



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 109

93010/2019

DE LUCA, ARMANDO ENRIQUE Y OTRO c/ JEMOLI,
GUILLERMO PATRICIO Y OTROS s/NULIDAD DE
ESCRITURA/INSTRUMENTO

Buenos Aires, de diciembre de 2024.-

Y VISTOS:

Estos autos, expte. nro. 93010/2019, caratulados “*De Luca, Armando Enrique y otro c/ Jemoli, Guillermo Patricio y otros s/Nulidad de acto jurídico*”, para dictar sentencia de los que;

RESULTA:

Que a fs. 27/40 vta. se presentaron Armando Enrique De Luca y Alfredo de Luca y promovieron acción de nulidad de la escritura nro. 45 de fecha 29/02/2012 pasada ante el escribano público José Luis Santos, contra Guillermo Patricio Jemoli, Alejandro Sergio Jemoli, Hugo Orlando Cueto y el notario antes referido. Asimismo solicitaron –como medida cautelar– la prohibición de innovar en relación al bien inmueble objeto de las presentes actuaciones. Relataron que la escritura cuya nulidad se pretende, documenta la compraventa mediante la que Guillermo Patricio Jemoli y Alejandro Sergio Jemoli le vendieron a Hugo Orlando Cueto el lote de terreno con todo lo plantado y edificado ubicado en el paraje denominado “Lomas de los Cachorros”, partido de Pilar, Provincia de Buenos Aires, designado según título antecedente con el nro. 7 de la manzana 134, parcela 7. Manifestaron que en fecha 30/12/1999 celebraron con Guillermo Patricio Jemoli y Alejandro Sergio Jemoli un contrato de mutuo hipotecario por la suma de U\$S 30.000 y que en seguridad y garantía de dicho convenio, los deudores gravaron con derecho real de hipoteca en primer grado el lote terreno objeto de la presente *litis*. Alegaron que los deudores no devolvieron suma alguna, por lo que promovieron la ejecución hipotecaria del mutuo antes referido, cuyas actuaciones caratuladas “*De Luca Armando Enrique y otro c/ Jemoli Alejandro Sergio s/ Ejecución hipotecaria*” (expte. nro. 60215/2000), tramitaron por ante este Juzgado. Pusieron de resalto que en fecha



26/06/2001 se dictó sentencia de trance y remate y se ordenó llevar adelante la ejecución; que se tuvo por constituido el domicilio de los ejecutados en los estrados; que mediante la resolución del 06/09/2022 se decretó la venta en pública subasta del bien sito en el partido de Pilar; que el remate se concretó el día 31/05/2007, y resultaron adquirentes los ejecutantes –ahora actores–; que mediante la resolución del 20/06/2007 se aprobó la subasta, se tuvo por compensada la deuda motivo de la ejecución y el saldo de precio hasta a concurrencia de la suma menor y se dispuso la tradición del bien subastado al adquirente, siempre que no mediare oposición de terceros, caso contrario, se haría igualmente entrega de la posesión y se intimaría al ejecutado y demás ocupantes a desocupar el inmueble dentro del plazo de 10 días; que a fs. 354 del proceso de ejecución, luce el documento que da cuenta que, en la diligencia realizada el 25/08/2015 medió oposición de tercero, no obstante lo cual los adquirentes tomaron posesión ficta del bien adquirido y se intimó a los ocupantes a desocupar el bien subastando y que dicha diligencia se bien se ordenó, se encuentra pendiente de realización. Continuaron su relato y dijeron que, a los efectos de poder protocolizar la venta realizada en subasta pública, en fecha 13/09/2019 tomaron conocimiento que los deudores hipotecarios vendieron el inmueble subastado al aquí demandado Hugo Orlando Cueto, con intervención del escribano José Luis Santos. Señalaron que se trató de una venta a *non dominio*. Fundó en derecho su pretensión, ofreció prueba y solicitó que se admita la demanda incoada, con costas.

En [fecha 18/03/2020](#) se concedió la medida cautelar de no innovar requerida, la que fue trabada en [fecha 03/11/2020](#).

En [fecha 13/08/2021](#) se presentó por apoderado José Luis Santos y contestó demanda. En primer lugar, realizó una negativa general y pormenorizada de los hechos narrados en el escrito de inicio y desconoció la documental acompañada por los actores. En cuanto al fondo de la cuestión sometida a debate, relató que, en el mes de diciembre del año 2011, Hugo Orlando Cueto, concurrió a la escribanía del demandado, informándole que iba a adquirir el inmueble ubicado en paraje denominado “Loma de los Cachorros”, Partido de Pilar, Provincia de Buenos Aires, por lo que solicitaba sus





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 109

servicios notariales y la confección de un presupuesto por su labor. Enunció que, ante ello, confeccionó y entregó al Sr. Cueto, una factura proforma con el detalle de la actividad a realizar, en la que se incluía, entre otras, el estudio de títulos. Recibida ésta por el comprador, solicitó una reducción en los gastos y honorarios, y comunicó que el estudio de títulos había sido ya realizado por un profesional abogado de su confianza. Así las cosas y, habiendo acordado el monto de los gastos y honorarios que demandaba la operación, el Sr. Cueto lo contactó con los vendedores, Guillermo Patricio Jemoli y Alejandro Sergio Jemoli, quienes le informaron que habían extraviado el título y que necesitaban inscribir un nuevo testimonio de la escritura de la propiedad que adquiriría el Señor Cueto, labor que se concretó con el otorgamiento de la escritura de venta, como es de uso habitual a fin de evitar demoras en la celebración de la operación de compraventa. Enunció que procedió a solicitar los certificados de inhibiciones y dominio y las respectivas constancias de estado de las deudas provinciales y municipales del inmueble y fijó fecha para la celebración de la escritura, la que fue suscripta el 29/02/2012 y fue remitida al Registro de la Propiedad para su inscripción, la que se concretó sin observaciones. Destacó que del informe de dominio surgía que el dominio se encontraba a nombre del vendedor, no obstante la existencia de dos embargos, los que fueron reconocidos y tomados a su cargo por el comprador. Por otra parte, indicó que los embargos que surgían de los asientos 12 y 13 del certificado de dominio requerido se hallaban caducos. Asimismo, dijo que 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, que el vendedor manifestó que se encontraba cancelada y el comprador tomó a su cargo al sólo efecto de la inscripción de la escritura de compraventa. Finalmente resaltó que se hizo constar que no se registraban inhibiciones a nombre del vendedor, por lo que concluyó que la escritura cumplió de modo acabado con los recaudos a tal fin, por lo que no le cabe responsabilidad alguna en los presentes. Fundó en derecho su pretensión, ofreció prueba y solicitó que se rechace la demanda, con costas.



En [fecha 26/08/2021](#) se presentó Hugo Orlando Cueto y contestó demanda. En primer lugar, opuso al progreso de la acción, excepciones de falta de legitimación pasiva y prescripción. A continuación, citó como terceros a Guillermo Patricio Jemoli y Alejandro Jemoli. De modo subsidiario, contestó demanda. Realizó una negativa general y pormenorizada de los hechos narrados en el escrito de inicio y desconoció la documental acompañada por los actores. En cuanto a la cuestión sustancial debatida relató que adquirió un inmueble en compraventa donde los vendedores le manifestaron la cancelación de la hipoteca y que nunca tuvo conocimiento de lo manifestado por los demandantes. Asimismo, destacó que tuvo posesión efectiva del inmueble y que ningún tercero se hallaba en él. Señaló que los actores faltaron a la diligencia debida al no reinscribir el embargo y que tampoco hubo una anotación de litis para poder prever dicha situación. Por otro lado, indicó que si no se entregó la posesión, no hubo transferencia de dominio en la subasta. Fundó en derecho su pretensión, ofreció prueba y solicitó que se rechace la demanda, con costas.

En [fecha 14/02/2022](#) los actores contestaron las excepciones opuestas por el codemandado y solicitaron su rechazo.

