

Villa Regina, 25 de marzo de 2024.

AUTOS Y VISTOS:

Los presentes caratulados "**PEÑA JONATHAN MARCELO s/ TERCERIA DE MEJOR DERECHO (E/A: BURGOS, LUIS UGARTE c/ BRAVO MARTINEZ, WALDEMAR GUILLERMO s/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)**" (Expte. N° VR-00127-C-2022); de los cuales,

RESULTANDO:

En fecha 29/08/2022 se presenta el Sr. Jonathan Marcelo Peña con el patrocinio letrado de los Dres. Graciela Margarita Tempone y Natalia Mones promoviendo tercería de mejor derecho respecto del inmueble que identifica como NC 06-1-B-859-04 Matrícula 06-5547 de esta ciudad. Peticiona a la suspensión del remate, con costas.

En el acápite de los hechos relata *"El día 23/08/2022 realizan un acta de constatación en mi domicilio y allí tomo conocimiento por el martillero Sr. Eduardo Daniel Vannicola que el inmueble se encuentra embargado en las actuaciones mencionadas. Adquirí la propiedad del Señor Waldemar Guillermo Bravo Martínez... el día 16 de septiembre del año 2017, en el momento de la compra y luego de abonar la totalidad del precio pactado, el Sr. Bravo Martínez me otorga Poder Especial Irrevocable..."*

Agrega que "El poder antes mencionado se realiza por escritura pública número ciento ochenta y ocho, pasada ante la escribana Rosa Deflorian, el día 16 de septiembre del año 2017, en el mismo expresa: "...para que en su nombre y representación efectúe los siguientes actos respectos... venda a su propio favor y/o a favor de quien resulte comprador, por el precio de Pesos ciento cincuenta mil con la financiación que resulte conveniente, el siguiente inmueble.... Nomenclatura Catastral: 06-1-B-859-4".

Detalla que "El día 17 de enero de 2018 las partes concretan boleto de compraventa por el cual Bravo Martínez, vende al Sr. Peña el inmueble en cuestión y abona la suma de pesos cuatrocientos cincuenta mil (\$450.000,00), en dinero en efectivo sirviendo el instrumento como eficaz recibo de pago".

Concluye peticionando la suspensión del remate del inmueble y el levantamiento de los embargos trabados.

Funda en derecho. Ofrece prueba. Peticiona en consecuencia.

En fecha 03/10/2022 se provee el trámite conforme a las regla del incidente y se dispone el traslado de la demanda.

En fecha 13/10/2022 se presenta los Dres. Margot E. Pérez Bambill y Sergio Santiago Espul en el carácter de apoderados del Sr. Luis Ugarte Burgos contestando la tercería de

mejor derecho entablada solicitando se rechace la misma, con costas.

Niegan todos los hechos expuestos por la actora que no fuesen de su expreso reconocimiento. Impugnan la prueba documental.

En el acápite de los hechos relatan que “Para delinear el contexto que define esta incidencia vale recordar que el 23/12/2007 mi representado fue víctima de una artera agresión física por parte del Sr. Bravo Martínez, quién atentó contra su vida al atacarlo con un cuchillo de gran porte con el cual le provocó graves heridas que pudieron haberle causado la muerte y que le dejaron diversas secuelas incapacitantes. Ese ilícito dio lugar a la causa penal que corrió bajo carátula “BRAVO MARTÍNEZ, WALDEMAR GUILLERMO s/ LESIONES GRAVES” (Expte. 4231/JP20/07), que tramitó por ante el Juzgado Penal N° 20 de esta ciudad”.

Agregan que “Como consecuencia de aquel nefasto hecho ilícito, nuestro representado promovió acción de daños y perjuicios contra el Sr. Bravo Martínez en fecha 01/06/2010, dando inicio a los autos principales caratulados “BURGOS c/ BRAVO s/ DAÑOS PERJUICIOS”, Expte. 3344-J21-10, trámite que culminara con sentencia de condena en primera instancia en fecha 06/08/2019, la que fuera confirmada por la alzada el día 10/02/2020”.

