

Terceria De Mejor Derecho Acreedor Hipotecario Boleto De Compraventa Inmuebles Derecho Preferente

JURISPRUDENCIA

Tercería de mejor derecho. Acreedor hipotecario. Boleto de compraventa. Inmuebles. Derecho preferente

Se confirma la sentencia que rechazó la demanda de tercería de mejor derecho incoada por quien ostentaba un boleto de compraventa de inmueble frente al acreedor hipotecario, al comprobarse que las adquisiciones de los terceristas se realizaron durante la vigencia de las hipotecas y, además, los compradores no probaron que sus boletos tuvieran fecha cierta precedente a la anotación registral de aquellas. Es que el acreedor hipotecario, como titular de un derecho real frente al personal del adquirente por boleto posterior, prevalece por los efectos que produce la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble; caso contrario, se afectaría la seguridad del crédito.

En la ciudad de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, a los 8 días del mes de agosto de dos mil diecisiete, se reúnen en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Primera de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Isidro, doctores Carlos Enrique Ribera y Hugo O. H. Llobera, para dictar sentencia en autos ?B., D. G. y otro contra G., M. C. y otro. Tercería de mejor derecho? y sus acumulados ?O., R. A. contra G., M. C.. Tercería de mejor derecho?, ?Q., R. J. contra G., M. C. y otro. Tercería de mejor derecho? y ?M., M. A. contra G., M. C. y otro. Tercería de mejor derecho?, y habiéndose oportunamente practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resulta que debe observarse el siguiente orden: doctores Ribera y Llobera resolviéndose plantear y votar la siguiente: Cuestión ¿Es justa la sentencia apelada? Votación A la cuestión planteada el señor juez doctor Ribera dijo: I. En la sentencia única dictada en los autos ?B.? a fs. 220/228 y sus acumulados, se rechaza la demanda de tercería de mejor derecho en los cuatro procesos. Impone las costas a los actores y posterga la regulación de honorarios. II. El decisorio es recurrido por todos los actores en cada uno de los procesos. III. Derecho aplicable En cuanto a la cuestión relativa a la ley aplicable en casos tales como el de autos, en el que se ejercen tercerías de mejor derecho respecto a inmueble, se impone aplicar la ley vigente al tiempo de los hechos, destacando que las leyes, en principio, no se aplican retroactivamente, y que este supuesto no se encuentra entre los específicamente determinados por la ley a manera de excepción (art. 7 del Cód. Civ. y Com.). Además en la sentencia y las partes son contestes en la aplicación de dicha legislación, por todo ello considero entonces que el caso se analizará bajo las normas contenidas en el Código Civil. IV. Demandas de tercería de mejor derecho 1. Breves antecedentes Si bien los antecedentes del caso han sido referenciados en la sentencia apelada y teniendo en cuenta que los hechos son similares en todos los trámites, haré una breve mención de las circunstancias de cada caso. El 15 de noviembre de 2011 las codemandadas C. L. Q. y L. P. A. constituyeron una hipoteca con las codemandadas M. C. G., M. R. R., M. E. Á. R., L. H. F, J. S. por 47.300 U\$S más intereses, respecto al inmueble de la calle 924-C. n° ... esquina de la localidad de Loma Hermosa, partido de Tres de Febrero de la Provincia de Buenos Aires para cancelar una anterior hipoteca celebrada entre las mismas partes (escritura pública N° ..., asiento n° ... del informe de dominio del Reg. de la Propiedad Inmueble de fs. 118/122, expte. ?B.?). Según los antecedentes de dominio, la propiedad tenía inscrita, como dije, una hipoteca anterior constituida entre las mismas partes por 34.300 U\$S del 30 de diciembre de 2010 (escritura ..., asiento n° ...). Esta deuda fue cancelada el 15 de noviembre de 2011 con el préstamo instrumentado en la hipoteca antes mencionada (fs. 118/122 y 153 de los autos ?B.?). Conforme surge de la copia del folio real en la columna de ?certificaciones...?, había una ampliación de la hipoteca (fs. 162 autos ?B.?). Los codemandados Q. y A. vendieron a los actores mediante boletos de compraventa los departamentos a estrenar que seguidamente se mencionan: 1) El 11 de mayo de 2011 D. G. B. adquirió a Q. y A. la planta baja frente, departamento 2 de la calle C. n° ... esquina de la localidad de Loma Hermosa partido de Tres de Febrero. En la misma fecha el comprador dice que pagó la totalidad del precio (31.000 U\$S) y que el 10 de junio de 2011 le fue entregada la posesión. 2) el 11 de mayo de 2011 F. D. B. compró a Q. el departamento 1 de la planta baja frente de la calle C. ... de Loma Hermosa. Dijo que pagó la totalidad del precio (28.000 \$) y que tomó posesión el 11 de junio de 2011. 3) el 15 de junio de 2012 R. A. O. y L. C. V. G. compraron a Q. el departamento ... del primer piso de la calle M. ... de Loma Hermosa, partido de Tres de Febrero. Manifiestan que el 24 de agosto de 2012 abonaron la totalidad del precio (28.000 \$) y tomaron posesión el 24 de agosto de 2012. 4) el 4 de julio de 2012 R. J. Q. y M. I. S. compran a Q. el departamento 3 ubicado en la planta alta frente de la calle M. n° ... esquina de Loma Hermosa. Refieren que pagaron todo el precio (38.000 U\$S) y que el 15 de agosto de 2012 tomaron posesión. 5) el 9 de abril del 2013 M. A. M. adquirió a Q. por 220.000 \$ el departamento 5 del segundo piso frente de la calle M. N° ... de Loma Hermosa. Manifiesta que canceló la totalidad del precio y tomó posesión el 9 de mayo de 2013. Ante la falta de pago de la hipoteca del 15 de noviembre de 2011 los acreedores promovieron su ejecución el 29 de agosto de 2013 y embargaron la propiedad el 16 de septiembre del 2013. Se

