En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los días del mes de marzo del año dos mil dieciséis, reunida en acuerdo la **Sala B** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la presidencia de su titular, Dra. Graciela Mercedes García Blanco, y asistencia de los Sres. jueces de Cámara Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes y Dr. Julio Antonio Alexandre, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"P., J. R. c/ L., A. A. y R., O. O. s/ TERCERÍA DE MEJOR DERECHO", expte. nro. 493/14**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución nro. 1 (expte. nro. 836/10), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código de Procedimientos Civil y Comercial (fs. 278) y autos de fs. 279 y 280, correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Graciela Mercedes García Blanco, Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes y Dr. Julio Antonio Alexandre.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 218/222? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. García Blanco dijo:

La sentencia definitiva nro. 1515/2013 del Juzgado de Ejecución nro. 1 de la jurisdicción dispuso: Rechazar la excepción de falta de legitimación activa, opuesta por el demandado embargante y haciendo lugar a la tercería de mejor derecho promovida por el Sr. J. R. P. en contra de los Sres. A. A. L. y O. O. R., declarando la preferencia del derecho personal del tercerista sobre el acreedor quirografario del embargante. Levantó el embargo que afecta el inmueble

individualizado como UNIDAD FUNCIONAL *, del edificio construido en la Manzana ***-*, del Barrio Pueyrredón de la esta ciudad, a cuyo fin ordenó librar el oficio correspondiente. Impuso las costas al actor vencido y reguló los honorarios de los profesionales actuantes (fs. 218/222). Contra la misma se alza el demandado L. a fs. 223.

A fs. 236/242 se agregó el memorial de agravios de la parte apelante. El primer agravio es el injustificado rechazo de la excepción de falta de legitimación activa. Transcribe parcialmente el fallo diciendo que del correlato efectuado por el juez *a quo* al momento de promover demanda, ninguna vinculación tenía el actor con el inmueble respecto del cual se pretende el mejor derecho, solo un pedido de autorización de venta realizado al IPV. El propio sentenciante se refiere permanentemente al boleto suscripto por la Sra. Z., pero sin dar explicación lo coloca a P. como adquirente cuando jamás intervino en el mismo. El juez *a quo* se refiere a P. y Z. como si fueran la misma persona, lo cual es arbitrario. Z. no podía trasmitir derecho alguno sobre el inmueble al Sr. P. por cuanto no cumplía con los requisitos impuestos por el IPV para resultar adjudicataria de la vivienda. Tan es así que el IPV autorizó directamente a R. a vender a P. con lo cual el boleto de compraventa que pretende invocar carece de vinculación con el Sr. P., lo que es una evidente falta de legitimación activa. Recién con la escritura que acompaña en hecho nuevo se vincula el tercerista con el inmueble, fecha posterior a la demanda. En dicha escritura se reconoce el embargo y se dejó sentado.

Segundo agravio: la inexistencia de los presupuestos de hecho considerados por el juez *a quo*, la errónea

aplicación de la regla primero en el tiempo, primero en el derecho.

Dice que el juez *a quo* afirma que el tercerista celebró boleto de compraventa con el titular del dominio años antes de trabar el embargo, pero no advierte que el boleto al que se refiere no fue celebrado por el tercerista, sino por la Sra. D. E. Z. quien no resulta actora. Señala que la afirmación no se condice "con la realidad y agravia gravemente al acreedor embargante, quien inscribió el embargo sin que el tercerista cuente con derecho alguno respecto del inmueble en cuestión" (fs. 239). El juez *a quo* confiere fecha cierta a la certificación de firmas, pero ello no lo confiere al instrumento; cita jurisprudencia interpretativa del art. 1035 del CC.

Se agravia porque sostuvo el juez *a quo* que tenía la posesión por el boleto, no es así porque dice siete días y no hay prueba contundente de que hubiera ocurrido.

No surge que se hubiera efectuado el pago. Las circunstancias tenidas en cuenta por el juez *a quo* para entender que tiene mejor derecho el tercerista que el embargante no resultan ciertas. El boleto jamás se inscribió en el Registro de Propiedad Inmueble.

