--- Trelew, de abril de 2.013.----------

--- **Y VISTOS**: La resolución de fs. 323/325, el recurso de apelación de fs. 328, concedido en relación y con efecto suspensivo a fs. 329 y 339, el memorial de agravios de fs. 337/338, la contestación del traslado a fs. 340, y ----------

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

--- **I.-** Que la resolución de fs. 323/325 rechazó la inembargabilidad el inmueble en cuestión que individualizó, mandó llevar adelante la ejecución hasta hacer íntegro pago de las acreencias que indicó, impuso las costas a la demandada y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes. ----------

--- A fs. 328 apeló la ejecutada y concedido el recurso a fs. 329 lo fundó con el memorial de agravios de fs. 337/338. En lo fundamental el recurrente consideró que: a) el pedido de levantamiento de embargo no es una excepción y por ello se equívoco el juez al encuadrarlo en el art. 510 del C.P.C.C., además su planteo es temporáneo en tanto es anterior a la subasta, citó jurisprudencia y doctrina; b) el bien inmueble resulta inembargable por haberse construido con intervención del I.P.V., el privilegio que corresponde al crédito del I.P.V. no puede extender al crédito quirografario del ejecutante, la inembargabilidad es similar a la que corresponde al Banco Hipotecario.----

--- A más de lo anterior y sin perjuicio de que consideró que corresponde revocar la resolución recurrida, cuestionó también la imposición de costas. Sostuvo que corresponde eximir a su parte de costas pues tuvo razón suficiente para formular el planteo de inembargabilidad del inmueble. ----------

--- A fs. 340/vta. obra la contestación del traslado. En lo pertinente expresó que tanto el planteo de levantamiento del embargo como el recurso tienen fines dilatorios; sostuvo que el recurrente realizó una insuficiente valoración de las constancias de autos, no formuló una crítica concreta y razonada de la decisión de grado, y corresponde rechazar el recurso. ----------

--- Contestó luego los agravios y afirmó que sobre la temporaneidad del planteo la crítica no tiene sustento; sobre la inembargabilidad abordó un insólito razonamiento afirmando que la embargabilidad cede frente a créditos privilegiados como la hipoteca a favor del I.P.V. y D.U.; sostuvo por el contrario que la cláusula de inembargabilidad debe ser expresa, específica y omnicomprensiva, y para ser oponible debe hallarse inscripta en el registro; consideró que por ello la crítica es irrazonable y la decisión de grado se ajustó a derecho. Sobre la imposición de costas sostuvo que la petición es infundada, correspondía aplicar el principio de la derrota, y no existe mérito o razones para eximirla de su imposición. Solicitó el rechazo del recurso. ----------

--- **II.-** Así planteado el caso corresponderá revocar la resolución de fs. 323/325 y dejar sin efecto el embargo trabado sobre el inmueble en cuestión, por las siguientes razones. ----------

--- En efecto, conforme surge de la copia de la Escritura Pública nº 87 de fs. 310/315, la propiedad inmueble embargada en autos fue adquirida por la demandada al Instituto

Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano, y por ser una vivienda con destino social registra una hipoteca en primer grado de privilegio a favor del I.P.V. Ello también surge del informe de dominio de fs. 332/vta., donde consta el gravamen vigente (asiento 1).----

--- La Escritura mencionada expresamente indica a fs. 311/vta. renglones 15 a 18, que le está prohibido a la deudora (compradora-demandada de autos) vender y/o constituir derechos reales ni reconocer cualquier especie de restricción de dominio, que afecte el uso y goce, así como también la libre disponibilidad del bien hipotecado mientras subsista la presente, sin autorización expresa del Instituto (vendedor). ----------

--- En línea con esa previsión contractual, el art. 23 de la ley XXV nº 5 establece que "Las viviendas que el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano adjudique en venta, no podrán ser transferidas, cedidas, locadas ni gravadas sin previa autorización del mismo".----------

--- Sobre esta base, pues, asiste razón al recurrente, quien, con la petición de fs. 316/317, no ha hecho más que oponer al embargo la existencia de un condicionante a la afectación del dominio del inmueble (doc. art. 222, C.P.C.C.), que no puede ser alcanzado por ningún gravamen sin autorización previa del I.P.V. vendedor-hipotecario.

