

Compraventa Inmobiliaria Nulidad Venta De Un Bien Previamente Subastado

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Compraventa inmobiliaria. Nulidad. Venta de un bien previamente subastado Se revoca el fallo que rechazó la demanda de redargución de falsedad de la escritura de compraventa y, en consecuencia, se declara la nulidad de la venta realizada, rechazando la acción de reivindicación planteada como reconvencción; ello, pues el vendedor demandado había perdido la posesión del inmueble por la subasta del mismo ocurrida con anterioridad.

En la ciudad de Corrientes, a los veintiséis días del mes de mayo del año dos mil diecisiete, estando reunidos en el Salón de Acuerdos de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, los Sres. Jueces de Cámara Dres. María José Nicolini de Franco y Carlos A. Rodríguez, con la Presidencia de la Dra. María Eugenia Sierra de Desimoni, asistidos del Secretario autorizante, tomaron en consideración los autos caratulados: "FERNANDEZ QUIROZ TERESITA GABRIELA C/ PEREZ VICTOR MANUEL, CHAVEZ NESTOR JAVIER, CHAVEZ TIMOTEO Y HEBE ALICIA PINEDO ACOSTA S/ REDARGUCION DE FALSEDAD", Expediente N° 74.075/12, venidos en grado de apelación de la sentencia de fs. 344/355 dictada por la Sra. Juez en lo Civil y Comercial N° 3, Dra. María Eugenia Herrero.

Que conforme a las constancias de autos, corresponde que emitan voto en primero y segundo término, las Sras. Juezas de Cámara Dras. María José Nicolini de Franco y, María Beatriz Benítez de Ríos Brisco respectivamente. La Sra. Juez de Cámara Dra. María José Nicolini hizo la siguiente RELACION DE CAUSA Me remito a las constancias de autos por encontrarlas ajustadas a derecho y a fin de no incurrir en repeticiones innecesarias. En su sentencia N° 163 de fecha 15 de diciembre de 2015, obrante a fs. 344/355 la Sra. Juez "a-quo" falla en este juicio rechazando la demanda de redargución de falsedad de la escritura de compraventa N° ... de fecha 22/12/11 pasada por ante el registro de la Escribana Hebe Alicia Pinedo Acosta; y hace lugar a la reconvencción formulada por el codemandado Néstor Javier Chavez a fs. 30/32 vta., y en consecuencia condena a la actora-reconvenida Teresita Gabriela Fernández Quiroz a entregar al reivindicante, el inmueble sito en Los Matacos Nro?del Barrio San Antonio de esta ciudad, Adrema A1-30882-1, individualizado como lote N° ..., de la manzana Nro. ..., con 12 metros de frente y 30 metros de fondo e inscripto con la Matrícula N° ..., libre de ocupantes y enseres; todo ello con costas a cargo de la actora perdidosa.

A fs. 359/362 la parte actora interpone recurso de apelación contra dicha sentencia. Corrido el traslado de ley a fs. 373, es evacuado a fs. 380/382 por la contraparte, concediéndose el recurso mediante auto N° 9840 de fs. 419, libremente y con efecto suspensivo. Llegados los autos a esta Sala, a fs. 434 se llaman Autos para Sentencia, constituyéndose Sala de la forma allí dispuesta y consentido el llamamiento de autos y la forma en que queda integrada la misma, quedan estos autos en estado de dictar sentencia. La Sra. Juez de Cámara, María Beatriz Benítez de Ríos Brisco presta conformidad con la precedente relación de causa.