Tercer agravio: la omisión de expedirse sobre la nulidad de la transferencia del inmueble hecha mediante escritura pública.

El juez *a quo* desvirtuó la naturaleza de las medidas cautelares validando la transferencia del inmueble sin que el embargado asuma el pago de la deuda.

Cuarto agravio: omisión de considerar el reconocimiento del embargo por parte del tercerista en la escritura.

Consta en la escritura acompañada, por lo que Z. y

P. estaban al tanto de la medida. Debió requerirse el levantamiento de la medida cautelar o bien citar al acreedor y cancelar el monto.

Ese reconocimiento del embargo importó un reconocimiento del mejor derecho del embargante.

A fs. 244/247, contesta los agravios la parte actora.

Análisis:

El tratamiento del presente lo efectuaré abordando en forma conjunta los agravios del apelante, recordando que según la preceptiva legal, las tercerías deberán fundarse en el dominio de los bienes embargados o en el derecho que el tercero tuviere a ser pagado con preferencia al embargante, o sea, que pueden ser de dos tipos; a) de dominio; b) de mejor derecho. En la especie, cabe aclarar que no interesa directamente la forma como se vaya a decidir o haya decidido la cuestión principal, sino que se le devuelva la cosa embargada, o "se levante el embargo trabado", o que se le pague en el orden de preferencia que corresponda, si ella es subastada.

Tal postura fue detallada por el juez *a quo* en la sentencia venida en crisis y no encuentro contradicción por parte del apelante. Si el IPV autorizó la transferencia del inmueble objeto del embargo con fecha 17 de octubre del 2003 según surge de fs. 26 y el embargo tal y como consta a fs. 59vta. del proceso principal "L., A. A. c/ R., O. O. s/ Ejecutivo", expte. 601/2004, se inscribió sobre el inmueble en el Registro de Propiedad Inmueble el 17 de mayo de 2004, transformando el preventivo en definitivo en 2008. Arribo a la misma conclusión que el juez *a quo* el bien inmueble embargado había sido cedido por el Sr. R. a la Sra. Z. cuando el organismo administrativo por resolución (ya mencionada) autorizó a transferir con anterioridad a que se trabara el embargo preventivo, más aún a la interposición de la demanda ejecutiva el 20 de febrero de 2004 (fs. 20, expte.

de ejecución), lo que implica el reconocimiento de un acuerdo previo de partes

porque la resolución administrativa tiene en cuenta quiénes intervinieron, no autorizó transferencia en abstracto, es decir, de R. a cualquier otra persona, en cualquier momento a futuro.

Por ello puedo afirmar que los instrumentos obrantes en el *sub examine* son de fecha cierta y anteriores al embargo, es verdad que la enumeración que emerge del art. 1035 del Código Civil no puede considerarse taxativa en lo que respecta al boleto efectuado entre R. y Z., pues de lo que se trata es de que no quepa ninguna duda de que el documento en cuestión no haya podido ser otorgado con posterioridad a la "fecha cierta", que fue la resolución del IPV acordando la autorización, independientemente de la manera con que se demuestre tal extremo. Siendo la apreciación de la prueba fuera de los supuestos enumerados por el art. 1035 del Código Civil debe ser absolutamente rigurosa, no dejó el más mínimo atisbo de duda sobre la imposibilidad total de que el documento se pudiere haber otorgado con posterioridad.

Por último, cito: Si el boleto no ha tenido acceso registral aunque sí reviste fecha cierta, buena fe, pago del precio y suficiente publicidad posesoria -tal como ocurre en el *sublite*- la ausencia de publicidad registral no puede válidamente erigirse en un escollo para que dicho adquirente resulte triunfador en una tercería de mejor derecho si invoca y prueba la posesión anterior al embargo de su oponente (citar: elDial.com - AT2AEB, SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE ENTRE RIOS).

