

Prioridad Del Comprador Sobre El Embargante

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Prioridad del comprador sobre el embargante Se revoca la sentencia al mantenerse la primera instancia que admitió la tercería de mejor derecho, porque la fecha de compra del inmueble embargado y el pago del precio eran anteriores a la traba del embargo.

En la ciudad de La Plata, a siete de septiembre de dos mil dieciséis, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores Kogan, Hitters, Pettigiani, Genoud, Negri, Soria, se reúnen los señores jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 113.365, "Aquino, Susana. Tercería de mejor derecho". ANTECEDENTES La Sala I de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Quilmes revocó la sentencia dictada en primera instancia y, en consecuencia, rechazó la tercería de mejor derecho intentada imponiendo las costas de ambas instancias a la incidentista (v. fs. 275/280). Se interpuso, por la actora vencida, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (v. fs. 282/287). Dictada la providencia de autos, habiéndose conferido traslado a las partes en atención a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (fs. 337), el que no ha sido contestado, y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar la siguiente CUESTIÓN ¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley? VOTACIÓN A la cuestión planteada, la señora Jueza doctora Kogan dijo: 1. Liminarmente encuentro conveniente efectuar una breve reseña de lo actuado en la causa: a. Con fecha 7 de abril de 2005 la señora Claudia Susana Aquino adquirió -mediante boleto de compraventa- el inmueble sito en calle Lavalleja ... de la localidad de Quilmes Oeste estableciéndose el precio en la suma de \$ 130.000. Habiendo abonado a dicha fecha \$ 79.500 en efectivo ante la Escribana Vanesa Lorena Feustel y \$ 500 en concepto de seña al vendedor Néstor José Giunta, el saldo quedó pendiente, efectivizándose mediante transferencia bancaria el día de suscripción del boleto. b. Postergado el otorgamiento de la escritura, el señor Giunta oportunamente otorgó a la compradora poder especial a tales efectos. c. En el año 2006 -tras haber ejercido la posesión del inmueble- la señora Aquino intentó escriturar el inmueble surgiendo de los informes requeridos al Registro la existencia de una cautelar ordenada en la causa "Mihocovich, María Emilia c/ Giunta, Néstor Jorge. Cobro ejecutivo", circunstancia que motivó la articulación del presente el 22 de agosto de 2006 (v. fs. 108/114). d. A fs. 115 vta. se declaró rebelde al vendedor, señor Giunta, habiendo contestado el traslado que le fuera corrido a la señora Mihocovich -actora en la causa principal-, quien tras efectuar una negativa genérica destacó la inexistencia de recibos que acrediten fehacientemente los pagos esgrimidos por la tercerista y, por ende, el contrato de compraventa invocado (v. fs. 145/149). e. Sustanciado el proceso, el magistrado de primera instancia admitió la tercería intentada con costas a los vencidos (v. fs. 236/241). 2. Apelado aquel decisorio por la codemandada Mihocovich, la Cámara lo revocó. a. Esencialmente ponderó la alzada la fecha del crédito de la embargante, el cual -aseveró- es anterior a la compraventa esgrimida por la tercerista. b. Consignó la alzada que la protección que el legislador brinda en el ámbito del concurso al adquirente de buena fe -por boleto- de un inmueble, que hubiera abonado el 25% del precio y fuera su crédito anterior (art. 1185 bis, C.C.), debe reconocerse también respecto del acreedor embargante. c. Partiendo de tal premisa la Cámara consideró que la fecha en que se otorgó el boleto -fecha cierta que no fue desconocida, adición- era posterior al crédito invocado por la señora Mihocovich por diferencia de valores entre los bienes adjudicados en el marco de la liquidación de sociedad conyugal. d. Subrayó que el mencionado boleto exhibía certificación notarial de firmas, no encontrándose en los presentes reunido el recaudo -crédito de fecha anterior al del embargante- habilitante de la tercería intentada. e. Finalmente aclaró que a efectos del cómputo de las fechas, debe tomarse como fecha del derecho del embargante la de origen del crédito y no la del embargo, pues esta medida sólo constituía la cautelar de resguardo, mas no la causa de la obligación gravada. 