

EMBARGO GENÉRICO. TERCERÍA DE DOMINIO. PROCESO DE EJECUCIÓN

Resumen

Tercería de dominio excluyente. Acreedor ejecutante del propietario aparente de larga data.

Informes: Registral y Procesal

Consulta

RELACIÓN DE HECHOS

5.1.1973. Compraventa del padrón ... entre E1 y su hijo E2.

3.6.1996. El adquirente, E2, suscribió un vale a favor de la cooperativa C, con vencimiento 30.11.1996.

30.1.1997. Compraventa del padrón citado entre E2 y su hijo E3.

La cooperativa C interpuso demanda de acción pauliana contra esta última compraventa, de 1997, ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia de ... Turno. Por sentencia 230, se declaró la inoponibilidad de la enajenación de E2 a su hijo E3.

Por otro lado, de acuerdo a resolución 3631/2001 del Juzgado Letrado de Primera Instancia de ... Turno, se acogió demanda de simulación respecto de la compraventa de 1973, declarando que el bien era propiedad de E1. La decisión de primer grado respecto a ese punto fue confirmada por sentencia .../2002 del Tribunal de Apelaciones de Familia de ... Turno.⁷⁴

Como consecuencia, los sucesores de E1 interpusieron tercería de dominio contra la cooperativa ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia de ... Turno, con el siguiente resultado:

- 1) la sentencia interlocutoria 3105/2004 declaró que el padrón citado es propiedad de los accionantes, y se levantó el embargo que afectaba al inmueble;
- 2) por sentencia 14/2007 del Tribunal de Apelaciones en lo Civil de ... Turno, se desestimó la tercería de dominio.

CONSULTA

Se consulta:

- 1) si existiendo embargos genéricos de otros acreedores sobre E2, puede determinarse que sobre el padrón del caso, los acreedores preferentes

⁷⁴ La casación presentada ante la Suprema Corte de Justicia fue desestimada por sentencia 672/2003.

- son los sucesores a título particular de la cooperativa C, y proceder a la subasta del inmueble;
- 2) si es posible no realizar subasta y, en su lugar, efectuar dación de pago de E2 a los acreedores, sin que se vea afectada por los embargos de restantes acreedores.

Informe de la Comisión de Derecho Registral

A los efectos del informe de esta comisión, debemos tener en cuenta el alcance de las sentencias del caso y el conflicto entre ellas.

En el supuesto de acción pauliana, ORDOQUI⁷⁵ recuerda que su efecto normal es volver inoponible la enajenación al acreedor perjudicado, restituyendo las cosas al estado anterior. Prosperada la acción, la eficacia de la sentencia crea una nueva situación jurídica que permite al acreedor accionar sobre el bien del caso.

El acto jurídico de disposición del deudor es inoponible al acreedor que interpuso la acción.

Como dice en su informe la Comisión de Técnica Notarial Procesal, en el caso, es fundamental el alcance de la sentencia 14/2007 del Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 2.º Turno, en el entendido de que la cuestión versa sobre el principio de buena fe, la apariencia de un negocio simulado y las consecuencias de su resultado en un proceso de ejecución. Dicho tribunal sostuvo que el artículo 1580 del Código Civil protege, además de los causahabientes a título particular, a los acreedores de buena fe del propietario aparente. Así, la sentencia sostuvo que el ejecutante acreedor desde junio de 1996 del propietario aparente de larga data, E2, es tercero de buena fe, quien no podía —es razonable— conocer la simulación de más de dos décadas atrás y a quien no puede oponerse útilmente dicha simulación, excluyendo el bien del patrimonio aparente de su deudor —a la fecha de contraída la deuda—, a quien está ejecutando desde 1997.

En consecuencia, la tercería de dominio iniciada por los propietarios verdaderos, con base en la simulación del negocio de 1973, no puede prosperar respecto del ejecutante del propietario aparente a la fecha de contraído el crédito ejecutado.

Esta sentencia que desestimó la tercería de dominio opera en el ámbito específico del proceso de ejecución. El bien se mantiene en el patrimonio del deudor, atado a la ejecución, en protección del ejecutante tercero de buena fe, quien podrá seguir adelante hasta la satisfacción de su crédito. En cuanto a otros acreedores de la misma persona, ese bien se encuentra fuera del patrimonio de su deudor, debido a que el inmueble es propiedad de los sucesores de E1.

75 ORDOQUI CASTILLA, Gustavo, *Tratado de derecho de los contratos*, tomo 7: «El fraude y la acción pauliana», Montevideo: AMF, 2017.

CONCLUSIONES

A la pregunta 1 de la consulta se responde que, tal como establece la sentencia multicitada, el bien del caso es propiedad del ejecutado solamente para los acreedores sucesores de la cooperativa C.

A la pregunta 2 se contesta que, en consonancia, con las sentencias comentadas, el bien está sujeto solamente al proceso de ejecución específico. Respecto a otros negocios jurídicos, debe tenerse en cuenta que los propietarios son los sucesores de E1.

