En la ciudad de Puerto Madryn, a los días del mes de mayo del año dos mil veintitrés, se reúne la Excma. Cámara de Apelaciones con la Presidencia del Dr. Guillermo Daniel HANSEN y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dr. Heraldo Enrique FIORDELISI y Dr. Julián Emil JALIL para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"S. , D. y otro S/ Tercería de dominio en autos:" D. B. G. M. c/ O. F. J. A. s/ Medida cautelar" (Expte N°364/2022)** venidos del Juzgado Civil y comercial de esta Ciudad **(Expte. N° 272/2019)** en apelación. Los magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA CUESTIÓN:** ¿Es justa la sentencia apelada?; **SEGUNDA CUESTIÓN:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden sorteado.

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Guillermo D. HANSEN dijo:

1).- Antecedentes del caso:

La sentencia de grado estableció hacer lugar a la demanda, estableciendo: "*1) Hacer lugar a la tercería de dominio interpuesta por los actores D. S. y E. C.. Ordenándose en consecuencia levantar el embargo trabado sobre el inmueble individualizado como lote número catorce de la manzana numero doscientos treinta y seis de la ciudad de Puerto Madryn, Departamento Biedma Provincia del Chubut, nomenclatura catastral ejido 28, circunscripción 1, sector 3, manzana 16, parcela 16, con las medida, linderos y demás circunstancias que surgen de su respectivo título de propiedad inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de esta Provincia Matricula (12-28) 99.240.*".

2).- Los agravios de la co demandada G. Del B.:

2.1).- Levantamiento de embargo:

Se agravia la recurrente por cuanto el juez de grado al ordenar el levantamiento del embargo trabado sobre el inmueble

identificado como lote número catorce de la manzana numero doscientos treinta y seis de la ciudad de Puerto Madryn, Departamento Biedma Provincia del Chubut, nomenclatura catastral ejido 28, circunscripción 1, sector 3, manzana 16, parcela 16, a Matricula (12-28) 99.240, ha fallado "ultra petita" por excederse al límite de la tercería promovida.

Señala que al ordenarse el levantamiento del embargo sobre la totalidad del inmueble y no sobre la unidad funcional conforme el Boleto de Compraventa acompañado, se excede la prerrogativa que asiste a los terceristas en virtud del negocio jurídico celebrado.

Que los terceristas no tienen derecho al lote en su totalidad, sino a la unidad construida sobre el mismo, conforme el Boleto señalado y que dicho instrumento establece el límite de su derecho.

3).- Tratamiento de los agravios de la co –demandada G. Del B.:

3.1).- Falta de identidad de objeto:

Adelanto que asiste razón a la apelante.

Vale recordar que la tercería de dominio como la presente se circunscribe a la pretensión de la que se vale una persona distinta de las que como partes actora y demandada intervienen en un determinado proceso, a fin de reclamar el levantamiento de un embargo en él decretado sobre un bien de su propiedad.

De ello resulta que la tercería de dominio tiene como único objeto el levantamiento del embargo, presuntamente lesivo del derecho de propiedad alegado por el tercerista respecto de las cosas embargadas.

Se ha sostenido que: "*La tercería se traduce en una pretensión de la que se vale una persona distinta de las que como parte actora y demandada*

intervienen en un determinado proceso, a fin de reclamar el levantamiento de un embargo en él decretado sobre un bien de su propiedad."Cám.Civ.Com. y Gar. de Necochea, "De la Canal V. c/Banco de la Pampa y otros", 12/04/2007-.

En estos autos, el derecho de los terceristas se encuentra delimitado por el Boleto de Compraventa que acompañaran al fundar su pretensión, del cual se desprende que dicho derecho se circunscribe a la unidad funcional (dúplex) que adquirieran.

Ello hace que el levantamiento de embargo ordenado resulte improcedente en los términos realizados ya que se debió identificar el bien sobre el que recae el levantamiento de la medida cautelar.

