

Expediente: 761/13

Carátula: **MAROLA ATILIO ROBERTO C/ AHMAD CAMILO SEBASTIAN S/ COBRO EJECUTIVO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 1**

Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**

Fecha Depósito: **13/11/2024 - 00:00**

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

20290105375 - MAROLA, ATILIO ROBERTO-ACTOR

90000000000 - AHMAD, CAMILO SEBASTIAN-DEMANDADO

20290105375 - CAFFARENA, MARIANO ARTURO-POR DERECHO PROPIO

27358119838 - MENDOZA, SANDRA MARIELA-TERCERO

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 761/13



H106018194192

**JUICIO: MAROLA ATILIO ROBERTO c/ AHMAD CAMILO SEBASTIAN s/ COBRO EJECUTIVO.-  
EXPTE. N° 761/13.-**

### **Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IX**

San Miguel de Tucumán, 12 de noviembre de 2024.-

**Y VISTOS:** el pedido de levantamiento de embargo sin tercería formulado por Sandra Mariela Mendoza y,

#### **CONSIDERANDO:**

I.- Que por escrito subido al Portal SAE en fecha 10-10-24 Sandra Mariela Mendoza, con el patrocinio letrado de la Dra. Alexia de los Ángeles Santiago se apersona en autos a fin de solicitar el levantamiento del embargo trabado respecto del inmueble ubicado en calle San Juan 897-899, esquina Salta, matrícula registral N-34958/001 que afirma registrado bajo su titularidad en fecha 25-03-15 inscripto en fecha 01-04-15.

En sustento de su postura, expone que el 25-03-15 adquirió de buena fe el inmueble de referencia por lo que, inscripto el embargo solicitado por Atilio Marola en contra de Sebastián Ahmad en fecha 22-09-16 resulta éste inoponible a su persona.

Advierte que – conforme surge del certificado del Registro Inmobiliario n.º 11341 de fecha 12-03-15 - a la fecha de adquisición del bien no contaba el inmueble con embargo alguno y, como prueba de ello, menciona la escritura notarial n.º 42 del año 2015 pasada ante la Escribanía de Registro n.º 61 que acompaña.

Como fundamento de derecho expone que, conforme determina el art. 2505 del C.C.yC.N., los derechos reales sobre inmuebles que no se encuentran inscriptos en el Registro de Propiedad no son oponibles a terceros de buena fe y, por ello, siendo que la compra del inmueble aconteció con anterioridad al embargo que se pretende ejecutar, no resulta el mismo oponible a quién adquirió de manera legítima y de buena fe. Cita jurisprudencia que considera de aplicación.

Denuncia, además, una actuación irregular por parte del Registro Inmobiliario al no advertir al embargante que el bien objeto de la medida cautelar ya estaba registrado bajo titularidad de una persona distinta a la del deudor .

Culmina su presentación solicitando se ordene el levantamiento de embargo por inoponible a su derecho ordenándose su registración ante el Registro Inmobiliario.

**II.-** Corrido traslado al actor y demandado Ahmad del pedido de levantamiento de embargo efectuado por Sandra Mariela Mendoza (providencia del 17-10-24) solo contestó el primero de ellos en fecha 21-10-24 solicitando su rechazo por las razones que expone y seguidamente se detallan.

En su presentación, el letrado Mariano Arturo Caffarena en carácter de apoderado del actor califica de falsa la afirmación de la solicitante respecto de que la adquisición del inmueble se inscribió en fecha 01-04-2015, es decir, con anterioridad a la anotación del embargo del 22-09-16.

Advierte que, conforme determina el art. 1946 del CCyC *“el dominio es imperfecto si está sometido a condición o plazo resolutorios, o si la cosa está gravada con cargas reales”*, lo que implica que más allá de que la actual propietaria sea titular registral del inmueble cuyo levantamiento aquí se sustancia, dicha titularidad o “dominio” no resulta tal como expone la norma como “perfecto” pues tiene una carga real “embargo” asentado sobre el mismo.

Con especial énfasis destaca que los embargos inscriptos en el rubro 7 de la matrícula fueron expresamente reconocidos por la Sra. Mendoza en acta complementaria a la escritura N° 188 del 28/09/2018.

