

Suspension De Subasta Titular Del Boleto Embargo

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Suspensión de subasta. Titular del boleto. Embargo

En el marco de un juicio ejecutivo, se revoca la resolución por medio de la cual el Sr. juez de primera instancia rechazó el pedido de suspensión de la subasta decretada sobre el 50% indiviso del inmueble de propiedad del demandado. Buenos Aires, 26 de abril de 2017. Y VISTOS: I. Viene apelada la resolución de fs. 521/522 por medio de la cual el Sr. juez de primera instancia rechazó el pedido de suspensión de la subasta decretada sobre el 50% indiviso del inmueble de propiedad del demandado. II. El recurso fue interpuesto a fs. 524 por el Sr. Miranda -tercero-, y se encuentra fundado con el memorial de fs. 526/529. El traslado fue contestado por el actor a fs. 531/535. III. El fundamento medular de la pretensión del recurrente se centra en el mejor derecho que invocó para sí sobre el inmueble de la demandada. En ese contexto, y no obstante el modo en que fue propuesta y decidida la cuestión de marras, iura novit curia corresponde que sea recalificada como un pedido de levantamiento de embargo sin tercería, máxime teniendo en consideración la forma en que fue sustanciado el asunto en la anterior instancia. Ahora bien, según surge de los autos ?Miranda Salvador Aníbal c/ Riccio Carlos María y otro s/ escrituración?, de trámite en el Juzgado Civil n° 68 -que en este acto se tiene a la vista-, le fue reconocido al apelante el derecho a obtener la escritura traslativa de dominio sobre el 100% del inmueble de referencia.

Para decidir de tal modo se reconoció certeza a la operatoria de compraventa instrumentada mediante boleto -también tenido por auténtico- de fecha 22 de diciembre de 2000 (anterior al embargo aquí decretado), pasando en autoridad de cosa juzgada lo así sentenciado. Si bien es verdad que el ejecutante no intervino en aquel pleito, este es irrelevante en razón de que, de todos modos, la solución no habría de cambiar. Acreditada la existencia de la mencionada operatoria, corresponde determinar si asiste derecho al tercero a obtener el levantamiento del embargo, pese a carecer de escritura traslativa de dominio a su favor. De modo preliminar cabe dejar sentado que dado el momento en que sucedieron los hechos (tanto la traba del embargo, como la compraventa), el asunto debe ser ponderado bajo las disposiciones vigentes a ese momento. Aclarado ello, se adelanta que la respuesta que habrá de darse al interrogante formulado ut supra, será afirmativa. No se soslaya que al aclarar que la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles sólo se entiende perfeccionada con la inscripción de ?...los respectivos títulos...? en los registros inmobiliarios, el art. 2505 del código civil no puede sino referirse a la escritura prevista en el art. 1184 inc. 1° de ese mismo código. Tampoco se desconoce que el incumplimiento de las aludidas formalidades deriva en la consecuencia establecida en el mismo art. 2505: esas adquisiciones o transmisiones no resultan oponibles a terceros. Pero ese es el régimen general, que reconoce como excepción la configurada en la especie. Abundante jurisprudencia y una consolidada doctrina ha reconocido prioridad al titular del boleto que ha pagado todo el precio de compra y obtenido tradición del inmueble, por sobre el acreedor del vendedor que lo ha embargado (ver entre otros, CNCiv, Sala C, en autos ?Chiappano José Pedro c/ Prealco S.A. s/ tercería de dominio?, del 26/10/93; ídem Sala B, en autos ?Mobilier Alberto Jorge c/ Pralongo José Carlos s/ tercería de dominio?, del 22/02/99; Kielmanovihc, Jorge L, ?Código procesal civil y comercial de la nación?, Abeledo Perrot, Bs. As., 2010, t. I, ps. 191/3). Tal supuesto -con la aclaración que se efectuará infra-, debe tenerse por sucedido en el caso. Razones constitucionales abonan la solución favorable al recurrente, en tanto ella se adecua a la tésis que cabe asignar a lo dispuesto en el art. 14 bis de la Constitución Nacional, del que resulta la especial consideración que, al garantizar la protección del bien de familia y la posibilidad de los habitantes de la Nación de acceder a una vivienda digna, los constituyentes otorgaron a tal vivienda. En forma coincidente el art. 146 L.C.Q -del mismo modo que lo hacía el art. 1185 bis del código civil- establece la oponibilidad del boleto en el concurso del vendedor. Y de esto se deriva una forzosa conclusión: si ello sucede en el marco de un juicio colectivo, ninguna razón se advierte para sostener una distinta solución en el ámbito de un proceso individual. Por un lado, razones de analogía, claramente configuradas en la especie, conducen a aplicar en ambos casos la misma solución. Y a la misma conclusión se arriba por la vía de interpretar las normas involucradas desde una óptica finalista, desde que mal podría suponerse que haya sido intención del legislador establecer una preferencia a favor del comprador cuando él se enfrenta a todos los acreedores del vendedor, pero no cuando sólo lo hace frente a uno de ellos. El ordenamiento jurídico, en tanto unidad sistemática, debe presumirse dotado de coherencia, lo que descarta una solución contraria a la propuesta. Ello, con mayor razón si se atiende a que esta interpretación no sólo parece ser exacta en el plano dogmático, sino preferible desde una perspectiva axiológica. Puesto que enfrentados -como en el caso- aquellos dos derechos (el del titular del boleto y el del acreedor embargante), dignos ambos de tutela jurisdiccional, cabe preferir al del comprador que vive en el inmueble, por sobre el acreedor que ha embargado al vendedor, por obvia razón: el derecho del primero se encuentra vinculado a necesidades de la vida que deben ocupar el primer lugar en la escala de valores que el

ordenamiento jurídico tiene por fin tutelar. En tal marco, comprobada a la luz de lo actuado en sede civil la incuestionable realidad de la operación que se ha invocado, ha de resolverse la causa en el sentido aludido. Sin perjuicio de ello, en tanto el ejercicio del derecho a escriturar que en aquella sede le fue reconocido al tercero se encontraba supeditado al previo depósito del importe que allí se indicó, el levantamiento del embargo aquí decretado sólo habrá de ser ordenado si dentro del plazo de quince días se cumple con aquella carga, bajo apercibimiento de continuar sin más con los trámites de la subasta decretada. Interín, habrá de disponerse la suspensión del remate. IV. Por ello se RESUELVE: a) hacer lugar al recurso de apelación interpuesto y revocar la resolución apelada con los alcances indicados precedentemente; b) imponer las costas de Alzada en el orden causado dado las particularidades que exhibe el caso, y a que los fundamentos para decidir la cuestión fueron provistos por el tribunal. Notifíquese por Secretaría. Oportunamente, cúmplase con la comunicación ordenada por el art. 4° de la Acordada de la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Nación 15/13, del 21.5.2013. Hecho, devuélvase el presente al Juzgado de primera instancia, y remítanse en devolución el agregado recibido según constancia de fs. 541 al juzgado de trámite. Firman los suscriptos por encontrarse vacante la vocalía n° 8 (conf. art. 109 RJN). JULIA VILLANUEVA EDUARDO R. MACHIN RAFAEL F. BRUNO SECRETARIO DE CÁMARA 016550E