Y si bien el sentenciante expresamente hace mención a las medidas, linderos y demás circunstancias que surgen del título, lo cierto es que ordenar el levantamiento del embargo sobre la totalidad del inmueble y no sobre la unidad construida y adquirida por los terceristas, aparece como un exceso, y, en definitiva una medida perjudicial a los derechos del acreedor embargante.

Por ello, teniendo en cuenta que la documental aportada por la actora no ha sido motivo de cuestionamiento, se debe readecuar el fallo recurrido, determinándose el levantamiento del embargo respecto del inmueble identificado en el decisorio, identificándose que dicha medida recae sobre la Unidad Funcional N°10 –ver fs.4/6, 14 y 16- o la que en definitiva resulte de la división respectiva.

Como consecuencia de ello, el agravio será admitido.

4).- Conclusión:

Conforme los argumentos expuestos, corresponde admitir el recurso interpuesto y, en consecuencia, revocar parcialmente la sentencia ordenándose el levantamiento del embargo preventivo respecto del inmueble identificado como lote número catorce de

la manzana numero doscientos treinta y seis de la ciudad de Puerto Madryn, Departamento Biedma Provincia del Chubut, nomenclatura catastral ejido 28, circunscripción 1, sector 3, manzana 16, parcela 16, Unidad Funcional 10 o la que en definitiva resulte de la división respectiva, confirmándose la sentencia de grado en todo lo demás.

5).- Adecuación de costas:

Que, se advierte que la revocación parcial de la sentencia en crisis no constituye argumento suficiente para proceder a la modificación de la misma en lo que refiere a la imposición de costas

Dicha revocación no altera lo medular del decisorio atacado.

Ello fundamenta mi convencimiento que no corresponde modificar la imposición de costas de primera instancia ni tampoco la regulación de honorarios allí dispuesta, la que propongo se confirme.

6).-Imposición de costas en la alzada:

Las costas causídicas son las erogaciones impuestas a quienes intervienen en un proceso, para la iniciación, prosecución y culminación de éste, la imposición de costas constituye entonces, una indemnización acordada al vencedor para el reintegro de los perjuicios sufridos por él durante el juicio o incidente de que se trate, debido a que la condena en costas tiene por objeto resarcir los gastos del juicio que el vencedor realizó por haberse visto obligado a promover la acción o a contestar demanda para el reconocimiento de su derecho.

Se ha sostenido que: *"…el vencido debe cargar con todos los gastos que hubo de realizar el vencedor para obtener el reconocimiento de su derecho, quien debe salir incolumne del proceso."*-CHIOVENDA, "Instituciones..", pág.332/35, citado por FENOCHIETTO-ARAZI, "Código…", tomo 1, pág.281, ASTREA, 1993-

La imposición de costas al vencido, en consecuencia, forma parte del principio objetivo de la derrota.

Y es bajo ese criterio, y teniendo en cuenta el resultado al que se ha arribado en autos, corresponde la imposición de costas a la actora – art.69 y ccdtes. del CPCC-.

6).- Regulación de honorarios en la Alzada:

Corresponde a esta altura, proceder a la regulación de honorarios de los profesionales actuantes en esta instancia –art.46, Ley XIII, N°4-.

A los fines de la regulación de honorarios, se hará mérito de la labor profesional, apreciada por la calidad, eficacia y extensión de la labor desarrollada por los letrados intervinientes en el presente recurso – art.5, Ley XIII, N°4-.

Teniendo en consideración el destino de los agravios planteados y las restantes pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados, corresponde fijar los honorarios del letrado de la co-demandada G. D. B., Abogado L. N., en el 30%, sobre la cantidad fijada en la instancia anterior, con más el IVA en caso de corresponder, ello siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto por la ley arancelaria, aplicándose, en su caso éste último –arts.5, 6 y 13 Ley XIII, N°4

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr.Juez de Cámara, Guillermo D. HANSEN, vota **PARCIALMENTE POR LA NEGATIVA**.