Teniendo en cuenta que la tercería es un trámite sumario, considero probado con lo señalado *ut supra* y las demás pruebas aportadas como las declaraciones testimoniales, que el embargo sobre el inmueble en cuestión debe levantarse tal como dispuso el a quo en la

sentencia atacada y resultando procedente tal afirmación por cuanto las cuestiones sobre la persona de la cesionaria fueron administrativas posteriores a la autorización otorgada por el ente administrativo que tuvo en cuenta que la cesión se había efectuado. Más aún, en el curso del pleito se valoró la circunstancia de posposesión. Como tampoco puede prosperar el argumento de la nulidad o caducidad de la transferencia que fuera saneado con la escritura traslativa de dominio convalidándose la cesión originaria y posteriormente al actor, efectúo tal afirmación por cuanto las cuestiones sobre la persona cesionaria (Z.) fueron administrativas y advertidas con posterioridad a la autorización otorgada por el ente. Bien vale mencionar que "La tercería de mejor derecho es la vía procesal adecuada para que el adquirente por boleto haga valer su derecho en relación al embargante del enajenante, y al mismo tiempo se sienta, que conforme a nuestro sistema legal, la publicidad posesoria conserva toda su trascendencia y la misma existe cuando a través de ella los terceros, hayan conocido o podido conocer la realidad extraregistral; y que cuando existe colisión entre la publicidad registral y la posesoria debe acordarse preferencia a la precedente en el tiempo" (elDial.com - AT14C6-SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE ENTRE RIOS).

Mucho menos puede desconocerse la escritura pública acompañada a fs. 17/19 que transcribe integra el acuerdo celebrado con R., cuya fecha es anterior al embargo.

Dijo en un fallo, la profesora Aída Kemelmajer de Carlucci: "El adquirente de un inmueble, mediando boleto de compraventa, triunfa en la tercería de mejor derecho o en la acción de oponibilidad ejercida en el proceso individual o concursal, si: a) el boleto tiene fecha cierta o existe certidumbre fáctica de existencia anterior al embargo o a la apertura del concurso; b) el boleto

tiene publicidad (registral o posesoria), c) el tercerista o peticionante en el concurso ha adquirido de quien es el titular registral o

está en condiciones de subrogarse en su posición jurídica mediante un perfecto eslabonamiento entre los sucesivos adquirentes; y d) el tercerista o peticionante en el concurso es de buena fe y ha pagado el veinticinco por ciento del precio con anterioridad a la traba del embargo o a la apertura del proceso universal" (elDial.com - MZ3082 - SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE MENDOZA).

Reiterando que se trata de una tercería de mejor derecho, como se señaló en la sentencia venida en crisis, y valorando en esta etapa de revisión las pruebas aportadas, el razonamiento y valoración efectuados por el magistrado de grado resultan ajustados a derecho, por lo cual considero que el tema se encuentra cerrado; mayores análisis exorbitan el contenido de esta tercería.

Por lo expuesto, confirmo el fallo con costas al apelante vencido siguiendo el principio objetivo de la derrota (art. 69 CPr). Difiero la regulación de los honorarios de los letrados actuantes al momento del acuerdo.

A la segunda cuestión, la Dra. García Blanco dijo:

Propongo:

1) Rechazar lo agravios de la parte demandada y confirmar la sentencia venida en crisis.

2) Costas de la alzada a la recurrente vencida. Diferir la regulación de los honorarios de los letrados actuantes en esta instancia al momento del acuerdo.

A la primera cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Vienen estos autos a mi conocimiento con motivo del recurso de apelación que contra la sentencia de grado interpusiera la parte demandada (fs. 223, agravios fs.

