Trelew, de mayo del año dos mil dieciséis.----------

-- **VISTO:**----------

- El recurso de apelación interpuesto a fs. 307contra la sentencia interlocutoria dictada a fs. 305/306, concedido a fs. 309 es fundado a fs. 310 y vta., corrido traslado del memorial de agravios a fs. 311 no es contestado.---------- **Y CONSIDERANDO:**---------- I.-

A fs. 305/306 el juez de grado dispone el levantamiento del embargo decretado sobre el inmueble de propiedad del demandado ordenado a fs. 254 y trabado a fs. 262 y vta. Impone las costas al actor y regula honorarios.----------

Para así decidir tiene en cuenta lo dispuesto por el art. 23 de la Ley XXV N° 5 por el cual se 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.---------- Refiere que el embargo ejecutorio decretado en autos constituye un gravamen, razón por la cual debió requerirse autorización al citado Instituto para su traba, y en consecuencia corresponde disponer su levantamiento aún cuando la orden que lo decretó se halle consentida. Cita un precedente de la sala “A” de esta Alzada en su apoyo.----------

-- II.- Agravia al actor apelante la decisión del juez de grado, toda vez que, –sostiene-, el magistrado manifestó desconocer que la vivienda embargada se trataría de una vivienda del Instituto Provincial afectada a la manda del art. 23 de la Ley XXV N° 5, y que desconocía que pesaba una hipoteca sobre el inmueble, pero lo cierto es que al solicitar el embargo se acompañó certificado de dominio a fin de acreditar la titularidad del bien y en el mismo certificado consta la hipoteca, y aún así el embargo se ordenó en dos oportunidades, por lo tanto no le corresponde cargar con las costas por un error del a quo.----------

--- Alega que el art. 23 de la Ley XXV N° 5 establece la imposibilidad de imponer gravámenes sin el consentimiento del Instituto, pero ello es hacia el adjudicatario, no hacia terceros, ya que la misma hipoteca garantiza el crédito a favor del organismo público, y esa prohibición rige hasta que el adjudicatario se transforma en propietario, mediante la correspondiente escrituración, quedando la casa fuera del dominio del Instituto Provincial, ya que cambia la titularidad del bien pero permanece la hipoteca pues sino el propietario puede vender la propiedad y frustrarse el pago del valor de la vivienda. Aduce que el derecho del acreedor hipotecario quien tiene privilegio, por ser primer acreedor se garantiza con la hipoteca, y con el embargo se garantiza el derecho de apelante, pues de otro modo el deudor podría levantar la hipoteca y vender el bien, haciendo ilusorio su derecho.----------

-- III.- Ha procedido el juez de grado al levantamiento del embargo trabado sobre el inmueble de propiedad del demandado por encontrarse comprendido en el régimen de

VILMA NOEMÍ BIRRI
SECRETARIA

la ley XXV N° 5.----------

-- Según la ley XXV N° 5, el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano tiene por objeto solucionar el déficit habitacional (art. 1, 3er. párrafo), siendo su función planificar y realizar la construcción de viviendas, tanto urbanas como rurales, para su venta o arrendamiento especialmente a familias de limitados recursos económicos (art. 4to. inc. a), estableciendo el art. 14 el modo de adjudicación de las viviendas a los postulantes.----------

--- En este marco normativo, todo acto de disposición respecto de la adjudicación en venta sobre los mismos que configuren una transferencia, cesión, locación o imposición de gravámenes requieren necesariamente de la autorización del organismo provincial, conforme claramente lo edicta el art. 23 de la XXV N° 5, pues la finalidad que se persigue es satisfacer la necesidad habitacional de las familias de menores recursos a las que no le es permitido acceder a la vivienda familiar por otros medios.---------- En tal contexto, del certificado de dominio glosado a fs. 270/272 surge que el demandado es propietario de la vivienda embargada a fs. 262 y vta. y que el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano resulta ser acreedor hipotecario. En virtud de ello, no se avizora obstáculo alguno que impida la ejecución de dicho bien sin perjuicio del derecho del acreedor hipotecario de hacer valer su privilegio sobre la suma que resulte de la subasta, al momento de su citación en los términos del art. 581, segundo párrafo del CPCC.----------

- Al respecto, cabe distinguir el carácter de adjudicatario del carácter de propietario de una vivienda adquirida por intermedio del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano, toda vez que al primero le resulta plena la aplicación del art. 23 de la Ley XXV Nro. 5, el que edicta que “todo acto de disposición respecto de la adjudicación en venta”, no así respecto del propietario, tal el supuesto de autos conforme surge de fs. 271vta. del informe del Registro de la Propiedad Inmueble.---------- Esta sala, en la SDF N° 01/2015, c. 333/2014, tuvo oportunidad de expedirse en el sentido que resulta correcto afirmar que no puede ser asimilado el carácter de “adjudicatario” con la calidad de “propietario”, por lo que es evidente que tal asignación como “adjudicatario” implica el otorgamiento del inmueble en carácter de venta supeditada en su concreción por los actos jurídicos posteriores pendientes de cumplir, para lo cual se deberán cumplir los demás requisitos y/o condiciones que la reglamentación imponga para el perfeccionamiento de la transmisión de dominio comprometida con la referida adjudicación.----------

