

## Tercecia De Dominio Compra De Inmueble Estipulacion A Favor De Terceros Falta De Aceptacion

### JURISPRUDENCIA

### Tercería de dominio. Compra de inmueble. Estipulación a favor de

terceros. Falta de aceptación Se confirma el rechazo de la tercería de dominio promovida, pues la falta de inscripción de la aceptación de la gestión por la sociedad tercerista torna inoponible a terceros el derecho invocado sobre los bienes embargados.

En Buenos Aires, a los 6 días del mes de septiembre de dos mil dieciocho, reunidas las Señoras Jueces de Cámara en la Sala de Acuerdos de esta Sala, fueron traídos para conocer los autos ?CHIQUIAR WALTER RENE Y OTRO contra BARASSI ALEJANDRO OCTAVIO Y OTRO sobre TERCERÍA DE DOMINIO promovida por YABITO S.A.? (Expte. N° 31.881/2002/1) en los que al practicarse la desinsaculación que ordena el art. 268 del Código Procesal, resultó que debía votarse en el siguiente orden: Vocalías N° 5, N° 4 y N° 6. Dado que la N° 5 se halla actualmente vacante, intervendrán las Doctoras Matilde E. Ballerini y María L. Gómez Alonso de Díaz Cordero (art. 109 RJN). Estudiados los autos la Cámara planteó la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada? La Juez de Cámara Matilde E. Ballerini dijo: I. A fs. 119/123 Yabito S.A. promovió tercería de dominio contra Walter René Chiquiar, Ignacio Manuel de la Torre Urizar y Alejandro Octavio Barassi solicitando el levantamiento de los embargos trabados sobre los lotes N° ..., ... y ..., Sección ..., fracción ... , ubicados en Villa Lago Melequina, departamento de Lácar, Provincia de Neuquén. Explicó que las medidas cautelares fueron trabadas por orden del Juzgado 13, Secretaría 25 del Fuero, donde tramitan los autos ?Chiquiar Walter René y otro c/ Barassi Alejandro Octavio y otro s/ sumario? (Expte. 31881/2002 que en este acto tengo a la vista). Alegó que Barassi, otrora director de la entidad, no era el titular de los inmuebles, pues los había adquirido en calidad de gestor de negocios para Yabito S.A., con fondos de la sociedad, y que dicha circunstancia se hizo saber en la escritura de compraventa del 31-07-1996, constando en la inscripción de dominio respectiva. Argumentó que desde la compra se mantuvo en posesión de los bienes, haciéndose cargo del mantenimiento y conservación así como del pago de impuestos. Indicó que la operación fue analizada mediante reunión de directorio del 05-09-1996, donde se aceptó la compra de los inmuebles. Dijo que Barassi nunca tuvo la posesión ni el dominio de las propiedades y que si bien la aceptación nunca se escrituró, era intención de la empresa realizarla una vez que los embargos mal trabados se levanten. Subsidiariamente planteó la prescripción adquisitiva de los bienes. A fs. 142/147 se presentaron Walter René Chiquiar e Ignacio Manuel de la Torre Urizar contestando la demanda y solicitando el rechazo de la tercería. Sostuvieron que la operación descrita por la contraria constituyó una estipulación a favor de terceros, siendo imprescindible que la aceptación se formalice mediante escritura pública, lo que no aconteció. Adujeron que, en su carácter de terceros embargantes, no les era oponible la pretendida gestión de negocios. A fs. 156 se ordenó integrar la litis con Osvaldo Felipe Sortino, codemandado en los autos principales. Tanto el nombrado como Barassi fueron declarados rebeldes en fs. 195. En orden a las demás consideraciones fácticas de la causa a los fines de evitar estériles reiteraciones, me remito al decisorio recurrido por encontrarse allí adecuadamente detalladas y expuestas. II. La sentencia dictada a fs. 203/206vta. rechazó la demanda. Para así resolver, el Sr. Juez a quo consideró que la falta de inscripción de la aceptación de la gestión por la sociedad tercerista torna inoponible a terceros el derecho invocado sobre los bienes embargados. III. Contra dicho pronunciamiento se alzó la accionante a fs. 208 y sostuvo su recurso con la expresión de agravios de fs. 215/217. Se quejó porque entendió que la sentencia de primera instancia omitió considerar que Yabito S.A. ratificó la gestión mediante la aceptación de la compra y que de la anotación registral surge que se efectuó la adquisición por ?gestión de negocios? a su favor. El memorial fue contestado a fs. 220/222 por Chiquiar y De la Torre Urizar, quienes solicitaron que se apliquen sanciones a la apelante por temeridad y malicia, petición que mereció la réplica de fs. 227/228. IV. Liminarmente, señalo que el memorial difícilmente pueda sortear el valladar del Cpr: 265, en tanto que se trata, esencialmente, de una copia casi textual de parte de la demanda deducida. Conforme tiene dicho esta Sala, la expresión de agravios debe estar destinada a formular una crítica concreta y razonada de los errores en que pudiera haber incurrido el órgano jurisdiccional, a juicio de quien se alza impugnando el fallo. No se satisface apropiadamente tal carga procesal si no se puntualizan los errores extraídos del razonamiento del Juez, indicando, desde luego -con la seriedad debida- datos precisos y puntuales sobre cuáles son los fundamentos jurídicos que se le oponen, que emerjan de las diversas constancias de la causa, que convaliden así la crítica expuesta en consonancia con el derecho vigente (CNCom, esta Sala, ?Preve Alfredo Hugo c/ Bavarian Motors S.A. s/ ordinario? del 15-11-2009; entre otros). Sin perjuicio de ello y desde que la quejosa citó una decisión de esta Sala en apoyo de su postura, considero necesario formular ciertas precisiones que llevarán, inexorablemente, al rechazo de la tercería deducida. La similitud del precedente referido en los agravios (CNCom, esta Sala, ?B., M.A. en: Banco de Mendoza c/ Baro, Miguel A.? del 27-12-1999) con el presente caso es solo aparente.

