--- Trelew, de marzo de 2013.- ----------

--- **Y VISTOS**: La resolución de fs. 673/vta., el recurso de apelación de fs. 675 concedido en relación y con efecto suspensivo a fs. 676, el memorial de agravios de fs. 677/678vta., y ----------

--- **CONSIDERANDO**: ----------

--- **I.-** Que a fs. 664/667 el Dr. J. J. O. solicitó, como medida cautelar, el embargo ejecutorio contra el inmueble objeto de la litis, copropiedad del codemandado Sr. N. M., para garantizar la percepción de sus honorarios en autos. A fs. 670/vta. reiteró esa petición. ----------

--- El juez "a quo" por la resolución de fs. 673/vta. rechazó esa solicitud de embargo sobre la tercera parte indivisa de los inmuebles en cuestión por encontrarse actualmente inscriptos a nombre del Sr. G. C. G. ----------

--- A fs. 675 apeló el Dr. O., y concedido el recurso a fs. 677 lo fundó con el memorial de agravios de fs. 677/678vta. En lo pertinente, expresó el recurrente que: a) no existe dispositivo legal que indique que no pueden embargarse bienes que no se encuentran inscriptos a nombre del deudor; b) el Sr. M. continúa residiendo en el inmueble en cuestión y ello surge, según afirmó el recurrente, de cédulas libradas en autos; c) es tendencioso sostener que su parte conocía la supuesta adquisición en la que no intervino y sostuvo que en representación del Sr. M. afirmó que se formalizó dicha adquisición pero con ello no la reconoció; d) como mandante no puede enmendar, variar o impugnar los términos de su mandatario; e) la formula de estilo inserta en la escritura pública de que se ha efectuado la tradición es un acto privado entre particulares inoponible a terceros; f) esa fórmula de estilo no requiere redargución de falsedad, pues afirmó que no es un hecho auténtico; citó jurisprudencia que consideró aplicable al caso; g) expresó que corresponde escuchar al profesional que intervino en el juicio antes de que se haga entrega de bienes a fin de garantizar el cobro de los honorarios de su cliente; h) sostiene que su cliente el Sr. N. M. denunció su domicilio real en calle B. nº ***, siendo donde se le notificó la demanda, denunció al firmar el contrato de compraventa, el poder especial otorgado para el juicio, la escritura pública, y donde recibió la cédula de notificación de fs. 570/vta.; i) afirma que tratándose sus honorarios de un crédito privilegiado y reconocido judicialmente corresponde hacer lugar a la medida cautelar frente a la inminencia de la posible entrega de la posesión del inmueble; invocó aplicable los términos del art. 234 del C.P.C.C. y solicitó que se revoque la decisión de grado y se ordene mandamiento de constatación del estado de ocupación del inmueble en cuestión. ----------

--- **II.-** Así planteado el caso corresponderá confirma la resolución de fs. 673/vta. por la siguientes razones. ----------

--- De autos la escritura pública de fs. 558/562 surge que los codemandados vendieron al actor y este compró sendos inmuebles, y ello derivó en la conclusión del proceso. El recurrente adjuntó a fs. 578/581vta. los respectivos informes de dominio expedidos por

el Registro de Propiedad Inmueble, en los que consta que el actor es el titular registral de esos bienes inmuebles. ----------

--- Frente a ello, y no obstante esas constancias, el recurrente acreedor de honorarios regulados a cargo de su cliente, uno de los codemandados, pretende –previo al inicio de la ejecución de honorarios– embargar la tercera parte indivisa de los inmuebles que individualizó con la nomenclatura catastral (fs. 667, 670). ----------

--- El juez "a quo" rechazó el pedido por constar esos bienes inscriptos a nombre del actor, no deudor de los honorarios que se persiguen. ----------

--- La pretensión recursiva de fs. 677/678vta. sostiene que la inscripción del bien a nombre de un tercero no impide el embargo, desde que el vendedor –codemandado, deudor de honorarios– continuaría habitando el inmueble y por ello se asume que no se habría realizado la tradición exigible en la venta. ----------

--- **III.-** En rigor, es lugar común afirmar que el patrimonio de su deudor es la prenda común de los acreedores, de modo que los derechos subjetivos del acreedor frente a su deudor pueden hacerse efectivos en los bienes de éste (esta Sala en la S.I.E. nº 09 de 2012 en "O., M. L. c/ E., E. A. s/ Ejecutivo", expte. nº 58/2012-r.C.A.T.); sin embargo, cabe precisar que la idea de patrimonio es la de una universalidad de bienes, una masa o conjunto que puede variar en el tiempo, y por ello la función de esta garantía es naturalmente fluctuante (doc. arts. 505 y 2312 del Código Civil; conf. Salerno, "El patrimonio del deudor y los derechos del acreedor", Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1974, p. 103). De allí se sigue, justamente, que la función del embargo judicial es afectar uno o determinados bienes de un deudor al pago de un crédito, para individualizarlos y limitar las facultades de disposición y goce del propietario (conf. Podetti, "Tratado de las ejecuciones", Ed. Ediar, Buenos Aires, 2ª ed., p. 205). En suma, la cuestión planteada debe circunscribirse a los bienes concretos del deudor, en tanto condenado en costas. ----------