3. Contra dicho pronunciamiento se alza la tercerista mediante recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley en el que denuncia absurdo y la violación del principio de congruencia, y de los arts. 16, 17 y 18 de la Constitución nacional y de doctrina legal que cita (v. fs. 282/287). a. Pone de relieve la impugnante que la alzada efectuó una aplicación taxativa de la doctrina sentada por este Tribunal en materia de tercería de dominio sin valorar adecuadamente la prueba documental aportada, vulnerando el principio de congruencia. b. Asimismo reprocha que para resolver la controversia haya referido al acuerdo ejecutado en el principal, el cual -destaca- fue suscripto fuera del convenio judicial de adjudicación por disolución de sociedad conyugal, imposibilitando con ello el conocimiento de terceros. c. Ello así entiende que debe estarse a la fecha de publicidad del citado convenio, ocurrida el 14 de octubre de 2005 con la traba de la cautela (v. fs. 85/86; art. 1035 inc. 3, C.C.), pues de lo contrario se legalizaría el despojo pergeñado por los cónyuges Mihocovich y Giunta. d. Pone de relieve que en la especie se han acreditado todos los recaudos de la tercería intentada: certidumbre fáctica de la

existencia de la compraventa respecto del embargo, publicidad del boleto registral y posesoria, adquisición del bien al titular registral, buena fe del comprador y haber abonado el 25% del precio con anterioridad a la traba del embargo. e. Finalmente destaca la recurrente que abonó la totalidad del precio de venta y obtuvo la posesión del bien por tradición de su titular, con anterioridad a la anotación registral de la cautela. 4. El recurso no ha de prosperar. a. En primer término he de puntualizar que los agravios relativos a la violación del principio de congruencia, por estar vinculados con la interpretación de los escritos presentados en el proceso, deben ser acompañados de la denuncia y condigna demostración de absurdo en la tarea del juzgador (conf. C. 110.747, sent. del 11-VII-2012; C. 107.314, sent. del 8-VIII-2012; C. 112.976, sent. del 12-IX-2012), faena que no se advierte cumplida en los actuados, al no surgir en modo alguno acreditada la infracción al principio procesal denunciado. b. Similar suerte ha de correr la crítica que expone la tercerista en orden al yerro lógico en que habría incurrido laalzada al sostener -a efectos de establecer la oponibilidad del boleto de compraventa en los términos del art. 1185 bis del Código Civil- que debía estarse a la fecha del crédito cuyo incumplimiento dio origen a la traba de la cautelar ejecutiva y no a la fecha de anotación del embargo en el Registro de Propiedad Inmueble (v. fs. 278 vta./279). Pues bien, este Superior Tribunal ha señalado que resulta procedente la tercería intentada sobre la base de un boleto de compraventa, porque el amparo que confiere el art. 1185 bis del Código Civil resulta oponible al acreedor embargante en un proceso ejecutivo en tanto queden acreditados los extremos de esa norma y el crédito del comprador sea anterior al del embargante. El comprador tiene así un mejor derecho a ser pagado con preferencia al embargante (art. 97 primer párrafo, in fine del C.P.C.C.) y ese pago debe ser entendido en el concepto dado por el art. 725 del Código Civil (Ac. 33.251, sent. del 24-VI-1986; Ac. 36.838, sent. del 11-XII-1986; Ac. 37.368, sent. del 29-III-1988; Ac. 40.500, sent. del 7-VII-1989; Ac. 44.882, sent. del 9-II-1993; Ac. 50.166, sent. del 26-X-1993; Ac. 52.741, sent. del 16-VIII-1994; entre otros). En