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

1 – Antecedentes – Sentencia y Agravios

Considero que han sido suficientemente reseñados por el colega preopinante los antecedentes del caso, lo resuelto en primera instancia y los agravios expresados por la parte apelante, por lo que me remito a dicha síntesis en homenaje a la brevedad. En lo sustancial coincide mi opinión con la del ponente y para fundarla individualmente, según lo requiere la manda del art. 169 de la Constitución Provincial, basta formular las consideraciones que realizaré seguidamente.

2 – <u>Tratamiento del agravio</u>

<u>Inmueble sobre el que se decretó el levantamiento del embargo</u>

Agravia a la recurrente el levantamiento del embargo trabado sobre el inmueble individualizado como Lote 14 de la Manzana X., Ejido 28 Circ. 1 Sector 3 Manzana 16 Parcela 16 Matrícula (12-28) 99.240. Expresa que al disponerse el levantamiento del embargo existente sobre este inmueble se falla *ultra petita* al excederse el límite de la tercería promovida por los terceristas.

Se manifiesta en la queja que el boleto de compraventa presentado por los terceristas establece la extensión de su derecho a pretender el levantamiento de la medida cautelar que grava el lote de terreno en el cual se encuentra el complejo al cual pertenece el "dúplex" que ellos adquirieron. Agrega que al ordenarse el levantamiento del embargo que grava el inmueble y no limitarlo a la unidad adquirida por los compradores terceristas, se excede la prerrogativa que les asiste de acuerdo al negocio jurídico.

Aclarando la cuestión, expresan que los terceristas no tienen derecho a la adjudicación del lote en su totalidad, ni tampoco lo han peticionado, sino que su derecho es sobre una unidad construida sobre el mismo. El límite de su interés –dice la queja— está dado por el derecho que nace del boleto de

compraventa, es decir, a obtener la unidad denominada "dúplex" y sólo al mismo deben extenderse los efectos de la tercería.

No tengo dudas en cuanto a que el derecho de los terceristas está limitado al inmueble que oportunamente adquirieron conforme el boleto de compraventa presentado en autos al promover la acción. De la demanda surge que el 10 de Abril de 2014 los actores firmaron con el Sr. O. F. un boleto de compraventa que tiene por objeto un inmueble cuyos datos son un dúplex de 100 metros cuadrados con frente a la calle Marcos A. Zar, individualizado como como Lote 14 de la Manzana X. de la ciudad de Puerto Madyn, Depto. Biedma, Pcia. del Chubut, Nomenclatura Catastral Ejido 28, Circunsc. 1, Sector 3, Manzana 16, Parcela 16, compuesto el lote de una superficie de 1000 m2, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de esta Provincia Matrícula (12-28) 99.240 (conf. fs. 17).

Más adelante en la misma presentación los accionantes expresan que a principios del mes de Septiembre del año 2017 el vendedor les entregó la posesión y agregan: *"…La unidad que nos corresponde es el departamento individualizado como el número 10 sito en la calle Marcos A Zar X.…"* (conf. fs. 17).

Lo transcripto es más que claro para concluir que el derecho de los terceristas se circunscribe a la unidad N° 10 (dúplex o departamento) que oportunamente adquirieron al vendedor y que está claramente descripta en la demanda.

Por lo tanto, corresponde determinar que el embargo trabado en autos debe levantarse exclusivamente con relación al inmueble adquirido por los terceristas, esto es, la Unidad Funcional N° 10 –o la que en definitiva resulte al concretarse la subdivisión del inmueble—existente en el inmueble precedentemente individualizado.

En razón de lo expuesto, la queja es escuchada.

3 – <u>Conclusión</u>

En consideración a los fundamentos precedentemente expuestos cabe concluir que debe admitirse el agravio y, en consecuencia, revocar parcialmente la sentencia apelada, disponiéndose que el levantamiento del embargo ordenado en la misma debe materializarse exclusivamente sobre la Unidad Funcional o Departamento individualizado con el N° 10 que forma parte del inmueble descripto en la decisión de primera instancia.
Confirmándose la misma en lo demás que decide. Así lo voto.

