

San Carlos de Bariloche, 5 de marzo de 2026.-

**VISTOS:** Los autos **BUENULEO, NELSON OVIDIO Y OTROS C/ ACEVEDO, ANGELICA S/ TERCERÍA DE MEJOR DERECHOBA-02752-C-2024**

**Y CONSIDERANDO:**

1º) Que en fecha 09/12/2024 se presentan Nelson Ovidio Buenuleo y Fabian Ovidio Buenuleo interponiendo tercería de mejor derecho en virtud de la medida cautelar trabada en autos “ACEVEDO ANGÉLICA C/BUENULEO ANTONIO S/INCIDENTE FIJACIÓN PLAZO ESCRITURACIÓN S/MEDIDA CAUTELAR” EXPT. N° BA-30226-C-0000 (previo N° 11352/12 cuando en fecha 6/8/2012 se radica en Juzgado N°5, antes N°0218/230/007)."

Sostienen que se encuentran llevando a cabo la explotación de la cantera extracción de áridos, denominada Cantera El Pilar Expte 34044-M-09, del Registro interno de la Secretaria de Minería de Río Negro, autoridad de aplicación conforme código de Minera Provincial vigente, en un primer momento por convenio con la firma Codistel y luego en forma directa.

Que dicha explotación, se realiza sobre el inmueble denominado como lote 5, parte del Lote Pastoril 127, inscripto al tomo 102 folio 39, ubicado dentro del lote Pastoril 127 de mayor superficie, este último inscripto al tomo 132 folio 152, e identificado catastralmente como 19-7-530-730, ubicado en el Barrio El Pilar II, de esta ciudad y dicho inmueble resulta el afectado por las medidas cautelares dictada en los autos mencionados.

Indica que la autoridad Minera les exige, a los efectos de continuar el trámite de regularizar la situación referida, y de este modo poder continuar con la explotación de la cantera, la desafectación de las medidas cautelares sobre el referido inmueble oportunamente trabadas.

Relatan que se pusieron en contacto con el Sr. Juan Carlos Cárdenas, quien detentaba un fallo de primera instancia, el cual contaba con confirmación de la Cámara de Apelaciones, donde se le reconocía su derecho de propiedad, sobre el referido lote, por ello y luego de las negociaciones del caso en fecha 30 de julio de 2021 entre los suscriptos y el Sr. Cárdenas se firmó un contrato de Cesión de Derechos y Acciones sobre el mismo; el derecho que fuera transmitido por Cárdenas a los suscriptos, mediante el Contrato de Cesión referido, surgía de haberlo adquirido mediante boleto de compra venta, y luego haber ocurrido por ante los estrados judiciales locales, y haber ejercitado las acciones correspondientes.

Que en los autos caratulados "CARDENAS, JUAN CARLOS C/ BUENULEO ANTONIO S/ ESCRITURACION (Ordinario) (de Civil nro.3, expte.nro.31367-11), Expte. Nro. 0298/208/11", los cuales tramitaron, por ante el Juzgado Civil y Comercial Número Tres, a cargo del Dr. Santiago Moran se dictó sentencia definitiva en fecha 3 de Octubre de 2013, la cual, fue confirmado por sentencia del 24 de Octubre de 2014, por la Cámara de Apelaciones Civiles y Comerciales, en autos "\"CARDENAS, JUAN CARLOS C/ BUENULEO ANTONIO S/ ESCRITURACION (Ordinario) (de Civil nro.3, expte.nro.31367-11)\", expediente 00002-14 (registro de Cámara).

Manifiestan que resultan con un mejor derecho preferente respecto a la propiedad sobre el referido inmueble, fundamentalmente respecto al que esgrime la parte que peticiono oportunamente las medidas cautelares, ya que cuentan con la posesión del inmueble, publica fáctica, de buena fe y la misma surge de las actuaciones obrantes en registros públicos, posesión que les fuera transmitida por la cesión, configurando una accesión de posesiones que supera con holgura los 30 años.

2º) Sustanciado el incidente, en fecha 14/03/2025 la apoderada de los herederos de Angélica Acevedo rechazaba los hechos invocados como fundamento del pedido, y se oponía al levantamiento de las medidas cautelares oportunamente dictadas.

Indica que las medidas trabadas buscan proteger al bien de la sucesión de Angelica Acevedo de usurpadores y apropiadores de inmuebles y por ende no pueden levantarse

y que respecto a la "copia" que como documento acompaña la actora, lo desconoce toda vez que es supuesta copia de documental celebrada entre terceros ajenos a las partes de la causa principal, inválido, en razón que Cárdenas no podía ceder lo que no le pertenecía, ya que el bien es de Angelica Acevedo y sus herederos, quien compró con anterioridad en 1973, y lo escrituro en 1984 primero en el tiempo primero en el derecho.

3°) Que en fecha 14/05/2025 se abrió la causa a prueba certificandose la misma en fecha 18/11/2025 quedando los autos en condiciones de resolver.