Postulan que “De los antecedentes expuestos resulta que nuestro instituyente es acreedor del Sr. Bravo Martínez y por esa razón es que con el objeto de ejecutar el crédito que se le reconociera por sentencia judicial firme procedió, como es su natural derecho, a trabar embargo del inmueble 06-1-B-859-04 de propiedad de su deudor conforme surge de los asientos registrales pertinentes. Ello así porque dicho bien inmobiliario fue oportunamente adquirido por la Sra. Gladie del Carmen Martínez Burdiles en compraventa como gestora de negocios con dinero del Sr. Waldemar Guillermo Bravo Martínez y para atribuir el dominio adquirido a este último de manera exclusiva”.

Añaden que “El embargo trabado fue anotado provisoriamente por el Registro de la Prop. Inmueble en fecha 01/12/2020, ya que según la autoridad registral hasta entonces Bravo Martínez no había aceptado la gestión de negocios de su madre. Fue así que luego de salvado el oficio en fecha 10/03/2021, el embargo que se encontraba trabado, adquirió carácter de definitivo”.

Indican que “Luego de que el 23 de agosto pasado se efectuara la diligencia de constatación del inmueble a subastar, el Sr. Jonathan Marcelo Peña, argumentando tener por vez primera conocimiento de la existencia de las medidas ejecutivas sobre ese bien,

se presentó ante V.S. en fecha 30/08/22 deduciendo tercería de mejor derecho”.

Concluyen postulando que el reclamo del Sr. Peña debe ser rechazado en razón de haberse adquirido el bien por boleto de compraventa el cual carece de fecha cierta.

Fundan en derecho. Ofrece prueba. Peticiona en consecuencia.

En fecha 21/10/2022 se dicta providencia por la que previo a la prosecución del trámite se requiere al tercerista se cumpla con la fianza que prescribe el art. 98CPPC.

En fecha 01/11/2022 se presenta el Sr. Waldemar Bravo Martínez con el patrocinio letrado de la Dra. Karina Meder reconociendo el poder especial irrevocable acompañado y su firma inserta en el boleto de compraventa.

En fecha 14/04/2023 se tiene por extemporánea la presentación del Sr. Bravo Martínez.

En fecha 15/08/2023 se provee la ofrecida por las partes.

En fecha 26/10/2022 se produce la declaración testimonial de los Sres. Federico Gabriel Mella, Leonardo Fabián Reales y Alejandro Fabián Navoni.

En fecha 01/11/2023 se agrega el informe de Camuzzi Gas del Sur S.A...

En fecha 02/11/2023 se agrega informe de la Municipalidad de Villa Regina.

En fecha 17/11/2023 pasan estos autos a resolver.

CONSIDERANDO:

1) Que trayendo aquí los antecedentes del caso encuentro que ante este mismo Tribunal tramitaron los autos “BURGOS, LUIS UGARTE c/ BRAVO MARTÍNEZ, WALDEMAR GUILLERMO s/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)” (PUMA VR-67114-C-0000 SEON 3344-J21-10) en el que se dicta sentencia el 06/08/2019 por la que se hace lugar a la demanda interpuesta por el actor Sr. Burgos y se condena al Sr. Bravo Martínez a pagarle la suma de \$297.005,61 en el plazo de 10 días. Apelada dicho pronunciamiento nuestra alzada eleva el monto fijado por el rubro Daño Moral a \$820.000,00, el de incapacidad cuyo importe definitivo se debía determinar en la etapa de ejecución de sentencia y se hace lugar al rubro tratamiento psicológico por \$18.200,00.

En el marco de tales actuaciones la allí actora promovió el embargo del inmueble 06-1-B-859-04 titularidad registral del demandado condenando Sr. Bravo Martínez. Prosiguiendo con el trámite se practicó la diligencia de constatación del inmueble a subastar, a cuya consecuencia se presenta el Sr. Peña promoviendo este trámite de tercería de mejor derecho alegando haber comprado el citado inmueble mediante boleto de compra venta del 17/01/2018.

