



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA E

10112/2013 EXPTE. N° 10.112/2013/5/CA1 – JUZG. 75

Incidente N° 5 - EJECUTANTE/S: R. G. A. s/TERCERIA DE MEJOR DERECHO

Buenos Aires, 25 de junio de 2019.- APC

**Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:**

Contra la resolución dictada a fs. 132/135, en la que se admitió parcialmente la tercería de mejor derecho impetrada, se alzan los aquí demandados, quienes expresaron sus agravios en el escrito de fs. 139/142, que no fueron respondidos (ver fs. 146).

Cabe recordar que, en términos generales, se denomina tercería a la pretensión que puede interponer una persona ajena a las partes que intervienen o figuran en un determinado proceso, a fin de que se disponga el levantamiento de un embargo trabado en ese proceso sobre un bien de su propiedad (de dominio), o que se le reconozca su derecho o el derecho a ser pagado con preferencia al embargante con el producido de la venta del bien que ha sido objeto de dicha medida (de mejor derecho). La primera debe fundarse en el dominio de los bienes embargados y la segunda en el derecho que el tercero tuviere con preferencia al embargante o inhibiente.

En primer lugar, cabe señalar la actora no ha interpuesto una tercería de dominio sino de mejor derecho fundada en la celebración con el propietario de un boleto de compraventa relativo al inmueble embargado por los apelantes -en las ejecuciones hipotecarias incoadas (exptes. n° 100.639/2012 y n° 10.112/2013) como acreedores hipotecarios de aquél- y, respecto del cual, se ha dispuesto en los autos la obligación de escriturarlo a nombre del primero.

Ello así, es sabido que a partir de un fallo de la Suprema



Corte de la Provincia de Buenos Aires, que declaró procedente la tercería intentada sobre la base de un boleto de compraventa por el amparo que le confiere el art. 1185 bis del Código Civil, 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 del embargante (conf. SCJBA, in re “Penas Ricardo Adolfo c/ Urban Raúl s/ ejecutivo”, del 24-6-86, voto del Dr. Negri, A. y S. 1986-II, 123), la jurisprudencia y la doctrina se orientaron en tal sentido, aunque agregaron algunos recaudos que no se encuentran legislados y, en un esfuerzo por sistematizarlos, Juan Carlos Vallejos ha publicado en la Revista de Derecho Procesal, 2006-2, el artículo “¿Tercería de dominio o de mejor derecho? [El adquirente con boleto y el tercero embargante]”, págs. 275/91, donde enumeró los siguientes: a) que la posesión y el boleto sean anteriores a la traba del embargo; b) el requisito de la buena fe; c) pago del 25% del precio convenido (conf., en este sentido, Borda, Guillermo, “Tratado de derecho civil. Contratos”, ed. La ley, 2008, 9ª edición, t. I, pág. 382) incluso para que la norma sea aplicable a las ejecuciones individuales (conf. Prevot, Juan Manuel, “El art. 1185 bis del Código Civil y su expansión a las ejecuciones individuales”, La Ley online AR/DOC/842/2011; Alterini, Jorge H., “La tutela del adquirente por boleto de compraventa fuera del ámbito específico del art. 1185 bis del Código Civil”, citado por Andorno, Luis, “Conflicto de intereses sobre el inmueble vendido por boleto: ¿quién tiene un mejor derecho: el comprador por boleto, el primer embargante? Tercerías de dominio y de mejor derecho”, en Revista de Derecho Privado y Comunitario, 2000-3, “Boleto de compraventa”, pág. 251, ed. Rubinzal-Culzoni; Mariani de Vidal, Marina – Vidal Claypole, Pablo, “El boleto de compraventa de inmuebles, el acreedor embargante y el art. 1185 bis del Código Civil”, La Ley online AR/DOC/1244/2011).





