANO-ACTOR
90000000000 - LAZARTE, RAMON ANGEL-ACTOR
20315889775 - ISA, MARCELO ROBERTO-TERCERO INTERESADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

EXCMA. CAMARA DE APELACION DEL TRABAJO SALA 4

ACTUACIONES N°: 116/87-I1

H103244422170

JUICIO:CUEVAS SANTOS ARMANDO Y OTROS c/ MAFUD VICTOR HUGO ALE Y OTRA S/ ESPECIAL -RESIDUAL- s/ ESPECIALES (RESIDUAL) EXPTE. N°: 116/87-I1

Sentencia N°: 81.-

S. M. de Tucumán, 18 de mayo de 2023.

Y VISTO: el recurso de apelación deducido por el Sr. Marcelo Roberto Isa, de lo que

RESULTA:

Que el tercero Marcelo Roberto Isa, con el patrocinio del Dr. William Balborín, interpone recurso de apelación en contra de la sentencia de fecha 13.02.2023, por la cual se rechaza la medida cautelar de no innovar solicitada.

Que luego de presentar los agravios correspondientes, y ser contestados por el Sr. Pedro Alberto Manuel Parra (comprador en subasta del bien respecto del cual el recurrente intenta la cautelar), la causa es elevada a la Cámara de Apelaciones, resultando sorteada la Sala IV.

Que, en fecha 12.04.2023 se informa que, mediante Acordada N° 39/2023, de fecha 15/02/2023, se dispuso que la vocalia vacante de ésta Sala IVa. de la Excma. Cámara de Apelación del Trabajo sera subrogada por el Vocal Adolfo J. Castellanos Murga, por lo que corresponde integrar al referido Magistrado al tribunal que entenderá en esta causa, como Vocal Segundo.

Que, en fecha 12.04.2023, se ordena hacer saber a las partes que los vocales GUILLERMO ÁVILA CARVAJAL y ADOLFO J. CASTELLANOS MURGA, entenderán en la presente causa, como vocal

preopinante y vocal segundo, respectivamente.

Que, asimismo, en fecha 26.04.2023, se dispone que, atento al estado procesal de la presente causa, los autos pasen a conocimiento y resolución del Tribunal, lo que en fecha posterior el actuario procede a realizar; y

CONSIDERANDO:

Voto del Sr. vocal preopinante Guillermo Ávila Carvajal:

1.- El recurso interpuesto cumple con los requisitos previstos por el art. 121 del CPL, que remite al art. 698 CPCC, por lo que corresponde su tratamiento.

2.- La facultad del tribunal con relación a la causa se encuentra limitada a las cuestiones materia de agravios, motivo por el cual deben ser precisadas (art. 127 CPL).

3.1. La situación que motiva el recurso se origina en la presentación formulada por el Sr. Marcelo Roberto Isa, en su calidad de tercero, manifestando que es cesionario de las acciones y derechos correspondientes al inmueble subastado en esta causa, que fuera adquirido por el Sr. Pedro A.M. Parra, por lo que pide una medida de no innovar, atento a que el Juzgado intimó al demandado a otorgar al susodicho comprador la escritura traslativa de dominio.

Para acreditar el carácter de cesionario el Sr. Marcelo R. Isa presenta dos escrituras de cesión; una es la n° 46, de fecha 09.03.2016 por la cual el Sr. Héctor Walter Córdoba la cede la totalidad de las acciones y derechos hereditarios que le corresponden a los herederos de Humberto Alill o Alill Mafud; otra n.° 322, de fecha 01.09.2021 por la cual el Sr. Jorge Ruben Mafud le cede sus derechos y acciones.

En la oportunidad alude que los herederos de Humberto Alill o Alill Mafud cedieron sus derechos al Sr. Héctor Walter Córdoba, por escritura n° 655, de fecha 14.08.2007. Esta escritura no fue acompañada a las copias con las que se forma el expediente incidental en la alzada, no habiendo podido detectar que haya sido presentado en la instancia inferior.

En base a ello, el Sr. Marcelo R. Isa sostiene que tiene derechos sobre el inmueble Matrícula L-00472, de Leales, ya que, además, se encuentra en la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del terreno; siempre en referencia al adquirido en subasta por Pedro Parra.

Por lo tanto, pide que se suspenda el trámite de escrituración dispuesto por el Juzgado a favor de Parra, ordenándose una medida de no innovar.

Sostiene también el recurrente que Parra adquirió el inmueble en remate público en el año 2001, sin que hasta ahora iniciara el proceso de escrituración, abandonando dicho trámite desde la subasta, lo que -según afirma- manifiesta su falta de interés en el bien adquirido.

Consigna también que Parra jamás tomó posesión real y efectiva del inmueble objeto de la transferencia ordenada, por lo que no puede oponer derecho alguno a él en su calidad de cesionario.