4°) Ingresando en el análisis de la cuestión se advierte que el derecho invocado por los terceristas resulta ser de una cesión de derechos efectuada por Juan Carlos Cardenas en fecha 31/07/2021 de los derechos que posee sobre el lote 5, parte del Lote Pastoril 127, inscripto al tomo 102 folio 39, ubicado dentro del lote Pastoril 127 de mayor superficie, este último inscripto al tomo 132 folio 152, e identificado catastralmente como 19-7-530- 730, ubicado en el Barrio El Pilar II.

Que Juan Carlos Cardenas obtuvo sentencia favorable con fecha 03/10/2013 por dicho inmueble en autos "Cardenas, Juan Carlos c/ Sucesores de Buenuleo Antonio s/ escrituración A-3BA-798-C2015" y que a la fecha figuran medidas cautelares sobre el inmueble de prohibición de innovar y anotación de litis previas, dictadas en los autos principales "BA-30226-C-0000 "ACEVEDO, ANGELICA C/ BUENULEO, ANTONIO- INCIDENTE FIJACION DE PLAZO ESCRITURACION- S/ MEDIDA CAUTELAR(C)."

Que respecto de la acción intentada el Código de Procedimientos dispone que: "Las tercerías deberán fundarse en el dominio de los bienes embargados o en el derecho que el tercero tuviere a ser pagado con preferencia al embargante. La de dominio deberá deducirse antes de que se otorgue la posesión de los bienes; la de mejor derecho, antes de que se pague al acreedor..." (art. 92).-

De lo expuesto, cabe inferir que pese a lo expresado por el incidentista en el sumario de su demanda; la presente se encuadra en el supuesto de tercería de dominio.

Respecto a la tercería de dominio se ha dicho que "...tiene por objeto la protección del derecho real a que se refieren los arts. 2506 y siguientes del Cód. Civil, siempre que la integridad de ese derecho se encuentre afectada como consecuencia de un embargo (preventivo o ejecutivo)" (conf. Palacio, "Derecho Procesal Civil", tomo III, pág. 297). Que dada la fecha de los procesos en examen corresponde la aplicación de la ley 340 (art. 7 CCCN, como ya se ha expresado en los autos principales y en la tercería iniciada por el comprador Sisko); y que también en la causa originaria de la presente; se ha admitido la aptitud de la tercería de dominio para atacar la traba de otras medidas como en el caso entendiendo que si bien "...La tercería procede no sólo por el embargo, sino frente a cualquier medida cautelar que obre los mismos efectos. Así se ha admitido expresamente que es procedente concederla frente a la prohibición de innovar (C.Civ.; Sala A,ED 46-419)" (Falcón, Enrique M. "Código Procesal, Civil y C.).

Que, en el caso que nos ocupa, los incidentistas, Sres. Nelson Ovidio Buenuleo y Fabian Ovidio Buenuleo no han podido demostrar el dominio del inmueble afectado por las medidas cautelares, ya que los presentantes resultan ser cesionarios de los derechos que le correspondían a Juan Carlos Cárdenas y en fecha 06/02/2018 en el expediente "13489-14 - ACEVEDO, ANGELICA, C/ BUENULEO, ANTONIO-INCIDENTE FIJACION DE PLAZO ESCRITURACION. MEDIDA CAUTELAR- S/ TERCERIA DE MEJOR DERECHO (c) (S-06)" en tramite por ante esta Unidad Jurisdiccional donde se resolvió con fecha 06 de febrero de 2018 rechazar la tercería de dominio interpuesta por Juan Carlos Cárdenas.

Ello, teniendo en cuenta que la posesión fue entregada mucho antes a la Sra. Angelica Acevedo (1973) que a Cárdenas (1990); además de que la sentencia dictada a favor de Cárdenas no pudo cumplirse por lo que el dominio que se invocaba, tampoco fue acreditado.

En virtud de ello, los aquí incidentistas no pueden invocar ahora un mejor derecho que el que tenía su cedente porque el mismo no pudo ser transmitido.

En este sentido, el art. 399 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que "Nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que tiene, sin perjuicio de las excepciones legalmente dispuestas."

Por tal motivo, siendo que los incidentistas, Sres. Nelson Ovidio Buenuleo y Fabian Ovidio Buenuleo no han podido demostrar un mejor derecho ya que la documental acompañada resulta ser la misma que la presentada en esos autos (Acta de constatación de fecha 23/09/2010) corresponde rechazar la tercería de dominio e imponer al tercerista las costas de la presente, por no existir mérito alguno para apartarme del principio general de la derrota sentado en los arts. 62 y 63 del CPCC.-

En este sentido se ha dicho que "...al tercerista incumbe la demostración de su derecho de dominio, y por lo tanto, la carga de desvirtuar aquella presunción contraria a su derecho" (conf. ob. y aut. citado, tomo III, pág. 306). Extremo que en el caso no ha ocurrido.-

En consecuencia, **RESUELVO:-**

**I)** Rechazar la tercería de dominio interpuesta por Nelson Ovidio Buenuleo y Fabian Ovidio Buenuleo en mérito a todo lo expresado en los considerandos que anteceden. **II)** Imponer las costas de lo resuelto al tercerista. **III)** Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia por art. 120 CPCC.

**Cristian Tau Anzoategui**  
**Juez**