Alega la procedencia del principio *“prior in tempore, potior in jure”* consignado en el art. 745 del CCyCN que dispone: *“El acreedor que obtuvo el embargo de bienes de su deudor tiene derecho a cobrar su crédito, intereses y costas, con preferencia a otros acreedores”*, afirmando que - en el caso de autos- el acreedor embargante tiene derecho de preferencia sobre el inmueble por parte del acreedor adquirente, hoy devenido en propietario ya que – conforme expone el art. 1946 del CCyC – resulta titular de un dominio imperfecto.

Advierte que inscripta la compra por parte de la incidentista de manera provisional conforme prevee el art. 33 de la Ley 17.801, el plazo de 180 días para salvar errores o deficiencias vencía el 27-09-15 y casi 10 meses después de ello ingresó el embargo que ahora cuestiona.

Señala que, precisamente tampoco se inscribió a su regreso el cambio de titularidad dominial sino hasta que la Sra. Mendoza reconoció los embargos preexistentes.

Considera que mal puede la incidentista de hablar de “publicidad registral” por sobre “publicidad real” cuando la interesada no realizó en tiempo y forma los actos necesarios para proteger su derecho real y – a posteriori – por acta complementaria reconoció expresamente la existencia de los embargos registrados.

Invoca correcto proceder del Registro Inmobiliario conforme la legislación aplicable y culmina su presentación solicitando se rechace el levantamiento de embargo solicitado.

**III.-** Planteada así la cuestión, corresponde resolverla.

En autos, Sandra Mariela Mendoza, invocando su carácter de titular dominial solicita levantamiento de embargo trabado respecto del inmueble de su propiedad identificado con la matrícula registral N-34958/001 fundado en que adquirió el inmueble y lo inscribió con anterioridad a la traba del embargo.

Corrido traslado a las partes del levantamiento solicitado sólo lo contestó el actor y advirtiendo que los embargos habían sido reconocidos y que la inscripción del embargo aconteció con anterioridad a la inscripción definitiva de la titularidad solicitó su rechazo.

Del análisis de la matrícula registral acompañada, se constata que la inscripción dominial a nombre de Sandra Mariela Mendoza se registró por trámite número 15496 del 01-04-15 de **manera provisional.**

En relación a ello, el art. art. 9 inc. b) de la Ley 17.801 dispone que: *“Si observare el documento, el Registro procederá de la siguiente manera: b) Si el defecto fuere subsanable, devolverá el documento al solicitante dentro de los treinta días de presentado, para que lo rectifique. Sin perjuicio de ello lo inscribirá o anotará provisionalmente por el plazo de ciento ochenta días, contado desde la fecha de presentación del documento, prorrogable por períodos determinados, a petición fundada del requirentec”*h

virtud de ello, constatándose que la inscripción registral que alega la incidentista en sustento de su derecho se efectuó de manera provisional sin que subsanara las deficiencias advertidas dentro del plazo de 180 días que concede la ley cabe concluir que no existe inscripción previa al embargo como denuncia y, en consecuencia, el levantamiento de embargo no habrá de prosperar.

Sumado a lo expuesto, verificándose que, por asiento 7 del rubro 7) reconoció la solicitante los embargos trabados en la matrícula conforme escritura n.º 188 del 28-09-18 (trámite nro. 58683 del 08-10-18) y que, precisamente fue dicho reconocimiento el que le permitió efectuar la inscripción y toma de razón del cambio de titularidad a su favor mediante trámite inmediato anterior nro. 58862 del mismo día corresponde, en resguardo de la doctrina de los actos propios, **RECHAZAR** el levantamiento de embargo solicitado por Sandra Mariela Mendoza en fecha 10-10-24.

Atento a como se resuelve, costas a cargo de la solicitante vencida por ser ley expresa.

Reservar regulación de honorarios.

Por lo considerado,

#### **RESUELVO:**

**I.- RECHAZAR** el levantamiento de embargo solicitado por Sandra Mariela Mendoza en fecha 10-10-24 conforme lo considerado al respecto.

**II.- COSTAS** a la solicitante vencida por ser ley expresa.

**III.-RESERVAR** pronunciamiento sobre honorarios.

**HÁGASE SABER.-**

**FDO. DRA. VALENTINA RUIZ DE LOS LLANOS – JUEZ -.**

**JUZG. CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES DE LA IX° NOM.**

Actuación firmada en fecha 12/11/2024

Certificado digital:

CN=RUIZ DE LOS LLANOS Alicia Valentina, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27180203392

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

