Expediente: **823/17**
Carátula: **GARCIA MARIO GILBERTO Y OTRO C/ MACIAS RITA MARIA DEL VALLE Y OTROS S/ SUMARISIMO (RESIDUAL)**

Unidad Judicial: **EXCMA. CAMARA DE APELACION DEL TRABAJO SALA 3**
Tipo Actuación: **FONDO (A PARTIR DE LA LEY 8988 CAMARA DE APELACION DEL TRABAJO)**
Fecha Depósito: **05/10/2023 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20111348600 - PEREZ, ROQUE DOMINGO-DEMANDADO
27105522261 - MACIAS, RITA MARIA DEL VALLE-DEMANDADA
90000000000 - EXPRESO SIL NOR S.R.L., -DEMANDADO
20338879327 - GARCIA, MARIO GILBERTO-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

EXCMA. CAMARA DE APELACION DEL TRABAJO SALA 3

ACTUACIONES N°: 823/17

H103234663274

JUICIO: GARCÍA MARIO GILBERTO Y OTRO c/ MACIAS RITA MARIA DEL VALLE Y OTROS s/ SUMARÍSIMO (RESIDUAL) - EXPTE. N° 823/17

S.M. de TUCUMÁN. En la fecha y número de registro consignado al final de la sentencia, se pone a la vista de este tribunal y se resuelve el recurso de apelación deducido el 18/9/2021; y

RESULTA:

Que el 31/8/2021 el Juzgado del Trabajo de la VI Nominación dicta sentencia definitiva mediante la cual rechaza la demanda de tercería de mejor derecho deducida por Mario Gilberto García y Raúl Marcos García en contra de Expreso SIL NOR SRL, Rita Macías y Roque Domingo Pérez.

El 13/9/2021 la parte actora interpone recurso de apelación y el 6/5/2022 expresa agravios.

El 19/5/2022 y el 23/5/2022 los codemandados contestan el memorial.

El 10/6/2022 se ordena elevar la causa a la Cámara de Apelación del Trabajo que por turno corresponda, resultando sorteada la sala 3.

El 22/6/2022 se hace saber a las partes que los señores vocales Carlos San Juan y Graciela Beatriz Corai, entenderán como preopinante y conformante, respectivamente.

El 27/7/2022 se requiere la documentación original al juzgado de origen.

El 12/6/2023 se corre vista al Agente Fiscal (por inconstitucionalidad del Art. 98 del CPCC), quien presenta dictamen el 11/5/2023.

El 14/6/2023 la causa pasa a conocimiento y resolución del Tribunal y el 7/7/2023 a estudio del vocal preopinante.

CONSIDERANDO:

VOTO del Sr. VOCAL PREOPINANTE CARLOS SAN JUAN:

I. El recurso de apelación deducido cumple con los requisitos de oportunidad y forma previstos en los arts. 122 y 124 del Código Procesal Laboral (CPL), por lo que corresponde entrar a su tratamiento.

II. Habida cuenta de su fecha de interposición, se aplicará de modo supletorio el Código Procesal Civil y Comercial (CPCC) sancionado por ley n.°6.176 (Cfr. Art. 822 de la ley n.°9.531).

III. El alcance de este tribunal de apelación con relación a la causa está limitado a las cuestiones materia de agravios, motivo por el cual ellos deben ser precisados (art. 127 CPL).

IV. En ese sentido, la parte apelante cuestiona el modo en el que se resolvió la prioridad registral de la anotación del boleto de compraventa sobre el embargo y en consecuencia, la falta de tratamiento de la inconstitucionalidad del Art. 98 del CPCC.

Los demandados defienden la resolución de origen bajo argumentos que se dejan por reproducidos y que serán oportunamente valorados.

