



NEUQUEN, 14 de Septiembre del año 2022

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: "**SOSA GRACIELA ANSELMA C/ HISPANA DE DESARR. INMOB. S.R.L. S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**" (JNQC16 471860/2012) venidos en apelación a esta **Sala III** integrada por los Jueces Marcelo Juan **MEDORI** y Fernando Marcelo **GHISINI**, con la presencia de la Secretaria actuante Romina **CAÑETE** y, de acuerdo al orden de votación sorteada, el juez **Medori** dijo:

I.- Por presentación del 02.08.2021 (fs. 628/629) la actora funda el recurso de apelación interpuesto contra la resolución de fecha 03.07.2019 que rechazó su pedido para que se cumpliera con la entrega de la posesión del inmueble objeto de demanda y en cumplimiento de la sentencia que ejecuta; pide se revoque librándose mandamiento de desahucio y puesta en posesión de la actora.

Luego de reseñar los antecedentes de la causa, cuestiona que por una simple providencia, que no resuelve una medida cautelar, que es de oficio y tiene por efecto interrumpir la ejecución en trámite, además de no establecer un límite temporal, afirma que es "por el momento", viola los derechos y garantías constitucionales de petionar ante las autoridades (art. 14 C.N.) y debido proceso (art. 18) y que sólo una medida cautelar de la causa procedimiento judicial; que se suspende el trámite sin una resolución fundada ni que la parte interesada lo haya solicitado, cuando existe una sentencia firme y consentida; que se funda la interrupción en la sola razón del inicio de otro juicio en el que la actora allí no ha solicitado ninguna medida cautelar, ni la suspensión de la ejecución, cuando por otra parte a tal fin debería exigírsele fianza suficiente; que no detentar la posesión le implica una enorme pérdida económica, mínimamente



equivalente al valor locativo, por no poder disponer del bien, sea para vivir o para renta.

Sustanciado el recurso (07.08.2019 - fs. 630), no fue respondido.

II.- Requerido por auto del 20.02.2020 (fs. 634) el legajo penal 131972/2019- "GOMEZ DE ROSAS, LAURA ADRIANA FALSIFICACIÓN IDEOLÓGICA DE UN INSTRUMENTO PÚBLICO S/ GIORGINA VERÓNICA GATTI S/ ESTAFA PROCESAL EN CONCURSO IDEAL CON USO DE INSTRUMENTO PÚBLICO FALSO", fue adjuntado el día 11.11.2021 (fs. 344), y debidamente sustanciado (12.11.2021 - fs. 345), al no merecer respuesta, las actuaciones vuelven para ser resueltas.

III.- En el proceso de ejecución instado y habilitado por auto del 11 de diciembre de 2017 (fs. -556 y vta), luego de diligenciamiento del mandamiento de fecha en que surge que el bien fue dado en préstamo a un tercero, la actora requirió avanzar en el trámite para que se libere uno nuevo a los fines de la entrega de la posesión del bien, dictándose la resolución en crisis que lo rechaza por imposible considerando el objeto de la causa que tramita como "Gatti Georgina Verónica c/ Sosa Graciela Anselma s/ Acción d Prioridad por mejor derecho" (Exte. 525350/2019), y aún cuando en este proceso no se dicaron medidas cautelares.

A.- Como se anticipara el día 11.12.2017 se habilitó la ejecución de la sentencia de fecha 19.04.2018 que llega firma y consentida (fs. 439/455) por la que se hizo lugar a la acción de cumplimiento de contrato, condenándose a la demandada a otorgar a favor de la actor escritura traslativa de dominio del inmueble individualizado como Unidad Funcional N° 5, ubicado en el Piso 3, Departamento B (contrafrente) y un espacio para cochera y baulera, en el sector subsuelo del edificio denominado "Edificio Lérica" sito en calle Alderete 35 de la ciudad de Neuquén.



