

EXPRESA AGRAVIOS. RESERVA CASO FEDERAL.-

Excelentísima Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil:

Autos: “DE LUCA ARMANDO ENRIQUE Y OTRO C/ JEMOLI GUILLERMO PATRICIO Y OTROS S/ NULIDAD DE ESCRITURA/INSTRUMENTO” (Expte. 93010/2019)

ATILIO SILVIO MACULUS, abogado, inscripto al T° 44 F° 457 del C.P.A.C.F., DNI 17743050, CUIT 20-17743050-2, IVA Resp. Inscripto, **letrado apoderado del Escribano SANTOS, JOSE LUIS**, con **domicilio electrónico: 20177430502**, constituyendo domicilio procesal físico en Paraná 608, piso 3° of. "7" de CABA, ZN 101, Tel. 4373-6344/6416, a V.S. respetuosamente digo:

I.- OBJETO. EXPRESA AGRAVIOS.

Que vengo en legal tiempo y forma a expresar agravios respecto a la Sentencia dictada por el Juez de grado con fecha 27 de Diciembre de 2024, que decreta la nulidad de la escritura nro. 45 pasada ante mi parte, resolución que he apelado, habiéndose concedido el recurso con fecha 7/02/25 y cuya resolución colocando los autos en la secretaría del tribunal por el plazo de diez (10) días y a los efectos de los artículos 259 y 260 del Código Procesal fuera notificada el 09/04/2025.

II.- Que por imperativo procesal impuesto por el art. 265 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación realizaré la crítica concreta y razonada de las partes del resolutorio que me agravia.

II. a) Se agravia mi parte pues el sentenciante, desconociendo el texto de la ley, expresa: *“he de destacar que en el caso de venta en subasta pública, el perfeccionamiento de la transmisión del dominio en cabeza del comprador se produce con la aprobación del remate, el pago del precio y la entrega de la posesión, sin resultar necesaria la escritura pública”.*

En cuanto a la mencionada subasta, si bien la enajenación de un inmueble en subasta pública se perfecciona una vez aprobado el remate, pagado el precio y realizada la tradición del inmueble, para que dicha adquisición sea oponible a terceros es necesaria la inscripción en el registro pertinente, dado que el art. 2505 del Código Civil se extiende al caso de adquisición de un inmueble en pública subasta.

A partir de la reforma de 1968 el art. 2505 del Cód. Civil expresa que para que la transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles sea oponible a terceros es necesaria la inscripción en los registros, lo cual, también se entendió aplicable a la venta hecha en subasta pública.

Al respecto se ha dicho:

“En conclusión, la enajenación de inmuebles mediante subasta judicial, se perfecciona una vez aprobado el remate, pagado el precio y realizada la tradición del inmueble mediante el diligenciamiento del mandamiento de posesión. A partir de la reforma de 1968, el artículo 2505 del Código Civil expresa que para que la transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles sea oponible a terceros es necesaria la inscripción en los registros, lo cual, también se entendió aplicable a la venta hecha en subasta pública. Es que para transmitir el dominio de un inmueble es necesario que concurren el título, el modo y la inscripción. La excepción prevista en el artículo 1184 del Código Civil para la subasta pública respecto a la escritura pública hace a la forma suficiente del título pero no se entendió que ello exceptionara respecto del modo (tradición) a la que debe sumarse la exteriorización registral como recaudo de

oponibilidad a terceros". (Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Minería de San Juan, sala III. "Miranda Mallea, Alfredo c. Araya, Martha Juana". Fecha 23/11/2010. Publicado en: LL Gran Cuyo 2011 (mayo), 419).

"Esta subasta queda "perfeccionada" con su inscripción, y a partir de allí será oponible a terceros. (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 8a Nominación de Córdoba, 14/04/1993, Astrada, Eduardo, AR/JUR/2209/1993, LLC 1993 con nota de Pablo Enrique Landin, LLC, 1993-522), por lo que a los efectos de la oponibilidad a los terceros del acto de subasta era necesario la inscripción en el Registro Público Inmobiliario de la misma."

"Si bien la transmisión del dominio de un inmueble vendido en subasta judicial se perfecciona una vez pagado el precio, aprobado el acto realizado por el martillero y hecha efectiva la tradición mediante el diligenciamiento del mandamiento de posesión, en concordancia con lo dispuesto por los artículos 577 del Código Civil y 583 del CPCyC., a partir de la reforma del art. 2505 del primero de los Códigos citados, para que la transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles sea oponible a terceros es necesaria la inscripción en los registros, norma que también resulta aplicable a la venta hecha en subasta pública.

La inscripción en los registros inmobiliarios, sea mediante el testimonio de las actuaciones judiciales, o de la escritura otorgada en los términos del art. 583 del CPCyC., es indispensable para que el derecho real tenga eficacia absoluta, es decir, frente a los terceros interesados.

En ese sentido, debe recordarse que la finalidad de la creación del sistema de registros públicos no ha sido otra que la de establecer un mecanismo seguro y generalizado de publicidad de los derechos reales en materia inmobiliaria que permitiera superar el estado de crisis en que había caído la "tradición" como factor de cognoscibilidad de las modificaciones dominiales frente al crecimiento de las ciudades y el incremento, aceleración y masificación del tráfico jurídico moderno. La clave del

funcionamiento del sistema de registros inmobiliarios está, precisamente, en la cognoscibilidad potencial "erga omnes" que tiene el asiento registral; sea por intermedio de la exhibición del folio real mediante fotocopiado del legajo o a través de la expedición de "certificados" que hacen plena fe sobre la autenticidad de la información proporcionada y su fidelidad con los asientos de la matrícula (art. 22, Ley 17.801). Si ese conocimiento potencial derivado de la registración no se da, sea por culpa, error, omisión o dolo del Registro o sus dependientes o cualquier otra causa atribuible al escribano, al propio interesado o incluso, a caso fortuito o fuerza mayor, no habrá perfeccionamiento de la transmisión frente a los terceros, quienes podrán actuar como si la venta nunca hubiese existido. Esto es, en síntesis, que les será inoponible.