V. Establecido lo anterior y previo a profundizar en los agravios, es pertinente contextualizar que en esta causa Mario Gilberto García y Raúl Marcos García interpusieron tercería de mejor derecho sobre un inmueble ubicado en Avda. Siria n.°2419 de esta ciudad, identificado con matrícula registral N-8520. Explicaron que adquirieron el inmueble por boleto de venta de fecha 21/5/1997, con certificación notarial de firmas, sellado de la Dirección General de Rentas e inscripción en el Registro Inmobiliario de la Provincia el 29/5/1997; que la letrada Rita Macías promovió incidente de ejecución de sus honorarios en el proceso “Salas Juan Ángel c/ Expreso SIL-NOR SRL y otros/ Cobros” tramitado ante el Juzgado del Trabajo VI nominación, solicitó embargo definitivo sobre el inmueble referido (Cfr. Resolución del 1/3/2007) y logró subastarlo, resultando adquirente el Sr. Roque Domingo Pérez (Cfr. Acta del 10/9/2015). En ese contexto precisaron que dirigen su acción en contra de la letrada Macías (ejecutante), de la firma Expreso SIL-NOR SRL (ejecutada) y Roque Domingo Pérez (adquirente por subasta). Invocaron preferente derecho frente a la letrada ejecutante por poseer desde hace 20 años aproximadamente, con boleto inscripto en el Registro Inmobiliario con anterioridad al embargo de la profesional. Plantearon la inconstitucionalidad del art. 98 del CPCC, de aplicación supletoria, por considerarlo violatorio del Art. 17 de la Constitución Nacional al disponer que en los supuestos de tercerías de mejor derecho, el trámite debe continuar hasta la venta de los bienes embargados, sin disponer la suspensión de la subasta. Entienden que de llevarse a cabo la subasta se produciría una lesión irreparable, que de ningún modo podría sanearse con la entrega posterior del producto de la venta.

El Sr. Roque Domingo Pérez rechazó la demanda. Sostuvo que el convenio privado de venta celebrado entre Expreso SIL-NOR SRL y los señores García le resulta inoponible en virtud del art. 37 de la ley n.° 3.690, vigente en la provincia en la fecha de inscripción del boleto, y que imponía la renovación anual de la anotación registral, bajo apercibimiento de caducidad. Agregó que el eventual conflicto de intereses entre el acreedor embargante y el comprador por boleto quedó zanjado por el CCCN. En tal sentido, indicó que el art. 1.170 del CCCN prevé en el inciso b) que el comprador debe acreditar el pago del 25% del precio con anterioridad a la traba de la cautelar,

hecho que los actores no acreditaron con recibo alguno. Asimismo, que siendo el boleto un contrato preliminar se aplican las disposiciones de los arts. 994 a 996 del CCCN que establecen que estos instrumentos tienen un plazo de vigencia de un año, que las partes pueden renovar a su vencimiento, lo que no habría sucedido en este caso por omisión de su reinscripción. Por último, expuso que tampoco probaron la publicidad posesoria sobre el bien.

La letrada Macías defendió que el art. 85 del CPCC prevé que la intervención de los terceristas es accesoria y subordinada a la parte a quien apoyan, no pudiendo alegar ni probar lo que estuviese prohibido a ésta. En función de ello, afirmó que Expreso SIL-NOR SRL nunca se opuso a la subasta del inmueble ni informó la existencia de un boleto de compraventa. Sostuvo que los actores confunden su planteo de tercería teniendo en cuenta lo dispuesto en los arts. 97 y 98 del CPCC. A todo evento, negó la validez del boleto de compraventa debido a la falta de reinscripción, y la posesión de los terceristas.

La sentencia rechazó la demanda fundando la decisión en el Art. 1.170 del CCCN y en la ley provincial n.° 3.690.

VI. Avanzando hacia los agravios, los apelantes cuestionan que la sentencia haya convalidado la prioridad registral del embargo por sobre la anotación del boleto de compraventa, aplicando para ello el art. 1.170 del Código Civil y Comercial de la Nación inc. d) (en adelante CCCN), relativo a la publicidad, por un lado; y la ley provincial n.°3.690, derogada por la ley provincial n.°7.736, por el otro.

Con respecto a la ley n.° 3.690, postulan que cuando la demanda de tercería se inició no sólo ya se encontraba vigente el CCCN, sino además que la ley n.°3.690 ya había perdido vigencia con el dictado de la ley n.°7.736, con lo cual se tornaba aplicable esta última en forma inmediata. Entienden que las sentencias deben atender a las circunstancias existentes al tiempo de su dictado, aplicando leyes vigentes a ese momento, aunque sean sobrevinientes. Citan el art. 7 del CCCN y se apoyan en jurisprudencia que dejo por reproducida. En definitiva, entienden que aun cuando en el presente proceso se haya obtenido la traba de un embargo bajo la vigencia de la ley provincial n.°3.690, que exigía la renovación registral anual, en atención a las concretas circunstancias del caso y al tiempo transcurrido, debían aplicarse las nuevas disposiciones vigentes a la fecha de la resolución, esto es el régimen de la ley n.° 7.736 y del nuevo CCCN.

