

## Levantamiento De Embargo Reinscripto

### JURISPRUDENCIA

### Levantamiento de embargo reinscripto

En el marco de un

juicio ejecutivo se resuelve admitir la apelación y revocar la resolución apelada disponiendo el levantamiento del embargo reinscripto en este proceso. Buenos Aires, 27 de marzo de 2019. Y VISTOS: I. A fs. 469, esta Sala dispuso que el señor juez de primera instancia resolviera el pedido de levantamiento de embargo deducido por E. S. y A. H. G. -hijos del demandado- a fs. 324. Vuelto el expediente al juzgado interviniente, el magistrado a quo denegó dicho pedido mediante resolución de fs. 489/90, que viene apelada. El memorial obra a fs. 495/7 y fue contestado a fs. 501/2 y fs. 504. II. A juicio de la Sala, el recurso es admisible. Los apelantes pidieron la aplicación del art. 1170 CCyC sobre la base del acuerdo alcanzado en la audiencia llevada a cabo el 19.7.2006 en el proceso de alimentos caratulado ?Morganti, Alicia Nelly c/Guadagnini, Héctor Horacio s/alimentos? (expte. nro. 48160/05, que se tiene a la vista). Destacaron los peticionantes que estaban dadas las condiciones para el levantamiento del embargo trabado en estas actuaciones, considerando cumplidas la buena fe, la fecha cierta y la cancelación del precio, en tanto poseían el inmueble como casa-habitación a la fecha del acuerdo mencionado, con el cual, añadieron, quedó saldada hasta dicha fecha la deuda por alimentos. Las constancias de la causa y sus expedientes anexos permiten tener por cierto que el día 19.7.2006, en el marco del juicio de alimentos habido entre el aquí demandado -señor Guadagnini- y quien fuera su cónyuge -actuando ésta en representación de sus hijos menores S. E. y A. H.-, el aquí demandado entregó en propiedad el inmueble embargado en autos a sus recién mencionados hijos. No se ignora que, a la fecha de ese acuerdo, pesaba sobre el inmueble el embargo aquí trabado, que, tras haber caducado, volvió a ser trabado en dos oportunidades, la última el 2.3.15 (v. fs. 479 y vta.). Ese devenir de las cosas plantea, a juicio de la Sala, un escenario diverso de aquel que fue apreciado por el señor juez de primera instancia. La diferencia radica en un dato sustancial, cual es que, al haber caducado el embargo original, no es posible sostener que el conflicto planteado entre los aquí apelantes -en su carácter de beneficiarios de esa dación en pago- y los actores, en su calidad de acreedores embargantes, pueda ser resuelto bajo el presupuesto de que los primeros -es decir, los mencionados hijos del demandado- adquirieron sus derechos sobre un inmueble que ya se encontraba afectado por la medida cautelar de marras. Como es claro, esa cautelar dejó jurídicamente de existir, por lo que su nueva traba otorga al conflicto la aludida diversidad sustancial, que muestra a los apelantes como aspirantes a adquirir un derecho de propiedad libre de embargos. Desde esa perspectiva, la Sala considera procedente el recurso. El acta labrada en el juicio de alimentos ya referido (v. fs. 103 del expediente nro. 48160/05) reviste la calidad de instrumento público que hace las veces de soporte documental al derecho que en ese acto adquirieron los hijos del demandado S. E. y A. H. sobre el inmueble en cuestión, en situación que puede sea analógada a la que se adquiere a través del otorgamiento de un boleto de compraventa. Nótese que en ese inmueble habían vivido y se hallaban viviendo los adquirentes y que mediante la audiencia judicial ya referida el titular del inmueble -ex cónyuge de la señora Morganti y padre de los hijos de esta última- lo prometió en propiedad a fin de saldar la deuda que por alimentos se había devengado en su contra. Concretamente, el señor Guadagnini se comprometió a poner la casa donde vivían los menores ?a nombre de ellos una vez saneada la situación jurídica del inmueble, sin que ello afecte los alimentos vigentes?. Como es claro no existe razón sustancial que habilite a sostener diferencia alguna entre esa situación y aquella que se presenta en ocasión de otorgarse un boleto de compraventa, aunque no haya habido aquí pago del ?precio? en sentido tradicional, toda vez que es claro que esa promesa efectuada por el señor Guadagnini fue onerosa y ciertamente equiparable a la regulada por la ley cuando en ella se alude al boleto de compraventa. Así las cosas, es el caso recordar que antes de la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial, la doctrina debatía acerca de cómo debía ser resuelto el conflicto que enfrentaba al embargante de un inmueble que había sido objeto de la promesa de venta en cuestión otorgando el titular boleto de compraventa al adquirente. Esta Sala se pronunció a favor de este último, construyendo su razonamiento a partir de lo dispuesto en el art. 1185 bis del Código Civil, norma que, al regular la situación del titular de un boleto de compraventa frente a la quiebra, permite que tal boleto sea opuesto ante la totalidad de los acreedores verificados en ella, según norma concordante con la que surge del art. 146 LCQ (v. esta Sala, 3.12.13 en ?Banco del Buen Ayre S.A. c/Asdourian, Juan Carlos s/ejecutivo s/tercería por Di Vito, Omar Edauro?, y jurisprudencia allí citada). Si el adquirente de un inmueble en las condiciones descriptas por el art. 1185 bis puede hacer prevalecer su derecho respecto del conjunto de todos los acreedores del vendedor, en la situación más crítica para el patrimonio de éste y, por ende, para la posibilidad de aquéllos de satisfacer sus acreencias, con mayor razón será oponible su derecho a un acreedor individual del vendedor in bonis, que cuenta con mejores posibilidades de cobro al poder agredir aún los restantes bienes de éste. Y si se quiere, desde el punto de vista de la situación correspectiva de los sujetos en conflicto, no se advierte qué diferencia podría aducirse en el caso entre la ejecución individual y la