Seguidamente, la Cámara plantea las siguientes CUESTIONES: PRIMERA: ¿Es nula la sentencia recurrida? SEGUNDA: En caso negativo, ¿la sentencia apelada debe ser confirmada, modificada o revocada? A LA PRIMERA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CAMARA DRA MARIA JOSE NICOLINI DE FRANCO DIJO: La Nulidad: el recurso de nulidad que se halla implícito en el de apelación (art.254 CPCC) no ha sido sostenido, ya que no ha sido fundado en forma autónoma como es carga del recurrente. Sobre el particular, coincide la doctrina y jurisprudencia en sostener que: "si bien el recurso de nulidad se encuentra subsumido en el de apelación, ello no releva al recurrente de la carga de satisfacer los presupuestos de admisibilidad que consagra el art. 172 del ordenamiento procesal, vale decir, la invocación concreta del perjuicio sufrido y del interés que se pretende satisfacer" (CNFed. Civ y Com Sala III, DJ T 1997-2, pág.412; SJ 1363, entre otros); por lo que la falta de planteo concreto implica el abandono del recurso expresa o implícitamente interpuesto (Louftayf Ranea, El Recurso Ordinario de Apelación, t II p.410; De Santos, Tratado de los Recursos, Recursos Ordinarios, T I pág.460; Bs.As. 1999; Fenochietto, código Procesal Civil Comentado, pág. 277, Bs.As. 2000, Serantes Peña - Palma, Código Procesal Civil Comentado, pág. 254, Bs. As. 1993; Ibáñez Frocham, "Tratado de los Recursos en el proceso civil", N° 101, pág. 203, Bs. As. 1969). Dicen Morello, Passi Lanza, Sosa y Berizonce que "el apelante tiene la carga de agravarse explícitamente sobre la nulidad de la sentencia, denunciando, con autonomía, en el escrito de impugnación, cuáles son los defectos del pronunciamiento al respecto; en caso contrario y versando el contenido propio de la expresión de agravios, con que se motiva la apelación, sobre los errores de juzgamiento, no habrá por consentimiento, apertura funcional de la alzada acerca de la nulidad de la sentencia"(MORELLO, Augusto M. PASSI LANZA, Miguel Angel, SOSA, Gualberto y BERIZONCE, Roberto: "Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación", Bs. As. -Abeledo-Perrot-, La Plata -Lib. Edit. Platense-, 1969, tomo III, pág. 410). Por otra parte, no se advierte la existencia de defectos de sentencia que ameriten un pronunciamiento de oficio, por lo que no cabe su consideración. A LA MISMA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CÁMARA DRA MARIA BEATRIZ BENÍTEZ DE RÍOS BRISCO DIJO: Que adhiero al voto que

antecede. A LA SEGUNDA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CAMARA DRA MARIA JOSE NICOLINI DE FRANCO DIJO:

I- Antecedentes: A fs. 2/3 se presenta la Sra. Teresita Gabriela Fernández Quiroz DNI N° ..., por sus propios derechos, con el patrocinio letrado del Dr. José Argentino Barrios, y promueve demanda contra los Sres. Víctor Manuel Pérez, Néstor Javier Chávez y Timoteo Chávez, solicitando se declare la nulidad absoluta de la Escritura Pública N° ... (compraventa) de fecha 22/12/2.011, pasada por ante la Escribanía de Hebe A. Pinedo Acosta respecto del inmueble sito en Los Maticos N° ... del Barrio San Antonio de esta ciudad, Adrema A1-30882-1, individualizado como lote N° ..., manzana Nro. ..., con 12 metros de frente y 30 metros de fondo e inscripto con la matrícula N° ..., todo ello con expresa imposición de costas. Dice que el inmueble le pertenece puesto que lo adquirió en pública subasta el día 29 de julio del año 2.000 en los autos caratulados "LEDESMA RAIMUNDO ARTURO C/ VICTOR MANUEL PEREZ S/ EMBARGO PREVENTIVO" Expte. Nro. 1.717/93 que tramita por ante el Juzgado Civil y Comercial N° 9. Aclara que efectuó todo tipo de mejoras como también diversos actos tendientes a obtener la documentación dominial y que, recién allí, se anotició a través de la Escribana Sonia Sabino que el inmueble había sido transferido a los Sres. Néstor Javier y Timoteo Chávez. Subraya que los compradores fueron engañados en su buena fe habida cuenta, que el inmueble ya no le pertenecía al Sr. Pérez configurándose una forma particular de estafa. Afirma que, a su entender, el objeto de la transacción tuvo una causa ilícita y que correspondería decretar la nulidad absoluta del boleto y/o de la escritura de compraventa en los términos del artículo 1.741 del Código Civil. Señala que los Sres. Néstor Javier y Timoteo Chávez conocían la verdadera situación jurídica en que se encontraba el inmueble y que, incluso en varias oportunidades, preguntaron respecto de la posibilidad de que se les vendiera la aludida propiedad. Argumenta que siempre ejerció la posesión pública del inmueble y que nunca fue cuestionada su calidad de dueña. Posteriormente a fs. 30/32 vta. se presentan los Sres. Néstor Javier Chávez CUIL N° ... y Timoteo Chávez CUIL N° ..., con el patrocinio letrado de la Dra. Milagros María Florencia Albornoz Nosiglia, CUIT N° ..., contestan demanda, y reconvienen por reivindicación. En primer término, niegan en forma expresa y categórica todos y cada uno de los hechos expuestos en el escrito inicial. En el capítulo de los hechos