Que el dominio ya esté adquirido no significa que por esa sola circunstancia y el régimen publicitario propio de la subasta, esa adquisición sea ya oponible a los terceros. Lo será, en todo caso, con respecto a los terceros en general, pero no así en relación a los terceros interesados.

"La publicidad registral es necesaria, en cambio, para la oponibilidad de los derechos reales a los terceros interesados, o sea, los terceros que, de no cumplirse con la publicidad, pueden invocar un interés legítimo en desconocer, en cuanto a ellos respecta, la transmisión o constitución del derecho real de que se trate".

"Esa publicidad que sólo suministra el acceso del título al Registro de la Propiedad no puede ser suplida por la que puede resultar de la publicación de unos edictos anunciando una subasta, que pudo haber tenido lugar muchos años antes (en el caso, siete años) y hasta pudo realizarse en un lugar diferente y distante del de ubicación del inmueble" (conf. AREAN, Beatriz, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Ed. Hammurabi, T. 11, ps.545/546).

Por ello, no se puede sostener válidamente que la publicidad registral que impone el art. 2505 del Código Civil para las transmisiones de dominio de inmuebles respecto de terceros, pueda ser sustituida o resulte prescindible en las ventas que se realicen por subasta judicial; con el argumento de haber sido públicamente anunciada la misma mediante la publicación de edictos.

Consecuentemente, en el entendimiento de que la adquisición del dominio en subasta judicial no resulta oponible a terceros interesados mientras no esté registrada (arts. 2505, Cód. Civ., arts. 1 y 2, Ley 17.801), y considerando además que en el caso bajo examen el cesionario de los derechos del comprador en subasta omitió realizar la inscripción de tal adquisición, debe darse prevalencia a los derechos de quien adquiriera el inmueble por compraventa inscrita en el Registro respectivo.

La solución que se propone puede quizás parecer rigurosa para quien - como el actor- adquirió por cesión de derechos del comprador en subasta judicial efectuada en el expediente; pero, por otro lado, no existen razones para suponer que la demandada adquirente mediante compraventa, con inscripción en el Registro, haya obrado de mala fe; siendo lícito presumir precisamente -como lo hiciera la Cámara- todo lo contrario.

Es evidente que cualquier solución que se proponga implica necesariamente sacrificar los intereses de alguna de las partes involucradas; y en ese contexto deben priorizarse los derechos resultantes de la apariencia jurídica y la buena fe registral; que en definitiva son los que mejor se compadecen con la seguridad del tráfico jurídico y la finalidad de publicidad que tienen los registros inmobiliarios.

Se ha dicho en el sentido propuesto que "La enajenación de inmuebles mediante subasta judicial se perfecciona una vez aprobado el remate, pagado el precio y realizada la tradición del inmueble mediante el diligenciamiento del mandamiento de posesión (art. 577, Código Civil, y 585, Cód. Procesal). Ahora bien, a partir de la reforma de 1968 el art. 2505 del Cód. Civil expresa que para que la transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles sea oponible a terceros es necesaria la inscripción en los registros, lo cual, también se entendió aplicable a la venta hecha en subasta pública. Es que para transmitir el dominio de un inmueble es necesario que concurren el título, el modo y la inscripción. La excepción prevista en el proemio del art. 1184 del Código Civil para la subasta pública respecto a la escritura pública hace a la forma suficiente del título pero no se entendió que ello excepcionara respecto del modo (tradición) a la que debe sumarse la exteriorización registral como recaudo de oponibilidad a terceros. En el caso de la subasta judicial, la inscripción en los registros

inmobiliarios, sea del testimonio de las actuaciones, sea de la escritura otorgada en los términos del art. 586 del Cód. Procesal, es indispensable para que el derecho real tenga eficacia absoluta, es decir, aún frente a los terceros interesados" (Cám. 2ª Apel. Civ. y Com. La Plata, Sala I. 6/07/2004, Lexis, 14/96136). Y también: "La adquisición o transmisión del dominio en subasta judicial no será oponible a terceros mientras no esté registrada" (CS Tucumán, Sala Civil y Penal, 31/12/2002, Lexis 1/70036171-1); "El transcurso del tiempo sin inscribir la subasta ni la escritura traslativa de dominio sólo perjudica al adquirente, ya que///.- ///.-cualquier tercero de buena fe podrá adquirir el dominio u otros derechos sobre el bien, desplazando al propietario u oponiéndole su derecho en razón de que la venta no registrada no produce efectos con relación a él" (TS La Rioja, 19.10.2005, LL Gran Cuyo, 2006-671).

La solución adoptada, en cuanto se sostiene que la inscripción en el Registro de la Propiedad de Inmuebles es necesaria para que el derecho real se torne oponible a terceros interesados de buena fe, es además la tesis consagrada en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación vigente desde el 1 de agosto de 2015.

En ese sentido, el artículo 1893 del citado Código establece que: "Inoponibilidad. La adquisición o transmisión de derechos reales constituidos de conformidad a las disposiciones de este Código no son oponibles a terceros interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad suficiente. Se considera publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión, según el caso. .".

El artículo 2505 del Código Civil, aplicable también a las subastas judiciales, establece que la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas.

En tal orden de ideas, la oponibilidad es la posibilidad de hacer valer un derecho o una relación jurídica a los terceros que no participan de ella, o mirando desde un punto inverso, la imposibilidad de hacerlo valer. En esta concepción, el tercero se define en forma negativa, no por lo que es, sino por lo que no es: no es parte.

Y de acuerdo al tipo de relación jurídica o al tipo de derecho que se analice, la noción de tercero cambiará de contenido.

Así la función del recaudo de la inscripción tiende a proteger a las personas que desconocen, por falta de la debida publicidad, la verdadera situación jurídica de los bienes, persiguiéndose además la protección de la confianza, con la finalidad de garantizar la seguridad y la agilidad del tráfico jurídico y, especialmente, del intercambio de bienes y servicios.