dicho marco aprecio que la alzada cuestionó esencialmente la falta de comprobación fehaciente en los actuados del recaudo temporal respecto del crédito esgrimido por la tercerista. Dicha línea de pensamiento no fue rebatida eficazmente por la señora Aquino, quien desde su personal planteo de la cuestión insiste en la preeminencia del boleto de compraventa que acompaña en sustento de su pretensión, subrayando que éste resulta anterior a la traba de la cautela pero desoyendo el argumento central del fallo: el hecho de que el boleto resulta posterior a la causa de la obligación, más allá del momento en que se dispuso el embargo. Esta Corte ha expresado reiteradamente que resulta insuficiente el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley que deja incólume un fundamento esencial que por sí solo resulta bastante para mantener el fallo y que sólo trasunta una discrepancia de criterio y no demuestra cómo se habría producido la infracción legal o el absurdo que se alega (conf. doct. C. 102.321, sent. del 16-V-2012; C. 106.370, sent. del 12-IX-2012); esto es lo que acontece en la causa bajo examen. En efecto, disentir con lo resuelto por la Cámara no resulta base idónea de agravios, ni configura absurdo que dé lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley, pues dicha anomalía -he de subrayar- queda configurada sólo cuando media cabal demostración del grave vicio lógico que lo constituye (conf. Ac. 86.372, sent. del 20-IV-2005; Ac. 92.017, sent. del 28-VI-2006; C. 94.900, sent. del 7-II-2007; C. 101.239, sent. del 20-II-2008), y esto es así aun cuando el criterio del sentenciante pueda aparecer como discutible, objetable o poco convincente (conf. causas Ac. 77.650, sent. del 21-III-2001; Ac. 82.775, sent. del 5-III-2003; Ac. 87.222, sent. del 22-III-2006, entre otras). 5. De la reseña que antecede se desprende que la tercerista no ha logrado demostrar en los presentes que la fecha que luce en el documento base de la acción resulte anterior a la causa del crédito que motivó la medida cautelar que favorece a la señora Mihatcevic. Tal situación encuadra en la hipótesis prevista en el art. 1185 bis del Código Civil, derivando de ello la improcedencia de la crítica planteada por la recurrente -por no configurarse las infracciones legales denunciadas- y consecuentemente, el rechazo de su impugnación. Las costas del recurso se imponen a la vencida (arts. 68 y 289, C.P.C.C.). Voto por la negativa. A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Hitters dijo: 1. El recurso prospera. a. Señalo en primer lugar que acompañó la conclusión del primer sufragio en cuanto propugna la desestimación del agravio sustentado en la violación del principio de congruencia. b. Distinta suerte empero ha de correr la crítica que expone la tercerista en orden al yerro en el que habría incurrido laalzada al sostener -a efectos de establecer la oponibilidad del boleto de compraventa en los términos del art. 1185 bis del Código Civil- que debía estarse a la fecha del crédito cuyo incumplimiento dio origen a la traba de la cautelar ejecutiva y no a la fecha de anotación del embargo en el Registro de Propiedad Inmueble (v. fs. 278 vta./279). Asevera la quejosa que en los actuados se han probado los requisitos que impone la norma citada, destacando que previo a la operación de compraventa, la Escribana Vanesa Lorena Feustel tomó los recaudos legales a fin de verificar la condición en la que se encontraba el dominio del inmueble objeto de litigio, constatando la titularidad del bien y la inexistencia de embargos e inhibiciones, lo cual fue volcado en la cláusula octava del boleto obrante a fs. 69/71 de autos (v. arg. fs. 284 vta.). Pone de resalto a su vez que el vendedor (señor Giunta) nunca denunció la existencia del convenio suscripto con la señora Mihatcevic (su ex cónyuge) por lo que -afirma- ha de estarse a la fecha de publicidad del mismo ocurrida el 14 de octubre de 2005 con la traba de la cautela (v. fs. 85/86), la cual -asegura- es posterior a la fecha de la celebración del boleto, así como a la del pago total del precio y toma de posesión (v. arg. fs. 286). La controversia -como se observa- se plantea en orden a la preferencia