Se dictó así que: "En relación a la condena por la toma de posesión de la UF5, y ante el incumplimiento denunciado, líbrese mandamiento de constatación y en caso de encontrarse libre de ocupante, entréguese a la actora la posesión respecto del departamento identificado como UF5, Piso 3° "B" (...) Respecto de los espacios destinados a cochera y baulera, ante la indefinición de tales unidades funcionales, previo a todo deberá identificárselas en el entendimiento que un mandamiento judicial no procede sobre bienes indeterminados".

A continuación, por auto del 22.05.2018, y en función del resultado de las diligencias cumplidas, se ordenó:

"Conforme lo peticiona, líbrese nuevo mandamiento -con habilitación de días y horas- de toma de posesión respecto del inmueble ubicado en Alderete 35, UF 5, piso 3° B, ciudad de Neuquén, haciéndole saber al oficial de justicia que deberá poner en posesión a la actora, GRACIELA ANSELMA SOSA. En caso de existir bienes dentro del inmueble, el oficial de justicia deberá realizar un prolijo inventario de mismo y dejará como depositario judicial al actor. ..." (fs. 563).

El día 05.12.2018 se constató que en el lugar se encontraba la Sra. Lucrecia Almada que manifiesta estar habitando el bien en calidad de préstamo y que vive sola (fs. 573/574).

En el mismo acto se presenta la Sra. Giorgina Veronica Gatti quien informa ser la propietaria del 100% del bien y que está inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, quien el 19.12.2019 se presenta acompañando contrato de compra venta inmobiliario de fecha 23.04.2012 por el que junto al Sr. Fernando David Gatti habría adquirido el mismo bien de la sociedad "Habitanía SRL" representado por su socio gerente Sr. José Luis López Ferrero Bautista; también agregó recibos de pago, cesión de derechos del 50% a su favor,



otorgamiento de toma de posesión del 12.12.2012, y comprobantes de pago de facturas de gas y luz del bien.

Pide allí que se le otorgue el carácter de tercero (art. 90 CPCyC), y que no se disponga la toma de posesión, porque la sentencia dispone expresamente que ella sea entregada por el demandado en este juicio y no por la Magistrada; que conforme la documental es propietaria y titular de la posesión del inmueble; que accionará por escrituración y para que le reconozca la preferencia de los arts. 1770 y 1756 del CCyC (fsgs. 608/609).

Por resolución de fecha 21.12.2018 se rechazó la intervención en el carácter solicitada, y que debía ocurrir por la vía y modo que corresponda.

B.- Abordando el agravio introducido, estimo oportuno cotejar los datos aportados por las aquí partes que fueron objeto de la litis, y de los que se desprenden de la presentación de fecha 25.03.2019 (fs. 618), concretamente la causa "Gatti Georgina Verónica c/ Sosa Graciela Anselma s/ Acción de Prioridad por mejor derecho" (Exte. 525350/2019) y el citado Legajo Penal 131972/2019.

Por una parte, surge que el Sr. José Luis López-Ferrero Bautista se presentó en esta causa a contestar la demanda el 10 de abril de 2013, por sí y como socio gerente de la Vendedora, Hispania de Desarrollo Inmobiliario SRL (fs. 140) siendo también la empresa constructora del citado edificio donde se ubica la Unidad Funcional N° 5 Piso 3° Dpto. B del Edificio Lerida calle Alderete N° 35 de Neuquén, conforme boleto de compra venta fechado el 05.11.2008 (fs. 387/389).

Él comprobó que el citado instrumento fue ingresado a la Dirección General de Rentas para el pago del impuesto de sellos el día 17.07.2012 (fs. 387); donde consta que la Vendedora reconoce no se encuentra inhabilitada para disponer de sus bienes, que el inmueble que vende es en base a



títulos perfectos y con todos los impuesto pagados hasta el día que la vendedora haga entrega a la parte compradora de la unidad adquirida (fs. 387vta); también se agregó el trámite municipal de construcción tramitado por Hispania de Desarrollo Inmobiliario SRL (fs. 200/204), y haberse ordenado la inhibición general de bienes de los mencionados, que fueron notificadas el 22.03.2013 (fs. 47-48).