236/242). Corrido el traslado de ley, fue contestado por la parte actora (fs. 244/247). I. Antecedentes:

En breve síntesis, y en lo que aquí interesa, diré que el actor Sr. J. R. P. promovió formal demanda de tercería de mejor derecho contra el Sr. A. A. L. y el Sr. O. O. R., a fin de que se declare y reconozca en sentencia la prevalencia de su derecho sobre la propiedad ubicada en la calle K. ****, B° Pueyrredón, de la ciudad de Comodoro Rivadavia, Chubut, Matrícula (03-6) 4400/2 y consecuentemente se disponga el levantamiento del embargo trabado sobre la misma. Pidió se suspenda el juicio principal, a lo que en oportunidad no se hizo lugar. Ofreció prueba. Corrido el traslado de rigor se presentó el demandado L.. Opuso al progreso de la acción excepción de falta de legitimación activa, cuya solución fue luego diferida para el momento de la sentencia definitiva. Ofreció prueba. Hizo reserva del caso federal. Denunció el actor hecho nuevo, el que fue admitido. Producida que fue la prueba, pasaron los autos para resolver.

La sentencia de grado rechazó la excepción de falta de legitimación activa, opuesta por el demandado embargante e hizo lugar a la tercería de mejor derecho promovida por el Sr. J. R. P. en contra de los Sres. A. A. L. y O. O. R., declarando la preferencia del derecho personal del tercerista sobre el acreedor quirografario del embargante. Dispuso el levantamiento del embargo que afectara el inmueble individualizado como Unidad Funcional *, del edificio construido en la Manzana ***-*, del Barrio Pueyrredón de la esta ciudad. Impuso las costas al actor vencido. Reguló los honorarios profesionales.

Con posterioridad a la sentencia, y habiendo sido interpuesto recurso de apelación, se denunció el fallecimiento del Sr. L., en virtud de lo cual se emplazó a los herederos

para que comparezcan a estar a derecho. II. Análisis de los agravios:

Contra el decisorio se alzó la cónyuge supérstite del demandado Sr. L., en su calidad de heredera. Sus agravios se centraron en el injustificado rechazo de la falta de legitimación activa, la inexistencia de los presupuestos de hecho que fueran considerados por el juez de grado y la errónea aplicación de la regla primero en el tiempo primero en el derecho, la omisión de expedirse sobre la nulidad de la transferencia del inmueble hecha mediante escritura pública y la omisión de considerar el reconocimiento del embargo por parte del tercerista en la citada escritura.

Adentrándome en el tratamiento de la cuestión traída a mi análisis, acostumbro recordar en mis votos que no es preciso que el tribunal considere todos y cada uno de los planteos y argumentos esgrimidos por las partes, ni en el orden en que son propuestos, bastando que se lo haga únicamente respecto de aquellos que resulten esenciales y decisivos para sustentar debidamente el fallo de la causa. Tal como lo ha establecido el más alto tribunal federal, los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino solo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso (CSJN, Fallos, 248:385; 272:225; 297:333; 300:1193, 302:235, entre muchos otros).

Sostengo a la par que las limitaciones impuestas al juez, en cuanto a los hechos, no rigen tratándose del derecho, porque aunque las partes no lo invoquen o lo hagan en forma errónea, al juez corresponde calificar la relación sustancial en litis y determinar la norma jurídica que rige. Así, "en virtud del principio *iura novit uria* importa los jueces se encuentran facultados para calificar autónomamente los hechos de la causa y subsumirlos en las normas jurídicas que los rigen, con

independencia de las alegaciones de las partes o del derecho por ellas invocado (CSJN, 4/5/93, Rep. ED, 28459, n° 16; íd., 8/3/94, Rep. ED, 29-453, n° 20/21; CNCiv, Sala C, 12/6/01, ED 194-220; Incom, Sala B, 14/2/05, ED, 212-107).

Previo a analizar los agravios del apelante, ante la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, a partir del pasado 1° de agosto de 2015, me expediré en torno a la cuestión relativa al derecho transitorio.

Sin que lo expresado en autos importe asumir una postura dogmática, en el caso no corresponde la aplicación de las normas de transición dispuestas al efecto por el nuevo Código Civil y Comercial, habida cuenta la naturaleza contractual de la relación jurídica entre las partes –aspecto no controvertido en esta instancia-, por cuanto, a más de destacar que las leyes no se aplican retroactivamente, este supuesto no se encuentra entre los específicamente determinados por la ley (art. 7 del CCyC). Por ello, tratándose de consecuencias de relaciones jurídicas, existentes pero consumadas al momento de la entrada en vigencia de la nueva ley, aquéllas no se encuentran afectadas por ésta, pues a su respecto existe el llamado consumo jurídico (Kemelmajer, Aída, "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", LL, pág. 26/7, 36 y ss.). Entiendo que corresponde aplicar en el particular las normas contenidas en el Código Civil.