alegan que, en fecha 17/12/1991, el Sr. Timoteo Chávez suscribió con el Sr. Víctor Manuel Pérez boleto de compraventa por la suma de \$2.500 al 17/12/1991, que abonó la totalidad del precio convenido y que en aquella oportunidad se realizó la tradición del inmueble. Agregan que tiempo después, el Sr. Timoteo Chávez adquirió el terreno contiguo en el que levantó su hogar familiar pero que, sin perjuicio de ello, siempre mantuvo la posesión pública, pacífica y continua del inmueble objeto de la litis conservándolo incluso en condiciones de limpieza. Describen que, a comienzos del año 2.012, la actora se presentó en el inmueble alegando ser la propietaria y exhibiendo una serie de documentaciones que supuestamente acreditarían sus pretensiones y que, ante tal hecho, en fecha 19 de enero de 2.012, el Sr. Timoteo Chávez radicó una denuncia policial por ante la Comisaría Séptima. Manifiestan que, en fecha 4 de febrero, el Sr. Néstor Javier Chávez recibió carta documento de la Sra. Fernández Quiroz en la cual se los intimaba a "abstenerse de reiterar actos de intentos de usurpación" y donde hizo referencia al expediente judicial en que habría adquirido el inmueble litigioso. Aclaran que dicha misiva fue respondida en fecha 13 de febrero de 2.012, a través de CD Nro. ..., en la que se rechazaron todos y cada uno de los puntos deducidos por la actora, como así también, se la intimó a que desalojara la propiedad. Afirman que, en la actualidad el terreno continúa usurpado, por lo que piden el rechazo de la demanda y reconvienen por reivindicación señalando que la actora no alegó ni probó la existencia de vicios que justifiquen una declaración de nulidad y que además quien resulta titular del bien registral es el Sr. Néstor Javier Chávez. Concluyen indicando que el Sr. Timoteo Chávez adquirió el inmueble con anterioridad a cualquier embargo y/o acto que pretendiera alegar la actora como origen de su accionar y del supuesto derecho que tendría respecto del inmueble. Además, resaltan que se ha efectuado la tradición de la cosa, la que ha sido completada con la escrituración (título suficiente) y con la posterior inscripción en el registro de la propiedad inmueble (publicidad). Consecuentemente a fs. 55 por Auto Nro. 12.274 de fecha 3 de agosto de 2.012, se declara rebelde al Sr. Víctor Manuel Pérez. Asimismo a fs. 66 y vta. por auto N° 21.698 de fecha 22 de octubre de 2.012, se dispone re-caratular el expediente como redargución de falsedad por cuanto el presente proceso no tiene por objeto una sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada, sino un instrumento público y, en consecuencia, se ordena correr traslado de la demanda a la funcionaria autorizante. En consecuencia, a fs. 96/100 se presenta la Escribana Hebe Alicia Pinedo Acosta CUIT N° ..., por sus propios derechos, con el patrocinio letrado del Dr. Eduardo Marcelo Vázquez CUIT N° 2..., contesta demanda, niega en forma expresa y categórica los hechos aducidos por la accionante y solicita el rechazo de la misma, con costas. Dice que, en fecha 22 de diciembre de 2.011, fue otorgada con su intervención -en su calidad de escribana pública nacional y en su carácter de titular del registro notarial N° ...- la Escritura Pública N° ... correspondiente a la compraventa del inmueble ubicado en el Barrio San Antonio individualizado en el duplicado de mensura ... "...", como lote ... de la manzana ... letra "...", constante de 12 metros cuadrados de fondo y contrafondo, con una superficie de 360 metros cuadrados e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Folio Real Matrícula ... del Departamento Capital de esta provincia. Señala que celebró dicho acto observando todas y cada una de las obligaciones inherentes a su condición de escribana y que justamente por ello solicitó diversos certificados a las reparticiones públicas

correspondientes. Finalmente, a fs. 194 se presenta el Sr. Víctor Manuel Pérez CUIL N° ... por derecho propio y con el patrocinio letrado del Dr. Leonardo Francisco Otaran. En consecuencia en tales extremos ha quedado trabada la litis en autos. II- La sentencia: Analizada la totalidad de la prueba producida en autos, resuelve la a quo no receptor la pretensión de redargución de falsedad del instrumento público atacado, esto es, la escritura pública N° ... de fecha 22/12/2011 pasada por ante el registro de la Escribana H. Pinedo Acosta. Asimismo considerando probada la desposesión sufrida por el Sr. Néstor Javier Chávez, así como demostrada la posesión de los demandados; y siendo además el titular registral del bien inmueble el codemandado-reivindicante, dispone hacer lugar a la reconvencción incoada, y en consecuencia condena a la actora-reconvenida Teresita Gabriela Fernández Quiroz a entregar al señor Néstor Javier Chavez, el inmueble de referencia, con costas a la parte actora perdidosa. III- Los agravios: Disconforme con el decisorio de autos, a fs. 359/362 la actora interpone recurso de apelación, pudiendo sus agravios resumirse de la siguiente manera: 1) de todo el material