En ese contexto, defienden que del art. 1.170 del CCCN no surge que la publicación registral caduque en el tiempo, limitándose a exigir sólamente que el boleto de compraventa del bien inmueble se encuentre registrado. Piden que se tenga en cuenta la máxima según la cual "lo que la ley no dice, no se aplica", ya que el legislador, de haber querido poner limitaciones a la aplicación de la norma en cuestión (art. 1.170) lo hubiese establecido, cosa que no hizo.

Consideran que la inteligencia de las reformas hechas en el CCCN tendieron a sanear los conflictos como el de autos, recogiendo el espíritu de la evolución doctrinaria anterior a su promulgación, ampliando su alcance y ámbito de aplicación. Apuntan que, precisamente, en la introducción de la sección 8 del contrato de compraventa, el código deja aclarado que el boleto de compraventa no se considera como un precontrato o una figura previa al contrato de compraventa definitivo, sino como un contrato perfecto, aún cuando no se cuente con la escritura pública prescripta por la formalidad. De esa forma, entienden que pierde absoluta vigencia la ley provincial n.°3.690 que exigía la renovación registral anual para evitar su caducidad, e incluso pierde vigencia también la propia ley n.°7.736, vigente desde el año 2.006.

Agregan que si la norma del Art. 1.170 del CCCN da al boleto de compraventa inmobiliario el carácter de definitivo y oponible al concurso o quiebra del vendedor, con mayor razón, se le debe

dar prevalencia respecto de simples terceros con medidas cautelares.

Concluyen solicitando que se declaren inaplicables al caso concreto las normas contenidas en la ley provincial n.°3.690 y que por imperio del art. 1.170 del CCCN, reforzado por la ley n.°7.736, se tenga por cumplido el requisito de la publicidad registral.

Cuestionan también lo decidido con respecto a la publicidad posesoria; se agravian de la valoración probatoria en tal sentido; específicamente, de que el fallo no de por acreditada la posesión que alegan haber detentado. Sostienen que el sentenciante omitió considerar circunstancias puntuales que hacen a la posesión del inmueble dado las características del mismo. Entienden que el nuevo ordenamiento reconoce tanto la validez de la publicidad registral (que es la otorgada por la presentación de un inmueble para su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble), como la que surge de la posesión pública de la cosa. Piden que se advierta que la norma no aclara si esa publicidad suficiente debe verificarse antes de la registración de la medida cautelar o puede ocurrir con posterioridad, como tampoco si tal posesión se debe detentar a lo largo de todo el tiempo en que se es titular de un inmueble por boleto de compraventa. Entienden que basta haber detentado la posesión en algún momento, preferentemente anterior a la traba del embargo, para tenerse por cumplido el recaudo exigido por la ley.

Defienden la figura del dominio imperfecto que otorga la adquisición por boleto y que puede oponerse al vendedor y a terceros. Sostienen que el Art. 1.170 del CCCN apunta a tutelar el derecho del comprador de buena fe puesto que la oponibilidad con que el adquirente poseedor mediante boleto de compraventa enfrenta a los acreedores con medidas cautelares constituye un trascendente reconocimiento a la publicidad posesoria.

Finalmente, cuestionan el tratamiento dado a la inconstitucionalidad pedida del Art. 98 del CPCC. Entienden que la sentencia omitió hacer referencia mínimas a las normas del CCCN que se encuentran afectadas con la disposición del Art. 98 del CPCC, tachado de inconstitucionalidad. Sostiene que no es real que su parte haya deducido el planteo cuando la subasta ya se había llevado adelante, sino que por el contrario con la resolución de la magistrada de grado se impidió que el planteo formulado tuviese tratamiento con anterioridad a la subasta, que el fin perseguido, más allá que la finalidad primordial fue siempre que se reconozca el derecho de propiedad como compradores del inmueble mediante boleto.

Entienden que el hecho de haberse desestimado la demanda, en modo alguno, impedía al sentenciante tratar la temática, contraviniendo las disposiciones de normas procesales y de la propia constitución tornando al fallo en nulo.

VII. Precisados los agravios, razones de orden aconsejan el siguiente desarrollo:

VII. 1. Derecho aplicable: Sanción del Código Civil y Comercial de la Nación (ley n.° 29.664) (CCCN). Derogación del Código Civil (ley n.° 340) (CC). Ultraactividad.