Informa que Parra recién trató de tomar posesión del inmueble el día 01.09,.2022, ante lo cual el recurrente -Marcelo Isa- procedió a hacer una denuncia penal por usurpación, acompañando el acta correspondiente para constancias.

Corrido traslado al interesado, Sr. Parra, se opone el planteo, afirmando su calidad de propietario del bien por la compra efectuada en subasta pública.

3.2. La cuestión es resuelta por sentencia de fecha 13.02.2023, rechazando la medida cautelar solicitada. Ello, en función delas siguientes consideraciones:

“El adquirente Pedro Alberto Manuel Parra se presentó y manifestó que adquirió el inmueble mediante subasta pública, otorgándosele la posesión en el año 2007. A ello...le asiste la razón al Sr. Parra por cuanto el inmueble en cuestión fue subastada y otorgada la posesión (véase el decreto de fecha 04.06.2007), que además y según el informe actuarial (de fecha 21.02.2022), consta de todas las actuaciones que hicieron al ejercicio del derecho de defensa de las partes”.

“Dicho esto, corresponde indicar que con las pruebas aportadas, no se acreditó la ocupación del inmueble subastado, denunciada por el tercero proponente; es decir, no es suficiente la sola mención de un hecho o aportar una denuncia policial (que solo es una manifestación unilateral del solicitante ante las autoridades policiales) -más aún cuando el aporte de pruebas no es restrictivo- sino tiene un sentido amplio para proteger del dicho derecho de defensa. Por eso, no resultaría probado el hecho de la ocupación del inmueble y, por ende, el perjuicio invocado”.

“Tampoco las copias de cesiones de acciones y derechos hereditarios que adjuntó acreditan el carácter de ocupante del inmueble. Ello por cuanto tal circunstancia no consta en dichos documentos, ademas de que en uno de ellos ni siquiera se menciona a dicho inmueble”.

“Con ello, considero que no ha sido superado el presupuesto del peligro en la demora y daño irreparable que exige la cautelar peticionada. Tal como se adelantó, la medida de no innovar requerida es excepcional y de carácter restrictivo, pues una vez dictada, altera la situación de hecho o de derecho existente antes de su petición y se traduce en la inferencia judicial en la esfera de los justiciables a través de la orden de que cese una actividad presuntamente contraria a derecho. Además resulta - como regla general - inconveniente el dictado de una medida innovativa (o de prohibición de innovar), cuando se corre el riesgo de provocar un perjuicio de entidad igual o superior al supuestamente generado por el acto calificado de lesivo, cuyos efectos se procuran enervar (conf. C.N.Civ., Sala de Feria, 24/07/92, L.L. Tomo 1.993-B, pág. 4)”.

“Así, tal como se indicó, en autos no se ha acreditado en forma sumaria el daño irreparable (afectar el derecho adquirido) alegado, sino que solamente fue mencionado en forma genérica que el peligro de la duración del proceso convertiría en ilusorios los derechos reclamados y provocaría aquella consecuencia. En mérito a lo expuesto, corresponde rechazar la medida cautelar peticionada. Así lo declaro”.

3.3. Interpuesto el recurso de apelación correspondiente, el tercero presenta los agravios.

En dicho escrito dedica largos párrafos a la exposición y definición del instituto de la gravedad institucional, así como la necesidad de que la sentencia se encuentra fundada y motivada. Se trata de consideraciones de tipo general que carecen de conducencia a los fines de revertir el resultado de la sentencia recurrida.

En las últimas páginas del escrito, bajo el título “Fundamentos – Agravios”, el recurrente manifiesta que acreditó debidamente la adquisición del inmueble con la documentación presentada, la cual describe de la siguiente manera:

a) Cesión de acciones y derechos hereditarios suscripta por los herederos de Humberto Alill o Alill Mafud efectuada a favor del Sr. Héctor Walter Córdoba.

b) Cesión de estos últimos a favor del dicente (o sea, de Isa).

c) Constancia de denuncia policial efectuada contra Parra, por haber tratado de usurpar el inmueble objeto de las presentes actuaciones.

A continuación los agravios manifiestan que “el citado Parra, luego de haber rematado el bien, jamás inscribió la adjudicación, con lo que podemos afirmar que efectuó un trámite absolutamente incompleto, que pretende sanear mas de 10 años después”.

Luego dice que la sentencia niega la posesión del inmueble por parte de Isa lo que sería un despropósito porque Parra en momento alguno demostró haber estado en posesión del inmueble. Agrega que presentó una denuncia policial contra Parra por haber intentado ocupar la propiedad de manera clandestina.

Por último, dice que el a-quo desestimó la cautelar de manera infundada puesto que se demostró la verosimilitud del derecho y la razón de urgencia de la medida y que la afirmación en contrario de la sentencia carece de respaldo legal o fáctico.