dictó sentencia haciendo lugar a la ejecución y se ordenó el remate de la propiedad (?G., M. C. y otros contra Q. C. L. y otra. Ejecución hipotecaria?, Juzg. Civ. y Com. n° 12 departamental). Conforme surge del informe registral, con posterioridad al embargo de los acreedores hipotecarios, se inscribieron cinco embargos de otro acreedor (fs. 118/122, autos ?B.?). Los actores denunciaron a las vendedoras y según las constancias de la causa penal la codemandada Q. se encuentra con prisión preventiva firme decretada por los delitos de estafas reiteradas en cinco hechos (Juzgado de Garantías n° 6 de San Martín, causa 22.848; fs. 267/348, autos ?B.?). Teniendo en cuenta tales antecedentes y a modo de síntesis cabe tener en cuenta que: * Con anterioridad a las ventas había una primera hipoteca inscrita a favor de los mismos acreedores. Esta fue cancelada, constituyéndose una segunda en dicho momento, que es la que se ejecuta; * Esta última hipoteca, según manifiestan los terceristas, es posterior a las dos primeras ventas y anterior a las tres últimas; * La posesión de los compradores B., según éstos dicen, es anterior a la hipoteca ejecutada, pero la posesión de los restantes adquirentes es posterior; * El embargo en la ejecución hipotecaria es posterior a todas las adquisiciones y a la toma de la posesión invocada por los terceristas.

2. Fundamentos de la sentencia de primera instancia El tema central que se plantea en este conflicto es respecto a quién tiene mejor derecho. En la sentencia se reconoció la prioridad a los acreedores hipotecarios, lo que motiva el recurso de los terceristas. La decisión apelada tiene fundamento en que: * Para la solución del caso no debe confrontarse la fecha de los boletos de compraventa con la del embargo, sino la de origen del crédito del embargante; * Conforme disposiciones del Código Civil el propietario de un inmueble hipotecado podía disponer del mismo con la salvedad de que no ocasione un perjuicio de la garantía; * Teniendo en cuenta tales antecedentes, legislación y jurisprudencia que cita, se concluye que en el caso de los terceristas O., V. G., Q., S. y M., cuyos boletos son de fecha posterior a la hipoteca ejecutada, la demanda debe ser desestimada; * En el caso de los actores B. se dice que los boletos no son oponibles a los embargantes por carecer de fecha cierta y porque los acreedores los desconocieron.