Esc. Carlos del Campo García
Informante

La Comisión de Derecho Registral, integrada por los Escs. Cristina Anzuela, Álvaro Garbarino, Robert Melo, Susana Cambiasso, Claudia Pereiro, Carlos del Campo, Mercedes Azar e Inés Rodríguez Sarmiento, aprueba el informe que antecede, elaborado por el Esc. Carlos del Campo García.

Esc. Mercedes Azar
Coordinadora

Informe de la Comisión de Técnica Notarial Procesal

A efectos de evaluar puntualmente la consulta, cabe señalar que:

1. Resulta vital el contenido de la sentencia 14 de fecha 14.2.2007, de segunda instancia, en el entendido de que la cuestión versa sobre su alcance y desarrollo, vinculado puntualmente al principio de buena fe, a la apariencia jurídica de un negocio simulado y a las consecuencias de su resultando en un proceso de ejecución.

2. Puede afirmarse que la tercería de dominio en el proceso de ejecución no tiene como objeto el pronunciamiento sobre la titularidad del bien, sino resolver si el bien debe continuar sujeto al proceso y finalmente satisfacer el crédito; concretamente, si el bien objeto de la medida cautelar conforme al proceso está o no en el patrimonio del ejecutado y forma parte así de la garantía común de sus acreedores (art. 335 CGP, «Tercerías en procesos de ejecución, ejecutivos o cautelares».⁷⁶

Como se ha señalado, la resolución de fecha 27.7.2001 número 3631 de primera instancia acogió la acción simulatoria respecto de la compraventa del inmueble padrón ... de 1973, en cuanto su verdadero propietario no es E2, confirmada en lo pertinente por sentencia 266/2002 de segunda instancia.

76 CARDINAL, Fernando, y KLETT, Selva, *Revista Judicatura*, n.º 41, pp. 197 y ss.

3. Conforme dichas sentencias versa la cuestión en sus fundamentos, en la apariencia jurídica del negocio y en la interpretación del artículo 1580 del Código Civil, en ponderación del acreedor del propietario aparente como tercero de buena fe.

El tribunal sostuvo que el artículo 1580 del Código Civil protege no solo a los causahabientes a título particular, sino también a los acreedores de buena fe del dueño aparente. Luce en la sentencia:

En el caso, la buena fe del acreedor luce evidente [...]. Resulta evidente, entonces, que el ejecutante acreedor desde junio de 1996 del propietario aparente de larga data, E2, es un tercero de buena fe, que no podía razonablemente conocer la simulación de más de dos décadas atrás, a quien no puede oponerse útilmente dicha simulación, excluyendo el inmueble del patrimonio aparente (a la fecha de contraída la deuda) de su deudor, a quien está ejecutando desde año 1997. En consecuencia, la presente tercería de dominio iniciada por los propietarios verdaderos, en base a la simulación relativa de la persona del comprador [...], no puede prosperar respecto del ejecutante del propietario aparente a la fecha de contraído el crédito ejecutado.

CONCLUSIÓN

En mérito a las consideraciones expuestas, en virtud del tenor de la sentencia que desestima la tercería de dominio excluyente, opera una realidad jurídica especial vinculada estrictamente al proceso de ejecución cursado.

Se mantiene el bien de referencia en el patrimonio del deudor, atado a la ejecución, protegiendo al tercero de buena fe, el ejecutante, que podrá seguir adelante hasta obtener la satisfacción de su crédito.

Esta comisión considera que el lazo estricto de la resolución y sus fundamentos al proceso de ejecución torna imposible considerar válido cualquier modo extrajudicial de poner fin al proceso. El deudor carece de poder de disposición y el bien no está en su patrimonio, y sobre ello no hay duda alguna, con la salvedad de que permanecerá allí solo a efectos de que pueda satisfacer su crédito el ejecutante, en el marco del proceso judicial y solo en ese marco.

Al existir embargos de acreedores ajenos a la ejecución que afecten al bien, estos deberán ser descartados por recaer sobre un bien que no es propiedad del deudor.

Se otorga especial relevancia a «la apariencia de propiedad», apariencia que se consagra en la ejecución. Podrá procederse a la subasta pública, y en su etapa de liquidación, conforme al artículo 388 del Código General del Proceso, se establecerá el crédito del ejecutante y sus accesorios, y si hubiere sobrante, este no integrará el patrimonio del deudor y tampoco podrá ser garantía de sus demás acreedores.

Con la satisfacción del crédito del ejecutante se pone fin a la «propiedad aparente», y el propietario original podrá presentarse al cobro del eventual remanente, sin perjuicio de las demás acciones que tendrá contra él.

Esc. Valeria de Paula
Informante

La Comisión de Técnica Notarial Procesal, integrada por los Escs. Mariela Decaro, Martín Sosa Valerio, Gabriela Hormaiztegui, Claudia Medina, Verónica López Fernández y María Cristina Lamela, aprueba el informe que antecede, elaborado por la Esc. Valeria de Paula.

Informes aprobados por la Comisión Directiva Nacional de la AEU el 26.6.2018, expediente 1488/2017.