Finalmente, hace reserva del caso federal.

3.4. Corrido traslado de los agravios a Pedro A.M.Parra se opone sosteniendo primeramente que el recurso no se encuentra debidamente fundado, por lo que debería declararse su deserción.

Expresa luego que las escrituras de cesiones de acciones y derecho hereditarios efectuadas con posterioridad a la compraventa en subasta pública no les pueden ser opuestas. Al respecto afirma que pagó el precio de la compra y que fue puesto en posesión del bien por acta realizada por el Sr. Juz de Paz de Leales, en fecha 06.07.2007.

Luego hace mención a situaciones procesales ocurridas en el proceso sucesorio Mafud Humberto Alill – Juárez María Elena s. Sucesión, expte. 1332/04, de lo que no hay constancias alguna en la causa, razón por la cual procedo a obviar tales manifestaciones.

4. Puesto en tarea de resolver decido desestimar el recurso de apelación por entender que los agravios no alcanzan a conmover los fundamentos de la sentencia que llevaron a rechazar la cautelar solicitada.

En efecto, la sentencia confronta la situación del adquirente en subasta publica, Pedro A.M. Parra (reconocido por el recurrente, quien admite que compró de esta manera en el año 2001, aunque niega que hubiera tomado posesión), con lo sostenido por el apelante, concluyendo que al Sr. Parra se le otorgó la posesión del bien en el año 2007, conforme surge del decreto de fecha 04.06.2007 y del informe actuarial de fecha 21.02.2022.

El apelante no acompañó copia de ese informe actuarial, pero puede ser visualizado en el sistema y de ahí se puede colegir que la subasta se celebró el día 20.11.2001, en el salón de remates del Colegio de Martilleros, resultando mejor postor el Sr. Pedro Alberto Manuel Parra. Que, por decreto de fecha 04.06.07, se ordenó poner en posesión del adquirente el bien, atento al depósito del saldo de precio del inmueble subastado. Asimismo, que en la oportunidad se intimó al ejecutado Humberto Allil Mafud que otorgue escritura traslativa de dominio, en el término de 3 días, bajo apercibimiento de hacerlo el Juzgado en su nombre. Con posterioridad se pone en conocimiento del fallecimiento del Sr. Mafud. Por último, surge del informe que el Sr. Parra solicitó medida de no innovar a fin de que el Registro Inmobiliario se abstenga de realizar cualquier medida que importe una modificación en las condiciones del inmueble subastado y además que se informe que se encuentran en trámite las gestiones judiciales de inscripción de la transferencia de dominio en remate público, lo que fue ordenado por proveído de fecha 07.06.2006 y anotado en Registro Inmobiliario en fecha 08.02.08.

Asimismo, del análisis de este incidente, el cual se encuentra vinculado a la causa principal, ya que el apelante no acompañó copia de la totalidad de los elementos relevantes, se advierte la existencia de un informe del Registro Inmobiliario donde consta el embargo preventivo ordenado en esta causa en fecha 12.09.2000 y su posterior inscripción definitiva el 22.06.2002 .

Del mismo informe se observa la existencia de una cesión de acciones y derechos hereditarios, de fecha 10.08.2007 y su reingreso el 05.09.2007.

A continuación consta la inscripción de la medida de no innovar dictada en esta causa a favor del adquirente, Parra, de fecha 08.02.2008, donde el Juez de la causa ordena al registro “Abstenerse de inscribir cualquier tipo de certificado de venta o boleto de compraventa, haciéndosele saber que el mismo ha sido adquirido en subasta pública por el Sr. Pedro Alberto Manuel Parra”. La registración definitiva ingresó el 05.09.2008.

Asimismo, en fecha 17.03.2016 ingresó otra cesión de acciones y derecho hereditarios.

De lo arriba consignado surge que si el remate se realizó el día 20.11.2001, en el mismo acto se produjo la compraventa (obviamente, sujeta a la condición resolutoria de que el adquirente pague el precio), con lo que el demandado Mafud perdió el dominio del bien, adquiriéndolo de pleno derecho el comprador, una vez satisfecho el precio. Ocurrido esto último, se perfecciona la compraventa en forma retroactiva al momento de la subasta.

Según decreto de la causa (no acompañado por el interesado pero que surge del expediente vinculado), en fecha 04.06.2007, el adquirente depositó el saldo de precio de la subasta, ordenándose por el mismo acto que se lo ponga en posesión. Consta en autos el oficio de fecha 26.06.2007, dirigido al Sr. Juez de Paz de Leales disponiendo poner en posesión del bien al Sr. Pedro Parra.

De esto se sigue que el demandado en la causa, y muchos menos sus herederos (que no pueden invocar un derecho mejor o mas perfecto del que tenía el causante), no pueden transmitir a otro un derecho que carecen a causa de la subasta.