Lo dicho, no implica desconocer el carácter declarativo de la inscripción registral establecida en el citado art. 2505 actualmente derogado, discusión esta que fue zanjada definitivamente a partir del art. 2 de la Ley 17.801 que expresamente le atribuye carácter declarativo, por lo que su exigencia no alcanza ni a las partes del negocio jurídico, ni a los terceros desinteresados y sólo se concreta a obrar como presupuesto de la oponibilidad a los terceros interesados.*

En tal orden de ideas, si bien para considerar consumado el remate, o sea, para tener a los compradores como adquirentes del derecho real de dominio, se requiere se hayan cumplido los tres requisitos antes mencionados: aprobación del remate, pago del precio y otorgamiento de la posesión (art. 583 del CPCyC.), entendemos que hasta tanto no se haya inscripto en el Registro, estos elementos sólo valen entre partes, sus herederos y los que intervienen de una u otra manera en la formalización de la subasta y los actos procesales consecuentes (arg. art. 20, Ley 17.801).

Es que resulta huérfano de sustento y eficacia sostener que la publicidad registral que impone el art. 2505 del Código Civil para que las transmisiones de dominio de inmuebles sean oponibles a terceros -entendiéndose a estos como todos los interesados que tengan un interés jurídico por ser titulares de un derecho subjetivo, para cuyo ejercicio no sea indiferente la registración del derecho real-, sea sustituida en las que se realizan por subasta judicial por el efecto exteriorizador de los edictos.

En conclusión, partiendo de la premisa de que la adquisición del dominio en subasta judicial no resulta oponible a terceros interesados de buena fe mientras no esté registrada (art. 2505, Cód Civil; arts. 2, 20 y 22, Ley 17.801), y dado que en el presente caso, el cesionario de los derechos del comprador en subasta omitió efectuar la inscripción respectiva de la adquisición, corresponde priorizar los derechos de quien adquiriera el inmueble por compraventa con inscripción del respectivo título en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Máxime, considerando el tiempo transcurrido entre la realización de la subasta judicial (18.06.1998) y la compraventa instrumentada mediante la escritura N° 251 de fecha 9.12.2005 cuya nulidad aquí se pretende, por cuanto aparece como irrazonable sostener que la publicación de edictos efectuada para la subasta más de siete (7) años antes de formalizarse la compraventa ahora impugnada, tenga la virtualidad de sustituir, para este último negocio jurídico, la publicidad registral establecida por el art. 2505 del Código Civil.” **(N. B., J. A. c/ S., M. I. y Otro. s/ ORDINARIO NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA / MEDIDAS CAUTELARES s/ CASACION. SENTENCIA 7 de Octubre de 2015 Nro. Interno: 68/15 SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA. VIEDMA, RÍO NEGRO Sala LABORAL Magistrados: APCARIAN - ZARATIEGUI (disidencia) - MANSILLA (disidencia) - PICCININI – BAROTTO Id SAIJ: FA15050061).**

II.- b) Se agravia mi parte, pues el aquo considera que el estudio de título es la única diligencia idónea para dotar de buena fe al tercero adquirente e impedir al dueño de la cosa recuperarla.

Conforme al artículo 1051 del Código de Vélez –aplicable al caso de autos-, era suficiente analizar la última escritura y si de ésta resulta que el bien fue adquirido a título oneroso sin que se advierta carencia de buena fe, el estudio queda terminado, porque aunque el título por el cual adquirió quien vendió al que ahora

enajena sea nulo o anulable, no perturba los derechos del actual vendedor puesto que como tercer adquirente a título oneroso y de buena fe sus derechos están a salvo. El notario no tiene por qué escudriñar la buena fe porque la ley la presume y por esa razón el titular de dominio no tiene que probar la existencia de buena fe sino que es el atacante del derecho quien debe probar la inexistencia de buena fe.

Es importante dejar constancia que, a la época de otorgamiento de la Escritura N° 45, no existía normativa alguna a nivel nacional ni provincial, de fondo o de forma que determine dicha tarea como obligatoria. Podemos encontrar mayor o menor énfasis en las distintas legislaciones provinciales con respecto a la importancia de la realización de dicha tarea, dentro del deber genérico del asesoramiento notarial.

Doctrinariamente se han expuesto distintas posturas en referencia al estudio de títulos: Una postura establece la plena obligatoriedad del estudio de títulos. Si bien se admite que no hay ningún artículo en el nuevo Código Civil y Comercial por el que se obligue al escribano a hacer el estudio de títulos, esta teoría, basándose en esa posición implícita de la obligación que surgía de los antiguos artículos 902 y 512, estableciendo esa diligencia a los efectos de la actuación, lo ven como obligatorio. No ven otro camino para consagrar la buena fe del tercero, en los términos del antiguo 1051, actual 392, más que el estudio de antecedentes. A su vez, si hacemos un análisis jurisprudencial, esta fuente jurídica tiene un claro camino marcado en determinar esta obligatoriedad del estudio de títulos a los efectos de consagrar la buena fe de los terceros,

Otra postura va a decir que si bien su realización puede ser conveniente, no es obligatoria, que el estudio de títulos es un elemento más (pero no el único), incluso que tiene cierta “jerarquía” para la configuración de esa buena fe pero que no es el “único” medio para su acreditación. Establece que no es correcto tasar la prueba de la buena fe del tercero; será el escribano el que determine qué medios emplear para otorgar un título perfecto sin necesidad de que lo obliguen normativamente a realizar el estudio de títulos. Como vamos a ver, esta postura se va a reflejar en muchos congresos y jornadas notariales a los efectos de determinar la falta de obligatoriedad del estudio de antecedentes.

Una tercera postura, basada esencialmente en la adquisición de acuerdo a constancias registrales, prescinde absolutamente del estudio de títulos como conveniente u obligatorio, entendiendo que adquirir de acuerdo con las constancias registrales es adquirir bien, y no para una simple buena fe del tercero ni consagrando el principio de fe pública registral, sino adquirir con buena fe en estos términos del 392, es decir, adquirir de acuerdo a registro, pudiendo repeler cualquier tipo de acción de nulidad del propietario que ha enajenado en base a ese vicio.

Desde el punto de vista de jornadas y congresos notariales que pueden ser tenidas en cuenta como doctrina vigente a favor de una u otra postura, me permití recabar algunas de sus conclusiones.

Jornada Notarial Bonaerense (Bahía Blanca, 1977). Esta conclusión marcó luego una suerte de lineamiento en otras jornadas, tanto nacionales como bonaerenses, al establecer que

... en el camino de la seguridad jurídica, de la que el notario es digno exponente, el estudio de títulos juega un rol esencial [...] no obstante ello, se considera que el estudio de títulos no debe ser obligatorio [...] por cuanto la apreciación acerca de la bondad del título no puede basarse en una prueba tasada sino en el sistema de las libres convicciones tradicionalmente aplicado por el cuerpo notarial argentino, en un país que se caracteriza por su excelente titulación.

Jornada Nacional de 1980 (Salta): Despacho de mayoría:

El estudio de títulos no puede considerarse un elemento determinante para tipificar la buena fe que el artículo 1051 del Código Civil requiere del adquirente. Este deposita su confianza en el asesoramiento y opus del notario.

Jornada de Córdoba (2001):

Ratificando lo declarado en la XVIII Jornada Notarial Argentina, se expresa que el estudio de títulos no es un elemento determinante de la buena fe que exige el art. 1051 del Código Civil, pues el actuar diligente es cumplido por el notario con la calificación

y control de legalidad del último título que legitima al transmitente, el que, a su vez, se funda en los antecedentes.

Jornada Notarial Bonaerense de San Nicolás (2005):

“La diligencia del estudio de títulos no es un deber funcional del notario ni hace a la buena fe del adquirente. No obstante, para fortalecer la seguridad jurídica, se recomienda verificar la matricidad de la documentación habilitante y del título antecedente, base del documento a otorgar”.

El escribano carece de facultades de instrucción y de investigación.

El acceso a los hechos y circunstancias, los presupuestos y elementos del acto, lo tiene el notario por los papeles que aportan las personas que comparecen ante él –que le permiten al notario acceder a los diversos registros públicos– y por sus manifestaciones. Sobre la base del relato de los requirentes y de lo que surge de los papeles a los que accede, el notario debe calificar los presupuestos y elementos del acto y configurarlo técnicamente.

El relato de los requirentes es verificado y concordado por el notario en los diversos registros públicos, a saber:

- el registro notarial donde se otorgó el acto de adquisición;
- el registro de la propiedad donde dicho acto fuera registrado para su oponibilidad frente a terceros;
- el registro catastral donde constan los detalles de la parcela, su ubicación, linderos, dimensiones, superficie, mejores, etc.

II.- c) Se agravia mi parte pues el sentenciante considera que mi parte no ha actuado con la diligencia debida.

No le asiste razón, pues la escritura fue redactada en cumplimiento de lo ordenado por el C.C. y la ley notarial vigentes al momento del acto. En ella constan todos los datos personales de las partes, la fe de conocimiento (art. 1001 del C.C.), los datos del inmueble, la voluntad expresa de las partes de celebrar el acto, las constancias de los certificados, la lectura del documento, y la firma de todas las partes que intervinieron.-

La omisión del estudio de título no daría lugar en principio a responsabilidad notarial, atento que, en la época de celebración de la escritura, no existía ninguna norma legal que expresamente lo imponga.

Mi poderdante procedió a solicitar los certificados de inhibiciones y dominio y las respectivas constancias de estado de las deudas provinciales y municipales del inmueble en cuestión.

Del informe de dominio surgía que el dominio se encontraba a nombre del vendedor, si bien reconocía la existencia de dos embargos, a saber: a) Embargo preventivo por la suma de \$ 1.320 más \$ 700 autos “URBEGA SRA C/ JEMOLI ALEJANDRO SERGIO Y OTROS S/ EJECUTIVO” Juzgado Civil y Comercial N° 3 Departamento Judicial de San Isidro; y b) Embargo por la suma de \$ 98.750 más el 50% en autos “CUETO HUGO ORLANDO C/ JEMOLI GUILLERMO PATRICIO S/ EJECUTIVO” Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 3 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; estos embargos fueron reconocidos y tomados a su cargo por el comprador Señor CUETO, Hugo Orlando.

Por otra parte, los embargos que surgían de los asientos 12 y 13 del certificado de dominio requerido por mi parte, embargos ordenados en la ejecución hipotecaria, se hallaban caducos, de manera tal que aún cuando en el certificado del art. 23 de la ley 17.801, así como también los informes relativos al inmueble, se da a publicidad una medida cautelar respecto de la cual se haya operado el plazo de caducidad del asiento, debe entenderse que la anotación, no obstante aparecer en los certificados e informes, se debe tener por no existente, sin que se le pueda atribuir por ello mala fe al adquirente. Asimismo, como es de público conocimiento, el Registro de la Propiedad Inmueble no testa los embargos caducos por resultar innecesario, ya que

caducan por el mero transcurso del tiempo, sólo los testó luego de inscribir la Escritura N° 45 del 29/02/2012.

En tal sentido, en la VIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad se expresó que "Los efectos registrales de la caducidad, consisten fundamentalmente en el decaimiento del asiento, considerándose como si nunca hubiere existido, y no es indispensable practicar nota alguna en tal sentido, pues se trata de un efecto legalmente previsto".

Asimismo, surgía la existencia de una Hipoteca por la suma de U\$S 30.000 a favor de Armando Enrique De Luca, según escritura del 30/12/1999

Cualquier escribano puede realizar escritura válidamente y sin responsabilidad alguna, de un inmueble sujeto a hipoteca, por ser este medio el único idóneo para perfeccionar el contrato de venta del bien hipotecado, debiendo poner en conocimiento al comprador de tal bien, el carácter de hipotecado del mismo. (COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA REVISTA NOTARIAL 1990 - 1 Nro.).

Finalmente se hizo constar que no se registraban inhibiciones a nombre del vendedor.

La capacidad del notario se limita a concordar las manifestaciones de los requirentes con las constancias obrantes en el título y en los registros. El notario no revisa el inmueble –antes o después de la escritura–, no verifica las relaciones de poder de los sujetos con la cosa –su estado de ocupación y mantenimiento–, y no constituye una incumbencia del mismo apreciar los valores inmobiliarios.

II.- d) Se agravia mi parte pues el aquo sostiene que el demandado Cueto no puede ampararse en su buena fe y título oneroso, pues los principios de apariencia jurídica deben ceder frente al interés del verdadero propietario que no tuvo ninguna participación en el acto ilegítimo.

Hay quienes consideran, que para tener por configurada la buena fe del tercer adquirente, no bastaría la buena fe registral, vale decir, la constancia de que el inmueble aparece inscripto a nombre del aparente tradens, sino que el tercero debiera probar que ha requerido estudio de títulos de carácter notarial, a fin de asegurarse la legitimidad de los antecedentes de dominio del bien que adquiere.

Ese criterio se muestra un tanto riguroso para hacer de él un standard de conducta genérico, aplicable a personas cualesquiera. Si se sigue la orientación que el codificador plasmó en los arts. 901 y ss. del Código Civil, hay grados de previsibilidad que inciden sobre la atribución de consecuencias en el orden causal, particularmente cuando se trata de las consecuencias del comportamiento humano (arts. 902 a 904 del C. Civil), cuestión que es preciso elucidar en el contexto de las circunstancias peculiares de cada caso y como un paso previo al examen de la culpabilidad (ver: Monti-Foltyn, La relación de causalidad y los factores de atribución de responsabilidad en el Código Civil, en “Abuso del derecho y otros estudios en homenaje a Abel María Fleitas”, Abeledo-Perrot, 1992, p. 65 y ss.).

Como corolario de todo lo expresado ut supra, la jurisprudencia ha resuelto:

“En ese caso, caratulado “NAHUELQUIN BARRIA, José Armando c/SPINETTA, María Inés y Otro s/ ORDINARIO NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA/MEDIDAS CAUTELARES s/CASACION” (Expte. N° 27170/14-STJ)SENTENCIA N° 68 del 7 de octubre de 2015; se trató -igual que en los presentes- de dirimir cuál de dos operaciones de compraventa era la que prevalecía, si la concretada en oportunidad de una subasta judicial, perfeccionada de la manera que el Código de rito lo prescribe: pagado el precio, aprobado el acto realizado por el martillero y hecha efectiva la tradición mediante el diligenciamiento del mandamiento de posesión (arts 577 del Código Civil y 583 del CPCyC); pero sin que se hubiere cumplido con la inscripción en el registro de la Propiedad Inmueble; o la que se concertó por escritura pública entre el dueño anterior y un tercero, inscripta efectivamente en ese organismo registral.

Ante esa disyuntiva jurídica, y no sin antes destacar el sesgo injusto que puede implicar esa forma de decidir; el voto ponente se inclinó por la solución que mejor se compadecía con la garantía que otorga la oponibilidad erga omnes que emana de la inscripción registral, pues es la que asegura por ley la publicidad del tráfico de inmuebles; catalogando de indispensable esa anotación para que el derecho real tenga eficacia absoluta, frente a los terceros interesados.

En esa línea argumentó que “La solución que se propone puede quizás parecer rigurosa para quien -como el actor- adquirió por cesión de derechos del comprador en subasta judicial efectuada en el expediente; pero, por otro lado, no existen razones para suponer que la demandada adquirente mediante compraventa, con inscripción en el Registro, haya obrado de mala fe; siendo lícito presumir precisamente - como lo hiciera la Cámara- todo lo contrario.

Es evidente que cualquier solución que se proponga implica necesariamente sacrificar los intereses de alguna de las partes involucradas; y en ese contexto deben priorizarse los derechos resultantes de la apariencia jurídica y la buena fe registral; que en definitiva son los que mejor se compadecen con la seguridad del tráfico jurídico y la finalidad de publicidad que tienen los registros inmobiliarios.”

Se plantea la diferencia subjetiva en cuanto al alcance de la publicidad, distinguiendo entre aquellos terceros en general, de los que se ven afectados de manera directa en algún derecho por esa transmisión o modificación del derecho real que no fue registrada.

“Que el dominio ya esté adquirido no significa que por esa sola circunstancia y el régimen publicitario propio de la subasta, esa adquisición sea ya oponible a los terceros. Lo será, en todo caso, con respecto a los terceros en general, pero no así en relación a los terceros interesados.

Como bien advirtiera Beatriz Areán, “la publicidad registral no es necesaria a los efectos de la protección de los derechos reales frente a los terceros en general, o sea, los integrantes del sujeto pasivo universal, por cuanto el deber que tienen éstos de respetar los derechos reales forma parte de la necesidad en que todos se encuentran de respetar el derecho de propiedad del que forman parte todos los derechos

patrimoniales, tanto reales como personales, para lo cual no interesa quiénes son sus titulares”.

“La publicidad registral es necesaria, en cambio, para la oponibilidad de los ///.- ///.-derechos reales a los terceros interesados, o sea, los terceros que, de no cumplirse con la publicidad, pueden invocar un interés legítimo en desconocer, en cuanto a ellos respecta, la transmisión o constitución del derecho real de que se trate”.