3. Agravios de los actores y contestaciones En todos los procesos los terceristas esgrimen agravios similares, sin perjuicio de las referencias que hacen en particular en cada caso. En consecuencia me referiré a las quejas de manera conjunta. Fundan sus recursos de apelación en que: * Se hizo una errónea interpretación respecto a la prejudiciabilidad penal y sostienen que debió suspenderse estos procesos hasta el dictado de la sentencia en sede penal; * Todos se agravan en cuanto a que la decisión se aparta de lo dispuesto en el art. 1185 bis del Código Civil, basando el pronunciamiento en forma errónea en el art. 1174 del citado Código. Agregan que al afirmarse en la sentencia que no debe enfrentar la fecha de embargo con la de los boletos de compraventa sino con la fecha del origen del crédito, se ignora lo dispuesto en el citado art. 1185 bis. Citan jurisprudencia y doctrina aplicable al caso; * Los coactores B. afirman que en su caso al constar inscrita la garantía real de los embargantes desde el 16 de diciembre de 2011, tienen un crédito anterior de escrituración respecto al dinerario de los acreedores hipotecarios. Insisten en que la medida de embargo del 16 de septiembre de 2013 es posterior a su compra y por lo tanto no les es oponible; * Los terceristas O. y V. G. agregan a sus agravios que es un absurdo lo sostenido en el fallo en cuanto a que no es una obligación de los acreedores hipotecarios proporcionar una vivienda a los menores que habitan las unidades. Fundan su reclamo en principios constitucionales, tratados internacionales y jurisprudencia que reconoce el derecho a la vivienda. * Respecto a la imposición de costas, todos se quejan que no es admisible que sean impuestas a su cargo, pues aún cuando han resultado vencidos debe tenerse en cuenta que no cometieron ninguna falta, pues han accionado conforme a sus legítimos derechos de compradores, abonando la totalidad del precio y obteniendo la posesión antes del embargo, incluso de la constitución de la hipoteca. Afirman que este aspecto de la decisión es injusto y violatoria del art. 28 de la Constitución Nacional. Por todo lo expuesto piden que se revoque la sentencia. Los acreedores hipotecarios demandados contestan de manera también similar con las referencias particulares a cada caso y dicen que: * es erróneo sostener la prejudiciabilidad penal ya que estos trámites no tienen ninguna relación con la denuncia respecto a su parte; * citan jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de Buenos Aires y de esta Cámara de Apelaciones, en cuanto a que la tercería de mejor derecho a ser pagado con preferencia al embargante establece los siguientes requisitos: a) el crédito del tercerista debe ser anterior al del embargante y b) el boleto debe contener fecha cierta y ser anterior al acreedor embargante. Agregan que los boletos son de fecha posterior al crédito hipotecario, pues tal como surge de la escritura n° ... del 30 de diciembre de 2011 fue cancelada el 15 de noviembre de 2011 mediante escritura n° ... con fondos obtenidos en la misma fecha de la escritura n° ..., conforme todo ello al certificado de dominio agregado. Por todo ello piden el rechazo de la apelación. La codemandada A. contesta que: * no es cierto que los boletos sean anteriores a la constitución de la hipoteca (escritura ... del 30-12-2010) sino que son posteriores, y anteriores al embargo (16-9-2012). * tampoco es cierto que adquirieron la posesión ignorando la existencia de la hipoteca, pues en la cláusula primera de los boletos se hace mención a un informe de dominio identificado con su número en el que consta la existencia de la hipoteca constituida con anterioridad a la venta; * los acreedores hipotecarios no aceptaron que la última hipoteca se hiciese en segundo grado y exigieron que con lo obtenido en esa se cancelara registralmente a la primera realizada en diciembre del 2010; * los compradores no fueron engañados. La hipoteca existía antes de la firma de los boletos de compraventa; * el crédito que ejecutan los acreedores es sobre