También resulta que a lo largo de todo el proceso nunca fue informado de la existencia de otra operación de venta sobre el mismo bien, ni que fuera entregada la posesión a un tercero.

Por su parte se registra que con fecha 28 de febrero de 2019, la Sra. Gatti promovió contra la aquí actora "Acción de prioridad por mejor derecho" sobre la Unidad Funcional N° 5 Piso 3° Dpto. B del Edificio Lérica calle Alderete N° 35 de Neuquén con fundamento en el citado boleto de contrato de compra-venta inmobiliario que el 23.04.2012 celebrara con Habitat SRL, en esa ocasión representada por la misma persona, José Luis López-Ferrero Bautista.

A dicho contrato, cuyo timbrado por el impuesto de sellos es del 02.04.2016 (fs. 575), se integró un documento titulado "Otorgamiento de toma de posesión" (fs. 585) con firma en copia del Sr. López-Ferrero Bautista respecto del inmueble objeto del presente y a favor de Georgina Verónica y Fernando David Gatti, que aparece certificada en fecha 21.01.2013 ante el Escr. Quarta, y nueva certificación del 06.12.2018 ante la Escr. Gomez de Rosas.

Promovida la acción por la Sra. Gatti con fundamento en ser la titular del 100% de los derechos derivados del contrato de compraventa, se comprobó con el legajo penal que se le endilgó penalmente conductas -por la que accedió al beneficio de la suspensión del juicio a prueba - vinculadas con el derecho que pretende sobre el bien objeto de autos:



"La imputada en fecha 19 de diciembre de 2018, con la finalidad de llevar al error al magistrado actuante Dra. Elizabeth Garcia Fleiss, a cargo del Juzgado Civil N° 6, se presenta en el expediente "Sosa Graciela Anselma c/ Hispana de Desarrollo Inmobiliario SRL s/ cumplimiento de contrato", expediente 471860/2012, y agrega una escritura de cesión de derechos de 50 % de un boleto, por la cual FERNANDO GATTI cede a la imputada el 50 % del boleto de compraventa unificando la titularidad del inmueble ubicado en calle Alderete 35, Departamento B del Tercer Piso, exclusivamente en Giorgina Gatti y de tal manera oponerse con el carácter señalada a la entrega y toma de posesión del departamento en favor de la demandante en el expediente más arriba detallado. Tal instrumento supuestamente firmado en fecha 08 de agosto de 2017 presenta una certificación de firmas e impresiones digitales registrada en el Libro de requerimientos N° 36, identificada con el numero 01554856 e inserta como acta Ne 241.

La conducta ardidosa de la imputada surge evidente, al haberse verificado que dicha certificación de firmas llevada a cabo por la escribana Laura Adriana Gomez de Rosas resulta falsa, pues no solo aparece realizada el día 08 de agosto de 2018, cuando Fernando Gatti ya había fallecido - 27 de setiembre de 2017-, sino que el que el acta 241 estaría asentada en el libro de certificaciones de firmas N° 36, fue realmente realizada el día 07 de julio de 2018 y en referencia a firmas insertas por Alejandro Fabián Cifuentes y Santiago Carlos Leiva.

Lo expuesto quedara reafirmado cuando la misma imputada en fecha 06 de junio de 2019, solicita al Juzgado y obtiene el desistimiento de la documental de cesión de derechos de Fernando Gatti a Giorgina Gatti detallada en el punto 4 de la documental presentada en el expediente ya referenciado.