Y es en este punto que se parapenta como crucial en estos autos traídos al debate, esa figura de los terceros ajenos a la subasta judicial. Se diferenció de modo decisivo en aquel precedente quién reviste carácter de tercero en general, de aquellos que se constituyen como terceros con un interés legítimo en oponerse a esta pretensión basada en la adquisición del inmueble; invocando haberlo adquirido en una subasta perfeccionada, pero sin la anotación en el RPI . Y en este presente caso en particular, no se ha siquiera intentado demostrar la mala fe del adquirente, pues no fue ni señalada; es decir que no solo se presume en general su buena fe, sino que aquellos terceros, que operaron la compraventa plasmada en la escritura que pretende ser redargüida de falsa (el comprador e incluso el apoderado vendedor) al ser demandados, se amparan invocando su calidad de contratantes de buena fe, oneroso, sin que se haya probado lo contrario.

También en el precedente del STJ, en relación al alcance pasivo de la oponibilidad se desvirtúa o desdibuja la fuerza publicista de la publicación de edictos que antecede de manera obligatoria a una subasta, expresando “Si la publicidad por edictos por sí misma es deficitaria como medio de llevar a conocimiento de los terceros un determinado acto, cuánto más lo será en casos como el que ahora nos ocupa; máxime teniendo presente que los edictos informan que se va a realizar una subasta, pero no dan cuenta de su resultado.”

Retumba con fuerza, sin que pueda sencillamente ser desoído, ecos de un cúmulo de elementos arrimados a la causa que permiten descalificar en términos legales la conducta desplegada en la compraventa llevada adelante por el Sr. Trobbiani, que mereciera el proceso penal que culminara suspendido, y luego sobreseído; así como las relacionadas con la responsabilidad del Síndico en la falta de reinscripción de la

inhibición General de Bienes, y también la negligencia en la que indudablemente incurrió el adquirente en subasta, al desatender el resguardo de garantizarse con agilidad los trámites tendientes a su registración.

Si bien fue por voto dividido, se inclinó por mayoría el máximo tribunal por la postura que, en palabras del voto ponente, consideró : “Por ello, no se puede sostener válidamente que la publicidad registral que impone el art. 2505 del Código Civil para las transmisiones de dominio de inmuebles respecto de terceros, pueda ser sustituida o resulte prescindible en las ventas que se realicen por subasta judicial; con el argumento de haber sido públicamente anunciada la misma mediante la publicación de edictos.

Consecuentemente, en el entendimiento de que la adquisición del dominio en subasta judicial no resulta oponible a terceros interesados mientras no esté registrada (arts. 2505, Cód. Civ., arts. 1 y 2, Ley 17.801), y considerando además que en el caso bajo examen el cesionario de los derechos del comprador en subasta omitió realizar la inscripción de tal adquisición, debe darse prevalencia a los derechos de quien adquiriera el inmueble por compraventa inscripta en el Registro respectivo.”

Esa misma solución, ante la identidad del caso que se somete aquí a decisión, es la que habré de adoptar; rechazando el incidente no sólo por no haberse verificado los elementos exigidos para redargüir de falsa la escritura atacada; sino también porque prevalece el derecho de adquisición del comprador por escritura pública que inscribió esa transmisión del derecho real, en el RPI; por sobre quien adquirió en una subasta judicial y no lo registró apropiadamente; tal como regula el Código Civil y Comercial de la Nación vigente desde el 1 de agosto de 2015; en el artículo 1893.

Tal como se destaca en el citado fallo del Superior, como corolario de la tesis decisiva adoptada; esa postura ha merecido consagración en el código que nos rige actualmente, y bajo cuya vigencia sucedieron los hechos aquí discutidos: “ La solución adoptada, en cuanto se sostiene que la inscripción en el Registro de la Propiedad de Inmuebles es necesaria para que el derecho real se torne oponible a terceros interesados de buena fe, es además la tesis consagrada en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación vigente desde el 1 de agosto de 2015. En ese sentido, el artículo 1893 del citado

Código establece que: “Inoponibilidad. La adquisición o transmisión de derechos reales constituidos de conformidad a las disposiciones de este Código no son oponibles a terceros interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad suficiente. Se considera publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión, según el caso. ...”.

En función de lo expuesto, se impone la revocación de la sentencia impugnada y el consiguiente rechazo de la demanda, en cuanto esta pretendía la nulidad de la escritura N° 251, Fo. 608, del Registro del Escribano Ricardo Giglio, suscripta el día 9 de diciembre de 2005, por la que se instrumentó la compraventa de los lotes identificados como NC 19-2-C-611-16 y 19-2-C-611-2.”

Prosiguiendo con el desarrollo de ese fallo, luego de brindarse los argumentos dispares, llamados a dirimir los dos vocales restantes se expresaron por la preeminencia de valor otorgada a la operatoria que fue oportunamente inscrita en el Registro De la Propiedad Inmueble, por sobre la que se concretó por subasta judicial, perfeccionada antes, pero sin registrarse. La motivación, nuevamente, reconoce base en la certeza y transparencia que otorga la inscripción del Registro creado a tal efecto, y su oponibilidad con alcance erga omnes, que supera al que irradia la publicidad que se practica por los edictos de una remate judicial.

“El artículo 2505 del Código Civil, aplicable también a las subastas judiciales, establece que la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas...En materia de cosas registrables, como la del inmueble aquí en litigio, la inscripción del título en el Registro le otorga oponibilidad frente a terceros interesados de buena fe...En tal orden de situación, la publicidad registral es necesaria para la oponibilidad de los derechos reales a los terceros interesados, esto es, a los terceros que de no cumplirse con la publicidad, pueden invocar un interés legítimo en desconocer, en cuanto a ellos respecta, la///- ///.-transmisión o constitución del derecho real de que se trate.

En conclusión, partiendo de la premisa de que la adquisición del dominio en subasta judicial no resulta oponible a terceros interesados de buena fe mientras no esté registrada (art. 2505, Cód Civil; arts. 2, 20 y 22, Ley 17.801), y dado que en el presente caso, el cesionario de los derechos del comprador en subasta omitió efectuar la inscripción respectiva de la adquisición, corresponde priorizar los derechos de quien adquiriera el inmueble por compraventa con inscripción del respectivo título en el Registro de la Propiedad Inmueble.”