Diré además que distintos aspectos que son objeto de agravio y que fueran expresados por el apelante serán tratados en forma conjunta, lo que se encuentra justificado por la identidad y conexidad que guardan entre sí, y en atención a los

principios de celeridad procesal y seguridad jurídica (LS 320- 217; 349-39; 347193; 347-209; 345-154; 347-197 entre otros).

Así, resulta que el actor promovió acción de tercería de mejor derecho a fin se declare y reconozca en sentencia la prevalencia de su derecho sobre la propiedad ubicada en calle K. ****, Bario Pueyrredón, Matrícula (03-6) 4400/2 de esta ciudad, y consecuentemente se disponga el levantamiento de embargo trabado sobre la misma. Dijo que en fecha 17 de enero de 2001 el Sr. O. O. R. –mediante boleto de compraventa– vendió a la Sra. Dra. E. Z., el inmueble de su propiedad individualizado como Unidad Funcional Número *, ubicada en la planta baja del edificio construido en la Manzana ***-*, cuyos demás datos mencionara. Afirmó que aquella abonó el precio convenido en la oportunidad, en efectivo y al contado. Reconoció que el inmueble se encontraba hipotecado a favor del Instituto Provincial de la Vivienda (IPV) y que la compradora Sra. Z. asumió la obligación de cancelar las 14 cuotas restantes. Destacó que en idéntica fecha el vendedor otorgó a la compradora un poder especial irrevocable de venta, instrumentado por Escritura Pública N° 9, pasada ante la Escribana E. P. V.. Tomó entonces posesión del inmueble.

Continuando con el relato, sostuvo que en diciembre de 2002, la Sra. D. E. Z. cedió los derechos sobre el inmueble a su favor, actuando la Sra. S. B. en nombre y representación favor del Sr. R.. Aclaró que poco antes, en octubre del mismo año 2002, este había recibido una intimación del IPV intimándolo a ocupar el inmueble, la que había sido objeto de descargo por parte de la Sra. B.. Refirió luego que con fecha 17 de junio de 2003, el IPV dicto resolución de transferencia de derechos a su favor.

Bien, pasando en limpio, obra a fs. 12/13 de estos autos el mentado boleto de compraventa fechado 17/01/2001.

Advierto que la Escritura Pública N° 717 (fs. 17/19) da cuenta del poder irrevocable que por Escritura Pública N° 9 el Sr. R. otorgara a la Sra. Z. en idéntica fecha a fin de que, entre otras facultades, suscribiera la escritura de compraventa del inmueble (destaco que tal poder irrevocable no es acompañado sino que se deja constancia de su existencia, transcribiéndose su contenido). A su vez en tal Escritura Pública N° 717, la Sra. Z. sustituye el referido poder a favor de su hija S. d. v. B.. Más tal actuación – Escritura Pública N° 717– fue labrada a su vez contemporáneamente, digo el mismo día 14/12/2001 -con la Escritura Pública N° 716 (fs. 14/16)-, por la cual la misma Sra. Z., y ante la misma Escribanía, otorgó poder especial amplio de administración y disposición a favor de su hija S. d. V. B. (no consta allí estado civil ni domicilio de esta última). Luego se conocería en la demanda que resulta la cónyuge del actor, Sr. P..

Destaco que aquel poder irrevocable había sido otorgado por el Sr. R. con un fin puntual cual era que "que en su nombre y representación suscriba la escritura de compra-venta del inmueble antes descripto". Agrego que el mandato irrevocable mencionado es de los denominados impuros pues coexisten con otros negocios jurídicos que llevan a que se lo otorgue en interés del apoderado que incluso no es de confianza del poderdante, pero que es el dueño del negocio base, aquí el inmueble objeto de la litis (Solari Costa, Osvaldo, "Poder irrevocable convencional y poder irrevocable por esencia", LL, 1997-C, 255; CSBA Ac. 40.431, "Calaza, Leoncio c. Bouza de Scapellato, Dina y ot. S. Nulidad de Escrituración", 27-6-89).

Siguiendo el hilo del análisis, diré que fue en el mes de octubre de 2002, es decir unos meses después, que el IPV intimó al Sr. R. a ocupar el inmueble, ello por carta documento (fs. 20) dirigida al domicilio en que se

sitúa aquel (ello permite colegir que aún entonces era el Sr. R. quien figuraba ante el IPV). Reaccionó frente a ello la Sra. B. d. P., lo que lógicamente me lleva a concluir que habitaba el inmueble, respondiendo al IPV y manifestando que el inmueble nunca había estado desocupado. Hasta allí el relato evidencia

cierta coincidencia.

En resumen, el Sr. R. celebró boleto de compraventa con la Sra. Z.. Le otorgó a la compradora poder irrevocable para que esta escriturara en su nombre y representación el bien inmueble objeto del negocio. La Sra. Z. sustituyó tal mandato a favor de su hija, y el mismo día le otorgó a esta, quien resulta cónyuge del actor, un poder amplio de administración y disposición.

Ahora bien, sostiene el actor que en fecha 2 de diciembre de 2002 –es decir un par de meses después-, la Sra. Z. "le cedió los derechos sobre el inmueble" y que allí actuó la Sra. B. en nombre y representación del Sr. R. (fs. 38 in fine). Recuerdo aquí que la Sra. Z. había sustituido las facultades que le otorgara el Sr. R. y además había otorgado poder amplio de administración y disposición, todo ello a favor de su hija. De todos modos, y más allá de la redacción, vale aclarar desde el vamos que por la nota glosada a fs. 22 dirigida al IPV y suscripta por la Sra. B. y el Sr. P. no se cedió derecho alguno a este último, sino que lo que se pretendió por la misma y según surge de su texto –recién entonces en esa fecha- fue solicitar autorización al organismo estatal para vender y transferir el inmueble. Allí evidentemente existe una manifiesta confusión que tiene directa vinculación con el planteo del recurrente.

Más allá de ello, no deja de llamar la atención la Escritura Pública N° 349, obrante a fs. 99/101, y que fuera presentada luego por el actor como "hecho nuevo",

en la que la Sra. B. (a quien, como se dijo antes, la madre Sra. Z. le sustituyera el poder irrevocable que le otorgara el Sr. R. para que en su nombre y representación escriturara), se presenta en nombre y representación de éste último, vendiendo y transfiriendo a favor de la Sra. Z., para que en el mismo actor ésta vendiera y transfiriera el inmueble al Sr. P., cónyuge de la primera nombrada. Todo ello más aún cuando advierto que la Sra. Z. manifiesta que la suma de $22.700 a cuenta del precio del inmueble le fue abonada por el Sr. P., su yerno, en igual fecha en que aquella sustituyera y otorgara poderes a favor de su hija. Resalto especialmente además que, como bien lo afirma el apelante, la referida escritura fue celebrada sin la autorización del IPV, desde que la que fuera oportunamente dada había ya caducado (art. 3 Res. N° 313 fs. 26). En fin, amén de lo expuesto, y más allá de la irregularidad manifiesta, la solución que daré a la cuestión transitará otro meridiano, y se corresponderá con lo que a continuación habré de expresar.

En primer lugar volveré sobre el referido boleto de compraventa. No está en discusión aquí su esencia o las previsiones que sobre aquél y su oponibilidad estaban contenidas en el art. 1185 bis del Código Civil. De modo que todo el argumento que extensamente desarrollara el actor en su demanda al respecto es, en efecto, acertado, más el tema pasa por el hecho de que no resulta aplicable al caso de autos. Me explicaré.