Habida cuenta de que los apelantes se agravian del derecho aplicado por la sentencia de grado, es pertinente tratar el punto y efectuar algunas precisiones al respecto.

Para la determinación de las normas que deben aplicarse al litigio parto de considerar que el derecho que invocan los accionantes tiene como sustento el boleto de compraventa que suscribieron el 21/5/1997 con Expreso Sil-Nort SRL, respecto del inmueble ubicado en Avda. República de Siria n.°2.419, el cual fue certificado en sus firmas por la escribanía Albamonte, sellado por la Dirección General de Rentas e inscripto en el Registro Inmobiliario de la Provincia el 29/5/1997 (Cfr. Asiento n.° 2 del informe de fs. 11/13 del Expte. digital). Por otro lado, que las

medidas cautelares trabadas sobre el inmueble ubicado en Avda. República de Siria n.°2.419, en el proceso “Salas Juan Ángel vs. Expreso SRL s/ Cobro (Inc. de ejecución de honorarios promovido por la Letrada Rita del V. Masías), fueron inscriptas y renovadas en fecha: 19/4/2000, 29/11/2000, 14/12/2004, 19/3/2007, 16/9/2009, 29/6/2010, 27/02/2013 (Cfr. Informe fs. 11/13 Expte. digital). Finalmente, que la subasta fue ordenada mediante proveído de fecha 29/07/2015 (fs. 593 Expte. Digital) y se concretó el 10/9/2015 (Cfr. Acta de subasta fs. 48 Expte. digital).

Así las cosas, adelanto que, a mi juicio, el litigio queda enteramente subsumido en el Código Civil sancionado por ley n.°340 (y no en el Código Civil y Comercial sancionado por ley n.°26.944), además de las leyes n.°17.801 y n.°3.690.

Lo dicho encuentra sustento si consideramos que el hecho constitutivo del derecho de los actores se remonta a la fecha de suscripción del boleto de venta, y que la sucesión de hechos posteriores ocurrieron antes del 1/8/2015, fecha de la entrada en vigencia del CCCN.

Precisemos. El 1 de agosto de 2015 entró en vigencia el CCCN sancionado por ley n.° 26.944, derogando al Código Civil de Velezano, sancionado por ley n.°340. El art. 7 del nuevo cuerpo normativo indica: “A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo”.

La norma transcripta no hace más que reproducir el principio general de que las leyes rigen para las situaciones que nacen después de su entrada en vigencia. Con respecto a las consecuencias de las relaciones y situaciones anteriores, éstas quedarán alcanzadas por la nueva norma siempre y cuando se trate de hechos no agotados, es decir de relaciones o situaciones *in fiere*, en vías de hacerse o haciéndose, que no se agotan instantáneamente, sino que duran en el tiempo, que su realización o ejecución, liquidación o consumación demandan tiempo, lo que explica que, en parte, al inicio, al concertar o al nacer caen bajo el imperio de una norma y, en parte o partes al realizarse las prestaciones o agotarse las consecuencias o los efectos de aquellas relaciones o situaciones jurídicas, de la o las siguentes o sucesivas, caen en otras.

Bajo tales conceptos, es claro que el caso de autos no queda aprehendido por las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación (ley n.°26.944), sino por las del Código Civil Velezano (ley n.°340), toda vez que la constitución de los derechos de los actores operó con la suscripción del boleto de venta el 25/5/1.997, agotándose mediante el pago del precio y la toma de posesión, hechos de los que da cuenta la cláusula tercera y cuarta del instrumento; de igual modo, los derechos cautelares discutidos se consolidaron también antes de la vigencia del nuevo código.

No huelga señalar que si bien el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación no hizo más que positivizar el trayecto doctrinario y jurisprudencial recorrido en torno a la figura del boleto de venta y a los requisitos necesarios para su prioridad frente a las cautelares, la determinación de la norma que resulta de aplicación debe ser precisada correctamente, sobre todo cuando idéntica suerte correrá el conflicto normativo relativo a las normas registrales.

Al respecto, siguiendo idéntica línea de razonamiento, el régimen normativo que corresponde aplicar es el vigente a la fecha de emisión del instrumento de venta, este es el establecido por la ley nacional n.°17.801 (18/6/1968) y por la ley provincial n.°3.690 (18/05/1971). Del juego armónico de dichas disposiciones resulta que los registros de la propiedad inmueble existentes en cada provincia quedan sujetos al régimen de la ley nacional n.°17.801 (Cfr. Art. 1 ley n.°17.801), sin perjuicio de lo

que se en materia de procedimientos y plazos se delegue a la reglamentación local (Cfr. Art. 24 ley n.°17.801).