que corresponde otorgar al derecho del comprador que reúne los recaudos fijados por el citado art. 1185 bis frente al del embargante, y en ese sentido estimo que los argumentos que en favor de esa postura desarrolla la quejosa no sólo son suficientes, sino que además llevan razón. En ese marco, me permito de inicio resaltar que la insuficiencia del boleto para fundar la tercería podría predicarse respecto de la de dominio (args. arts. 1184 inc. 1 y 2505, Cód. Civil), mas no, y en esto el contrapunto esencial con la tesis que funda el pronunciamiento en crisis, respecto de la de mejor derecho, que es la que aquí se ha deducido. Este Tribunal ha señalado que resulta procedente la tercería intentada sobre la base de un boleto de compraventa porque el amparo que confiere el art. 1185 bis del Código Civil resulta oponible al acreedor embargante en un proceso ejecutivo en tanto queden acreditados los extremos de esa norma y el crédito del comprador sea anterior al del embargante. El comprador tiene así un mejor derecho a ser pagado con preferencia al embargante (art. 97 primer párrafo, in fine del C.P.C.C.) y ese pago debe ser entendido en el concepto dado por el art. 725 del Código Civil (Ac. 33.251, sent. del 24-VI-1986; Ac. 36.838, sent. del 11-XII-1986; Ac. 37.368, sent. del 29-III-1988, Ac. 40.500, sent. del 7-VII-1989; Ac. 44.882, sent. del 9-II-1993; Ac. 50.166, sent. del 26-X-1993; Ac. 52.741, sent. del 16-VIII-1994, entre otros). Esta doctrina legal, formulada en los términos literalmente expuestos, y que es además la que ha sido invocada por el a quo para respaldar el rechazo de la pretensión, requiere, a la luz de la específica y circunscripta discusión que este caso suscita, de algunas precisiones. Lo que debe preceder al boleto es la traba del embargo, por cuanto la anotación de esa medida es la que determina la prelación para el pago (arts. 209, 218 del C.P.C.C.). La fecha del crédito entonces es irrelevante a estos fines (arts. 97 del C.P.C.C.; 1185 del C.C.). En ese contexto pues, no es dable disputa alguna, con pie en la fecha del crédito, entre un derecho respecto de la cosa (arts. 574, 575, 594, 725, 1185, 1185 bis, 1187 del Código Civil) y aquello que -antes del embargo- constituye tan solo una expectativa respecto de la universalidad de los bienes que conforman un patrimonio (prenda común). Ello así, en tanto no se da la necesaria condición de que ambas acreencias concurren sobre un mismo objeto (doct. art. 596 del C.P.C.C.). Tal las cosas, en el conflicto trabado entre el adquirente (tercerista) de un inmueble en las condiciones del art. 1185 bis del Código Civil y un tercero acreedor quirografario (ejecutante) del vendedor (ejecutado) por obligaciones de dar sumas de dinero, la prioridad no estará conferida por la fecha del crédito de este último, sino por la inscripción del embargo, en tanto esto último es lo que le permite particularizar sobre cosa determinada, la genérica afectación del patrimonio del deudor como prenda de sus acreedores (arts. 505, 616 del Código Civil). Y esa individualización logra efectos hacia terceros recién con el asiento registral del embargo, a partir de lo cual se produce la afectación del inmueble al crédito del ejecutante, con los efectos y alcances del art. 3270 del Código Civil. Empero siendo que -y según precisaré más adelante- la toma de razón registral del embargo ha sido posterior a la enajenación por boleto, la prioridad cede (arts. 218, 590 del C.P.C.C.), y así el comprador tiene un mejor derecho que el ejecutante. c. Lo expuesto resulta en mi parecer suficiente para rescindir el pronunciamiento impugnado (art. 289 inc. 1 del C.P.C.C.). II. Inmerso en la tarea de componer positivamente