Que este modo de decidir, si bien no compatibiliza con otros intereses e institutos igualmente válidos y merecedores de amparo judicial, también presentes en el entuerto generado, que podrían constituirse en un valladar para convalidar la compraventa efectuada; y que además en cierto modo choca con la búsqueda de una solución ordenada, justa, equitativa y adecuada a la situación fáctica traída a debate; no alcanzan a rebatir ni hacer caer a la preeminencia otorgada a la transmisión del dominio efectivamente inscripta en el RPI que es el modo que -indiscutidamente- la ley le aporta calidad de publicidad frente a todos, terceros en general y a los interesados en particular; basado en la protección de la confianza, en procura de garantizar la seguridad y la agilidad del tráfico jurídico. En este caso, Mario Nicolás Oberholzer reviste ese carácter, en tanto compró al amparo de la constatación de la información registrada, que responde a la verdadera situación jurídica de los bienes, sin que se haya demostrado su mala fe. Por otro lado, el adquirente en subasta padece la consecuencia de no haber anotado esa modificación de manera ágil y efectiva, antes de la maniobra cumplida por el fallido en este caso, por la que fue denunciado en sede penal.

Según nuestro régimen de titularidad de bienes inmuebles, el resguardo de los derechos de dominio sobre el mismo requieren del corpus y del iure, y en aras de garantizar esa imposibilidad de alteración de la situación de relación con el inmueble, deben ser abordados ambos aspectos. A lo largo de todas las presentes actuaciones y las relacionadas, se denota que los tributos fueron abonados por el comprador por escritura pública, y no hay comprobación alguna de haber sido ejercida la posesión de hecho por el comprador en remate, por mediar distintos reclamos y trámites vinculados a la subasta y a otros relacionados con los requisitos para la inscripción definitiva, pero tampoco se accionaron medidas para resguardar esa adquisición.

Considero que si bien puede endilgarse a la sindicatura incumplimiento en la carga de mantener la inhibición del fallido, destacando que atento haber mediado la rehabilitación sólo podía ser conservada esa medida en relación a los bienes anteriores a esa fecha; empero, en relación a la chacra subastada, ya no recaía sobre esa funcionaria la carga de protegerla con anotaciones que la resguarden. Al haber sido subastado, el inmueble dejó de integrar la masa falencial, ya no constituye garantía común de los acreedores; sino que se transmitió al adquirente en subasta, sobre quien recayó el interés de su protección; quien debió procurar la anotación de las medidas suficientes para garantizar esa salvaguarda. Y durante los varios años que duró el trámite de los procesos y demás recaudos previos a lograr la inscripción dominial a su nombre, no hubo entonces ninguna medida de protección, tales como una anotación de litis o inhibición en relación al bien inmueble en concreto.

Siguiendo el iter de los antecedentes del caso, se patentiza que el perjuicio de no haberse inscripto de manera diligente el inmueble adquirido por subasta, o de anotar las medidas a su alcance que -sin operar transmisión de dominio- conservaran el derecho a efectivizarla -anotación de litis, embargo, inhibición, etc- recaerá sobre el adquirente en la subasta, aquí incidentista, y no sobre la quiebra. El fallido, actuó de manera evidentemente ilegal, por haber vendido un bien que no le pertenecía (no sólo por el desapoderamiento derivada de la quiebra sino también por la subasta concretada, de la cual tenía cabal conocimiento) Si bien en caso de subastas, el dominio es adquirido luego de la celebración del remate, frente a terceros será menester el cumplimiento de la inscripción (pág. 1007, Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial, Enrique M. Falcón)

Sin embargo, la acción tal como fue formulada y entablada no puede prosperar, ni siquiera en su contra, dado el objeto de la pretensión intentada: el fallido no fue parte en la escritura por cuya redargución se acciona, n 10 de fecha de fecha 20/03/2017; pues en todo caso la acción fraudulenta de parte del demandado Trobiani, se concretó en el acto jurídico previo, al otorgar poder a Jorge Oberholzer para concertar la venta, escritura n° 6.

En conclusión, no es posible acoger favorablemente el presente incidente de redargución de falsedad, pues no hay elementos que autoricen a declarar la falsedad del instrumento atacado, Escritura 10 del Registro 151 de fecha 20/03/2017, por la que Jorge Oberholzer le vendió, en calidad de apoderado del titular registral, fallido aquí incidentado; a Mario Nicolás Oberholzer, el inmueble que había sido objeto de subasta en la quiebra del anterior propietario.

Reitero, que no hubo probanza alguna que demostrara la mala fe de los involucrados en esa operatoria volcada en la escritura pública atacada, sin indicios del conocimiento que pudieran haber tenido sobre la existencia de la quiebra de la subasta, o de la calidad de fallido del titular registral, habiendo cumplido con todos los recaudos que la ley exige para concertar válidamente una operatoria de Compraventa de Inmueble como la que concretaran. Desde el otro lado subjetivo del asunto, el comprador demandado alega haber sido contratante a título oneroso y de buena fe, por desconocer esos avatares que rodeaban la situación dominial de la chacra y de quien figuraba como titular, sin estar registradas las modificaciones producidos; buena fe que en caso de terceros se presume, que fue expresamente alegada, sin que haya prueba alguna que la rebata. Se erige en este punto un quiebre fundamental, pues de haber sido distinta la situación del comprador, de haberse demostrado que conocía la situación del vendedor y del bien, podría ser también diferente la solución al caso; tal como el STJ resolvió en autos “FERRADA, Claudio Gustavo c/RUFF, Alfredo Roberto s/ORDINARIO s/CASACION” (Expte. N° 28605/16-STJ-); en fecha 01/03/2017, por haber quedado comprobado el conocimiento de parte del comprador por escritura de la real situación del inmueble.