--- Por ello, las afirmaciones unilaterales que formula el recurrente en relación con los inmuebles de autos (que podrían encuadrar en la simple tenencia en los términos del art. 2462, incs.3º y 6º, del Código Civil) no modifican la circunstancia de que, como acreedor de los honorarios de los que únicamente ha sido condenado su cliente codemandado (fs. 636), pretende embargar los bienes en cuestión conociendo que fueron vendidos y que se encuentran registrados a nombre de un tercero. ----------

--- De modo que si se hiciera lugar a lo peticionado tendríamos, por un lado, un embargo que operaría, por tratarse de bienes inmuebles, mediante acceso registral (doc. art. 543, C.P.C.C.), ámbito del que surgirá que los bienes en cuestión tienen por titular registral a un tercero (fs. 578/581vta.), y se generaría con ello un conflicto por vía de consecuencia (doc. art. 98 y sig., C.P.C.C.) que comprometería la tutela jurídica del adquirente de buena fe y a título oneroso; y se soslayaría, por otro lado, en función de la invocación unilateral de un pretenso déficit en la tradición (doc. art. 2462, incs. 3º y 6º, del Código Civil), la seguridad que brinda la constancia registral para el tercero

adquirente (art. 2505, Código Civil; art. 2º, ley 17.801), que el propio recurrente conoce y, no obstante, pretende desconocer. ----------

--- **IV.-** Frente a esto debe considerarse el conflicto con la buena fe que suscita la petición que se examina. En el caso concreto el adquirente a título oneroso de los bienes en cuestión, por escritura pública (en tanto acto válido, no cuestionado), los tiene inscripto a su nombre en el registro respectivo, de modo que esa adquisición es oponible a terceros como el recurrente, que a la sazón ni siquiera es su acreedor. --------

--- La ley 17.801 en su art. 2º expresamente prevé que, "de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2505, 3135 y concordantes del Código Civil, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros (de la Propiedad Inmueble) se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos: a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles...". Por ello, la transmisión de la propiedad de los bienes cuyo embargo se pretende, es un hecho jurídico que –de buena fe– no puede negar el recurrente, desde que conoce el acto público de la compraventa (fs. 558/562) y su consiguiente inscripción registral (fs. 578/581vta.). ----------

--- En este caso, debe prevalecer la buena fe registral que deriva de la publicidad que el acceso registral de la transmisión de la propiedad conlleva, por sobre toda otra consideración que pueda formular el recurrente sobre la publicidad posesoria. Así, desde que, cumplidos los recaudos de la ley (arts. 1184, inc. 1º, y 2505, Código Civil; art. 2º y conc. ley 17.801), la buena fe registral se impone y desplaza a la buena fe posesoria en pro de la seguridad dinámica del tráfico jurídico, con la consiguiente bonificación de la supuesta mácula que el quejoso arroja a la tradición en el caso (conf. Jeréz Delgado, "La buena fe registral", Ed. Cuadernos de Derecho Registral, Madrid, 2005, p. 27). Esto, sin perjuicio de lo que pudieran alegar los involucrados en los términos del art. 2462, incs. 3º y 6º, del Código Civil. ----------

--- **V.-** A mayor fundamento, para contrastar la justicia de la solución anterior no puede soslayarse la tutela que la ley dispensa al adquirente mediante boleto de compraventa a título oneroso y de buena fe en el caso del art. 1185 bis del Código Civil, que sin tener escritura traslativa de dominio a su nombre el acto resulta –no obstante– oponible al concurso, en tanto ejecución colectiva; o, incluso, la tutela de los terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe, sea el acto nulo o anulable en los términos del art. 1051 del Código Civil; pues, si en estas situaciones se protege al tercero adquirente a título oneroso y de buena fe, con mayor razón debe protegerse al adquirente en el caso de autos –que instrumentó una operación válida en los términos de los arts. 1184, inc. 1º, y 2505 del Código Civil y art. 2º de la ley 17.801– frente a la pretensión de un tercero acreedor, que persigue afectar los bienes de aquél como preludio de la ejecución individual de una deuda ajena. ----------

--- En consecuencia, según las constancias de autos, desde que los bienes que se pretender embargar no se encuentran registrados a nombre del condenado en costas,

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO

que la venta del inmueble por éste no ha sido reputada fraudulenta ni se ha señalado a su respecto otro vicio sustancial enervante, no tiene razón el recurrente de fs. 677/678vta. y corresponde confirmar la resolución de fs. 673/vta. ----------

--- **VI.-** Sin costas, en atención a la índole del recurso (conf. Passaron–Pesaresi, "Honorarios", cit., T. 2, p. 233). ----------

--- Por ello, la Sala "A" de la Cámara de Apelaciones con asiento en la ciudad de Trelew; **RESUELVE**: ----------

--- Confirmar la resolución de fs. 673/vta. ----------

--- Sin costas. ----------

--- La presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haber coincidencia de opinión y hallarse vacante la restante vocalía de la Sala (art. 7º ley V nº 17). ----------

--- Regístrese, notifíquese y devuélvase. ----------

CARLOS A. VELAZQUEZ
JUEZ DE CAMARA

MARCELO J. LOPEZ MESA
PRESIDENTE

---- REGISTRADA BAJO EL Nº _____ DE 2013 – SIC.- CONSTE.----------

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO