-----Trelew, de octubre de 2017.----------

----**Y VISTOS:** Estos autos caratulados "B., J. E. c/ W., H. R. s/ Acción Reivindicatoria" (Expte. Nro. 170 - Año 2017 CAT), venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial Nro. 1 de la ciudad de Trelew, a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto en subsidio del de revocatoria a fs. 548 por el Dr. R. N. C. en representación del demandado H. R.

W. concedido a fs. 554 tercer párrafo.----------**Y CONSIDERANDO:** ----------I) A fs. 540 la magistrada subrogante ordenó trabar embargo preventivo sobre el inmueble objeto de autos individualizado como Circunscripción X, Sector X, Chacra XX, Parcela X, de 28 de Julio, matricula (XX-XX) XXX.XXX, hasta cubrir la suma de $ 73.968,29 (pesos setenta y tres mil novecientos sesenta y ocho con veintinueve centavos) con más la suma de $ 14.800 (pesos catorce mil ochocientos) que presupuestó provisoriamente para intereses y costas y a los fines de la toma de razón ordenó el libramiento de oficio al Registro de la Propiedad Inmueble.----------Para así decidir señaló que sin perjuicio de que el condenado en costas es el actor vencido, dado el carácter alimentario que revisten los honorarios profesionales del perito tasador y la facultad del mismo de perseguirlos contra cualquiera de las partes, el embargo resulta procedente.----------II) Que a fs. 548/549 el Dr. R. N. C. en representación del demandado H. R. W. interpuso recurso de revocatoria con apelación en subsidio. Explica que el perito tasador ha sido designado en el procedimiento previsto en el art. 22 de la ley de aranceles profesionales a los efectos de la determinación del monto del proceso y liquidación de los honorarios profesionales frente a la disconformidad del actor sobre el valor estimado. Da cuenta que en esa incidencia procesal el Sr. H. R. W. no ha sido parte, sino que el conflicto se desarrolló entre el actor y el Dr. R. N. C. por su propio derecho. Por lo que entiende que no existe responsabilidad alguna del Sr. W. respecto del pago de los honorarios del perito tasador. Agrega que conforme surge de las sentencias dictadas en autos, el bien inmueble sobre el cual se decretara la medida fue vendido por el actor al demandado mediante el boleto o contrato de compraventa, por lo que el bien no pertenece a quien ha sido condenado al pago de los honorarios del perito tasador, ni a ningún responsable de los mismos por ello entiende que corresponde dejar sin efecto la medida decretada en la providencia que se cuestiona. Observa que el embargo ha sido decretado por la suma de $ 73.968,29 en concepto de honorarios lo que también constituye un error dado que en la sentencia interlocutoria de fecha 10/03/17 punto II, se estableció regular los honorarios del perito tasador actuante por su labor en el 1 % el que se calculará sobre el valor determinado del bien inmueble en cuestión y siendo que el valor del inmueble

asciende a la suma de $ 4.647.125 (pesos cuatro millones seiscientos cuarenta y siete mil ciento veinticinco), el monto de los honorarios asciende a la cantidad de $ 46.471,25 (pesos cuarenta y seis mil cuatrocientos setenta y uno con veinticinco centavos) y que los restantes $ 2.749.703,86 (pesos dos millones setecientos cuarenta y nueve mil setecientos tres con ochenta y seis centavos) son los intereses entre la fecha de interposición de la demanda y de la sentencia dictada en autos.----------

-----III) A fs. 554 el magistrado subrogante modificó el monto del embargo preventivo decretado a fs. 540 haciendo lugar parcialmente a la revocatoria impetrada y rechazó el recurso respecto del privilegio del cobro de los honorarios por parte del perito tasador M. Á. V. por cuanto sostuvo que los mismos revisten el carácter de alimentarios y porque además tiene la facultad de perseguirlo contra cualquier de las partes y concedió el recurso de apelación en tratamiento.----------IV) Sentado ello, corresponde principiar diciendo que existe casi unanimidad jurisprudencial en referencia al derecho de los peritos de ejecutar los honorarios regulados contra cualquiera de las partes, aun contra aquella que no fue condenada en costas. ----------

-----El derecho de los peritos a reclamar el pago de los gastos y honorarios devengados, por regla, puede ejercerse indistintamente contra cualquiera de las partes, quienes se han beneficiado por la labor pericial. Ello sin perjuicio del derecho de éstas de repetir entre sí, según sea el cargo de las costas (Morello, Sosa, Berizonce, "Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de La Nación. Comentados y anotados", t. V-B, Ed. Librería Editora Platense, Abeledo-Perrot, Bs. As., 1992, pág. 474). ----------

----Ahora bien, el perito tasador M. Á. V. fue designado en autos a fs. 457 en los términos del art. 22 de la ley XIII Nro. 4 a efectos de dirimir las divergencias suscitadas entre la estimación de valores efectuada por el Dr. R. N. C. a fs. 431 por su derecho y el actor condenado en costas, Sr. J. E. B. a fs. 456. ----------

----------De ello resulta claro, entonces, que las partes en el procedimiento que fija el art. 22 de la ley arancelaria ante la controversia planteada en la determinación del valor de la base económica de regulación, son el Dr. R. N. C. por derecho propio y el actor condenado en costas Sr. J. E. B. (confr. arg. Fallos: 321:532, considerando 2° y sus citas). ----------

-----En virtud de ello, le asiste razón al apelante en cuanto sostiene que en el procedimiento previsto por el art. 22 de la ley de aranceles profesionales el que fuera demandado en el proceso principal Sr. H. R. W. no ha sido parte en el

mismo.----------
----V) Resulta necesario puntualizar que la cuestión que se ventila en el caso deberá ser analizada conforme las normas del Código Civil derogado en 2015, toda vez que el hecho objeto del análisis ocurrió el 10 de mayo de 2007 conforme surge de la copia certificada del contrato de locación con opción de compra que luce a fs. 49 (ver cláusulas segunda y octava) y las consecuencias que de él se derivaron quedaron consolidadas y consumidas con anterioridad al dictado de la Ley 26.994 y, por tanto, deberá ser juzgado con las disposiciones del anterior cuerpo normativo, por cuanto se trata de un hecho ya cumplido en tanto el art. 3 del Código Civil y el art. 7 del Código Civil y Comercial disponen que las leyes no tienen efecto retroactivo (Kemelmajer de Carlucci, Aída, "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, ed. Rubinzal - Culzoni, págs. 15/66; Moisset de Espanés, "La irretroactividad de la ley y el efecto inmediato", J.A. 1972- Doctrina, págs. 814/17; Lavalle Cobo en Belluscio, "Código Civil y leyes complementarias comentado, anotado y concordado", T º 1 pág. 27 Nro. 12 y Herrera - Caramelo - Picasso, "Código Civil y Comercial comentado", T º I, págs. 23/33).----------VI) Sentado ello y teniendo en consideración que respecto del bien sobre el que se ordena trabar el embargo aún no se habría otorgado la escritura traslativa de dominio al comprador. ----------
----------Esta Sala a su respecto ha dicho que "El sistema de inscripción registral se incorpora a nuestro Código sustantivo con la nueva redacción del art. 2505 según reforma de la Ley 17.711 que tiene su correlato con el actual art. 1893 del C.C. y C., y la Ley 17.801 que lo reglamenta, otorgándole a las inscripciones entre otras características, la de ser no constitutiva, no convalidante, de folio real, de tracto sucesivo; etc. Esto es, siguiendo una tesitura doctrinal no controvertida, que el registro no ha sustituido a la tradición en el plano constitutivo ni tampoco ha desplazado a la posesión en el plano publicitario. ----------
----------De manera tal, que puede predicarse que frente a la constitución del derecho real está la tradición; y frente a la oponibilidad (publicidad) está la inscripción y también la posesión. ----------
----------A la par, es necesario tener presente de ahora en más que no es lo mismo la tradición que posesión, toda vez que, latamente expuesto por ser suficiente a los fines del análisis del presente tema, la primera consiste en la entrega material de la cosa y la segunda, en cuanto contenido o sustancia material de los derechos reales ejercibles a través de ella, es la relación de hecho continuada, ostensible y pública que une a la persona con la cosa (relación fáctica, de hecho o real), sea que tenga o no derecho (relación jurídica) a poseerla. En este sentido entonces, se concluirá que para adquirir el dominio sobre inmuebles son recaudos indispensables el

título negocio (la causa fuente obligacional como por ejemplo lo es la compraventa), el título instrumento (escritura pública –art. 1184, inc. 1ro. del Cód. Civil-) y la tradición como modo. Y dado que la tradición no es presupuesto de la inscripción, reunidos los primeros dos recaudos se registrará sin más los títulos o instrumentos pero ciertamente no se registrará necesariamente un derecho real si no concurrió la tradición como modalidad operativa de transmisión de un derecho real ejercible por la posesión, como lo es indudablemente el derecho real de dominio sobre un inmueble (Conf. J. Joaquín Llambías y J. H. Alterini, en "Código Civil anot.", Ed. Abeledo Perrot, año 1981, T. IV-A, y jurisp. cit., págs. 295/298).----------

-------De lo que se viene diciendo pues, es dable establecer que la cuestión litigiosa de fondo que resulta dirimente para resolver el caso no centra en verificar la preeminencia que pudiere existir entre la eventual publicidad posesoria contra publicidad registral, sino que el punto más álgido es, antes, determinar si existió o no tradición como modo operativo de transmisión o adquisición de inmueble como así también de los demás derechos reales ejercibles por la posesión, por cuanto sin ese presupuesto sustancial, debe remarcarse, no se pueden adquirir derechos reales" (Esta Sala, S.D.C. Nro. 06/2005). ----------

----------También se ha dicho que el adquirente de un inmueble mediando boleto triunfa en la tercería de mejor derecho o en la acción de oponibilidad ejercida en el proceso individual o concursal si se cumplen los siguientes requisitos que el boleto tenga publicidad registral o posesoria, ya que la oponibilidad de los derechos (sean personales o reales) exige siempre algún grado de publicidad (por imperfecta que sea). De otro modo la inseguridad reinaría por doquier y el crédito, motor de la economía capitalista, habría sufrido un golpe mortal (Bellotti, Mirta L., "¿Son oponibles al acreedor embargante los derechos derivados del boleto de compraventa?", en JA 2001-II-1086). ----------

----------Importa señalar acerca del caso particular de la colisión de derechos entre quien pretende trabar una medida cautelar sobre un inmueble y el titular de un derecho personal que le permite sostener una sólida expectativa respecto de una eventual y futura titularidad del bien, en la medida que el boleto y la tradición sean anteriores y ello porque la posesión protegida es la de buena fe y la misma emana de las circunstancias acreditadas en la especie.----------

--------Los artículos 1034 y 1035 sumados al 2355 del Código Civil, otorgan al boleto de compraventa una especial protección, que según el caso, pueden asignarle preferencia cuando se enfrenta con otro derecho subjetivo de esa misma naturaleza o aun con otro de naturaleza real. El celo del legislador se circunscribe a tutelar el derecho del comprador de buena fe por boleto de compraventa que se encuentre en posesión del

inmueble. ----------

----En el caso de marras la posesión se encuentra acreditada que la detenta el Sr. W., circunstancia fáctica que le valió que, en el presente proceso de reivindicación iniciado en su contra, la demanda actoral fuera rechazada. ----------Verdad es que con la sanción de la ley 17.801 fue instaurado en nuestro país un preciso régimen registral tendente a lograr una mayor seguridad del tráfico, pero no es menos exacto que no es un texto legal aislado, sino que se halla inserto en un sistema jurídico completo el cual ha de ser armonizado. Así es que dicho régimen registral debe ceder cuando entra en colisión con valores superiores por cuya protección el legislador se ha inclinado, cual se declara en diversas ocasiones (CANE, Sala "A", c. 10.068S.D.C. Nro. 31/93, en Boletín Judicial del S.T.J. Chubut Nro. 11, págs. 81 y sgts.).----------

----Y, precisamente, el art. 1185 bis Código Civil y su actual 1170 del C.C. y C. son preceptos que suministran el medio para enervar el efecto de la publicidad registral en ciertos supuestos. Él boleto de compraventa de inmuebles crea una preferencia, atendiendo a la necesidad de brindar una tutela especial y fuertemente potenciada, por razones sociales, al comprador de inmuebles; es un beneficio acordado al acreedor (comprador), como accesorio de su crédito, para su cobro en especie con marcada preferencia, adquiriendo virtualidad al entrar en concurso con otros créditos (confr.: Morello, Augusto M., en "El boleto de compraventa inmobiliaria", 2da. ed., pág. 87, Nro. 1 y nota 70, con oportuna cita de Puig Brutau esta última). ----------

----Ya se ha dicho antes que la publicidad registral incorporada por la ley 17.801 no eliminó totalmente la publicidad posesoria. No obstante debe destacarse que la posesión constituye la exteriorización de una situación jurídica real, de innegable trascendencia publicitaria, cuando es apreciada no desde el punto de vista fugaz del acto de la tradición, sino desde el ejercicio de ella prolongado en el tiempo durante un lapso razonable (confr.: Recomendación del Segundo Encuentro de Abogados Civilistas, Santa Fe 1988, Comisión 4ta., transcripta y comentada por Andorno, en "Vigencia de la publicidad posesoria en materia de derechos reales", Zeus 50-D-193). -----Sobre esa base se ha sostenido que cuando entran en colisión la publicidad posesoria y la publicidad registral inmobiliaria, triunfa la primera en el tiempo siempre que sea de buena fe (confr.: Recomendación aprobada en las VIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, La Plata 1981, Comisión 4ta., pto.4, publicada en J. A. 1981-IV-778), doctrina la a que adhiriéramos en el antes recordado fallo de la causa 10.068, S.D.C. 31/93, para decidir en el conflicto entre un acreedor hipotecario y el adquirente por boleto del inmueble gravado con posesión del mismo. ----------Desde tal perspectiva, corresponderá revocar la resolución de fs. 540 y su modificatoria de fs. 554 en cuanto

ordena trabar embargo preventivo sobre el inmueble individualizado como Circunscripción X Sector X, Chacra XX, Parcela X, de 28 de Julio, matricula (XX-XX) XXX.XXXque a pesar de encontrarse aún registrado como de titularidad del condenado en costas en el proceso principal, no integra el patrimonio del mismo en la actualidad a tenor de lo decidido en el proceso de reivindicación que iniciara en contra del poseedor con boleto sin buen éxito.----------VII) Imponer las costas de esta instancia en el orden causado por entender que el perito pudo considerarse con un mejor derecho en atención a que la peritación encomendada fue realizada sobre el bien que fue objeto de autos (art. 69 segunda parte y 70 del C.P.C.C.). ----------

----------En mérito de la extensión e importancia de las labores desarrolladas, el resultado obtenido, así como el carácter con que actuara se regulan los honorarios al Dr. R. N. C., letrada apoderado del apelante en el 2,74 %, del monto del embargo (conf. arts. 5, 6, 7, 8, 13, 32, 38 y 46 ley de arancel), ello con más el IVA pertinente, si correspondiere (conf. art. 1ro. Res. Gral. D.G.I. 4214/96 Leyes 23.349 y 23.871).----------

----------En su mérito, la Sala "B" de la Cámara de Apelaciones con asiento en la ciudad de Trelew, **RESUELVE:**----------

----------I) REVOCAR la resolución de fs. 540 y su modificatoria de fs. 554 en cuanto fuera materia de agravios.----------

----------II) IMPONER las costas en el orden causado (conf. Art 69 segunda parte y 70 del C.P.C.C.). ----------

---------III) REGULAR los honorarios al Dr. R. N. C., letrada apoderado del apelante en el 2,74 %, del monto del embargo (conf. arts. 5, 6, 7, 8, 13, 32, 38 y 46 ley de arancel), ello con más el IVA pertinente, si correspondiere (conf. art. 1ro. Res. Gral. D.G.I. 4214/96 Leyes 23.349 y 23.871).----------IV) La presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haber coincidencia de opinión y por hallarse en uso de licencia el Sr. Juez de Cámara Dr. R. Adrián Vergara (arts. 7 y 8 de la ley V Nro. 17 y art. 9 del Acuerdo Extraordinario Nro. 3145).

REGÍSTRESE, NOTIFÍQUESE y DEVUÉLVASE.----------

SERGIO RUBÉN LUCERO
JUEZ DE CÁMARA

ALDO LUIS DE CUNTO
PRESIDENTE

-----REGISTRADA BAJO EL NRO. _____ DEL AÑO 2017 – SIC – CONSTE. ----------