el litigio (art. 289 inc. 2 del C.P.C.C.), el postulado de la adhesión a la apelación exige abordar los agravios oportunamente introducidos por la codemandada Mihoceovich (conf. doct. C. 95.643, sent. del 18-XI-2009; C. 104.703, sent. del 27-VI-2012; C. 96.597, sent. del 11-VII-2012), quien sustancialmente cuestionó: i. La falta de acreditación del pago del precio esgrimido por la tercerista. ii. La inoponibilidad del poder para vender otorgado por el vendedor (su ex cónyuge, señor Giunta), debido a su falta de registración y publicidad. iii. La fecha del crédito que originó la traba de la cautelar, la cual resultaba anterior a la del boleto invocado por el tercerista. La respuesta al tercer agravio introducido por la apelante obtuvo adecuada respuesta en el punto anterior de este voto, correspondiendo entonces avanzar en el análisis de los restantes cuestionamientos. a. En orden a la denunciada falta de acreditación del pago efectuado por la tercerista, la lectura de la expresión de agravios deja ver tan solo una simple invocación de la opinión discrepante de la apelante respecto de lo decidido en la instancia de grado, seguida de consideraciones fundadas exclusivamente en su propio criterio personal, mediante afirmaciones meramente dogmáticas, sin demostrar los yerros que porta el pronunciamiento en su conclusión esencial (arts. 260, 261 del C.P.C.C.). Quien aduce el pago -hecho extintivo de la obligación- debe acreditar su existencia y ante la ausencia de recibo -prueba del pago por excelencia-, el deudor deberá, por cualquier medio probatorio, corroborar su acaecimiento y la imputación al crédito reclamado (arts. 375 y 376 del C.P.C.C.; conf. causa C. 101.242, sent. del 15-IV-2009). La tercerista acompañó recibo de pago de la seña (\$ 500) de fecha 29 de marzo de 2005, en que se hace expresa mención a la operación de venta pendiente (v. fs. 55). Dicho instrumento además, fue referenciado en el boleto -de fecha 7 de abril de 2005- esgrimido en sustento de la incidencia (v. fs. 69, cláusula segunda). Por lo demás, surge de las constancias glosadas en la causa, que el saldo de precio convenido fue cancelado mediante transferencias bancarias en pesos y dólares estadounidenses, circunstancia que también se consignó en el citado boleto, el cual hizo de recibo de pago (v. fs. 69). Dichas transferencias se efectivizaron el mismo día de suscripción del contrato, conforme lo informado, sin cuestionamiento, por la entidad bancaria que intervino en la operatoria (v. informe bancario fs. 218/219). A la luz de la valoración de tales elementos de prueba, la crítica -reitero- expresada en términos dogmáticos, resulta infructuosa para destruir las conclusiones a las que sobre tales esenciales extremos fácticos (existencia de dichos pagos y sus fechas de materialización), se

arribó en la sentencia de primer grado. b. En relación a la inoponibilidad del poder especial para vender otorgado por el señor Giunta a favor de la compradora -aquí tercerista-, tampoco asiste razón a la apelante, si se tiene en cuenta que esa encomienda fue instrumentada bajo la forma que manda el art. 1184 inc. 7 del Código Civil. Luego, no es factible sostener que la escritura pública que contiene el poder especial que facultó a la señora Aquino a disponer del inmueble objeto de controversia -cuando en dicho momento se había demorado la confección de la escritura-, no fuera oponible o careciera de publicidad (arts. 979 inc. 1, 993, 994, 995 y 1001 del Código Civil). No asiste razón tampoco a la codemandada en cuanto afirma que el magistrado de instancia pretendió suplantar con aquel documento público (escritura de poder) la publicidad registral que requería la adquisición del dominio (v. fs. 259 vta.). Sin perjuicio de insistir respecto de las diferencias sustanciales y de objeto, que tiene una tercería de mejor derecho como en la especie incoada, de aquella que se pretende con asidero en el dominio de los bienes