probatorio contundente aportado por la actora surge que la Escritura Pública N° ... adolece del vicio de dolo cometido por las partes intervinientes; 2) no surge de las pruebas de autos que el inmueble hubiera estado en posesión del Sr. Timoteo Chávez; 3) de las constancias del juicio ejecutivo o de las diversas actuaciones allí realizadas no surge la ocupación del inmueble que se pretende atribuir; 4) de las constancias de autos surge el conocimiento certero que tenían los accionados de la compra del inmueble en subasta; la valoración de la prueba no es imparcial; y 5) siendo la actora la primera en adquirir la posesión del terreno, ha sido la primera en adquirir el derecho real de buena fe y triunfa sobre los accionados que nunca tuvieron la posesión. IV- En orden a la admisibilidad formal de la vía recursiva intentada, encuentro en primer lugar, que el recurso ha sido deducido en tiempo oportuno por la parte actora, según se desprende de las constancias de la diligencia de préstamo de fs. 358 y el cargo del escrito recursivo de fs. 362. No obstante, esta queja no reúne los recaudos de suficiencia técnica para fundar el planteo recursivo conforme se desarrollará en el presente. Como es sabido, el escrito de expresión de agravios consiste en la fundamentación del recurso, para lo cual se deben precisar los errores, omisiones y deficiencias que se adjudiquen a la resolución apelada, especificándose las razones de las objeciones opuestas en forma clara, precisa y concreta. De tal forma, los fundamentos que constituyen los presupuestos de la decisión jurisdiccional que no sean refutados quedan excluidos de la potestad revisora de la Alzada (Podetti, Ramiro, "Tratado de los Recursos", pág.163, Ediar Editores, Bs. As. 1955; Hitters, "Técnica de los Recursos Ordinarios", pág.443, Librería Editora Platense, 1988; Palacio, L. E. "Tratado de Derecho Procesal Civil", T V, pág. 266, Abeledo Perrot, Bs. As. 1990) Los argumentos sostenidos por la recurrente consisten en apreciaciones genéricas del rechazo de su acción, así como simples manifestaciones de disconformidad con lo fallado en autos. Y sobre el particular, bien se sabe que para que la expresión de agravios sea procedente, el litigante debe seleccionar del discurso del magistrado aquél argumento que constituya la idea dirimente y que forme la base lógica de la decisión, y señalar punto por punto los pretendidos errores, omisiones y deficiencias que se le atribuyen al fallo. Es decir, deben refutarse las conclusiones de hecho y de derecho que vertebren la decisión del a quo, a través de la exposición de las circunstancias jurídicas por las cuales se tacha de erróneo el pronunciamiento (Ibáñez Frochman, Manuel "Tratado de los recursos en el proceso civil" Bs. As., 1969, pág. 152, Fassi, S. "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación" Bs. As. 1971, pág. 473; Morello, Augusto "Códigos Procesal en lo Civil y Comercial de la Prov. De Buenos Aires y de la Nación, Comentado y Anotado" T.III, pág. 351; Colombo, C.-Kiper, C. "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Anotado y Comentado", T.III, pág. 171/2) No es cuestión de extensión del escrito, ni de manifestaciones sonoras, ni de profusión de citas, sino de efectividad en la demostración eventual error in judicando (Colombo, Carlos J.-Kiper, Claudio M. "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Anotado y Comentado", T.III, pág. 172, ed. La Ley). Este Tribunal se ha guiado siempre por un criterio de amplia tolerancia para ponderar la suficiencia de la técnica recursiva exigida procesalmente, por entender que tal directiva es la que más adecuadamente armoniza el cumplimiento de los requisitos legales impuestos con la garantía de la defensa en juicio, de raigambre constitucional. De allí entonces, que el criterio de apreciación al respecto debe ser amplio, atendiendo a que, los agravios no requieren formulaciones sacramentales, alcanzando así la suficiencia requerida por la ley procesal cuando contienen en alguna medida, aunque sea precaria, una crítica concreta, objetivas y razonada a través de la cual se ponga de manifiesto el error en que se ha incurrido o que se atribuye a la sentencia y se refuten las consideraciones o fundamentos en que se sustenta para, de esa manera, descalificarla por la injusticia de la resuelto (esta Sala, Expte. N° 75.058/2000, "Peralta, Carlos Raúl y otros c/ Coronel Vega, Carlos Javier y otros s/ Daños y Perjuicios", del 11/5/2010; Expte. N° 48.149/2004, "Chuviler, Sandra Beatriz c/ González, Manuel s/ Daños y Perjuicios" del 27/9/2010, entre otros), sin embargo el memorial bajo análisis no reúne dichos extremos para considerarlo. En especial no se han rebatido mediante argumentos suficientes, haberse considerado como prueba contundente la no registración de la operación de compra en subasta; además que de las constancias de autos resultara que a la fecha de adquisición de manos del señor Víctor Manuel Perez este era titular, así como que al momento de la operación las partes contaban con la libre disposición de sus bienes - según surge de las constancias de fs. 76/95 obrante en autos, lo que convierte a los adquirentes y codemandados de apellido Chávez en adquirentes de buena fe acorde a lo establecido en el artículo 2356 del C.C. y que por