Según resulta de la documentación adjuntada al incidente, el presentante funda su derecho en la cesión de acciones y derechos hereditarios documentada en escritura n.° 46, de fecha 09.03.2016, por la cual una persona llamada Héctor Walter Córdoba (quien afirma ser cesionario de los derechos y acciones hereditarias de Mafud por escritura n.° 655, de fecha 14.08.2007) cede sus derechos al actual incidentista Isa.

Empero, no adjunta a la apelación copia de la escritura de cesión en que funda su derecho sobre el inmueble en cuestión. Eventualmente podría ser la escritura de cesión de derechos y acciones hereditarios que figura en el informe del Registro Inmobiliario a la que supra se aludió, inscripta el 10.08.2007, pero aún suponiendo que de eso se trata (no lo sabemos porque la escritura no está), no tendría relevancia puesto que -como se dijo- los herederos del causante no pueden transmitir un derecho mejor que el que tenía el de cujus. Es que, a causa de la subasta, ocurrida en el año 2001, y el pago certificado por decreto de fecha 04.06.2007, mas la puesta en posesión de Parra por el Juez de Leales, determina que la cesión de derechos hereditarios inscripta el 10.08.2007 sea ineficaz con respecto al comprador en subasta.

Por lo demás, a pesar de lo dirimente del argumento anterior, que pone de manifiesto la total falta de derecho del presentante ante el título que invoca el Sr. Parra, se destaca que el recurrente no cumplió con presentar documentación fundamental, necesaria para fundamentar su derecho. Así, por caso, no hay constancia de escritura de cesión en que el referido Héctor Walter Córdoba invoca

derechos hereditarios. Tampoco sabemos quienes son los herederos declarados y si todos cedieron sus derechos.

Tampoco el recurrente prueba en modo alguno la posesión que afirma tener. No presenta pago de impuestos, testigos, realización de actos posesorios. Cree que con presentar una denuncia policial de usurpación basta para probarla, lo que por supuesto no es así. El mismo Juez afirma que dicha denuncia no constituye más que un acto unilateral que no prueba otra cosa que la existencia de la denuncia; mas no su autenticidad.

Además está el hecho de que el Juzgado de primera instancia, evidentemente que ante la ocurrencia de situaciones análogas a las que se verifican ahora, dispuso, en favor del Sr. Pedro Alberto Manuel Parra, que el Registro Inmobiliario se abstenga de inscribir cualquier tipo de certificado de venta o boleto de compraventa del inmueble en análisis en razón de que fue adquirido en subasta público por el Sr. Pedro Alberto Manuel Parra.

Este proveído no ha sido recurrido en forma alguna por el apelante a pesar de que sólo de su superación podía resultar un resultado favorable.

Para concluir, cabe señalar que la cautelar solicitada debía insertarse en el marco de una tercería, puesto que la medida de no innovar es un accesorio de la causa principal que, en este caso, debía ser una tercería de dominio o de mejor derecho, lo que, sin embargo, no ocurrió.

Ello al margen de que la cuestión tiene una complejidad muy diferente a lo que pretende plantear el recurrente, quien omitió consignar en su planteo consideraciones procesales dirimentes ocurridas en el proceso principal, todo lo cual sella la suerte negativa que ha de tener el recurso.

Por lo que corresponde confirmar la sentencia recurrida de fecha 13.022023, teniendo presenta la reserva formulada del caso federal invocado.

5. Costas: Corresponde imponer las costas del recurso al apelante en razón de su carácter de vencida (art. 61 CPCC). Es mi voto.

6. Honorarios, reservar pronunciamiento de regulación de honorarios para su oportunidad.

Voto del Sr. vocal Adolfo J. Castellanos Murga:

Por compartir el criterio sustentado por el Sr. vocal preopinante, me adhiero y voto en idéntico sentido. Es mi voto.

Por lo tratado y demás constancias de autos, esta Sala IV° de la Excma. Cámara de Apelación del Trabajo.

RESUELVE

I.- DESESTIMAR el recurso de apelación interpuesto y confirmar la sentencia de fecha 13.02.2023, en lo que fuera materia de apelación y agravios, por lo considerado; **II.- COSTAS:** al apelante vencido, por lo considerado; **III. HONORARIOS:** oportunamente.

REGÍSTRESE DIGITALMENTE Y HÁGASE SABER.

GUILLERMO ÁVILA CARVAJAL ADOLFO J. CASTELLANOS MURGA

ANTE MÍ: SERGIO ESTEBAN MOLINA

Actuación firmada en fecha 18/05/2023

Certificado digital:
CN=MOLINA Sergio Esteban, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20183661826

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

Certificado digital:
CN=AVILA CARVAJAL Guillermo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20110854987

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