Planteado así el caso, corresponde determinar si la compraventa realizada se encuentra

debidamente acreditada, para luego determinar en función de ello si corresponde o no hacer lugar a la tercería promovida.

2) Encuentro que en autos se produjo la siguiente prueba, a saber:

2.1) Documental: a) Escritura Pública N.º 188 del 16/09/2017. Por tal instrumento el Sr. Bravo Martínez le otorga Poder Especial Irrevocable al Sr. Peña, por el cual lo faculta para que en su nombre y representación efectúe una serie de actos, entre los cuales se encuentra el que textualmente dice “...b) Venda a su propio favor y/o favor de quien resulte comprador, por el precio de Pesos Ciento Cincuenta Mil y con la financiación que resulte conveniente, el siguiente inmueble: Lote de terreno... Nomenclatura Catastral: 01-1-B-859-04... A cuyo efecto faculta a su mandatario para que otorgue y firme la respectiva escritura pública de aceptación de la compra, y luego la traslativa de dominio del inmueble citado, otorgue posesión, lo obligue a responder por saneamiento para el caso de evicción, conforme y con arreglo a derecho, abone impuestos y demás gastos, firme, además escrituras rectificatorias, aclaratorias, confirmatorias, modificatorias, complementarias, subsanatorias, actas declarativas de dominio y reglamentos de propiedad horizontal, practique, en fin cuantos actos, gestiones y diligencias sean conducentes al mejor desempeño de este mandato”. **b) Boleto de compraventa del 17/01/2018.** De tal instrumento surge que el Sr. Bravo Martínez le vende al Sr. Peña el inmueble objeto del presente reclamo, si que surja del mismo fecha cierta. **c) Estados de cuenta y recibos de tasas de la Municipalidad de Villa Regina con Informativa practicada a la entidad emisora que corrobora su autenticidad.** Recibo por venta de Terreno del 25/10/2017 a nombre de Martínez Burdiles Gladie del Carmen, Estado de cuenta al 25/10/2017 con contribuyente y titular Martínez Burdiles Gladie del Carmen, Estado de cuenta al 29/08/2022 con contribuyente Peña Jonatan Marcelo y Titulares Martínez Burdiles Gladie del Carmen; recibo de tasas del 29/08/2022 con titular Martínez Burdiles Gladie del Carmen, recibo con contribuyente Peña Jonatan Marcelo del 29/08/2022, Plan de Facilidades de Pago de tasas a nombre de Martínez Burdiles Gladie del Carmen del 29/08/2022. **d) Solicitud de servicio de gas ante Camuzzi Gas del Sur S.A. del 20/03/2019 con Informativa practicada a la entidad emisora que corrobora su autenticidad.**

2.2) Testimonial de las siguientes personas:

El Sr. Federico Gabriel Mella quien afirmó conocer a las partes. Refirió saber que el Sr. Peña es el propietario del inmueble en razón de alquilarle un departamento aproximadamente hace unos 4 años. Detalló que lo compró al Sr. Waldemar

aproximadamente hace unos 6 años. Recordó que al tiempo de adquirir el inmueble había una casa “demasiado deteriorada” la cual derribó y construyó departamentos que también se encuentran alquilados. Estimó que le insumió unos 5 años construir los departamentos.

El Sr. Leandro Fabián Realez declaró conocer al Sr. Peña. También que el Sr. Peña era el propietario del inmueble y que se lo adquirió al Sr. Bravo Martínez. Afirmó que en el terreno había una casa que fue derribada y que como albañil construyó cuatro departamentos, que luego se construyeron 2 más y una casa arriba. Recordó que el Sr. Peña daba las ordenes, compró los materiales y le pagó, añadiendo que también alquila los departamentos.

El Sr. Alejandro Fabián Navoni declaró conocer a los Sres. Peña y Bravo Martínez. Relató que el Sr. Peña compró una casa en calle Bariloche y que estuvo trabajando para él casi un año como sereno en ese lugar, esto hace casi 6 años atrás. Mencionó que el Sr. Peña demolió la casa, construyó departamentos, daba ordenes y pagaba.

3) En cuanto a la prueba anteriormente detallada corresponde decir en primer término que es reducida y considerada individualmente ninguna de ellas resulta acreditativa de la propiedad del inmueble de autos en la persona del Sr. Peña. No obstante lo cual, de una valoración conjunta de la misma, surgen elementos que me llevan a concluir que el tercerista adquirió del Sr. Bravo Martínez con una anterioridad de años al acto de constatación la propiedad del inmueble.

Tengo presente que el boleto de compraventa fue negado en su autenticidad por el Sr. Bravo Martínez no habiéndose practicado prueba alguna tendiente a acreditarla, no contando dicho instrumento tampoco con fecha cierta. Le otorga cierta verosimilitud el hecho que fue aportado a autos la Escritura Pública N.º 188 que por ser labrada con fecha 16/09/2017 hace posible, si de fechas se trata, que el boleto pudiese haberse celebrado algunos meses después, esto es en fecha 17/01/2018 que surge del mismo. Por lo demás, tengo presente que ese instrumento público no fue redargüido de falsedad por la contraria por lo cual hace fe del contenido allí vertido, no obstante lo cual no acredita que el boleto sea veraz y que con el se hubiese cumplido el mandato de venta que se otorgaba en la escritura.

Con respecto a los recibos expedidos por la Municipalidad del año 2017 debo decir que no acreditan que el tercerista haya efectuado los pagos dado que, supuestamente, en su versión de los hechos la compraventa se concretó al año siguiente, pudiendo inferirse, aunque ni tan siquiera lo alega el tercerista, los poseía por haberlos recibido de manos

del vendedor al momento de concretarse el acuerdo. En cuanto al restante recibo debo decir que es del 29/08/2022, esto es posterior a la fecha del acto de constatación, que reitero, se produjo el 23/08/2022, aunque otorgan cierta verosimilitud a su versión por cuanto figura como contribuyente el tercerista.

Llego así a la prueba de testigos que encuentro sea, tal vez, la que contribuya en mayor medida a acreditar de manera más acabada la operación de compraventa, esto es que termina por concretar en los hechos el mandato otorgado por la Escritura N.º 188. Así tenemos que todos los declarantes lo consideraron dueño del inmueble, haber demolido la casa que originalmente se encontraba allí y haber construido departamentos. Incluso el Sr. Mella afirmó ser su inquilino desde aproximadamente 4 años. Otro elemento que se alinea con el anterior es el vertido por el Sr. Navoni que manifestó haber trabajado para el Sr. Peña en calidad de sereno en el lugar unos 6 años atrás.

No cabe duda entonces que el titular del inmueble lo vendió y transfirió la posesión del mismo al aquí tercerista, esto con años de antelación al dictado de la sentencia en los autos principales. Sobre la titularidad dominial remito al informe obrante en dichos autos.

Los anteriormente expuesto me lleva a concluir sobre la verosimilitud de los hechos expuestos en su escrito de presentación inicial en los presentes autos.

4) En cuanto a la procedencia de la tercería encuentro sustento en lo resuelto por la jurisprudencia cuando ha entendido “Porque a la luz de lo que se desprende de ese único testimonio que lejos se encuentra de ser “precario e insubstancial” cual el apelante aseveró, del boleto de compraventa y de las constancias de los expedientes que se tienen a la vista, todo lo cual es analizado con apego a lo normado por los arts. 386 y 456 del Cód. Procesal y su doctrina, resulta que el tercerista ha logrado demostrar su calidad de comprador de buena fe del inmueble de que se trata y su posesión pacífica y pública. [-] Publicidad posesoria ésta que resulta de la relación real que ostenta el adquirente respecto de la cosa de un modo cognoscible a terceros y que, como lo enseña mi apreciado colega, el Dr. Heredia (en “Conflicto entre el adquirente por boleto y el tercero acreedor del enajenante que trabó una medida cautelar sobre el inmueble vendido [art. 1170 Cód. Civ. y Com. de la Nación]”, publ. en RCód. Civ. y Com. de la Nación, Año III, N° 03, Abril 2017, p. 52 y sig.), “deriva de habersele hecho al adquirente por boleto tradición del inmueble vendido, es decir, de una tradición posesoria en ausencia de registración (art. 1924 Cód. Civ. y Com. de la Nación)”, y concluye ser esto así “...pues la tradición posesoria dada con el alcance del art. 1924 del

Cód. Civ. y Com. de la Nación constituye modo suficiente para transmitir el derecho real de propiedad sobre el inmueble vendido (art. 1892, tercer párrafo, Cód. Civ. y Com. de la Nación), al punto que, como regla, no se adquiere ningún derecho real sobre la cosa antes de la tradición (art. 750 Cód. Civ. y Com. de la Nación); y, en cuanto aquí interesa, se realiza con ella una innegable función de publicidad ya reconocida en el derecho anterior (nota al art. 577 del Cód. Civil de 1869), que no fue desplazada por la creación de los registros inmobiliarios, toda vez que, en verdad, la inscripción no reemplaza a la tradición valiéndose como una suerte de tradición simbólica, solución que ciertamente se mantiene en el derecho de unificación civil y comercial en el cual, en efecto, la publicidad posesoria tiene una conservada vigencia (...), derivándose de ello una protección de la llamada seguridad estática a favor del derecho habiente o respecto de la relación que existe entre un sujeto y una cosa frente a ataques de terceros”. De lo cual se sigue, sin mayor esfuerzo, el cumplimiento de los recaudos exigidos por el art. 1170 del Cód. Civ. y Com. de la Nación y, por ende, el reconocimiento del derecho de prioridad con que cuenta el tercerista respecto del recurrente que, tiempo después, trabó embargo sobre la finca en cuestión” (CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO COMERCIAL, SALA D - Sibillano, Abel Horacio c. Tenca, Adrián Marcelo y otros s/ ordinario • 25/04/2017 - Cita: TR LALEY AR/JUR/13595/2017).

5) Resta expresar respecto de las costas que las impondré en el orden causado (arts. 68 y 69 CPCC) en tanto la inexistencia de registración dominial a nombre del tercerista a dado motivos para la litigación con resistencia procesal de la accionada a tal pretensión. Asimismo los emolumentos profesionales se regularán en conformidad con los arts. 6, 7, 8, 10, 11, 20 y 35 de la Ley N° 2212, y art. 730 del CCC; en especial, considerando la naturaleza, relevancia y trascendencia moral del asunto; complejidad, calidad, eficacia, celeridad y extensión del trabajo efectivamente desempeñado.

En consecuencia;

SENTENCIO:

1) Hacer lugar a la demanda de tercería interpuesta por el Sr. Jonathan Marcelo Peña contra el Sr. Luis Ugarte Burgos, declarando la consecuente oponibilidad del derecho del tercerista contra el embargo y subasta dispuesta en los autos “BURGOS, LUIS UGARTE c/ BRAVO MARTÍNEZ, WALDEMAR GUILLERMO s/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)” (VR-67114-C-0000) sobre el inmueble de esta ciudad que se identifica con 06-1-B-859-4.

2) Imponer las costas en el orden causado conforme los argumentos brindados,

regulando los honorarios profesionales de los Dres. Graciela Margarita Tempone y Natalia Mones en su carácter de patrocinantes del Sr. Jonathan Marcelo Peña en la suma conjunta equivalentes a 10 jus con más el 40% por procuración; y los correspondientes a los Dres. Margot E. Pérez Bambill y Sergio Santiago Espul en su carácter de apoderados del Sr. Luis Ugarte Burgos en la suma conjunta equivalentes a 10 jus con más el 40% por procuración.

Se deja constancia de la no regulación de honorarios a la Dra. Kariana Alejandra Meder en virtud de su presentación extemporánea en autos.

Cúmplase con la Ley N° 869. Notifíquese a Caja Forense.

3) Firme la presente y liquidados que fueren los intereses respectivos, procédase por Secretaría a la liquidación de los impuestos judiciales correspondientes.

Regístrese y notifíquese conforme Acordada 036-22 STJ

nf / ps

PAOLA SANTARELLI

Jueza