Sabido es que el boleto de compraventa no constituye título suficiente para la transmisión del dominio, puesto que corresponde a tal efecto la escritura traslativa unida al hecho de la posesión. Claro está que ello no quita al boleto el carácter que otorgado por el art. 1185 bis C. Civil, ello siempre y cuando inmueble –en el caso– pudiera legítimamente constituirse en su objeto. He allí la cuestión, dado que en el particular ello no ocurre.

mencionado tuvo por objeto el inmueble que *supra* identificara. Como fuera reconocido por el mismo actor, aquel había sido adjudicado al Sr. R. por el IPV, y se encontraba gravado con derecho real de hipoteca a favor del citado Instituto estatal. Al respecto, la Ley XXV N° 5 (antes Ley 1134) del Digesto Jurídico Provincial, establece en su artículo 23 (antes artículo 41) 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". Huelga aclara que no consta en autos la autorización del organismo provincial, sino hasta mucho después de la celebración del boleto de compraventa.

Agrava la situación, el hecho de que ambas partes –R. y Z.- conocieran que les estaba vedado contratar sobre el inmueble, lo que se colige desde que no pueden alegar la ignorancia o error de derecho, inexcusable por cierto, más que queda absolutamente evidenciado desde que acordaron que la Sra. Z. abonaría las cuotas pendientes correspondientes a la hipoteca. Luego, resulta suficientemente claro que ambos actuaron de mala fe.

Recuerdo aquí que el artículo 953 del Código Civil dispone: "El objeto de los actos jurídicos deben ser cosas que estén en el comercio, o que por un motivo especial no se hubiese prohibido que sean objeto de algún acto jurídico, o hechos que no sean imposibles, ilícitos, contrarios a las buenas costumbres o prohibidos por las leyes, o que se opongan a la libertad de las acciones o de la conciencia, o que perjudiquen los derechos de un tercero. Los actos jurídicos que no sean conformes a esta disposición, son nulos como si no tuviesen objeto".

Es así que, estando expresamente prohibida la transferencia del inmueble objeto del contrato, no queda

sino concluir que corresponde atender el argumento planteado por la parte demandada apelante. En tal contexto, entiendo corresponde declarar la nulidad de la sentencia de grado en tanto yerra al considerar incluido en la letra del artículo citado al objeto del acto jurídico por el que se demanda, ello desde que, por lo que acabo de exponer no lo es.

Y es que desde allí, frente a la interpretación errónea en relación con el objeto, que marca el punto de partida del análisis del juzgador, nada puede concluirse acertadamente. Por lógica, y siendo nulo aquél boleto de compraventa mal puede invocarse cualquier efecto que de aquél pudiera surgir, ello toda vez que la nulidad priva al acto jurídico de su fin propio e inmediato, cual es la producción de aquellos.

En mérito a dichos argumentos es que habré de resolver, atendiendo lo solicitado por el demandado, hoy apelante, y así modificando el fallo venido en crisis, en consecuencia declarando la nulidad del boleto de compraventa de fecha 17/01/2001, celebrado entre el Sr. O. O. R. y la Sra. D. E. Z., y declarando la falta de legitimación activa del actor para interponer la tercería de mejor derecho.

Así, en atención a como se resuelve, corresponde readecuar las costas por imperio del art. 282 del CPCCCh, las que impondré al actor vencido, al igual que las que se vinculan a esta alzada. Difiero la regulación de honorarios de ambas instancias para el momento del acuerdo.

A la segunda cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Por lo expuesto, y de ser compartido, propongo al acuerdo la siguiente fórmula:

1) Declarar la nulidad de la sentencia definitiva N° 1515 del 02 de septiembre de 2013 (art. 255 CPCCCh).

2) Rechazar la demanda impetrada por el Sr. J. R. P. contra el Sr. A. A. L. y el Sr. O. O. R., en orden a los considerandos expuestos.

3) Las costas de ambas instancias se imponen al actor vencido por el principio objetivo de la derrota (art. 69 CPCCCh).

4) Diferir la regulación de honorarios de ambas instancias para el momento del acuerdo.