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA E

Resulta claro que la circunstancia de que el boleto sea anterior al embargo recién se evidencia a partir del momento que ese instrumento adquiere fecha cierta y, en el caso del actor, dicho instrumento ha sido reconocido -y por ende adquirido fecha cierta- a partir del reclamo incoado en los autos sobre escrituración antes referenciados. El boleto de compraventa con el pago del precio exterioriza la preferencia que asiste al comprador sobre el inmueble si ostenta sentencia firme de escrituración (conf. Salas- Trigo Represas – López Mesa, “Código Civil anotado”, ed. Depalma, t. 4-A, pág. 650).

Tal es lo que ocurre en autos si se advierte que la sentencia dictada en los autos “R., G. A. c/ C. N. S.A. y otro s/ escrituración” (expte. n° ), que en este acto se tiene a la vista, la demandada fue condenada a escriturar el inmueble de la calle G. V. , unidad funcional n° .., piso .. y unidad complementaria I (baulera n° ..), de esta ciudad, a favor del actor. En tales actuados, tal como lo señala la Sra. juez de grado, se acreditó la entrega de la posesión – cabe mencionarla aunque no se trata de un requisito exigido en este tipo de planteos- y el pago de la totalidad del precio acordado.

No puede soslayarse que, en tanto, la situación del adquirente por boleto es riesgosa, porque la transferencia a su favor se operará únicamente luego de firmado el instrumento público de enajenación seguido de la tradición (art. 2909) y aun requerirá la inscripción para oponerla a terceros interesados (arts. 2505 y 2 y 3 de la ley 17.801), por lo cual a través de la incorporación del citado art. 1185 bis del Código Civil por la ley 17.711 el legislador trató de conjurar esos peligros a través de esas normas tuitivas, máxime si como, en el caso, el vendedor era una empresa constructora.

Es dable señalar, en este orden, que la tercería de dominio tiene por objeto la protección del derecho real a que se refieren los arts. 2.506 y siguientes del Código Civil, siempre que la integridad de ese derecho se encuentre afectada como consecuencia de



un embargo. Las tercerías que radican su fundamento jurídico en el dominio como derecho real, exigen en principio, los requisitos que la ley de fondo prevé, es decir, que sea absoluto, exclusivo y perpetuo (Palacio, Lino E., “Derecho Procesal Civil”, t. III, pág. 271 y sig.), caso que no sería el de autos, como pareciera sostener el apelante.

Se advierte, entonces, que la vía para oponer la prioridad que aquí se pretende frente a la medida cautelar trabada, sería, en todo caso, la tercería de mejor derecho, pues, cualquiera sea la naturaleza del derecho acordado por la ley, supondría una prioridad excluyente frente al resto de los acreedores del titular registral y permitiría al adquirente, separar el inmueble de la prenda común.

En efecto, se trata aquí de la oponibilidad, frente a embargo trabado, de un boleto de compraventa que el tercerista celebró con el titular de dominio del inmueble, que fue realizado con anterioridad al mentado registro.

En este sentido, aun cuando la cuestión tratada ha dado origen a opiniones encontradas en la doctrina y la jurisprudencia, nuestro Máximo Tribunal ha sostenido que art. 1185 bis del Código Civil puede aplicarse frente al acreedor en un proceso ejecutivo, en tanto queden acreditados los recaudos legales (conf. C.S.J.N., in re “Banco de Crédito Argentina S.A. c. Germanier, C, y otro, del 26-09-06, LL 2006-F-637; SCJ de Mendoza, del 6-12-91, LL 1992-B-160).

Por último, tampoco puede dejarse de lado que el actor también ha dirigido su demanda contra los apelantes tal como ha señalado a fs. 19, último párrafo, de su escrito inicial.

Por estas consideraciones, **SE RESUELVE:** Confirmar, en lo que fuera materia de agravios, la resolución de fs. 132/135. Las costas de Alzada se imponen a los vencidos (art. 69 del Código Procesal). Notifíquese y devuélvase.