la base de instrumento público firmado en diciembre de 2011. 4. Prejudiciabilidad Los terceristas se agravan de manera uniforme que en la sentencia se violó el art. 1775 del Código Civil y Comercial, pues no debería haberse dictado sentencia hasta tanto haya pronunciamiento definitivo en la causa penal. Tal decisión dicen afecta el debido proceso y que puede haber resoluciones disímiles y contradictorias. Citan doctrina y jurisprudencia que hace a su derecho. Recordemos que luego de expresar agravios esta Sala solicitó la remisión de las causas por estafa que se siguen contra las vendedoras, habiendo remitido la Unidad Fiscal de Instrucción n° de San Martín las copia de fs. 267/348 en autos ?B.?. D. G. B. solicitó la suspensión del proceso hasta tanto no se haya dictado sentencia definitiva en la causa penal (fs. 350). Los acreedores hipotecarios se opusieron a fs. 352. En la resolución de fs. 353 esta Sala rechazó el pedido pues se dijo que según el objeto de la investigación seguida contra codemandada Q. es por el delito de estafas reiteradas en cinco hechos, defraudación por desbaratamiento de los derechos acordados en dos hechos y defraudación por administración fraudulenta, todos ellos en concurso real entre sí (fs. 340). Se tuvo en cuenta que en la investigación no surgía que los acreedores hipotecarios sean investigados por ningún ilícito referido a este proceso. En consecuencia, no habiendo peligro que haya pronunciamientos contrarios en sede penal y civil, se desestimó el pedido de suspensión. Esta decisión se encuentra firme. Sin perjuicio de lo expuesto cabe agregar que la ?suspensión del dictado de la sentencia civil? se encuentra prevista en el artículo 1775 y siguientes del Código Civil y Comercial tiene similitud en cuanto a que es necesaria la suspensión de la sentencia civil hasta se dicte pronunciamiento final en el proceso penal conforme lo preveía el art. 1101 del Código Civil. Pero ahora incluye criterios que habían sido reconocidos por la jurisprudencia y la doctrina, tal como la dilación del procedimiento penal que provoque una frustración efectiva del derecho a ser indemnizado. En estas tercerías no se persigue una indemnización, sino que se trata de determinar quién tiene mejor derecho sobre el inmueble hipotecado, si los acreedores o los adquirentes con boleto y posesión. En cambio en sede penal se investigan los delitos de estafa y defraudación fraudulenta de las vendedoras, cuya intervención en las operaciones y constitución de la garantía no se encuentra discutida en autos, pues todas las partes han reconocido su intervención. Por ello no se advierte en este caso ninguna posibilidad que se produzca el escándalo jurídico que significaría la existencia de sentencias contradictorias respecto de un mismo hecho. Por lo expuesto, propongo que se desestime este aspecto del recurso de apelación (1775 Cód. Civ. y Com.). 5. La tercería de mejor de derecho con boleto de compraventa y su oponibilidad al acreedor hipotecario anterior El tema relativo a quien tiene mejor derecho si el adquirente mediante boleto de compraventa o el acreedor quirografario embargante, durante la vigencia del Código Civil dio lugar a diferentes opiniones. Algunos reconocían oponibilidad a los derechos inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble, cualquiera fuera la fecha del boleto o de la posesión del adquirente (cfr. art. 2505 del Cód. Civ.), y otros sostenían que el boleto era oponible, hubiese o no posesión (cfr. arts. 1185 bis Cod. Civ. y 146 ley 24.522; CACC de Junín, expte. N°: 2684-2008, ?Hafford, Miguel Angel c/ Banco de la Provincia de Buenos Aires. Tercería de dominio?, N° Orden 306, Libro de Sentencia N° 51, 25-11-2010, voto del Dr. Juan José Guardiola. Esta última solución era la que aplicó la SCBA distinguiendo la prioridad según si el crédito fuera anterior o posterior a la inscripción del embargo del acreedor, causa 113.365, ?Aquino, Susana. Tercería de mejor derecho?, sent. del 7-9-2016; ídem, Ac 52741, ?Atilio, Roberto Oscar y otro contra Campnoli, Carlos Alberto y otro. Tercería de dominio? sent. 16-8-1994; íd., Ac 44882, ?Club Personal Banco Río Negro y Neuquén Bahía Blanca. Tercería de dominio en ?Gaucci, Roberto c/Graetz, Rodolfo. Cobro ejecutivo?, sent. del 9-2-1993, entre otros). El Código Civil y Comercial resuelve la controversia en el art. 1170 entre el acreedor embargante de la propiedad vendida y el titular de boleto de compraventa poseedor de buena fe del mismo bien. Pero aquí se plantea el caso del acreedor hipotecario que se enfrenta a terceristas adquirentes con boleto de compraventa del inmueble y toma de posesión. Si la constitución del gravamen es posterior al boleto y con posesión del inmueble, se ha decidido que ?el derecho del adquirente por boleto -aunque personal- debe prevalecer frente a los acreedores hipotecarios posteriores -titulares de un derecho real-, pues el primero cuenta con publicidad posesoria que puede válidamente oponer a estos últimos.? (CNCom., sala E, 12.188/10, ?Goamko SRL s/ concurso preventivo s/ incidente de mejor derecho por Méndez Adolfo G. y otro?, sent. del 31-10-2011, fuente SAIJ; CACC Lab. y Min., ?Asociación Civil Trelew Tennis Club contra Bellotti, Edgardo y Otra. Solicitud decrete nulidad de hipoteca - Daños y perjuicios?, sent. del 15-6-1993; Highton, Helena, Juicio Hipotecario, Tomo III, Hammurabi, 1996, pág. 236). Teniendo en cuenta tales antecedentes cabe analizar los casos planteados. Recordemos que los acreedores hipotecarios tenían inscrita una hipoteca desde el 30 de diciembre de 2010 (escritura ...) y las ventas fueron realizadas a partir de año 2011. Esta deuda hipotecaria fue cancelada el 15 de noviembre de 2011 y el mismo día se constituyó una segunda hipoteca a favor de idénticos acreedores (fs. 118/122, autos ?B.?). En la escritura se referenció que según el certificado de dominio n° ... ?...no reconoce más derecho real que la hipoteca informada que se cancela en la fecha y se inscribiera con anterioridad a la presente...? (fs. 153 autos ?B.?). Además en la cláusula novena la deudora declaró que ?...el inmueble afectado al presente gravamen se encuentra totalmente ocupado por ella, ejerciendo la posesión plena y efectiva de la totalidad del mismo? (fs. 8, ?G., M. C. y otro/a contra Q., C. L. y otro/a. Ejecución hipotecaria?). El certificado de dominio utilizado para la escritura