aplicación de lo normado en el artículo 2.505 del código de fondo es un instrumento válido oponible. De la lectura del fallo atacado surge que la Sra. Juez de Grado expuso claramente las diversas razones por las cuales considera improcedente el planteo o reclamo de la actora, o por lo que rechaza la demanda promovida en autos. Así también se estableció en forma concreta que el caso de autos: "...no encuadra en el supuesto de una doble enajenación del bien por parte del transmitente en tanto, en una de ellas se produjo justamente por subasta pública, y la no publicidad de la adquisición mediante su registración, corre por exclusiva responsabilidad de la hoy accionante y no puede en tal caso aludirse a mala fe del transmitente, sin acreditarse ello fehacientemente. Ello sumado, a que la subasta judicial es un instituto de naturaleza compleja donde la consideración de su aspecto registral cobra vital relevancia. Tratándose de venta inmobiliaria en remate judicial, es sabido que el perfeccionamiento de la adquisición se logra una vez aprobada la subasta, pagado el precio y efectuada la tradición del bien raíz en favor del comprador. Ahora bien, el hecho que quede perfeccionada la subasta no la hace oponible frente a todos, del mismo modo que desde que queda perfeccionada una compraventa ello no la convierte en eficaz erga omnes. La importancia de la comunicación registral radica justamente en evitar la doble venta del bien y en la posibilidad de tomar conocimiento acerca de su posible desplazamiento..." El memorial de agravios es genérico y no llega a cuestionar suficientemente lo fundado en autos. En tal sentido y respecto a los argumentos que constituyen el fundamento de la decisión judicial, no se formalizó queja concreta alguna, por lo que quedan fuera de la instancia revisora y por ende, consentidos. Es que el art. 260 CPCC establece que el pronunciamiento de Alzada debe ceñirse a las cuestiones de hecho y de derecho que hubiesen sido materia de agravios, pues, como es sabido, la jurisdicción de la Alzada en materia civil y comercial está limitada en sus poderes por los alcances del recurso concedido, que determina el ámbito de su competencia decisoria, limitación que debe ser respetada por imperio del art. 18 C.N. (C.S.11/7/69, ED 33-406; conf. Loutayf Ranea, T I pág.77, Astrea, Bs. As.1989). Como sostiene ese autor "... no resulta razonable exigir al magistrado fundamentación adecuada en su sentencia y permitir reproducir al apelante alegaciones anteriores", citando jurisprudencia que sostiene: "A los efectos de fundar la apelación ante la alzada no procede remitirse a los argumentos sostenidos en primera instancia, pues el recurrente debe realizar una crítica razonada y concreta de las cuestiones resueltas por el a quo, a fin de que el tribunal tome conocimiento de los pretendidos errores del fallo" (Ibañez Frocham..., "El Recurso Ordinario de Apelación en el Proceso Civil", T 2 pág.169, nota N° 192; Astrea 1989). La quejosa expone, pues, su mera disconformidad con lo resuelto por el a quo, pero sin dar fundamento en razones jurídicas que demuestre el error de la decisión. V- De tal forma, lo cierto es que se mantienen incólumes por falta de refutación los argumentos que constituyen el fundamento de la decisión jurisdiccional, suficiente por sí mismo para sostenerla. VI- Por lo expuesto, y para el caso que este voto resultare compartido corresponderá, y así puntualmente propicio, se declare formalmente inadmisibles los recursos de apelación deducidos por la accionante a fs. 359/362, confirmando la recurrida con costas a cargo de la parte actora apelante vencida por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 68 CPCC). A LA MISMA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CÁMARA DRA. MARIA BEATRIZ BENÍTEZ DE RÍOS BRISCO DIJO: Que, con el debido respeto habré de formular disidencia al voto de mi distinguida colega preopinante, para quien la expresión de agravios no alcanza a satisfacer los recaudos necesarios para la admisibilidad del recurso de apelación. En mi opinión, el criterio amplio que impera en esta materia -y que ha sido reconocido en el voto que me precede- vuelve admisible las alegaciones efectuadas por la apelante, es decir resultan suficientes para considerar sostenido el recurso interpuesto. En otras palabras, aprecio que la cuestión sometida a revisión de esta Alzada cumple los recaudos mínimos que confieren entidad a las críticas esbozadas por la actora apelante para ser reputados verdaderos agravios. En efecto, puede observarse de la lectura del memorial que se ha formulado una crítica deliberada al razonamiento de la anterior sentenciante respecto de la apreciación de la prueba poniendo en dudas las conclusiones relativas a la buena fe de los contratantes y aportando una argumentación que, en mi opinión, merece ser analizado en profundidad. Repárese que se está atacando la validez de un instrumento público no por sus formas sino por la sinceridad del contenido declarado por los otorgantes del mismo. Aspecto subjetivo sobre el cual la apelante ha efectuado un profundo descargo en contra de las realizadas por la Sra. Juez A quo y que, insisto, merecen ser tratadas por este Tribunal de Alzada. Que siendo una cuestión de criterio, no cabe ahondar en mayores consideraciones. Dejo formulada así mi disidencia al voto que me precede y de compartirse el presente, corresponderá devolverse las actuaciones para un pronunciamiento de fondo.- Es mi voto.- LA SRA. PRESIDENTE DE CAMARA DRA. MARÍA EUGENIA SIERRA DE DESIMONI DIJO: Ante la disidencia suscitada entre los Sres. Vocales integrantes de la Sala II (titular y subrogante), adhiero al voto de la Dra. Benítez de Ríos Brisco. I.- En relación a la expresión de agravios, la doctrina ha explicado que: "los fundamentos de los agravios deben ser concretos, precisos y claros, pues en nuestro sistema dispositivo dicho escrito se erige en el eje que tiende a vulnerar el acto atacado. Para ello, el quejoso debe poner de manifiesto los errores de la resolución impugnada, pues si este embate no se cumple o se lleva a cabo en forma deficitaria, el decisorio deviene firme" (Gozañi, Osvaldo Alfredo. Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Editorial La Ley. Año 2002. Tomo II. Pág. 35). Y la jurisprudencia lo ha ratificado al decir que: "es el apelante quien a través del memorial fija el ámbito funcional de la alzada, que no está facultada para

suplir los déficits argumentales del recurrente" (CNCiv., Sala L, 1999/07/06, "Gilardoni, Eduardo c. García, Jorge A." La Ley, 2000-A, 609, J. Agrup., caso 14.734). II.- En el caso, la recurrente expresa sus agravios manifestando que la Sra. Juez a- quo ha efectuado una errónea valoración de la prueba en torno a la redargución de falsedad planteada. La expresión de agravios, si bien no es de la mejor técnica jurídica tal como lo entiende la Sra. Vocal del primer voto, resulta suficiente para entender lo que se está cuestionando, brindando las razones por las que se juzga que debe ser revocada la resolución atacada. III.- Por lo expuesto, adhiero al voto de la Dra. Benítez de Ríos Brisco y me expido en idéntico sentido. ASI VOTO. LA SRA. JUEZ DE CAMARA DRA MARIA JOSE NICOLINI DE FRANCO DIJO: I- Ingresan nuevamente las presentes actuaciones a estudio de la suscripta en atención a la disidencia planteada por la Vocal votante en segundo término, la que fuera respaldada por Presidencia de la Cámara y en tal sentido, tomo en consideración los agravios ya detallados con anterioridad, referidos a que de todo el material probatorio contundente aportado por la actora surge que la Escritura Pública N° ... adolece del vicio de dolo cometido por las partes intervinientes; que no surge de las pruebas de autos que el inmueble hubiera estado en posesión del Sr. Timoteo Chávez; que de las constancias del juicio ejecutivo o de las diversas actuaciones allí realizadas no surge la ocupación del inmueble que se pretende atribuir; que de las constancias de autos surge el conocimiento certero que tenían los accionados de la compra del inmueble en subasta; que la valoración de la prueba no es imparcial; y que siendo la actora la primera en adquirir la posesión del terreno, ha sido la primera en adquirir el derecho real de buena fe y triunfa sobre los accionados que nunca tuvieron la posesión. II- En tal orden de cuestiones y pese a la deficiencia que ya se apuntara, encuentro que con referencia a la existencia de dolo en la escritura atacada, expresamente se invocó la presunción de buena fe de los adquirentes a título oneroso, analizada a partir el último párrafo de fs. 350 vta.; oportunidad en la que expresamente se estableció que: "...Respecto, de la intervención del transmitente y de los adquirentes del bien corresponde señalar que más allá del acto de toma de posesión del inmueble que efectuara el Oficial de Justicia respecto de la actora en autos - conforme al Mandamiento Nro. 10 de fecha 01/02/02 correspondiente al Expte. Nro. 1717 del registro del Juzgado Civil y Comercial Nro. 09 de los autos "LEDESMA, RAIMUNDO ARTURO C/ VÍCTOR MANUEL PEREZ S/ EMBARGO PREVENTIVO" que obra reservado como prueba y en este acto tengo a la vista -, la no registración de la operación de compra en subasta, además que de las constancias de autos resultara a la fecha de adquisición, el señor Víctor Manuel Perez titular registral y se adquiriera el inmueble justamente de éste - quienes al momento de la operación contaban con la libre disposición de sus bienes - según surge de las constancias de fs. 76/95 obrante en autos, configura a los adquirentes y codemandados de apellido Chavez en adquirentes de buena fe acorde a lo establecido en el artículo 2356 del C.C. - la buena se presume- y que por aplicación de lo normado en el artículo 2.505 del código de fondo que reza "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", y por ende en un instrumento válido en tanto el mismo se alude al contrato de compraventa que oportunamente celebraran las partes en el año 1991, respecto a la tradición del inmueble, y por lo tanto la desposesión del mismo había acontecido con anterioridad a la toma de posesión del inmueble que pretende hacer valer la accionante- reconvenida en autos..."; lo que no fuera cuestionado en autos al recurrir, limitándose la actora a realizar afirmaciones genéricas que no llegan a conmover lo decidido. III- No obstante lo cual y atento al estado de la presente, me permito reforzar los argumentos brindados al sentenciar, indicando que para la doctrina y jurisprudencia mayoritaria, la que comparto, el art. 1051 del CC actúa en el supuesto de adquisiciones cuando intervino el propietario en el acto y se alega la existencia de un vicio (violencia, error, dolo, incapacidad, etc.), en tales casos basta la adquisición a título oneroso y de buena fe en el tercero adquirente inclusive aunque haya mala fe en el enajenante. Asimismo es de resaltar que en caso de duda, debe hacerse aplicación del criterio reiteradamente sustentado por la jurisprudencia e inclinarse por la tesis que mejor resguarda las garantías constitucionales (Alberto J. Bueres y Elena Highton; Código Civil; Edit Hammulabi, pág. 413; SC Provincia de Mendoza, 27/12/2007, Hugalde de Sánchez, Nidia, LL Gran Cuyo 2008-140; SC Buenos Aires, noviembre 17-922. Ramos Roberto M. c/ Bagnardi Marían, DJ, 1993-2-355; entre tantos otros). En tales casos la buena se presume, y en autos esa presunción no fue desvirtuada por la parte interesada, por el contrario expresamente se consideró en relación a la insuficiencia probatoria que: "...las testimoniales rendidas por la actora -Sres. Vilas (fs. 221/223 vta.), Candia (fs. 224/225), Martinelli (fs. 226/227), Gómez (fs. 245/246)...no brindan precisiones acerca de que los demandados habrían obrado con mala fe, en tanto uno de ellos había suscripto boleto de compraventa del bien en cuestión con el propio titular registral en el año 1991, en el cual se dejaba constancia de la entrega de la posesión del inmueble en ese momento...Más aún, las testimoniales de la demandada refuerzan lo antedicho al señalar que "nunca tuvo cartel, nunca estuvo a la venta tampoco", "yo tenía entendido que era todo de don Chávez" (ver audiencia testimonial fs. 291 y vta., Sr. Pavón), "jamás vi una cartelera, desde que estoy ahí nunca, nunca", "yo tenía entendido que es del Sr. Chávez porque es quien lo ocupa" (véase audiencia testimonial fs. 292/293, Sra. Molina), "nunca tuvo cartel de venta" (véase audiencia testimonial, fs. 294/295)...Asimismo, es la misma accionante quien al ser preguntada respecto a si inscribió o no en el Registro de la Propiedad

Inmueble su título de adquisición respondió "no, no lo inscribí porque no lo hice por razones económicas estaba pasando un muy mal momento económico por eso fui postergando la inscripción en el Registro" (véase declaración de parte, fs. 281/282 vta.) y quien en su escrito inicial de demanda admite que los accionados fueron burlados en su buena fe". Argumentos todos estos no atacados al recurrir y que se tornan firmes y oponibles. IV- Como ya se expresara y constituye a mi criterio un obstáculo insalvable para sostener lo decidido, el hecho de la falta de registración de la operación de compra en subasta; además que de las constancias de autos resultara que a la fecha de adquisición de manos del señor Víctor Manuel Perez este era titular, así como que al momento de la operación las partes contaban con la libre disposición de sus bienes - según surge de las constancias de fs. 76/95 obrante en autos, llevan a la conclusión de que no ha quedado demostrada la mala fe de los accionados, lo que torna improcedente la acción. Así también se estableció en forma concreta que el caso de autos: "...no encuadra en el supuesto de una doble enajenación del bien por parte del transmitente en tanto, en una de ellas se produjo justamente por subasta pública, y la no publicidad de la adquisición mediante su registración, corre por exclusiva responsabilidad de la hoy accionante y no puede en tal caso aludirse a mala fe del transmitente, sin acreditarse ello fehacientemente..." V- Finalmente se cuestiona la falta de posesión de la parte accionada para la procedencia de la reivindicación. En tal sentido, en primer término, expresamente se consideró que con las exposiciones ante la autoridad policial de fecha 19 y 20/01/12, donde se describe la desposesión del bien por parte de la señora Teresita Fernández, quedó acreditado tal extremo y en segundo lugar, en razón de acompañar copia certificada del boleto de compraventa de fecha 17/12/1991 como así también la Escritura Nro. ... del 22/12/2011, es de aplicación lo normado por el art. 2790 del CC. Respecto a la situación del adquirente con título de dominio suficiente pero que no recibió la cosa por tradición, hay arraigado consenso en doctrina y jurisprudencia en reconocerle la legitimación