A la primera cuestión, el Dr. Alexandre dijo:

Tras detenidas lectura y valoración de lo actuado advierto que en breves resúmenes introductorios, quienes me han precedido en sus propuestas y al margen de no haber encontrado una solución concordante, a la luz de lo resuelto han destacado lo sustancial de la queja; vuelto sobre el objeto de la demanda y de las defensas opuestas lo que evitan su mera reiteración sin mengua de la normativa que rige esta etapa del proceso.

Así, atendiendo a los argumentos de la requirente en esta instancia dejo a salvo que en circunstancias análogas, he señalado que resulta innecesario profundizar en cuestiones que no resultan dirimentes, pues la actividad jurisdiccional tiene una función intrínsecamente práctica. Aclarando que las decisiones de los jueces, sin perjuicio del rol docente que eventualmente puedan tener, deben atenerse, en principio a lo esencial de su objetivo primario como herramienta institucionalizada para la concreta solución del caso sometido a la decisión jurisdiccional, en cuya labor es imprescindible que el sentenciante, en la búsqueda de una solución, adopte aquella que resulte más adecuada a la situación particular de la causa, contribuyendo así a la solución definitiva del conflicto. Esta función de hacer justicia -dice la Corte Suprema- no es otra cosa que la recta determinación de lo justo in concreto (Fallos, 302:1611, entre muchos más).

Así, entrando directamente en tema, pongo especial consideración en la Resolución 313/2003 del IPV que obra en copia a fs. 26/27, ya que su contenido desluce la presunta falta de legitimación activa opuesta al progreso de la acción por el codemandado L. (fs. 90 p. II), ya que dada la naturaleza del acto en cuestión la mera alegación de nulidad (fs. 91vta., 3er. párr. p. 3) no alcanza para conmover un acto que goza de presunción de legitimidad. Y que en cuanto a la presunta caducidad de sus efectos por incumplimiento del plazo del art. 3°, debe recordarse que al no haberse resuelto, tras intimación o de oficio una vez vencido, superan tal circunstancia durante el desarrollo del presenta y mediante presentación de la escrituración requerida tramitada como hecho nuevo y admitido mediante resolución de fs. 122/125.

Que aquella resolución cuestionada, pero no impugnada en tiempo y forma, tiene como antecedentes actos de las partes que fueran convalidados por esta y todo de fecha anterior a la traba del embargo por lo que además de haber quedado demostrada la legitimación activa del tercerista, prueba asimismo que goza de un derecho preferente y temporalmente anterior al del acto cuyo levantamiento se intenta. Así, y sin necesidad de reiterar doctrina y jurisprudencia dominante en cuanto al tema, tal como luce en el primer voto, lo dicho basta para concordar con el mismo.

Así, cabe desestimar el recurso interpuesto, debiendo la vencida soportar las costas de la alzada y difiriéndose la regulación de honorarios al momento del acuerdo en el que se tendrán presente las pautas arancelarias de la Ley XIII nos. 4 y 15.

A la segunda cuestión, el Dr. Alexandre dijo:

Habiendo concordado con el voto de la Dra. García Blanco, reitero su fórmula decisoria.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar, con la disidencia del Dr. Hayes, la siguiente

SENTENCIA:

1) Rechazar lo agravios de la parte demandada y confirmar la sentencia de fs. 218/222 venida en crisis.

2) Costas de la alzada a la recurrente vencida, a cuyo fin se regulan los honorarios profesionales de los Dres. D. M. C. B. y M. I. C., conjuntamente, en el treinta por ciento (30%) y del Dr. N. A. D. en el veinticinco por ciento (25%), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

3) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

RICARDO RUBÉN ENRIQUE HAYES **GRACIELA MERCEDES GARCIA BLANCO**
Juez de Cámara **Presidenta**
JULIO ANTONIO ALEXANDRE Juez de Cámara

REGISTRADA BAJO EL nro. DEL AÑO 2016
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"

MARÍA MAGDALENA CONSTANZO Secretaria de Cámara