



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA D

2583/2009

Incidente N° 1 - ACTOR: GOMEZ , AIDA FERNANDA  
DEMANDADO: JORQUERA AYALA PAOLA ANDREA Y OTRO  
s/TERCERIA DE MEJOR DERECHO

Buenos Aires,

de septiembre de 2019

**Y VISTOS. CONSIDERANDO:**

Han sido elevadas las actuaciones para el tratamiento del recurso deducido a fojas 180 contra la resolución de fojas 175/177 mediante la cual se admite el incidente de tercería invocado por la señora Aída Fernanda Gomez. El escrito de fundamentación se encuentra agregado a fojas 182/187, obrando a fojas 189/193 la pertinente contestación.

Suscintamente, se presenta la incidentista manifestando que con fecha 16 de julio de 2007 suscribió un boleto de compraventa con María Cristina Fuentes, respecto del inmueble sito en la calle Félix Ballester 2551, dpto. 4° de la localidad de San Martín, provincia de Buenos Aires por el importe de \$ 30.000, abonándose a la fecha del boleto \$ 10.200 y los restantes \$19.800 en 90 cuotas mensuales y consecutivas de \$ 300, las que se encontrarían canceladas a la fecha de la promoción de esta acción. Expresa asimismo que se encuentra en posesión del bien desde el 30 de junio de 2006 y que pese a intentarlo no logró escriturar la propiedad aludida.

En virtud de ello, reclama en autos el levantamiento del embargo cuya traba fue ordenada el 14 de febrero de 2013 y cumplimentado el 17-07-2013, dispuesto a fojas 185 de los autos



principales “INC. S.A. c/Jorquera Ayala Paola Andrea y otros/ejecución de alquileres”, Expte. N° 2583/09.

Para decidir, no estamos obligados a analizar cada una de las argumentaciones de las partes, ni ponderar todas las pruebas agregadas, sino sólo las consideradas decisivas para la resolución de la contienda (Fallos: 144:611; 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; 274:113; 276:132; 280:3201; 303:2088; 304:537; 307:1121, entre otros; arts. 386 y concs. del CPCC)

En lo que constituye materia de cuestionamiento, las quejas articuladas con relación a la fecha cierta que se atribuye al documento no tendrán andamiaje. Por una parte, el argumento ensayado por el recurrente en torno a la falta de legalización de la firma a los fines aquí perseguidos resulta irrelevante en tanto la pieza no ha sido redargüida de falso y además la certificación efectuada ante el escribano, que deja constancia en el libro de requerimiento, (conf. fs. 7) otorga fecha cierta al instrumento en el día en que el notario extendió el acta en el respectivo libro. Queda entonces sin sustento el agravio a estudio.

Tampoco prosperará la observación en derredor de la supuesta carencia de publicidad registral y la falta de pago del 25% del precio pactado, antes de la traba del embargo cuyo levantamiento se intenta. En efecto, como se desprende del boleto respectivo, a la fecha de su firma la adquirente, contrariamente a lo sostenido por el apelante, había abonado el 30% del valor del precio de compra, tal como lo exigía el artículo 1185 bis del Código Civil entonces vigente.

Deviene asimismo relevante a los fines de sustentar el temperamento adoptado por el señor juez de grado, el reconocimiento formulado por la vendedora -Sra. Fuentes- con relación a la venta realizada, el pago total del precio por parte de la compradora y su obligación de escriturar (cfr. fojas 176 /vta. primer párrafo y fs. 104 de los autos “Gomez Aída c/Grassmann Marcus





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA D

s/tercería de mejor derecho”, Expte. N° SI43208/2015 del Juzgado Civil y Comercial N° 5 del Departamento Judicial de San Isidro.

En definitiva, tal como se ha expedido la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires, en autos “Penas Ricardo Adolfo c/Urban Raúl s/ejecutivo, del 24-06- 86, resulta “procedente la tercería intentada sobre la base de un boleto de compraventa por el amparo que le confiere el art. 1185 bis CC, pues resulta oponible al acreedor embargante en un proceso ejecutivo, en tanto queden acreditados los extremos exigidos por dicha norma legal y el crédito del comprador sea anterior al embargante”.

Queda, a tenor de los argumentos expresados, sellada la suerte del recurso.

Por último, los agravios relativos a la imposición en costas no serán admitidos por compartir el tribunal los fundamentos dados en el decisorio atacado y no existir razón para apartarse del principio objetivo de la derrota prescripto por el art. 68 del rito.

Por lo expuesto, **SE RESUELVE:** I.- Rechazar las quejas del apelante, con costas. II.- Hágase saber que esta sentencia será enviada al Centro de Información Judicial a los fines de su publicación en los términos de la ley 26.856, su Dec. Reglamentario N° 894/13 y las acordadas 15/13 y 24/13 CSJN. Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase. Firman la doctora Liliana E. Abreut de Begher (Res. 296/2018) y el doctor Víctor F. Liberman (Res. 1369/2018) del Tribunal de Superintendencia.

10

PATRICIA BARBIERI

Siguen las firmas////////



////////////////////

12

LILIANA E. ABREUT DE BEGHER

11

VICTOR F. LIBERMAN