Allí, los padres de una menor adquirieron para ella un inmueble y se decidió que los acreedores de los progenitores no podían atacar el bien. La solución se justifica en ese caso porque, siendo la interesada menor de edad, los padres actuaron en ejercicio de la representación legal emanada de la patria potestad. Nótese que el Dr. Butty en esa sentencia destacó que la innecesaria e inconducente declaración de obrar los comparecientes en carácter de gestores de negocios, no obsta a desentrañar la verdadera índole del negocio? concluyendo que funcionó en el acto en cuestión, el instituto de la representación?. En el sub lite no se alegó que Barassi hubiera sido apoderado de la tercerista, ni mucho menos su representante legal dado que ese carácter está reservado, en principio, al presidente del directorio (LS:268). Sentado ello señaló que, contrariamente a lo alegado por la quejosa, esta Sala comparte la doctrina que reconoce en casos como el presente, la aplicación de los arts. 504, 1161 y 1162 del CCiv. (hoy receptados por los arts. 1025 y 1027 del CCyCN). Así, cuando el comprador adquiere un bien inmueble para un tercero se trata de una estipulación en favor de terceros, no una gestión de negocios. Se configura una adquisición de un bien inmueble, por cuenta y orden de un tercero -beneficiario- que deberá aceptar la adquisición mediante escritura pública, conservando el comprador el derecho de revocar el beneficio mientras éste no hubiese aceptado. La aceptación del beneficiario es un acto unilateral, que surte efectos desde su declaración, sin necesidad del consentimiento del comprador. Y producida la misma, recién el beneficio se torna irrevocable, por lo que los acreedores del comprador se encuentran habilitados para agredir el bien, hasta tanto el beneficiario acepte la compra (CNCom, esta Sala, Interplat SA CIA. Financiera c/ Granero, Mario s/ ejecutivo? del 15-09-04; ídem, "Peña Horacio H. s/ tercería de dominio en autos: Tarantino Leonardo C. c/ Peña Héctor H. s/ ejecutivo" del 24-08-1990; Sala E, Argentaria SACF c/ Herrera Automotores s/ ejec.? del 15-04-88; Sala D, Benchimol José Osvaldo s/ quiebra? del 09-08-2011). En los supuestos de compra para un tercero, quien realmente compra es el contratante, sólo que lo hace para otra persona, a la cual posteriormente deberá transferirle el dominio del bien. No se trata de un caso de representación, sino de "estipulación por terceros" (CNCom, Sala A, Ingan SA c/ Banco de la Provincia de Buenos Aires y otro s/ tercería de dominio? del 16-07-2010). En tal marco, Yabito S.A. debió acreditar que medió aceptación de la compra formalizada mediante instrumento público, por referir a bienes inmuebles (art. 1184, incs. 1 y 10, CCiv.; art. 1017 CCyCN; CNCom, esta Sala, "Electromecánica Na-Riel S.R.L. s/ Quiebra" del 30-10-1997). La tercerista reconoció la existencia de esa carga y su incumplimiento, pues si bien en la reunión de directorio del 05-09-1996 se habría aceptado la operación y designado a la persona que otorgaría la escritura (ver copia de fs. 18), lo cierto es que habiendo pasado más de veinte años de la compra, la pretendida aceptación nunca se escrituró? (conforme sus propios dichos, ver