

Tercería. Tercería de mejor derecho. Juicio principal no suspendido. Embargo. Bien inmueble. Suspensión del remate. Boleto de compraventa con fecha cierta y posesión de bien *

Hechos:

Ante la sentencia de primera instancia que rechazó el pedido de suspensión del remate del bien inmueble embargado, efectuado por el tercerista de mejor derecho, que tenía boleto de compraventa y posesión del bien, aquél presentó recurso de apelación. La Cámara revocó el decisorio.

de compraventa con fecha cierta y posesión, pues si bien se dedujo una tercería de mejor derecho, el planteo va dirigido a oponer el derecho a adquirir el dominio frente a quienes poseen un derecho a resarcirse de una deuda del anterior titular de dominio, peticionando la entrega de la cosa misma.

Doctrina:

Es procedente disponer la suspensión de la subasta del bien inmueble embargado solicitado por el tercerista que posee boleto

Cámara Nacional Comercial, Sala A, febrero 19 de 2000. Autos: “Círculo de Inversores S. A. de Ahorro c. Sorraire, Fernando F. y otro”.

2ª Instancia. — Buenos Aires, febrero 19 de 2007.

Vistos: 1. Apelaron en subsidio los terceristas la decisión de fs. 64 que mantuvo el criterio de fs. 55/57 de desestimar la petición de suspender la subasta

* Publicado en *La Ley* del 20/6/2007, fallo 111.536.

decretada en la causa principal por cuanto los efectos de la tercería de mejor derecho sólo operarían sobre su producido.

La expresión de agravios obra a fs. 58/62, siendo contestada por la accionante del juicio principal en fs. 86/87.

2. Los recurrentes se agraviaron por cuanto la Sra. Juez de Grado no habría tenido en cuenta la existencia de un boleto de compraventa de fecha cierta y la posesión pacífica que dispondrían sobre el inmueble cautelado, circunstancias que serían relevantes para suspender la venta ordenada oportunamente en el juicio principal.

En tal sentido, aquéllos señalaron que la resolución cuestionada se habría apartado de la verdad objetiva, dado que podría suspenderse la subasta al no resultar una manda legal inexorable para la juzgadora. Por último, ofrecieron fianza subsidiariamente (cfr. art. 100, del CPCC).

3. Como marco referencial, destácase que 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 sobre un bien de su propiedad (tercería 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). Las primeras deben fundarse en el dominio de los bienes embargados y las segundas, en el derecho que el tercero tuviere a ser pagado con preferencia al embargante.

Pues bien, surge claro que, a diferencia de lo que sucede en las tercerías de dominio, tratándose de una tercería de mejor derecho, puede subastarse lo cautelado, ya que solamente se suspende el pago hasta que se resuelva lo pertinente sobre la preferencia invocada para cobrar un crédito con el producido de su venta; sin perjuicio de la facultad de otorgar fianza para responder a las resultas de la tercería.

4. En el caso, si bien se dedujo una tercería de mejor derecho por parte de los compradores de un inmueble que poseerían por boleto de compraventa de fecha cierta celebrado con los titulares de dominio del inmueble en ejecución, antes de la traba del embargo y por el que se les ha otorgado la posesión pacífica del bien y en razón del cual se invoca el pago total del precio pactado, su planteo va dirigido a oponer su derecho a adquirir el dominio frente a quienes poseen un derecho a resarcirse de una deuda del anterior titular de dominio, a efectivizarse sobre el producido de la venta del bien.

De tal forma, surge que la pretensión que nos ocupa es una modalidad de la tercería prevista en los arts. 97 y ss., CPCC, y en verdad los terceristas no peticionan la entrega de una suma de dinero sino la cosa misma, frente a un remate que frustraría materialmente el mejor derecho que han alegado.

Desde tal línea de pensamiento, esta tercería tiene por objeto asegurar el crédito de los adquirentes de un inmueble por boleto –y el vendedor tiene pendiente una obligación de hacer: otorgar la escritura traslativa de dominio–. En este cuadro de situación, la venta del inmueble resultaría incompatible con dicha finalidad jurídica, en caso de prosperar tal planteo. En efecto, la

pretensión de los accionantes quedaría desnaturalizada frente al perjuicio irreparable que podría derivarse del acto de subasta fijada para el día 21/02/07 (v. fs. 47 vta.).

Por lo tanto, hasta tanto se resuelva la cuestión de preferencia, y visto que ello no contraría lo que prescribe la ley adjetiva (arg. art. 100 del CPCC), debe suspenderse la realización de la venta pública del inmueble embargado.

Con base en ello, y con el alcance antedicho habrá de prosperar la pretensión recursiva.

5. Por todo lo expuesto, esta Sala resuelve:

a) Admitir el recurso de apelación incoado y revocar la decisión de fs. 55/57 (mantenida en fs. 64) disponiéndose, en consecuencia, la suspensión de la subasta con el alcance expuesto precedentemente, en los autos principales caratulados: “Círculo de Inversores S. A. c. Soraire, Fernando Fabián y otro s/ Ejecución Prendaria”.

b) Las costas de Alzada se imponen en el orden causado, dado el derecho con que pudo creerse el ejecutante para actuar como lo hizo (arts. 69 y 69 de Cpr).

Devuélvase las presentes actuaciones a la instancia anterior, encomendándose a la Sra. Juez de Grado notificar a las partes la presente resolución. La doctora *Míguez* no interviene en la presente resolución por encontrarse en uso de licencia (art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional). — *Alfredo A. Kölliker Frers.* — *María E. Uzal.*