En [fecha 12/09/2022](#) se presentaron Guillermo Patricio Jemoli y Alejandro Sergio Jemoli y contestaron demanda. En primer lugar, realizaron una negativa general y pormenorizada de los hechos narrados en el escrito de inicio y desconocieron la documental acompañada por los actores. En cuanto a la cuestión de fondo debatida, relataron que, entre los años 1999 y 2000 Alejandro Jemoli solicitó un préstamo pero que la transacción nunca se concretó. Resaltó que nunca tomaron conocimiento del proceso de ejecución, ni mucho menos fueron parte. Indicaron que quien con posterioridad realizó el negocio jurídico atacado fue Alejandro con poder para representar a su hermano, dado que Patricio se encontraba realizando semana de por medio rehabilitación. Destacaron que los actores no reinscribieron los embargos a fin de proteger su crédito, como tampoco hubo una anotación de litis para poder prever dicha situación. Manifestaron que la acción es improcedente, toda vez que el codemandado Alejandro Jemoli, por sí y en representación de su





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 109

hermano, realizó la venta del inmueble objeto de los presentes con todos los requisitos formales y solemnidades prescriptas por la ley. Fundaron en derecho su pretensión, ofrecieron prueba y solicitaron que se rechace la demanda, con costas.

En [fecha 29/12/2022](#) se difirieron las excepciones de falta de legitimación pasiva y prescripción para el momento del dictado del presente pronunciamiento.

Abierta la causa a prueba (vid. [providencia de fecha 21/09/2023](#)), clausurado dicho estadio procesal (vid. [providencia de fecha 20/05/2024](#)) y habiendo alegado la [parte actora](#) y los demandados [Guillermo Patricio Jemoli, Alejandro Sergio Jemoli](#) y [Hugo Orlando Cueto](#), en [fecha 18/10/2024](#) dicté el llamado de autos a sentencia, providencia que se encuentra firme.

Y CONSIDERANDO:

I.- Liminarmente, cabe recordar que los jueces no están obligados a hacerse cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes, ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino que pueden centrar su atención únicamente en aquellos que sean conducentes para la correcta decisión de la cuestión planteada (art. 386 del Código Procesal; CNCiv, Sala A, 18/9/2018, “P., Z. c/ Coto Centro Integral de Comercialización S.A. y otros s/ daños y perjuicios”, LLOnline AR/JUR/48976/2018; ídem, Sala D, 9/8/2018, “Leemarkers, Carolina c/ Edesur S.A. s/ daños y perjuicios”, RCyS 2018-XI, 205; ídem, Sala B, 13/2/2015, “Conforti, Antonia Rosa c/ La Cabaña S.A. y otros s/ daños y perjuicios (acc. tran. c/les. o muerte)”, LLOnline AR/JUR/480/2015).

II.- Excepción de prescripción

Ahora bien, por una cuestión de orden metodológico, me abocaré en primer lugar al tratamiento de la excepción de prescripción opuesta por el demandado Hugo Orlando Cueto.

Sabido es que la prescripción liberatoria es la extinción de un derecho en virtud de la inacción de los sujetos durante el término fijado por la ley. Se trata de un modo extintivo de obligaciones, pues la prescripción liberatoria afecta la existencia misma del derecho de crédito, provocando el aniquilamiento del vínculo jurídico, con todas las consecuencias que de ello derivan. Para su configuración necesita



de dos elementos: el transcurso del tiempo fijado por la ley para el ejercicio del derecho y la inactividad o inacción de los sujetos (Pizarro, Ramón Daniel y Vallespinos, Carlos Gustavo, *Tratado de obligaciones*, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2017, t. IV, p. 4).

Ello encuentra su fundamento en el interés del orden y de la paz social, pues al derecho también le interesa liquidar ciertas situaciones inestables impidiendo que puedan ser materia de revisión después de pasado cierto tiempo; de esa manera se da certeza a los derechos.

En el particular, en primer término, he de señalar que la norma de derecho transitorio en materia de prescripción prevista por el art. 2537 del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante, CCC) establece, como regla general, que los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Agrega también que, si por la ley derogada se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas leyes, los plazos quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contados desde el día de su vigencia, excepto que el plazo fijado por la ley antigua finalice antes del nuevo plazo contado a partir de la vigencia de la nueva ley, en cuyo caso se mantiene la ley anterior.

En síntesis, los plazos que están transcurriendo se rigen por la ley que estaba en vigencia cuando comenzaron a correr (Kemelmajer de Carlucci, Aída, *op. cit.*, pág. 71).

En los presentes, Hugo Orlando Cueto alegó que la acción se encuentra prescripta, toda vez que se pretende la nulidad de la escritura nro. 45 celebrada en fecha 29/02/2012 y que los presentes se iniciaron en el año 2019.

Por su parte, los demandantes solicitaron el rechazo de esta excepción, con fundamento en su diligente obrar y en las tareas desplegadas en el proceso de ejecución hipotecaria nro. 60215/2000.

Ahora bien, en estas actuaciones, se pretende la nulidad de la escritura nro. 45 de fecha 29/02/2012 pasada ante el escribano público José Luis Santos, mediante la que se instrumentó la compraventa por la que Alejandro Patricio Jemoli y Alejandro Sergio Jemoli le vendieron a Hugo Orlando Cueto el lote de terreno con todo





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 109

lo plantado y edificado ubicado en el paraje denominado “Lomas de los Cachorros”, partido de Pilar, Provincia de Buenos Aires, designado según título antecedente con el nro. 7 de la manzana 134, parcela 7.

Sin embargo, teniendo presente las constancias de estas actuaciones y las del juicio hipotecario antes referido, es evidente que el cómputo del plazo de prescripción comenzó a correr a partir de que los demandantes tomaron conocimiento del negocio jurídico cuya nulidad se pretende, y esto aconteció hacia septiembre de 2019, por lo tanto, en lo que atañe a esta excepción de prescripción, corresponde la aplicación del CCyC. Me explico.

Según se vislumbra del detenido análisis de la causa 93010/2019 –que en este acto tengo a la vista–, fue en fecha 13/09/2019 cuando los actores tomaron conocimiento de la compraventa del bien subastado, al requerir el correspondiente informe de dominio del inmueble al Registro de la Propiedad Inmueble (vid. fs. 384/390).

Nótese en este sentido, que a fs. 353/354 de dicha ejecución, luce el mandamiento de entrega de posesión del inmueble –diligencia realizada en fecha 28/05/2015–, en la que se realizó la entrega de la posesión ficta de dicho bien, toda vez que este se encontraba ocupado por el aquí demandado, Patricio Jemoli.

Por lo tanto, es evidente que recién luego de visualizar el informe de dominio los actores pudieron advertir que el bien subastado había sido enajenado al Sr. Cueto.

Ahora bien, en el particular, el art. 2562 del CCC prevé que el pedido de declaración de nulidad relativa y de revisión de actos jurídicos –aplicable al presente– prescribe a los dos años; mientras que, por su parte, el art. 2563 del mismo cuerpo legal, en su inc. g, establece que en la acción de declaración de nulidad relativa, de revisión y de inoponibilidad de actos jurídicos, el plazo se cuenta: *“desde que se conoció o pudo conocer la causa de revisión”*.

Así las cosas, por todo lo dicho, teniendo en cuenta que el plazo de prescripción comenzó a computarse desde que los actores requirieron el estado de dominio del bien inmueble objeto de autos el 13/09/2019 y que, hasta el momento de presentación de la presente



demanda (12/12/2019) no transcurrió el plazo bienal establecido por la normativa aplicable, no cabe más que rechazar la defensa de prescripción opuesta por Hugo Orlando Cueto.

III.- Excepción de falta de legitimación pasiva

La legitimación para obrar es aquel requisito en cuya virtud debe mediar una coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en un proceso determinado y las personas a las cuales habilita especialmente la ley para pretender y para contradecir (Fenochietto -Arazi, *Código Procesal Civil y Comercial*, Astrea, Buenos Aires, 1983, T. II, pág. 228). Es sabido que es un elemento necesario para la procedencia de la acción que exista coincidencia entre la persona que actúa en el proceso y aquella a quien la ley habilita para pretender o contradecir el objeto sobre el que versa el litigio (CNCiv., Sala A, 2/7/2012, "S.A.D.A.I.C. c/ Valle de Las Leñas S. A. s/ Cobro de sumas de dinero", L. n° 583.783).

Se trata de la denominada *legitimatio ad causam*, cuya ausencia puede dar lugar a la excepción de "falta de legitimación para obrar en el actor o en el demandado" (Areán, Beatriz, comentario al art. 347 del Código Procesal en Highton Elena, Areán, Beatriz dir, *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación- Concordado con los códigos provinciales. Análisis doctrinal y jurisprudencial*, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2006, tomo 6, p.779).

En general, se entiende que hay falta de legitimación para obrar cuando el actor o el demandando no son las personas especialmente habilitadas por la ley para asumir tales calidades, con referencia a la materia concreta sobre que verse el proceso (Palacio, Lino, "La excepción de falta manifiesta de legitimación para obrar", *Revista Argentina de Derecho Procesal*, n° 1, pág. 78).

Conviene recordar que la legitimación constituye un presupuesto de pretensión para la sentencia de fondo, pues precisa quiénes están autorizados para obtener una decisión de fondo sobre las pretensiones formuladas en la demanda, en cada caso concreto, y, por tanto, si es posible resolver la controversia que respecto de esas pretensiones existe en el juicio entre quienes figuran en él como partes (CNCiv., Sala J, 24-4-97, L.L. 1997-E-847, y DJ 1998-1-357).





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 109

En estas actuaciones Hugo Orlando Cueto señaló que no es legitimado pasivo de la acción de nulidad que se pretende, dado que se intentó una acción en su contra que no le corresponde, toda vez que celebró un contrato de compraventa con los titulares de dominio del acto jurídico, el que se realizó de buena fe y con los recaudos necesarios.

Por su parte, los actores alegaron que media coincidencia entre las personas que actúan en el proceso y las personas que han participado en el acto atacado, por lo que se solicitó el rechazo de esta defensa.

Sobre el particular, se ha dicho que en los juicios en los que se pretende la anulación de una escritura pública, se constituye un litisconsorcio pasivo, por lo cual la *litis* debe integrarse con todos aquellos que han participado en el acto impugnado (CNCivil, Sala M, 16/07/2014, “O., M. Y OTROS c/ J., M.O. Y OTRO s/ Nulidad de escritura/instrumento”, Sumario nro. 24241 de la Base de Datos de la Secretaría de Documentación y Jurisprudencia de la Cámara Civil).

Así las cosas, toda vez que no se encuentra cuestionado que Hugo Orlando Cueto intervino como parte compradora en la escritura cuya nulidad se pretende, no cabe más que rechazar también esta excepción opuesta por el demandado. Es que, además, en caso de prosperar la demanda, vería afectado su derecho de propiedad, por lo que la legitimación sustancial pasiva resulta clara.

IV.- Establecido lo que antecede, corresponde entonces que me aboque a la cuestión sustancial debatida en autos.

Como quedó dicho, los actores pretenden que se declare la nulidad de la escritura nro. nro. 45 de fecha 29/02/2012 pasada ante el escribano público José Luis Santos, mediante la cual se instrumentó la compraventa por la que Guillermo Patricio Jemoli y Alejandro Sergio Jemoli le vendieron a Hugo Orlando Cueto el lote de terreno con todo lo plantado y edificado ubicado en el paraje denominado “Lomas de los Cachorros”, partido de Pilar, Provincia de Buenos Aires, designado según título antecedente con el nro. 7 de la manzana 134, parcela 7, dado que, según alegaron, se trató de una venta a *non dominio*. Los demandados resisten esta pretensión.



Ahora bien, en lo que atañe a esta cuestión, y al contrario de lo dispuesto al tratar la defensa de prescripción opuesta por el codemandado Cuesto, si bien a partir del 1 de agosto de 2015 ha entrado en vigor el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, toda vez que el instrumento público cuya nulidad es objeto de los presentes, fue celebrado en fecha 29/02/2012, es evidente que los hechos ventilados en el *sub lite* sucedieron durante la vigencia del Código Civil derogado. Por consiguiente la cuestión debe juzgarse –en principio– a la luz de la legislación derogada, que mantiene ultractividad en este supuesto (art. 7, Código Civil y Comercial de la Nación; vid. Roubier, Paul, *Le droit transitoire. Conflit des lois dans le temps*, Dalloz, Paris, 2008, p. 188/190; Kemelmajer de Carlucci, Aída, *La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes*, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, p. 158). Ello sin perjuicio de la aplicación de la nueva normativa como valiosa pauta interpretativa.

Establecido lo que antecede, en primer lugar, he de señalar que la adquisición a *non domino* se da cuando la transmisión de la titularidad de un derecho se realiza sobre la base de títulos materialmente falsos, obteniendo un derecho de un sujeto distinto al titular, o sea sin su intervención, por lo que sufre un desprendimiento involuntario del derecho transmitido (Carnaghi, María Cristina, Comisión n° 10: “Derecho notarial: Innovaciones del Código respecto de instrumentos públicos y privados”, en XXVI Jornadas nacionales de Derecho Civil-La Plata, 28/09/2017).

Veamos entonces si con los medios de prueba producidos en autos, los demandantes pudieron acreditar el extremo invocado, esto es, que la compraventa del inmueble objeto de los presentes, se trató de una venta a *non dominio*.

En efecto, según se vislumbra de la ejecución hipotecaria nro. 60215/2000 seguida entre los aquí actores y los emplazados Jemoli, han acontecido los siguientes sucesos:

A fs. 57/58 luce el mandamiento de intimación de pago y citación de remate con resultado positivo, librado a Guillermo Patricio Jemoli; lo propio acontece a fs. 59/60 respecto de Alejandro Sergio Jemoli.





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 109

En este estadio he de resaltar que mal pudieron los codemandados Jemoli alegar en estas actuaciones no haber tenido conocimiento de la ejecución hipotecaria, dado que en dicho proceso fueron debidamente notificados y pese a ello, no comparecieron a estar a derecho.

En consecuencia, a fs. 62 (26/06/2000) se dictó sentencia de trance y remate y se mandó a llevar adelante la ejecución hasta hacerse los acreedores integro pago del capital, intereses y costas. Asimismo, se tuvo por constituido el domicilio de los ejecutados en los estrados del Juzgado.

A fs. 123/123 vta. (06/09/2002) se ordenó la venta en pública subasta del bien objeto de las presentes actuaciones, cuya base fue establecida a fs. 188.

A fs. 269 se encuentra el boleto de compraventa de fecha 31/05/2007, mediante el que los ejecutantes –aquí actores– resultaron adquirentes del inmueble subastado.

A fs. 276 (20/06/2007) se dispuso la aprobación de la subasta, la compensación de la deuda objeto de la ejecución hipotecaria hasta la concurrencia de la suma menor y se ordenó la tradición del inmueble, siempre que no mediara oposición de terceros, en cuyo caso, se decretó hacer igualmente entrega de la posesión y en el mismo acto, intimar al ejecutado y demás ocupantes del inmueble, a desocuparlo dentro del plazo de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública.

En fecha 25/08/2015 se llevó adelante dicha diligencia mediante el mandamiento de entrega de posesión obrante a fs. 353/354. En dicha oportunidad se dejó asentado: *“En la localidad de Manuel Alberti, a los veinticinco (25) días del mes de agosto de 2015; siendo las 10,00 Hs., me constituyo en el domicilio sito en la calle Ranelagh Golf Club, a la altura indicada y en la finca cuya fotografía se acompaña al presente; conjuntamente con los adquirentes en subasta Armando Enrique de Luca y Alfredo De Luca, siendo atendidos por una persona que dijo habitar la casa y llamarse Patricio Jemoli quien no exhibe documento y manifiesta ser hermano del demandado Alejandro Sergio Jemoli el cual no se encontraría presente en el lugar. En este estado procedo a hacerle saber de mi*



cometido, haciendole entrega de un ejemplar de igual tenor al presente sin copias adjuntas e intimandole a la desocupacion del inmueble en el plazo de 10 dias, manifestando el deponente oponerse a la presente medida. Acto seguido y conforme a lo dispuesto por V.S., procedo a hacer entrega de la posesion ficta a los Sres. Armando Enrique De Luca, quien acredita identidad con DNI 11097935; y Alfredo De Luca, DNI: 8432837, quienes aceptan de conformidad” (sic).

Finalmente, a fs. 370 se ordenó el lanzamiento de *“Alejandro Sergio Jemoli y demás ocupantes del inmueble sito en la calle Ranelagh Golf Club s/n Barrio De Vincenzo Grande, Localidad Manuel Alberti, Partido de Pilar, con las facultades necesarias para que no fracase la diligencia” (sic).*

Todas estas providencias, se encuentran firmes y consentidas.

En este punto, no soslayo que esta adquisición no fue protocolizada, sin embargo, 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 (CNCiv, Sala M, 13/07/2015, “Gandulfo, Pablo Andres c/ Franzetti, Osvaldo Oreste y otros s/ Nulidad de escritura”, sumario nro. 24774 de la Base de Datos de la Secretaría de Documentación y Jurisprudencia de la Cámara Civil)

Así las cosas, es inequívoco que la venta efectuada por Guillermo Patricio Jemoli y Alejandro Sergio Jemoli a Hugo Orlando Cueto se trató de una enajenación a *non domino*, en la medida que, quienes vendieron no eran ya los titulares de dominio del lote.

Ahora bien, en lo que respecta a la situación del emplazado Hugo Orlando Cueto, tercero adquirente del lote objeto de autos, y del notario demandado, José Luis Santos, corresponde precisar que el art. 1051 del Código Civil, disponía: *“Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble por una persona que ha llegado a ser propietario en virtud del acto anulado,*





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 109

quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual; salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso, sea el acto nulo o anulable”.

Sin embargo, el CCyC –aplicable como pauta interpretativa–, resuelve el problema de las ventas a *non domino* en forma muy sencilla pues se impide lisa y llanamente la invocación de la buena fe al tercero de buena fe y a título oneroso de un bien inmueble o mueble registrable cuando la transmisión se realizó sin intervención del titular, dando –así– por tierra con la profusa elaboración de teorías que, en definitiva, buscaban armonizar el principio que contiene el art. 3270 de la ley sustantiva (*nemo plus iuris*), según el cual nadie puede transmitir un derecho mejor y más extenso del que tiene –que reproduce el art. 399 del CCC con la tutela de los derechos de los terceros subadquirentes y del tráfico jurídico en general.

En el caso, según surge del informe de dominio del bien inmueble objeto de autos (vid. fs. 384/390 del expte. nro. 60215/2000), el que sin perjuicio de haber sido desconocida su autenticidad, se trata de un instrumento público, dado que es un acto emanado de un funcionario público en ejercicio de facultades legales, de manera que hasta tanto no sean declarada su falsedad, hace plena fe acerca del informe allí consignado, es posible inferir de los asientos nro. 12 y 13 la inscripción de los embargos ordenados en la ejecución hipotecaria antes referida (sin perjuicio de que al momento de la celebración del acto jurídico atacado se encontraban caducos). Asimismo, según surge del asiento nro. 6, oportunamente se requirió la obtención de un tercer testimonio en el marco del proceso de ejecución hipotecaria. Finalmente, también surge que el Sr. Cueto realizó la operación de compraventa impugnada con reconocimiento de la hipoteca que se encontraba gravada sobre el inmueble.

De esta manera, es pertinente destacar que no obstante la inexistencia de normativa que otorgue obligatoriedad a la realización del estudio de título, resulta manifiesto que se trata de la única diligencia idónea para dotar de buena fe al tercero adquirente e impedir al dueño de la cosa recuperarla. Es que, desde hace ya muchos años, la doctrina sostiene que para sustentar la buena fe



-creencia no basta con estudiar las constancias registrales sino que es preciso realizar el estudio de títulos (Alterini, Jorge H., “Estudio de títulos”, LL 1981-B, 859), recaudo sin el cual no es posible invocar la apariencia para repeler la reivindicación de la cosa.