embargados, y a partir de allí de los recaudos que se necesitan para la procedencia de una y otra, entendido el cuestionamiento como dirigido al extremo de la "fecha cierta", se observa que el juez de primer grado analizó diversos elementos para su corroboración. A tal fin ponderó lo informado por la notaria interviniente en el boleto (v. fs. 175), quien expresó haberlo confeccionado el 7 de abril de 2005 conforme las pautas manifestadas por los contratantes, así como haber tenido a la vista en aquella oportunidad los antecedentes del título y los informes registrales pertinentes. Finalmente, consignó que el poder especial de venta fue otorgado el mismo día de suscripción del boleto, el 7 de abril de 2005 (v. fs. 239). Dicha línea de pensamiento no fue rebatida eficazmente por la ejecutante, quien desde su personal planteo de la cuestión insistió en la carencia de fecha cierta del boleto mencionado, cuando dicho extremo fue exhaustivamente analizado en el fallo de primera instancia. III. De todo lo expuesto se deduce que la tercerista acreditó fehacientemente en la causa la fecha en que se celebró la compra del inmueble embargado que resulta anterior a la traba de la cautela que favorece a la señora Mihoceovich, así como el pago total del precio convenido. Tal situación encuadra en la hipótesis prevista en el art. 1185 bis del Código Civil, derivando de ello, en definitiva, la procedencia del recurso de inaplicabilidad de ley, con revocación del decisorio de la alzada y la confirmación de lo resuelto en primera instancia. Voto por la afirmativa. Costas de todas las instancias al incidentado (arts. 68 y 289, C.P.C.C.). A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Pettigiani dijo: I. Por compartir sus fundamentos, adhiero al voto del doctor Hitters. II. En efecto, la publicidad es la exteriorización de las situaciones jurídicas posibilitando su conocimiento por los terceros interesados para que aquellas puedan serles oponibles. Su razón de ser, en materia de derechos reales, es consecuencia del carácter absoluto de la relación jurídica generada entre la cosa y su titular, y la consiguiente necesidad del sujeto pasivo de dicho vínculo, los restantes integrantes de la sociedad, de respetar los derechos reales así reconocidos por el ordenamiento jurídico. Y especialmente respecto de los terceros interesados, entendiéndose por tales a aquéllos que -de no cumplirse con la publicidad- podrían invocar un interés legítimo en desconocer, en cuanto a ellos respecta, la transmisión o constitución del derecho real de que se trate (conf. Gatti, Edmundo, su comentario al art. 2505 del Cód. Civil, en Bueres, Alberto [Dir.] y Highton, Elena [Coord.], "Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial", Tomo 5º, págs. 429/31, 2ª edic., Hammurabi, Buenos Aires, 2004). 1. En este sentido, el art. 2505 del Código Civil establece que las adquisiciones o transmisiones de derechos reales sobre inmuebles no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas. Mediante la ley 17.801 se dispuso la obligatoriedad de inscribir o anotar en los registros de la propiedad inmueble de las distintas jurisdicciones provinciales los documentos que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles, así como los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares (conf. arts. 1 y 2; también remisión contenida en el art. 536, C.P.C.C.). La prioridad entre dos o más inscripciones relativas al mismo inmueble se establece por la fecha y el número de presentación asignado cronológicamente a los respectivos documentos conforme el sistema de ordenamiento diario de cada registro (conf. arts. 19, 40 y ccdtes., ley 17.801). En dicho marco, la plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición de los inmuebles, sólo puede acreditarse con relación a terceros por las certificaciones sobre el estado jurídico de los bienes y las personas según las constancias registradas, emitidas por los oficiales de los mencionados registros (conf. art. 22 y ss., ley 17.801). De esta forma, se deduce que, de ordinario, el adquirente por escritura pública no inscrita (en tanto acto extra registral) no puede oponer su derecho al embargante que, de buena fe, se prevaleció de las constancias registrales (por lo que menos aún podría hacerlo, a fortiori, quien fuera un mero comprador por boleto; conf. S.C. Mendoza, en pleno, in re "Ongaro de Minni y otros", sent. del 6-XII-1991, en LL, 1992-B-160 y ss.). 