IV.- CALIFICACION legal. Que el hecho que se atribuye a la ciudadana merece calificarse provisoriamente como constitutivo del delito ESTAFA PROCESAL EN CONCURSO IDEAL CON USO DE INSTRUMENTO PUBLICO FALSO en calidad de AUTOR, previsto y reprimido en el art. 45, 54, 172 y 293 del Código Penal".

C.- En función de todo lo expuesto, cotejando la firmeza de las resoluciones por las que se rechazó la intervención de la Sra. Gatti en el presente y se mandó a llevar adelante la ejecución de la sentencia -pasada en autoridad de cosa juzgada- que admite la toma de posesión del inmueble, frente a los datos que se extraen hasta la fecha del trámite de la causa "Gatti Georgina Verónica c/ Sosa Graciela Anselma s/ Acción de Prioridad por mejor derecho" (Exte. 525350/2019), sea a su respecto como de la persona que por sus instrucciones fue informada en el lugar, procede la conclusión de no estar desvirtuados los efectos de aquel pronunciamiento definitivo, al no representar un obstáculo procesal para impedir que se efectivice.

Y a su respecto, sin perjuicio que en los presentes no llega controvertida la conducta de la Sra. Gatti, sino los efectos que se le otorgan al trámite que iniciara contra la aquí actora, resulta que aquella reconoció en sede penal haber agregado en este proceso un instrumento público falso que tuvo por finalidad de llevar al error a la magistrada actuante, cuando intervino oponiéndose a la entrega y toma de posesión del departamento que ya había sido ordenada.

D.- Concurriendo, entonces, los presupuestos del art. 513 del CPCyC, esto es, comprobado que los condenados no cumplieron dentro del plazo con lo que ordena la sentencia, ni aún luego de haberse mandado llevar adelante la ejecución (11.12.2017 - fs. 556 y vta), procede entonces disponer que así se concrete conforme lo proveído por auto del 22.05.2018



(fs. 563) librando el correspondiente mandamiento donde se incluirá que el Oficial de Justicia podrá recurrir a la fuerza pública y a un cerrajero a los fines del ingreso -comprensivo del acceso al edificio de ser necesario- para que ponga en posesión a la actora del bien identificado como Unidad Funcional N° 5, ubicado en el Piso 3, Departamento B (contrafrente) y un espacio para cochera y bulera, en el sector subsuelo del edificio denominado "Edificio Lérica" sito en calle Alderete 35 de la ciudad de Neuquén, debiendo realizar la anotación de los bienes que eventualmente halle en éste para designar a la última como depositaria judicial; todo ello sin que implique prejuzgamiento o anticipo de jurisdicción respecto al resultado de la citada causa.

IV.- Por todo lo expuesto propiciaré al Acuerdo que, admitiendo el recurso de la actora, se revoque la resolución de fecha 03.07.2019, debiendo procederse conforme lo establecido en el punto III-D.

V.- Imponer las costas devengadas ante este Tribunal a cargo de los demandados en su calidad de vencidos (arts. 68 y 69 del CPCyC), difiriendo la regulación para el momento en que existan pautas a tal fin.

El juez **Ghisini** dijo:

Por compartir la línea argumental y los fundamentos del voto que antecede, adhiero al mismo.

Por ello, esta **Sala III,**

RESUELVE:

1.- Admitir el recurso de la actora, revocándose la resolución de fecha 03.07.2019, debiendo procederse conforme lo establecido en el punto III-D.

2.- Imponer las costas devengadas ante este Tribunal a cargo de los demandados en su calidad de vencidos (arts. 68 y 69 del CPCyC), difiriendo la regulación para el momento en que existan pautas a tal fin.



3.- A la presentación ingresos web n° 5055 del 01.02.2022 (fs. 345/46), estése a lo aquí resuelto.

4.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y oportunamente vuelvan los autos al Juzgado de origen.

**Dr. Fernando Marcelo Ghisini - Dr. Marcelo Juan Medori
Dra. Romina Cañete - SECRETARIA**