En este sentido, si bien es cierto que en los textos legales no se menciona esta obligación, se ha sostenido, sin embargo, que cuando se encomienda al escribano la instrumentación de una traslación de dominio, se trata de un deber de origen contractual que debe ser cumplido con la diligencia propia del experto en la materia (Allende, Ignacio, “Revalorización del estudio de títulos”, en Revista del Notariado nro. 805, p. 1986, p. 1529). Así las cosas, lo cierto es que el trabajo debe realizarse eficazmente y de acuerdo a lo dispuesto en el art. 902 del Código Civil. En tales condiciones, no sólo las constancias registrales deben ser estudiadas, sino también cualquier otra extrarregistral que pudiere surgir insinuada, como en el caso, para cumplir correcta y eficazmente con el trabajo, que en el caso, es preservar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario (Giralt Font, Jaime, “Conveniencia del estudio de títulos con relación al art. 1051 del Código Civil).

Por lo tanto, pese al esfuerzo argumentativo esbozado por el escribano público interviniente en cuanto a su obrar diligencia en la celebración del acto, es palmario que esta diligencia debida no fue cumplida.

Por lo demás, el Sr. 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. Por tanto, la posibilidad de invocar su buena fe en la adquisición, resulta bastante dudosa, máxime teniendo presente que al celebrar esta compraventa realizó el reconocimiento de la hipoteca.

Es que del análisis del informe de dominio antes referido, surgen indicios que debieron llamar la atención a estos demandados para llevarlos a consultar la realidad extrarregistral, de modo que así hubieran podido darse cuenta del desapoderamiento producido por la ejecución hipotecaria que dio origen al proceso de ejecución hipotecaria.





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 109

Por todo lo expuesto, corresponde hacer lugar a la presente acción.

V.- Sobre las costas cabe recordar que, de conformidad con lo dispuesto por el art. 68 del Código Procesal, nuestro ordenamiento adjetivo adhiere a un principio generalmente aceptado en materia de costas, y cuyo fundamento reside, básicamente, en el hecho objetivo de la derrota, con prescindencia de la buena o mala fe con que la parte vencida pueda haber actuado durante la tramitación del proceso, puesto que quien promueve una demanda lo hace por su cuenta y riesgo (Fassi, Santiago C. – Yañez, César D., *Código Procesal Civil y Comercial*, Astrea, Buenos Aires, 198, t. 1, p. 411). En este mismo sentido, se ha dicho que la justificación de esta institución está en que la actuación de la ley no debe representar una disminución patrimonial para la parte en cuyo favor tiene lugar, y de allí el deber del juez de condenar al derrotado (Fenochietto, Eduardo A. – Arazi, Roland, *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación*, Astrea, Buenos Aires, t. 1, p. 280).

Asimismo, si bien este principio no es absoluto, pues el artículo citado en último término faculta a los jueces a eximir a la parte vencida de la imposición de costas cuando ello sea procedente, también lo es que la exención debe interpretarse de forma restrictiva (Fassi – Yañez, *op. cit.*, p. 416).

Partiendo de esas premisas, tengo para mí que en estos obrados, teniendo presente las características del caso, no resulta pertinente apartarse del principio objetivo de la derrota antes aludido, por lo que los gastos causídicos derivados de la tramitación del presente se imponen a los demandados, en su carácter de vencidos.

Por todo lo expuesto, **FALLO:**

1) Haciendo lugar a la demanda promovida por Armando Enrique De Luca y Alfredo de Luca contra Guillermo Patricio Jemoli, Alejandro Sergio Jemoli, Hugo Orlando Cueto y José Luis Santos y decretando la nulidad de la escritura nro. 45 pasada ante el escribano público José Luis Santos, mediante la que se instrumentó la compraventa por la que Alejandro Patricio Jemoli y Alejandro Sergio Jemoli le vendieron a Hugo Orlando Cueto el lote de terreno con todo lo plantado y edificado ubicado en el paraje denominado “Lomas de



los Cachorros”, partido de Pilar, Provincia de Buenos Aires, designado según título antecedente con el nro. 7 de la manzana 134, parcela 7.

2) Imponiendo las costas a los demandados vencidos (art. 68 del Código Procesal).

3) Difiriendo la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para el momento procesal oportuno.

Regístrese, notifíquese electrónicamente por Secretaría a las partes y al mediador interviniente. Oportunamente, archívese.

