

Poder Judicial de la Nación

**Incidente N° 5 - GIMENEZ ZAPIOLA VIVI. S.A. SE AHORRO Y PRES.
P/L VIV. c/ LA BRESSE S.A. s/ EJECUTIVO s/INCIDENTE DE
TERCERIA DE DOMINIO**

Expediente N° 18582/1991/5/CA2

Juzgado N° 24

Secretaría N° 48

Buenos Aires, 28 de noviembre de 2017.

Y VISTOS:

I. Viene apelada por el incidentista Osvaldo Guerrero la resolución de fs. 96/99 en cuanto rechazó la presente tercería de dominio.

El memorial obra a fs. 113/122 y no fue contestado por la contraria.

II. Para decidir de ese modo la señora juez *a quo* juzgó que Guerrero no había acreditado contar con título suficiente para oponer al ejecutante embargante.

Al respecto consideró insuficiente la prueba producida, dada la ausencia de documentación original (v. gr. la copia simple de una cesión de derechos posesorios efectuada por Héctor Alberto González al incidentista) y la contradicción entre las fechas indicadas por los testigos y la información brindada por la Administración Nacional de Aviación Civil relativa a la habilitación del aeródromo público El pájaro, ubicado en el inmueble en cuestión.

También puso de resalto que la posesión no se había acreditado mediante título suficiente y que, pese al tiempo transcurrido, Guerrero no había arbitrado los medios legales para resguardar el derecho de propiedad que invoca.

III. El tercerista denuncia que explota, desde principios del año 1996, un aeródromo público en las parcelas 609 y 610 sitas en Florencio Varela Provincia de Buenos Aires, matrículas 37.067 y 5.297, cuya posesión detentaría desde el 15.10.1985.

USO OFICIAL



Se agravia al considerar que no fue debidamente considerada la prueba producida a efectos de acreditar la posesión con ánimo de dueño que dice tener hace más de 30 años.

También denuncia que fue omitido considerar que la autoridad de control, tanto la Fuerza Aérea Argentina como la Administración de Aviación Civil, al autorizar el aeródromo que funciona en el inmueble de marras a cargo de Osvaldo Guerrero, reconocieron la posesión pública, pacífica e ininterrumpida que el incidentista alega en su favor, en contradicción a lo que surge de la constatación realizada por el martillero.

Ante esta instancia acompaña copia simple de dos notas expedidas por la Fuerza Aérea Argentina que darían cuenta de la registración del aeródromo hacia mediados de 1995 y del reconocimiento de las condiciones de ese predio que data de fines de 2005.

El Tribunal requirió, como medida para mejor conocer, la remisión de ciertos expedientes que se tienen a la vista (v. fs. 131).

IV. Liminarmente, corresponde señalar que de una interpretación estricta de las normas vigentes en materia de tercerías, se concluye que la de mejor derecho supone la existencia de un crédito dinerario privilegiado a favor del tercerista, lo cual justifica la ejecución del bien durante la tramitación de la tercería, supeditándose el cobro de los créditos en pugna a su resultado, y en las de dominio se cuestiona la propiedad del bien embargado.

Habida cuenta de ello, corresponde examinar la pretensión dirigida a obtener el reconocimiento de la propiedad del inmueble que alega el recurrente.

V. A juicio de la Sala el recurso no puede prosperar.

Así se juzga dado que el juicio ejecutivo seguido contra La Bresse SA fue iniciado el 16.9.1991. En ese proceso se trabó embargo sobre el inmueble en cuestión el 18.12.1992 y fue sucesivamente reinscripto, en forma provisional en 7.11.1997, 11.12.1998, 20.1.2003 y de manera definitiva el 4.9.2003 (v. fs. 422).

De ello se extrae que, aun considerando que el tercerista detentara la posesión del inmueble desde el mes de octubre de 1985, a la fecha en que el

acreditor anotó la medida cautelar sobre el inmueble no había transcurrido el



Poder Judicial de la Nación

plazo previsto por el art. 1899 CCyC (art. 4015 del derogado CC) a efectos de considerar adquirido el dominio por prescripción adquisitiva.

Es decir, a la fecha del embargo el tercerista no había adquirido el dominio sobre el inmueble por el transcurso del tiempo, siendo ese el momento que cristalizó la situación que la Sala debe juzgar a los efectos de decidir si el referido acreedor tenía o no derecho a embargar al titular registral.

Ese dato no es menor desde que la tercería de dominio tiene por objeto la protección del derecho real cuando la integridad de ese derecho se halla afectada por efecto de un embargo o medida restrictiva equivalente. Para la procedencia de la tercería de dominio es necesario que el incidentista tenga el dominio y que un embargo en sentido amplio u otra medida cautelar que pueda perjudicar la plenitud de su derecho de propiedad, recaiga sobre la misma y que esa medida cautelar sea ajena al titular de dominio. También supone que ese embargo sobrevenga a la adquisición del dominio, es decir, que sea posterior, porque si es anterior ese gravamen afecta al bien cuando estaba en la titularidad del anterior propietario, en cuyo caso, el gravamen afecta la libre disposición en la medida del mismo (*conf. Cám. 5° Civ. y Com. Córdoba, 7.12.84, fallo citado por Highton - Areán en CPCCN, Concordado con los códigos provinciales. Análisis doctrinal y jurisprudencial, Tomo 2, pág. 435, Ed. Hammurabi, 2004*).

VI. Además de ello se advierte que realizada la constatación del inmueble, el 29.5.2007, la subasta el 13.11.2007 y depositado el saldo de precio, fue otorgada la posesión al adquirente mediante mandamiento diligenciado el 8.5.2008.

Desde esta última fecha, en el mejor de los casos, hasta la fecha de presentación del escrito de inicio (del 4.6.2008), al que se le asignó la calidad de demanda de tercería, transcurrió el plazo previsto en el art. 97 CPCC para deducir esta pretensión.

USO OFICIAL



De acuerdo a esa norma, constituye presupuesto para la admisibilidad de la tercería de dominio que ésta se deduzca antes de que se otorgue la posesión del bien.

En tales condiciones y sin perjuicio de la suerte que pudiera seguir el juicio por usucapión iniciado por el incidentista -luego de que la presente tercería de dominio fue rechazada en la primera instancia- la decisión apelada debe ser confirmada.

VII. Lo hasta aquí expuesto exime al Tribunal de ingresar en la consideración de los agravios vinculados a la nulidad de la subasta por los alegados defectos en la constatación realizada por el martillero.

VIII. Por lo expuesto, se resuelve: Rechazar el recurso deducido por el incidentista y confirmar la decisión apelada. Sin costas de Alzada por no haber mediado contradictorio.

Notifíquese por Secretaría.

Oportunamente, cúmplase con la comunicación ordenada por el art. 4° de la Acordada de la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Nación 15/13, del 21.5.2013.

Hecho, devuélvase al Juzgado de primera instancia junto con el expediente principal y remítanse los expedientes recibidos según constancias de fs. 139 y 140 a sus juzgados de trámite, mediante oficio, debiendo diligenciarse con la intervención de la Delegación del Interior de la Policía Federal Argentina.

Firman los suscriptos por encontrarse vacante la vocalía n° 8 (conf. art. 109 RJN).

JULIA VILLANUEVA

EDUARDO R. MACHIN

RAFAEL F. BRUNO
SECRETARIO DE CÁMARA