de la hipoteca ejecutada (nº ...) fue expedido previo a la cancelación de la primera hipoteca produciendo el bloqueo registral (art. 19, 24, 25, 28 y conc. de la Ley 17.801; arts. 61, 62, 130 y conc. dec. ley 2.080/1980). Conforme surge de los boletos de compraventa de los adquirentes B., en la cláusula primera se dejó constancia que "De los informes de dominio con el Nº ... y los informes de anotaciones personales Nº ... SURGE QUE NO CONSTAN RESTRICCIONES por parte de LOS VENEDORES para disponer de sus bienes". En el boleto suscrito por O. y V. G. se hace la misma referencia pero con mención de otros números de certificados y anotaciones. Estas constancias ponen de manifiesto que al momento de celebrarse las ventas a favor de los terceristas B. y O.-V. G., éstos tomaron conocimiento de los informes de dominio, incluido la existencia de la hipoteca registrada y su ampliación (v. copia folio real fs. 162 autos ?B.?). Por ello, el crédito hipotecario precedió a la compra que hicieron B. y O.-V. G.. Pero además, cabe agregar que como se dijo en la sentencia, que los boletos no tienen fecha cierta y por lo tanto no son oponibles a los acreedores hipotecarios. Asimismo, la posesión que mencionan tales terceristas fue desconocida por los acreedores y no se produjo ninguna prueba que acreditara que la posesión precedió la hipoteca ejecutada. En todos los procesos la cuestión fue declarada de puro derecho y los actores consintieron la decisión (fs. 168 y 187, autos ?B.?) (art. 1185 bis. del Cód. Civ.; Andorno L. O., Conflicto de intereses sobre el inmueble vendido por boleto, Rev. de Derecho Privado y Comunitario, Boleto de compraventa, 2000, 3, Rubinzal-Culzoni, 2001, Santa Fe, p. 251/252). Tales antecedentes ponen de manifiesto que los adquirentes B. no probaron ni hay certeza que hayan tomado posesión de las unidades con anterioridad a la hipoteca que se ejecuta, ya que las cartas documento intercambiadas y la denuncia penal son posteriores al embargo en la ejecución hipotecaria (arts. 1185 bis, 2355 y conc. del Cód. Civ.; art. 375 del CPCC). En el caso de los boletos de compraventa de Q. y M., en la primer cláusula se menciona que no constan restricciones por parte de la vendedora pero no se hace referencia a que se tuvieron a la vista informes registrales. Sin perjuicio de ello, cuando éstos compraron los departamentos la hipoteca ejecutada ya se encontraba inscripta. El art. 3196 del Código Civil permitía la enajenación de un bien hipotecado y reconocía al acreedor el derecho a "perseguirla en poder del adquirente, y pedir su ejecución y venta, como podría hacerlo contra el deudor." (cfr. CACC Azul, sala I, ?Barquin, Eusebio Alberto y otro/a c/ Mattei, Eduardo Nestor s/ Daños y Perjuicios-incumplimiento contractual (exc. estado)?, 7/8/2012). La jurisprudencia y la doctrina han reconocido el mejor derecho del acreedor hipotecario de buena fe anterior al titular del boleto al decir que "Si la hipoteca es anterior a la fecha cierta del boleto y a la entrega de la posesión, el acreedor hipotecario prevalece sin ninguna duda, ya que el adquirente con boleto no pudo ignorar, por hipótesis, la existencia de la hipoteca" (CACC San Martín, sala I, causa 39.775 ?Olezza, Alberto contra Gómez, Juan Carlos. Nulidad de Acto jurídico?, RSD-33-8, sent. del 26-2-2008; CNCiv., sala C, ?Rey, Raul Osvaldo c/ Fisiscaro, Daniel y otro s/ sumario (boleto de compraventa)?, 17-6-1988, fuente SAIJ: FA88020430; Andorno, L. O., Conflicto de intereses sobre el inmueble vendido por boleto, Revista de Derecho Privado y Comunitario, Boleto de compraventa, 2000-3, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe; Lorenzetti, Ricardo, Tratado de los Contratos, Tomo 1, Rubinzal-Culzoni, 1999, Santa Fe, pág. 345/347). Esta solución es aplicable al caso de autos, porque el acreedor hipotecario como titular de un derecho real frente al personal del adquirente por boleto posterior, prevalece por los efectos que produce la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, caso contrario se afectaría la seguridad del crédito (CSJN, ?Recurso de hecho deducido por BBVA Banco Francés en la causa Banco de Crédito Argentino S. A. contra Germanier, Carlos Alberto y, 26-9-2006?, Juba; CNCom., ?CIFI s/ quiebra s/ incidente de concurso especial promovido por la Banca Nazionale del Lavoro SA., sent. del 12-7-2007, fuente: SAIJ: FA07130569; CACC San Martín, sala I, ?Olezza, Alberto c/Gomez, Juan Carlos s/Nulidad de Acto jurídico?, 39775, RSD-33-8 S 26/2/2008). En cuanto al argumento utilizado por los terceristas de tener preferencia porque sus adquisiciones fueron anteriores a la fecha del embargo en la ejecución hipotecaria, no solo no probaron que la posesión invocada fuera anterior, sino que la fecha de inscripción de la hipoteca es la que debe tenerse en cuenta para establecer la prioridad de mejor derecho. El derecho real de garantía inscripto es oponible al derecho personal posterior sobre la misma cosa. Por ello los terceristas, por la referida oponibilidad, consintieron el derecho de garantía real anotado sobre el inmueble. En otras palabras, las adquisiciones de los terceristas se realizaron durante la vigencia de ambas hipotecas y además los compradores B. no probaron que sus boletos tengan fecha cierta precedente a la anotación registral de ninguna de las hipotecas mencionadas. Recordemos que el acreedor hipotecario goza de la preferencia que le acordaban los arts. 3879, 3880, 3881, 3918, 3919, 3934, 3936 y concordantes del Código Civil. Por tanto, los boletos de compraventa de fecha posterior no pueden ejercer su derecho antes de que el hipotecante reciba lo que les es debido. Actualmente el art. 756 del Código Civil y Comercial establece: "Concurrencia de varios acreedores. Bienes inmuebles. Si varios acreedores reclaman la misma cosa inmueble prometida por el deudor, son todos de buena fe y a título oneroso, tiene mejor derecho: a) el que tiene emplazamiento registral y tradición; b) el que ha recibido la tradición; c) el que tiene emplazamiento registral precedente; d) en los demás supuestos, el que tiene título de fecha cierta anterior." Aquí los acreedores hipotecarios tienen emplazamiento registral precedente a los terceristas adquirentes y desde ya que a los primeros no puede exigírseles tradición porque el bien inmueble queda en poder del deudor (Bueres, Alberto; Highton Elena, Código Civil y normas complementarias, análisis