--- Así lo resolvió esta Sala en la S.D.C. nº 32 de 2012 en la causa "C., B. s Tercería de mejor derecho en autos C., J. M c/ D. P., R. s/ Cobro de haberes e indemnización de ley (145-2006)", expte. nº 234/2012-r.C.A.T. Allí se expresó, en el primer voto del Presidente Dr. López Mesa, que la resolución de grado ha omitido gravosamente la aplicación de una norma central, que desplaza toda la arboladura desplegada en la sentencia recurrida: el art. 23 de la ley XXV nº 5; que la Constitución de la Provincia en el art. 77 tutela la vivienda familiar; que la ley XXV nº 5, precisamente, establece la protección indirecta de la vivienda social –como la del caso de autos– al exigir la autorización previa del I.P.V. para los actos que puedan poner en riesgo la vivienda familiar otorgada por el organismo. Así, pues, fundamentalmente tal otorgamiento responde a las especiales características del grupo familiar y tiene en cuenta sus necesidades para protegerlo contra los actos faltos de previsión, precipitados o ruinosos. En suma, el objetivo social y de interés general que trasunta la norma de la ley XXV nº 5 apunta a la protección no del bien inmueble en sí mismo, sino por la función o usos que puede y debe brindar la vivienda a la familia. ----------

--- De modo que, siendo el embargo que afecta al inmueble de autos (fs. 290 y 301) un gravamen, claramente el mismo no podía ser trabado sin la previa conformidad del Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano; y este es un recaudo legal que, en concreto, no luce satisfecho, y que no puede ser soslayado con la remisión al inc. "k" de la cláusula séptima de la Escritura del modo que en que lo interpretó el juez de grado en la resolución recurrida, pues, en rigor, ésta prevé la consecuente posterior facultad que asiste al I.P.V. frente a la aplicación eventual del art. 23 de la ley XXV nº 5. Analizarlo de otra manera es contrario a las disposiciones y condiciones bajo las cuales se entregó la vivienda social en propiedad a la demandada. ----------

--- Por lo demás, este contexto normativo no contraría la regla general de que todos los bienes son embargables, pues por excepción (a criterio del legislador, doc. art. 221, C.P.C.C.; conf. Lopez Mesa – Rosales Cuello, "Código procesal civil y comercial de la Nación", AAVV, Ed. La Ley, Buenos Aires, 2012, T. II, p. 846) puede establecerse razonablemente que algunos no lo sean (esta Sala en la S.I.L. Nº 02 de 2011 en la causa "T., D. a. c/ K., A. L. y/o quien resulte responsable de “B.” s/ Cobro de haberes e indemnización de ley", expte. 05/2011-r.C.A.T.; conf. Salerno, "El patrimonio del deudor y los derechos del acreedor", Ed. Abeledo Perrot, 1974, p. 115), o que lo sean bajo determinadas condiciones (art. 23, ley XXV nº 5; esta Sala S.D.C. nº 32 de 2012 en la causa "C., B. s Tercería de mejor derecho en autos C., J. M c/ D. P., R. s/ Cobro de haberes e indemnización de ley (145-2006)", expte. nº 234/2012-r.C.A.T., voto del Dr. López Mesa). ----------

--- Por lo que, conforme lo dispuesto por el art. 23 de la ley XXV nº 5 y las constancias de autos, habiéndose ordenado un gravamen sobre el inmueble sin la previa conformidad del I.P.V. corresponderá revocar la resolución de fs. 323/325 y ordenar el levantamiento del embargo decretado sobre el inmueble de la demandada. ----------

--- **IV.-** En función de la forma en que se resuelve el recurso, las costas se impondrán al recurrido perdidoso (art. 70, ley XIII nº 5). En consideración a la importancia y extensión de las labores desarrolladas en la Alzada, carácter con que se actúo, las etapas cumplidas y el resultado obtenido, se regulan los honorarios del Dr. P. A. en la suma de 11Jus ($3130), incluyendo el plus procuratorio, y los del Dr. S. V. en la suma de 8 Jus ($2190) (arts. 5, 6, 6bis, 7, 8, 13 y 32 de la Ley de Aranceles). ----------

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

--- Revocar la resolución de fs. 323/325 y ordenar el levantamiento del embargo decretado sobre el inmueble de la demandada. ----------

--- Imponer las costas al recurrido perdidoso. ----------

--- Regular los honorarios del Dr. P. A. en la suma de 11Jus ($3130), incluyendo el plus procuratorio, y los del Dr. S. V. en la suma de 8 Jus ($2190). ----------

--- 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

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO

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

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO