Comodoro Rivadavia, de octubre de 2010.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"P., J. R. c/ L., A. A. y R., O. O. s/ TERCERIA DE MEJOR DERECHO"**, **Expte. Nro. 298/2010,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución Nro. 1, Secretaría Nro. 2 (Expte. Nro. 836/2010).

Vienen las presentes actuaciones a conocimiento de esta Alzada, por haber interpuesto el incidentista a fs. 48/49vta., recurso de reposición con apelación en subsidio contra el auto de fs. 47 que no hizo lugar a la petición de suspensión del trámite del juicio principal y ordena estar a las disposiciones del art. 101 del CPr. Habiéndose rechazado el primero es concedido el segundo conforme surge de fs. 50.

Se agravia el recurrente porque el mejor derecho que alega no es, dice, sobre suma de dinero o crédito sino sobre un bien inmueble. Explica que por no haberse completado el trámite inscriptorio no pudo interponer tercería de dominio. Señala que el art. 101 otorga la facultad al juez de disponer la venta de los bienes pero no la obligación y argumenta en torno a la eventualidad que se llegara a la venta en remate del inmueble sobre el que reclama un derecho prevalente llegando en sus consecuencias hasta la pérdida del hogar en que vive su familia. Por ello, justifica que en uso de las facultades ordenatorias e instructorias se suspenda el proceso principal hasta tanto se resuelva el presente incidente en el que se determinará quién de las partes tiene el mejor derecho sobre el inmueble embargado. Entiende que es la forma de garantizar que no pierda virtualidad la sentencia que eventualmente le reconozca su derecho sobre el inmueble. Cita jurisprudencia relativa a la suspensión

de la subasta, y el lanzamiento.

II.- Del análisis de estas actuaciones surge que el Sr. P., interpone tercería de mejor derecho respecto del inmueble individualizado como lote Unidad Funcional ** del edificio construido en la manzana ***-XX del Barrio P. de esta ciudad, que se encuentra embargado en los autos "L., A. A. c/ R., O. O. s/ Ejecutivo" Expte. Nro. 601/2004.

Expuso que la Sra. D. E. Z., adquirió al Sr. O. O. R. – demandado en los autos referidos- el inmueble objeto de la tercería, suscribiendo un boleto de compraventa el 17 de enero del año 2001, abonó la totalidad del precio y recibió la posesión del mismo conforme el boleto de compraventa que con firmas certificadas por escribano público acompaña (fs. 11/13). Relató que el bien se encontraba hipotecado a favor del IPVyDU asumiendo la compradora la deuda pendiente, así como la existente por impuesto inmobiliario, tasas municipales y expensas comunes, dando el alta al servicio de luz, agua, gas y teléfono.

Relató que en diciembre de 2002 la compradora, a través de apoderado, le cedió los derechos sobre el inmueble por no reunir los requisitos exigidos por el IPV y DU que por resolución del 17 de junio de 2003 autorizó la trasferencia del inmueble a su favor (ver fs. 26/27).

Señaló asimismo, que tomó conocimiento de la existencia del embargo, al diligenciarse el mandamiento de constatación librado en los autos principales dentro de los trámites preparatorios de la subasta solicitada por el acreedor embargante de R. (ver fs. 79 de la causa principal).

Fundó su petición en lo previsto por

los arts. 1184, 1185, 1185 bis y 1187 del C.C. Ofreció prueba y solicitó se decrete la suspensión de juicio principal.

El juez de grado rechazó la revocatoria interpuesta por no haberse decretado la subasta en el proceso principal y no haber tomado intervención los demandados. Sin embargo, dejó sentado que se trata, en el caso, de aquellas situaciones análogas en las que no se reclama la preferencia del pago sino un mejor derecho o derecho de propiedad sobre el crédito reclamado por el ejecutante. Reconoció que pueden los bienes no venderse cuando el mejor derecho se refiere al bien en si mismo.

III.- Delimitados los antecedentes de la cuestión venida a estudio, corresponde señalar que a partir de numerosos litigios similares, la jurisprudencia y doctrina nacional ha ido robusteciendo el criterio según el cual la oponibilidad del boleto no surge de considerarlo un derecho real regido por el art. 2505 del C.C. sino de la protección especial que el ordenamiento jurídico le da a través del art. 1185 bis, pero supeditado a la coexistencia y prueba de determinados requisitos.

Frente a ello y a tenor de los argumentos señalados por el a-quo a fs. 47, se advierte que el planteo efectuado por el recurrente, resulta prematuro en atención al estado que exhibe el proceso principal, pues cierto es que no habiéndose decretado la subasta, no existe aun el peligro que trata de conjurar mediante la suspensión solicitada como único medio de garantizar el objeto de la tercería planteada. Máxime cuando el propio sentenciante reconoce la promoción de una acción personal por la que se reclama

la declaración de preferencia del derecho del tercerista frente al derecho reclamado por el acreedor embargante.

En consecuencia, el recurso en cuestión, sólo traduce diferencias de criterio con el juzgador, y no resultan suficientes en el presente estadio, para rechazar las consideraciones en que se apoya el pronunciamiento recurrido.

En consecuencia, los agravios deben ser rechazados, debiendo cargar con las costas de la Alzada.

Atento la tramitación del presente, sin controversia entre las partes y en consecuencia no existiendo vencedor ni vencido no corresponde imponer costas. A los fines de la regulación de honorarios por los trabajos realizados en esta instancia se tendrá en cuenta el resultado obtenido y la relación entre la gestión profesional y la probabilidad de efectiva satisfacción de la pretensión reclamada, de conformidad a lo previsto en el art. 13 y considerando los mínimos impuestos por el art. 33 in fine, ambos de la ley XIII-4.

Por ello, la **Sala B** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia,

R E S U E L V E:

1)Rechazar el recurso de apelación en subsidio interpuesto a fs. 48/49vta., y confirmar la resolución de fs. 47.-

2)Sin costas conforme el considerando respectivo. Regúlense los honorarios profesionales de los Dres. M. I. C. y D. M. C. B. en la suma de pesos doscientos cincuenta ($250).-

3)Regístrese, notifíquese, devuélvase.-

La presente sentencia es firmada por dos vocales de Cámara en virtud de encontrarse en uso de licencia la Sra. Juez de Cámara Dra. Marta Susana Reynoso de Roberts y concordar en la solución del caso (Ley 17 N° V del DJPCh)