4 – <u>Adecuación de costas y honorarios</u>

El alcance de la revocación parcial de la sentencia propuesto precedentemente no amerita realizar la adecuación que prevé la norma del art. 281 del ritual.

5 – <u>Costas de la Alzada</u>

He de coincidir con el voto precedente en que las costas de la Alzada deben ser impuestas a la parte actora (art. 69 CPCC), resultando procedente regular los honorarios de los profesionales intervinientes en los porcentajes propuestos en su voto por el Sr. Juez Guillermo D. Hansen, en razón de ajustarse los mismos a las pautas aplicables de la Ley Arancelaria.

<u>A LA PRIMERA CUESTION</u>, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi vota **PARCIALMENTE POR LA** NEGATIVA.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Guillermo D. HANSEN dijo:

Atento a como resuelvo el recurso aquí tratado, propongo que el pronunciamiento que se debe dictar es el siguiente:

1. ADMITIR al recurso incoado por la co-demandada G. Del B. y en consecuencia, revocar parcialmente la sentencia ordenándose el levantamiento del embargo preventivo respecto del inmueble identificado como lote número catorce de la manzana numero doscientos treinta y seis de la ciudad de Puerto Madryn, Departamento Biedma Provincia del Chubut, nomenclatura catastral ejido 28, circunscripción 1, sector 3, manzana 16, parcela 16, Unidad Funcional 10 o la que en definitiva resulte de la división respectiva, confirmándose la sentencia de grado en todo lo demás;

2- NO READECUAR costas y honorarios de primera instancia

3. IMPONER LAS COSTAS de Alzada a la a la actora perdidosa- art.69 y sgtes. del CPCC, art.57 y ccdtes. de la Ley XIV N°1-.

4. REGULAR los honorarios del letrado de la co-demandada G. D. B., Abogado L. N., en el 30%, sobre la cantidad fijada en la instancia anterior, con más el IVA en caso de corresponder, ello siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto por la ley arancelaria, aplicándose, en su caso éste último –arts.5, 6 y 13 Ley XIII, N°4-.

5. REGISTRESE, notifíquese y devuélvase.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Sr. Juez Guillermo D. Hansen, expresión de la decisión del Cuerpo que se ha formado al tratar la primera cuestión.

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que el Dr. Julián Emil JALIL no emitió opinión por haberse formado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17), pasándose a dictar sentencia.

Puerto Madryn, de mayo de 2023.

En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Puerto Madryn pronuncia la siguiente:

S E N T E N C I A

1. ADMITIR al recurso incoado por la co-demandada G. D. B. y en consecuencia, revocar parcialmente la sentencia ordenándose el levantamiento del embargo preventivo respecto del inmueble identificado como lote número catorce de la manzana numero doscientos treinta y seis de la ciudad de Puerto Madryn, Departamento Biedma Provincia del Chubut, nomenclatura catastral ejido 28, circunscripción 1, sector 3, manzana 16, parcela 16, Unidad Funcional 10 o la que en definitiva resulte de la división respectiva, confirmándose la sentencia de grado en todo lo demás;

2- NO READECUAR costas y honorarios de primera instancia

3. IMPONER LAS COSTAS de Alzada a la a la actora perdidosa- art.69 y sgtes. del CPCC, art.57 y ccdtes. de la Ley XIV N°1-.

4. **REGULAR** los honorarios del letrado de la co-demandada G. D. B., Abogado L. N., en el 30%, sobre la cantidad fijada en la instancia anterior, con más el IVA en caso de corresponder, ello siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto por la ley arancelaria, aplicándose, en su caso éste último –arts.5, 6 y 13 Ley XIII, N°4-.
5. **REGISTRESE,** notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° /23 SDC