doctrinario y jurisprudencial, Tomo 5, pág. 1.229). La inscripción del gravamen hipotecario tiene por fin lograr efectos hacia terceros, acto a partir del cual el inmueble queda afectado a la garantía real del crédito del acreedor (conc. art. 2505 del Cód. Civ.), con los alcances que establecían los arts. 3128 hasta 3108, 3110, 3115, 3128, 3131, 3134, 3149, 3151 y concordantes del Código Civil y art. 2 de la ley 17.801. En consecuencia, por todo lo expuesto, en lo que hace a este aspecto del recurso propongo que no sea aceptado.

6. Protección a la vivienda familiar Los terceristas O. y V. G. manifiestan que en la vivienda habitan con sus dos hijos menores de edad. Invocando derechos constitucionales dicen que en la sentencia no se protegió de manera suficiente el derecho a la vivienda familiar. No dejo de tener en cuenta el derecho a la vivienda digna invocado por dichos terceristas (art. 14 bis Const. nac.) y además el carácter tuitivo que tuvo en miras la reforma del art. 1185 bis del Código Civil (art. 1171 del Cód. Civ. y Com.), pero en el caso la hipoteca inscrita precedentemente es oponible al boleto suscrito con posterioridad por dichos terceristas (cfr. art. 2 de la Ley 17.801, reformada por la Ley 26.994, arts. 1892, 1893 y conc. del Cód. Civ.).

7. Costas Por último, los actores presentan idénticos agravios en razón de la imposición de costas a su cargo, por los motivos mencionados. Por regla general los gastos del juicio deben ser satisfechos por la parte vencida en aquél, conforme lo disponen los arts. 68, 69 y concordantes del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia. Teniendo en cuenta que la demanda fue rechazada las costas fueron impuestas a los terceristas en todos los trámites. Sin perjuicio de ello el juez puede apartarse de esta regla en la medida que encuentre mérito para ello (arts. 68 y sig. del CPCC). Ahora bien, teniendo en cuenta los antecedentes analizados, no pareciera darse en el caso ningún supuesto de excepción que autorice a apartarse del mencionado principio objetivo de la derrota. Los apelantes argumentan que no cometieron ninguna falta, pues abonaron la totalidad del precio y obtuvieron la posesión de los inmuebles. Por ello dicen que es una grave injusticia que deban soportar las costas (art. 28 de la Const. nac.). Interpreto que ello no es así y que las costas han sido bien impuestas a los vencidos. Efectivamente, el crédito hipotecario se encontraba inscripto con anterioridad a las compras de los actores y por lo tanto les era oponible a todos ellos. Además B. y O., como mencioné, al suscribir los boletos de compraventa se dejó constancia de que tomaron conocimiento de los informes de dominio y en consecuencia de la anotación de la hipoteca, además de no haber probado que hayan tomado posesión previo a la hipoteca ejecutada. Por ello no puede ser receptado el agravio. En tales condiciones, entiendo que también este agravio debe ser desestimado. En cuanto a las costas derivadas de los recursos ante esta Alzada, por análogas razones propongo que sean impuestas a los actores vencidos (arts. 68 y conc. CPCC). Por todo lo cual y fundamentos expuestos, voto por la afirmativa. Por los mismos fundamentos a los señalados el señor juez doctor Llobera vota también por la afirmativa. Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto en el Acuerdo que antecede, y por las razones indicadas se confirma la sentencia dictada en autos ?B., D. G. y otro contra G., M. C. y otro. Tercería de mejor derecho? y sus acumulados ?O., R. A. C/ G., M. C.. Tercería de mejor derecho?, ?Q., R. J. contra G., M. C. y otro. Tercería de mejor derecho? y ?M., M. A. contra G., M. C. y otro. Tercería de mejor derecho?, en todo lo que ha sido materia de agravios. Se imponen las costas ante esta Alzada a los actores en cada uno de los trámites y se difiere la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 27 del dec. ley 8.904/77). Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Hugo O. H. Llobera Juez Santiago Lucero Saa Secretario Carlos Enrique Ribera Juez 019408E