Así las cosas y en lo pertinente a la cuestión de autos, por imperativo legal, los boletos de venta o promesas de venta deben inscribirse en los Registros Inmobiliarios para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones legales; su inscripción tiene un plazo de caducidad de un año, vencido el cual caducan de pleno derecho (Cfr. Art. 9 ley 17.801 y Art. 37 ley 3.690). Luego, en materia de embargos preventivos y ejecutivos, los plazos de caducidad son los establecidos en el Art. 37 inc. b) de la ley 17.801.

En función de lo expuesto, en autos, no puede predicarse la vigencia retroactiva de la ley provincial n.°7.736, sancionada el 30/3/2006, cuando es claro que la anotación del boleto de venta se agotó con el hecho mismo de su registración, efectuada bajo la vigencia de la ley provincial n.°3.690, no configurándose un tracto sucesivo que autorice un eventual conflicto normativo entre ambas normas.

Respecto de las medidas cautelares, por su parte, no huelga señalar que sus inscripciones han sido tempestivamente renovadas.

VII. 2. Dilucidado el tema del derecho aplicable, pasemos a considerar la cuestión relativa al requisito de la publicidad (registral y posesoria).

Recordemos que el conflicto de autos se presenta entre un acreedor embargante de un bien inmueble (y su adquirente por subasta) y los terceros que dicen detentar un mejor derecho tras la suscripción de un boleto de venta y que en sustento de sus derechos, alegaron contar con inscripción registral y posesión del bien.

Al quedar el caso subsumido en el Código Civil, su resolución se gesta a partir del art. 1.185 *bis* CC, según el cual: "Los boletos de compraventa de inmuebles otorgados a favor de adquirentes de buena fe, serán oponibles al concurso o quiebra del vendedor si se hubiere abonado el veinticinco por ciento del precio. El juez podrá disponer en estos casos que se otorgue al comprador la escritura traslativa de dominio", y de la construcción pretoriana posterior que propició la extensión de la protección normativa al comprador de buena fe mediante boleto de compraventa al ámbito de las ejecuciones individuales, sin limitarla al concurso o quiebra del vendedor.

En tal sentido, el adquirente de un inmueble, mediando boleto, triunfa en la tercería de mejor derecho o en la acción de oponibilidad ejercida en el proceso individual o concursal, si se cumplen los siguientes recaudos: a) el boleto tiene fecha cierta o existe certidumbre fáctica de su existencia anterior al embargo o a la apertura del concurso, b) el boleto tiene publicidad registral o posesoria, c) el tercerista o peticionante en el concurso ha adquirido de quien es el titular registral o está en condiciones de subrogarse en su posición jurídica mediante un perfecto eslabonamiento entre los sucesivos adquirentes, d) el tercerista o peticionante en el concurso es de buena fe y ha pagado el 25% del precio con anterioridad a la traba del embargo o a la apertura del proceso universal (Cfr. CSJTuc., Sala Civil y Penal, “Bocanera Hugo Bruno vs. Mirkin Oscar Simon S/ Cobro Ejecutivo”, sentencia n.°1905, 17/10/2019, Cám.Civ.Com.Minas Paz y Trib. Mendoza 18/2/2.004, LL Gran Cuyo 2.004, p. 909; Cám.CyC.C, Sala 3, “Stekelberg Gerardo L. vs. Edicon SRL y Otros s/ Escrituracion, sentencia n.°348, 29/06/2017, entre otros).

En consecuencia, en la especie, para que proceda la tercería opuesta, era necesario que los terceristas acrediten los extremos mencionados, y teniendo en cuenta la necesidad de evitar cualquier maniobra, los requisitos deben interpretarse en forma rigurosa para poder justificar la oponibilidad del boleto de compraventa al acreedor embargante (Cfr. 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, la anotación del boleto de compraventa en Registro Inmobiliario había caducado.

Así las cosas, de los requisitos expuestos, lo que llega discutido a esta alzada es el de la publicidad. Tal exigencia publicitaria no ha sido contradicha por los terceristas, quienes adujeron contar con publicidad registral y posesoria, pese a que, como se verá, no han probado ni la una ni la otra.