fs. 120vta, primer párrafo). Ergo, corresponde rechazar los agravios. En nada obsta a tal conclusión que del asiento registral surja que el accionado Barassi adquirió los inmuebles de marras como gestor de negocios para la sociedad. En definitiva se inscribió, bien que con aquella aclaración, el inmueble a su nombre, de manera que, registralmente, permaneció en cabeza de él hasta tanto se produjera la aceptación, seguida de su correspondiente anotación registral para resultar oponible a terceros. Esta solución reconoce fundamento en el régimen de publicidad que en materia de bienes registrables estatúa el art. 2505 del CCiv. (actual art. 1893 del CCyCN), según el cual, frente a esos terceros, no son oponibles la adquisición o transmisión de derechos reales carentes de publicidad registral (CNCom, Sala C, Megalit SACI y otro c/ Bonato Luis y otro s/ sumario? del 07-06-2016). Una solución distinta llevaría al absurdo de que los terrenos no pudieran ser atacados por los acreedores de Barassi, porque fueron comprados en favor de Yabito SA, pero tampoco respondería por las deudas de la sociedad, en tanto se encuentran inscriptos a nombre del director. La situación sería jurídicamente inadmisibles. Finalmente, aclaro que a igual decisión se puede llegar si se sostiene, como el a quo, que medió en autos una auténtica gestión de negocios?. Es que, como adelanté, los fundamentos de la sentencia no fueron útilmente refutados y la cuestión medular, esto es, la falta de aceptación o ratificación por acto público de lo actuado por Barassi -con su posterior inscripción- obstan al progreso de la tercería. V. En lo tocante al pedido de aplicación de sanciones por temeridad y malicia a la tercerista, destaco que tal solicitud no fue efectuada ante el anterior sentenciante, lo que veda, en principio, evaluar la conducta en esta instancia (Cpr.: 277). Agregó que de las constancias posteriores a la sentencia, no se advierte el empleo desviado o antifuncional de las reglas del proceso ni la obstrucción malintencionada al curso de la justicia, pues para ello no basta la articulación de pretensiones que no resultan acogidas o de recursos desestimados (CNCom, esta Sala, Inversora Celisur SA c/Salto 96 SA y otros s/ ordinario s/ incidente de ejecución de sentencia? del 13-12-2016). VI. En materia de costas, estas deben ser impuestas íntegramente a la apelante, pues no se advierten motivos que permitan apartarse del principio objetivo de la derrota (Cpr.:68). VII. Como corolario de todo lo expuesto, si mi criterio es compartido, propongo al Acuerdo: desestimar el recurso de fs. 208 confirmando la sentencia recurrida en todo cuanto decide. Con costas a la tercerista (Cpr. 68). He concluido. Por análogas razones la Dra. Díaz Cordero adhirió a la conclusión propiciada por su distinguida colega. Con lo que terminó este Acuerdo que firmaron las Sras. Jueces de Cámara Matilde E. Ballerini y María L. Gómez Alonso de Díaz Cordero. Es copia del original que corre a fs. 2388/93 del Libro de Acuerdos Comerciales. Sala B. RUTH OVADIA SECRETARIA DE CÁMARA Buenos Aires, 6 de septiembre de 2018.- Y VISTOS: Por los fundamentos del Acuerdo que precede se resuelve: desestimar el