colectiva, susceptible de incidir de algún modo en la oponibilidad del derecho del adquirente estatuida en la norma citada. Esa prioridad otorgada al titular del boleto frente a todos los acreedores de un deudor en insolvencia era, como se ve, un dato que, a juicio del tribunal, revelaba que no había ninguna razón sustancial para que la oponibilidad que podía ser planteada ante todos, no pudiere serlo frente a uno solo. Sentado entonces, que regía en el caso lo dispuesto por el art. 1185 bis del Código Civil -o bien, el art. 146 LCQ-, se apreciaron configurados en aquel caso -e idéntica apreciación cabe aquí- los requisitos que tornan viable su operatividad. La cuestión ha sido definitivamente resuelta por el art. 1170 del nuevo código, que, inscribiéndose en el mismo espíritu del que se nutre la doctrina recién señalada, ha otorgado prioridad al titular del boleto por sobre el acreedor embargante. Lo ha hecho bajo condiciones que indiscutiblemente se presentan en el caso, por lo que, según nuestro ver, el recurso debe ser admitido revocándose la sentencia apelada y levantándose el embargo de marras. Aquí cabe tener por acaecido el saneamiento de la situación dominial del inmueble mediante la expiración de la vigencia del embargo trabado por los accionantes, oportunidad en que debió perfeccionarse la transferencia del inmueble mediante la debida publicidad dada por el asiento en el tracto registral, poniendo el bien -como prometió el señor Guadagnini- a nombre de sus hijos promotores del referido juicio de alimentos. En eso consistía, pura y simplemente, la palabra empeñada y lo convenido contractualmente y así debe ser cumplido, sin más (conf. art. 1197 del Código Civil, art. 959 del CCyC). De dicho convenio se derivó en favor de sus beneficiarios -los aquí recurrentes- un derecho adquirido (conf. arts. 15 y 965 del CCyC), el cual no pasa desapercibido a este tribunal. Negarlo comprometería el derecho de propiedad de los apelantes al no darse en la especie ninguno de los supuestos del art. 17 de la Constitución Nacional (art. 1 del CCyC; art. 21 de la Convención Americana de Derechos Humanos). III. Por ello, se RESUELVE: admitir la apelación, revocar la resolución de fs. 489/90 y, en consecuencia, disponer el levantamiento del embargo reinscripto en este proceso según constancia de fs. 479 y vta. Firme la presente, el señor juez de primera instancia proveerá los despachos del caso a fin de materializar dicho levantamiento. Con costas por su orden, dado que la cuestión pudo dar lugar a apreciaciones disímiles (art. 68, 2do. párr., del código procesal). 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 al Juzgado de primera instancia. Firman los suscriptos por encontrarse vacante la vocalía n° 8 (conf. art. 109 RJN). JULIA VILLANUEVA RAFAEL F. BRUNO SECRETARIO DE CÁMARA EDUARDO R. MACHIN En la misma fecha se registró la presente en el protocolo de sentencias del sistema informático Lex 100. Conste. RAFAEL F. BRUNO SECRETARIO DE CÁMARA 037469E