Con respecto a la primera, como quedó expuesto en el apartado anterior, bajo la vigencia de la ley n.°3.690, la inscripción registral del boleto de venta caducó de pleno derecho 29/5/1998 (Cfr. Art. 37 ley n.°3.690), esto es mucho antes de las sucesivas cautelares que derivaron en la subasta del inmueble, las cuales fueron cuidadosa y tempestivamente renovadas a efectos de su vigencia y oponibilidad. Sobre el punto, jurisprudencia que comparto tiene dicho que en materia de inmuebles y en relación a la oponibilidad de los derechos respecto de terceros, la ley sustancial ha establecido un sistema de publicidad derivado del registro de los títulos respectivos, que desplaza en importancia a la publicidad posesoria. El criterio de prevalencia de la publicidad registral surge a partir de lo dispuesto por los arts. 2505, 2609 y 1185 del Cód. Civil y los arts. 2, 3 y 19 de la ley 17.801 (Cfr. CSJT., "Domíguez, Juan Pedro vs. Banco de Boston vs. Bevacqua, Manuel A. s/Cobro ejecutivo de pesos s/Tercería", sentencia n.°1073, 3/12/2002). Y si bien el boleto no es considerado título idóneo para justificar la transmisión de derechos reales sobre inmuebles, el adquirente en tales condiciones puede inscribir dicho instrumento a fin de poner en conocimiento de los terceros la situación jurídica respecto del bien en cuestión. Para el caso, la ley Nacional 19.724 prevé específicamente la situación en su art. 12 y la ley provincial n.°3.690, como quedó expuesto, admite la registración de este tipo de instrumentos privados y regula el procedimiento a seguir para la toma de razón y el plazo de caducidad de la inscripción (Cfr. Art. 14 y 37).

En el caso, la omisión en la renovación oportuna de la inscripción del boleto de compraventa en el Registro Inmobiliario priva a los adquirentes de los beneficios derivados de la publicidad registral que le confiere la toma de razón del acto en cuestión; esto es, que los terceros ajenos a la promesa de escriturar, tomen conocimiento de la obligación que pesaba sobre el titular registral. De esta forma, si el ordenamiento jurídico reconoce a las partes -al poseedor por boleto y al acreedor embargante- el acceso a la publicidad registral, por aplicación del principio *prior in tempore potior in iure*, el primero de los derechos que hubiera sido inscripto, gozará de preferencia. Refuerza este criterio lo dispuesto por el art. 19 de la ley n.°17.801 que sienta el principio de prioridad de la registración conforme a la fecha y número de orden de los documentos que ingresan al Registro Inmobiliario.

Sentado lo expuesto entonces, en la especie los actores deben soportar las consecuencias de haber omitido la renovación de la anotación del instrumento de venta, o en su caso, de no haber ejercido sobre el vendedor las acciones tendientes a la escrituración.

Con respecto al requisito de la publicidad posesoria, dadas las consecuencias jurídicas que podrían derivar de la situación fáctica afirmada por los terceristas, el criterio indica que la prueba tendiente a su acreditación debe ser valorada con estrictez. De tal manera, en las concretas circunstancias del caso, para hacer valer la prioridad alegada, los terceristas deben demostrar su condición de poseedores de buena fe y a título oneroso del bien embargado, ejercida de manera pública y pacífica (Cfr. Cám.Civ.Doc y Loc, Sala I, "Campolla, María Silvia y otros vs. Neumático Norte S.A.", sentencia n.°239 del 04/07/2012).

Establecido ello, coincido con el sentenciante de grado en que en esta causa tal cometido no ha sido satisfecho.

Veamos. Como bien lo ha expuesto la sentencia de grado, por actos posesorios se entienden todos aquellos actos materiales que impliquen hacer uso y goce de una cosa, conforme un ejercicio regular, un poder de hecho sobre la misma, que exteriorizan un ánimo de dominio (Cfr. Art. 2.351 CC).

En orden a su acreditación, la parte actora ofreció como prueba un informe de EDET que da cuenta que desde el año 1996 a septiembre de 1999 el titular era Expreso SIL NOR SRL y que a partir de octubre de 1999, con intermitencias, lo fue Mario Gilberto García. Al respecto, es acertado el criterio de que el pago de servicios no constituye por sí un elemento probatorio determinante de la posesión, sino meramente complementario (Cfr. CSJT, sentencia n.°401, 29/06/2020, entre muchas otras).