-- Se dijo, entonces, que es factible explicar las particularidades que presenta este compromiso de transferencia del dominio que se halla supeditada únicamente a la satisfacción de los demás requisitos exigidos reglamentariamente, y que es aquello que en la práctica implica la adjudicación otorgada por el I.P.V, del siguiente modo: el contrato administrativo, como el contrato de derecho privado, resulta del encuentro de dos consentimientos, de dos manifestaciones de voluntad, aunque, por supuesto, moduladas por especiales razones de interés público (en el supuesto bajo análisis, por caso consiste

en: propender al mejoramiento de la calidad de vida de la población, solucionar el déficit habitacional, o el mejoramiento de las condiciones de la viviendas (conf.: art. 1, 2º párr. de la Ley XXV N° 5), las cuales le otorgan al referido contrato su trasfondo y su naturaleza propia o especial.---------- Sin embargo, mientras la manifestación de voluntad del contratante adjudicatario presenta el mismo carácter de simplicidad que la de los contratos de derecho privado, la manifestación de voluntad de la Administración se expresa ordinariamente bajo la forma de una operación compleja descompuesta en cierto número de fases, más o menos numerosas, entre las cuales el acto de conclusión propiamente dicho del contrato se encuentra frecuentemente precedido de medidas previas que condicionan esta conclusión y de medidas de aprobación o ratificación posteriores que la complementan y condicionan en su ejecución.----------

--- Esta distinción, de plena aplicación al presente caso, quiere decir que la “adjudicación” otorgada se trata de un acto por medio del cual la Administración atribuye al solicitante un inmueble cierto y determinado con ajuste a todos y cada uno de los requisitos emergentes del marco legal de aplicación para que una vez cumplidos, se otorgue la propiedad a través de la escritura respectiva, deviniendo el “adjudicatario” en “propietario” del inmueble, tal el supuesto de autos, y en tal caso ya no está comprendido en la regla del art. 23 de la ley XXV N° 5.----------

--- En tal sentido, cabe recordar que de la interpretación armónica de diversas normas del código derogado se infería el principio que el patrimonio era la prenda común de los acreedores, y en tal sentido el inmueble embargado integra el patrimonio del demandado.----------

--- A mayor abundamiento, el art. 242 CCyC establece que todos los bienes del deudor están afectados al cumplimiento de sus obligaciones y constituyen la garantía común de sus acreedores, con excepción de aquéllos que este Código o leyes especiales declaran inembargables o inejecutables.----------

Habiéndose establecido que el demandado no está comprendido en la previsión del art. 23 de la Ley XXV N° 5 dado su carácter de propietario del inmueble embargado, corresponde revocar el decisorio de grado por el cual se dispone el levantamiento del embargo trabado a fs. 262 y vta.----------

--- Atento el resultado al que se arriba, por aplicación del art. 282 del CPCC, corresponde adecuar las costas y la regulación de honorarios establecidas en la decisión de primera instancia que aquí se revoca, motivo por el cual no serán motivo de análisis los agravios expresados en torno a la imposición de costas. Ello así, las costas en ambas instancias se imponen al ejecutado (arts. 69 y 70 CPCC), por aplicación del principio objetivo de la derrota que impera en la materia. Asimismo por la labor en la

VILMA NOEMÍ BIRRI
SECRETARIA

instancia anterior se regulan honorarios al Dr. L. M. O. A. en el 1% del monto que se ejecuta, con más el 30% por mandato, y al Dr. Javier E. Reuter en el 2% del monto que se ejecuta, (arts. 5, 6, 8, 32 y concordantes ley XIII Nro. 4), en ambos casos con más el IVA pertinente.---------- Por las labores desarrolladas en esta instancia se regulan honorarios al Dr. J. E. R. en el 35% de las suma que le fue regulada por su labor en la instancia anterior (Art. 13 Ley XIII Nro. 4), con más el IVA correspondiente, atendiendo al éxito obtenido. Para el caso que las regulaciones que anteceden no superen el mínimo legal previsto por el primer párrafo in fine del art. 32 de la ley XIII Nro. 4, se regulará este último, comprensivo del plus por procuración, con más el IVA pertinente.---------- En su mérito la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones con asiento en la ciudad de

Trelew, **RESUELVE:** ----------

-- I. Revocar el decisorio de fs. 305/306.----------

- II. Adecuar las costas impuestas en la instancia anterior, las que en ambas instancias se imponen a la demandada vencida (arts. 69 y 70 CPCC).----------

--- III. Adecuar la regulación de honorarios de primera instancia, regulando los emolumentos correspondientes al Dr. L. M. O. A. en el 1% del monto que se ejecuta con más el 30% por mandato, y al Dr. J. E. R. en el 2% del monto que se ejecuta, (arts. 5, 6, 8, 32 y concordantes ley XIII Nro. 4), en ambos casos con más el IVA pertinente.----------

---------- --- IV. Regular honorarios al Dr. J. E. R., por su labor en esta sede, en el 35% de la suma que le fue regulada por su labor en la instancia anterior (Art. 13 Ley XIII Nro. 4), con más el IVA correspondiente.----------

---------- V.- Para el caso que las regulaciones que anteceden no superen el mínimo legal previsto por el primer párrafo in fine del art. 32 de la ley XIII Nro. 4, se regulará este último, comprensivo del plus por procuración, con más el IVA pertinente.----------

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

ALDO LUIS DE CUNTO
JUEZ DE CAMARA

SERGIO RUBEN LUCERO
PRESIDENTE

RAUL ADRIAN VERGARA
JUEZ DE CAMARA

--- REGISTRADA BAJO EL Nº DE 2016 - SIL.- CONSTE.----------

VILMA NOEMÍ BIRRI
SECRETARIA