2. Sin embargo, dicha regla reconoce una excepción con fuente en la norma del art. 1185 bis del Código Civil (y art. 146 de la ley 24.522). En tal modo, el adquirente por boleto que puede oponer su derecho en la quiebra del vendedor (en tanto cumpla con las exigencias de la norma), a fortiori también está facultado para hacerlo en la ejecución individual sobre el inmueble. Las mismas razones tuitivas y éticas que llevaron a la incorporación del precepto normativo contenido en el citado artículo, deben observarse y atenderse para extender su aplicación al presente caso, que debe entenderse implícitamente incorporado en la tésis del precepto (doct. art. 16, Cód. Civil; conf. esta Corte, Ac. 33.251, sent. del 24-VI-1986; Ac. 37.368, sent. del 29-III-1988 y sus citas; también, en sentido análogo, C.S.J.N., in re "Banco

de Crédito Argentino S.A. c. Germanier", sent. del 26-IX-2006, LL, 2006-F-637 y ss.). En autos, tal como concluyera el magistrado de primera instancia, atento a lo también expuesto por el colega a cuyo voto presto adhesión, la tercerista ha logrado acreditar la efectiva suscripción del boleto de compraventa glosado a fs. 69/70, la contratación del mismo con su titular registral, la suficiente certidumbre sobre la fecha en que se firmara el mismo, el pago de más del 25 % del precio acordado, su buena fe -a partir de su desconocimiento de la situación económica del vendedor-, así como su inmediata posesión del inmueble, todo ello con anterioridad a la traba del embargo por parte de la ex-esposa del vendedor (en procura de la percepción de su crédito por falta de pago del saldo de la liquidación de la sociedad conyugal, fs. 236/241). Consecuentemente, cumplidas las exigencias previstas en el referido art. 1185 bis, sumadas a la publicidad posesoria pacífica e ininterrumpidamente ejercida por la tercerista sobre el inmueble (ubicado a escasos metros en la misma cuadra que el domicilio de la señora Mihoceovich, fs. 200), que comenzó a habitar con destino de vivienda unos días después de la firma del boleto (conf. fs. 201/6 y art. 2355, Cód. Civil), todo ello con anterioridad a la publicidad registral adquirida por la anotación del embargo (sin que la naturaleza del crédito así asegurado pueda en el presente caso llevar a otras ponderaciones), corresponde entonces hacer lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley traído, revocar el decisorio de la alzada y confirmar lo resuelto por el magistrado de origen (conf. arts. 97, 289 y ccetes., C.P.C.C.; doct. art. 1185 bis, Cód. Civil, en solución que, por otra parte, resulta asimismo compatible con lo establecido por el art. 1170 del nuevo Código Civil y Comercial). III. Habida cuenta de lo expuesto y adhesión formulada, voto por la afirmativa. El señor Juez doctor Genoud, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Hitters, votó también por la afirmativa. El señor Juez doctor Negri, por los mismos fundamentos de la señora Jueza doctora Kogan, votó también por la negativa. El señor Juez doctor Soria, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Hitters, votó también por la afirmativa. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, por mayoría, se hace lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto y se revoca el fallo impugnado, manteniéndose lo resuelto en primera instancia. Las costas de todas las instancias se imponen a la incidentada (arts. 68 y 289, C.P.C.C.). Notifíquese y devuélvase.

026835E