Ofreció además prueba testimonial de los Sres. Juan Bautista Saucedo y Luis Alberto Rodríguez. Saucedo manifestó no saber el nombre de los propietarios del lugar y que abonaba el alquiler a un Sr. Décima. Describió que el galpón se encuentra abandonado, lleno de basura y telaraña. Rodríguez, por su parte, expresó que conocía a los señores García y que éstos eran dueños del lugar, según los vecinos del lugar, sin dar mayores precisiones. Como se advierte, los relatos no resultan hábiles ni suficientes para la acreditación posesoria que se requiere, sin que existan otros elementos probatorios que sustenten la posición de los demandantes.

Finalmente, las diferentes inspecciones oculares ordenadas en el marco del incidente de ejecución de honorarios de la letrada Macías (En fechas: 12/09/11, 19/12/13, y 29/12/14), se constató que el inmueble se hallaba desocupado, destacándose en la segunda de las oportunidades señaladas que poseía deficientes bienes muebles que no podían identificarse por falta de luz.

Así las cosas, es justo confirmar la decisión de grado en el sentido de que la parte actora no ha logrado acreditar la publicidad posesoria. El criterio encuentra apoyo en la doctrina legal que sostiene jurisprudencia que sostiene que "La tercería de mejor derecho intentada por el adquirente por boleto de compraventa contra el acreedor embargante debe ser rechazada, pues si bien acreditó la fecha cierta de aquel instrumento y el pago total del precio, no probó la posesión del inmueble (...)” (Cfr. Cámara 5ta. Apelaciones en lo Civ. Com. Minas, de Paz y Trib. de Mendoza, "Asociación Mutual Acción Solidaria c. Coop. de Trabajo Humana Ltda. y otros p/ ej. Cambiaria").

Para finalizar, es pertinente citar lo dicho por nuestra Corte Suprema de Justicia en la causa "Malgarejo", Sentencia n° 144 del 12/03/04, al sentar la siguiente doctrina legal: "El conflicto entre el acreedor embargante y el poseedor del inmueble afectado por la cautelar, que sólo cuenta con un boleto no inscripto, debe ser resuelto en favor del primero. Si el ordenamiento jurídico reconoce al poseedor por boleto el acceso a la publicidad registral, deberá soportar los riesgos de haber omitido la inscripción del instrumento en cuestión" (CSJT, causa "Malgarejo", Sentencia n.° 144, 12/03/04).

En conclusión, habida cuenta de que en autos los actores no han logrado acreditar de manera idónea y suficiente su publicidad registral y/o posesoria respecto del inmueble sito en Avda. República de Siria n.°2.419, corresponde rechazar los agravios en tal sentido, y confirmar, en consecuencia, el tratamiento del planteo de inconstitucionalidad del Art. 98 del CPCC efectuado por la sentencia de grado debido a que, de cara al resultado propuesto, no se verifica el requisito del interés actual (o caso concreto) a resolver.

VIII. Costas de la alzada. En atención al resultado arribado, las costas de esta instancia se imponen a los apelantes vencidos (Cfr. Arts. 49 del CPL y 60, 61 y 62 CPCC, de aplicación supletoria, cfr. Art. 824 ley 9.531).

IX. Honorarios de la alzada. RESERVAR su regulación hasta que recaiga pronunciamiento el primera instancia al respecto. **ES MI VOTO**.

VOTO de la Sra. VOCAL GRACIELA BEATRIZ CORAI:

Por compartir los fundamentos vertidos por el Sr. Vocal Preopinante, me pronuncio en idéntico sentido. **ES MI VOTO.**

Por ello este Tribunal

RESUELVE:

I) RECHAZAR el recurso de apelación deducido por Mario Gilberto García y Raúl Marcos García en contra de la sentencia del 31/8/2021 dictada por el Juzgado del Trabajo VI Nominación. **II) COSTAS** a los recurrentes vencidos. **III) HONORARIOS**: conforme lo considerado, oportunamente.

REGÍSTRESE Y NOTIFÍQUESE.

CARLOS SAN JUAN GRACIELA BEATRIZ CORAI

Ante mí:

SERGIO ESTEBAN MOLINA

cabm

Actuación firmada en fecha 04/10/2023

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

Certificado digital:
CN=SAN JUAN Carlos, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23080684479

Certificado digital:
CN=CORAI Graciela Beatriz, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27202186195

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