Es cierto que decidir de esta manera, rechazando la vía elegida para cuestionar la operatoria así concertada, y dejar indemne ese negocio jurídico que adolece de un vicio patente, por haber sido vendido un bien por quien no tenía la disposición del mismo, mediando decisiones judiciales que respaldan esa transmisión (desapoderamiento derivado de la quiebra y subasta pública legalmente cumplida); importa sostener una maniobra fraudulenta, ilícita, contraria al orden público, de parte del fallido; pero es el modo en que se garantiza la legalidad de la apariencia registral, la

seguridad del tráfico de inmuebles, y el modo en que la ley eligió para dar publicidad y oponibilidad frente a otros interesados al derecho de dominio.

Por todo lo expuesto, legislación y doctrina mencionada:

RESUELVO:

I.- RECHAZAR el planteo de Redargución de Falsedad respecto de la Escritura 10 del del Registro 151 de la Provincia de Río Negro emitida el 20/03/2017.” (Tribunal Supremo de Justicia de Río Negro, CI-23345-C-0000 - SEREN MARTIN GUSTAVO E/A "TROBBIANI CANDIDO S / QUIEBRA" (EXPTE. N° 9338) S/ INCIDENTE DE REDARGUCION DE FALSEDAD (C), 20 de diciembre de 2023).

En el caso que nos ocupa, de la mera lectura de la sentencia apelada y su confronte con los hechos relatados por las partes y con las pruebas producidas en autos, puede comprobarse que dicho necesario análisis ha sido aparente, cuando no directamente inexistente, pues el a-quo o bien omitió, o bien evitó, o bien no consideró, o bien no tomó en cuenta la totalidad de las constancias de la litis, y más aún: no se detuvo mínimamente a analizar en su conjunto la totalidad de la prueba documental ofrecida y producida, suplantándola por arbitrarias y caprichosas apreciaciones y por meras presunciones que en definitiva, tal como se verá, no tienen rango jurídico para sostener válidamente una sentencia, por cuanto las mismas son rebatidas por la realidad, nada menos, y por la prueba en contrario.

La sentencia impugnada es arbitraria e írrita, ya que expone como fundamentos pautas de excesiva laxitud, omite todo análisis serio de la prueba documental producida al par que prescinde de la legislación y jurisprudencia vigente al momento del otorgamiento de la escritura, está sustentada en afirmaciones meramente dogmáticas y, en definitiva, no resulta derivación razonada del derecho vigente y de los hechos y pruebas reunidas en autos.

En la obra “Tratado de la Prueba”, el Dr. Enrique M. Falcón en las pags. 582/583, al referirse a las reglas de la sana crítica, que los jueces deben aplicar al sentenciar, dice que “El análisis particularizado y atómico de los hechos puede llevarnos

a confusiones. Toda historia es un conjunto de hechos coordinados según una secuencia narrativa (presentación, nudo, conclusión), apoyada o no en descripciones que les sirven de asiento. Esto responde claramente a la teoría general de los sistemas, donde el todo es distinto de cada una de las partes que lo componen. En este caso, ciertas evaluaciones provisionales anteriores pueden quedar modificadas al ser examinada la cuestión de modo final y con todos los elementos de juicio (como podría ser la diferencia que surge de valorar una medida cautelar y el proceso en definitiva) La sexta regla de la sana crítica, entonces, dice: examina los medios en su conjunto y coordínalos, con los hechos para obtener una solución única. Aquí tenemos presente el principio de unidad probatoria”

Esto es lo que ha acontecido en autos: el a-quo ha tomado solamente hechos aislados, incluso tergiversándolos; ha forzado inadecuadamente la interpretación del alcance de la legislación vigente al momento del hecho, desinterpretando e ignorando, también sin análisis alguno, las constancias documentadas de la causa; y, en base a la aplicación de presunciones inaplicables en autos y a la tergiversación interpretativa de cierta prueba, sumado a su mero capricho, ha arribado a la sentencia que le imponía su mera voluntad, ignorando en definitiva las constancias de la litis, plasmando así un decisorio que luce así como meramente voluntarista y tendencioso.

III.- CASO FEDERAL: Todo lo hasta aquí expuesto no hace más que confirmar que el a-quo en la sentencia apelada ha incurrido en arbitrariedad, conforme la define la CSJN, ya que el mismo construye su decisorio sobre la base de apreciaciones meramente dogmáticas desprovistas de fundamento legal, apartándose totalmente de un correcto análisis de la prueba de los hechos que se produjo en autos, con un excesivo voluntarismo y con fuertes notas de tendenciosidad e indebida parcialización, renunciando ostensiblemente a la verdad material objetiva que surge de las constancias reunidas en el expediente.

Considero que, de conformidad con lo expuesto, el erróneo decisorio, de persistir, habilita a mi representada a interponer el Recurso Extraordinario ante la CSJN toda vez que en el mismo se ha incurrido en graves errores en la apreciación de la

prueba rendida, tergiversando el alcance de la misma y desestimando otras pruebas sin fundamento válido alguno; y que dicha sentencia no resulta una derivación razonada del derecho vigente afectando las garantías y derechos constitucionales de mi parte (Derecho de Propiedad, art. 17, C.N., Igualdad ante la ley art. 16 C.N., Defensa en Juicio y Debido Proceso legal art. 18 C.N.), emitiendo un pronunciamiento que se aparta gravemente del derecho vigente y de los términos que nuestro máximo tribunal ha definido pretorianamente. Destaco ante V.E. que la sentencia de autos al valorar indebidamente la prueba, tergiversar la misma, ignorar sin razón otras pruebas, al relativizar los hechos denunciados por las partes, soslayar la aplicación de normas y doctrinas vigentes, constituye un supuesto de gravedad institucional, que junto con la arbitrariedad manifiesta que trasunta el decisorio impugnado, habilita la máxima instancia.

Por lo que vengo por el presente a introducir el caso federal para ocurrir, en su caso, ante la CSJN por vía del recurso extraordinario (art. 14 ley 48)

IV.-PETITORIO:

De acuerdo con lo expuesto, a V.E. solicito:

- a) Se tenga por fundado en tiempo y forma el recurso de apelación interpuesto;
- b) Se revoque la sentencia apelada;
- c) Costas a la actora.

PROVEER DE CONFORMIDAD.