para reivindicar el inmueble en posesión de terceros; en ese sentido, ya en 1958 la Cámara Nacional Civil de Apelaciones en pleno se pronunció sobre este tema, en "ARCADINI, Roque /Suc. v. MALECA, Carlos" con magistrales votos de los Dres. Cifuentes y Llambías y desde entonces se ha mantenido constante esa interpretación, según la cual la acción de reivindicación puede ser ejercida por el adquirente con título para reclamar la posesión si hace valer los títulos de sus antecesores para establecer un título anterior a la posesión del demandado probando que el de su causahabiente, inmediato o mediato, es de fecha anterior a dicha posesión. Así, en el juego armónico de los arts. 2758 C.C - según el cual la acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por lo cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella- y 2.790 C.C. - que establece que si presentare títulos de propiedad anterior a la posesión del demandado, se presume que el autor del título era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindica-, los titulares del dominio del inmueble no necesitan probar que estuvieron en posesión efectiva del mismo, bastando la posesión presunta que implica el título válido. El alcance de esta presunción es que el reivindicante que presenta un título de propiedad anterior a la posesión del demandado, no necesita probar que él o sus antecesores en el dominio tuvieron la posesión efectiva necesaria para adquirir la propiedad, bastándole con la posesión presunta que implica el título válido;..." (Salas-Trigo Represas: "Código Civil Anotado", t. 2º, 2ª edición Actualizada, Editorial Depalma, Bs. As., 1984, p. 739). Y ese artículo es aplicable aún cuando la escritura de adquisición del reivindicante sea posterior a la posesión del demandado, siempre que alguna de las de sus antecesores sea anterior a ésta" (Salas- Trigo Represas, Obra Citada, p. 754). En virtud de ello se aplica, como se señalara lo preceptuado en el art. 2790 del Código Civil que crea una presunción a favor del reivindicante en cuanto tuvo la posesión desde la fecha de su título, previendo que si la misma es posterior a la posesión del demandado pueda invocar el título de su autor y el del autor de éste, hasta dar con uno que sea de fecha anterior a la posesión de su oponente, es decir, en caso de ampararse en el derecho que le hubiera correspondido a su antecesor actuaría como procurator in ren suan o como subrogante de los derechos del enajenante (nota del 2109 del Código Civil). Esta presunción como ya se señalara, es iuris tantum, puesto que el demandado puede enervarla mediante prueba en contrario, acreditando que ninguno de los antecesores del dominio y no solamente quien presenta el título tuvieron la posesión del inmueble. Es de allí que conforme al precepto contenido en el art. 2790 del Cód. Civil, aún cuando el reivindicante no hubiera él mismo obtenido la tradición del inmueble por actos materiales accediendo así a la efectiva posesión, puede no obstante valerse de la posesión de sus antecesores hasta llegar a alguno que sea de fecha anterior a la posesión de los demandados -art 2383 "posesión vacua"-, puesto que ello cae dentro de la previsión del art. 2790 Cód. Civ, que refiere a títulos de propiedad anterior, (Lafaille, "Derecho Civil- Tratado- Derechos Reales", T III, pág. 476). Por lo que en virtud de la cesibilidad de la acción (art. 1444 y notas a los arts. 1445 y 2109, Cód Civil) se considera tácitamente cedida la misma en cada acto de enajenación que compone la cadena, sin requerirse para ello tradición. Le basta al accionante probar -a través de presunciones- que uno de los adquirentes intervinientes, en las sucesivas enajenaciones era poseedor y propietario y por consiguiente que podía reivindicar (Kiper, Claudio Marcelo, "Acción Reivindicatoria: Legitimación activa y prueba", en J.A 1983-IV-328 y ss); en consecuencia el agravio introducido en tal aspecto tampoco puede prosperar. Por todo lo expuesto propicio se rechaza el recurso de apelación interpuesto por la parte actora a fs. 359/362, confirmando la recurrida en todas sus partes, con costas a cargo de

la apelante vencida por aplicación del art. 68 del CPCC. A LA MISMA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CÁMARA DRA MARIA BEATRIZ BENÍTEZ DE RÍOS BRISCO DIJO: 1) Que nuevamente habré de disentir con la solución propiciada por mi distinguida colega de Sala y que me precede en este pronunciamiento. En mi opinión, existen dos motivos que son fundamentales a la hora de la solución del presente caso. a) El primero es que la trasmisión de inmueble mediante subasta judicial está sujeta, en punto a su validez, a un régimen que le es propio, y conforme al cual no requería de ninguna inscripción registral para producir efectos erga omnes. En este caso, la adquisición del derecho real opera extra registralmente (cfr. Carlos Colombo y Claudio Kiper, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Anotado y Comentado, T. V, Ed. La Ley, p. 522). La subasta judicial aprobada constituye un acto oponible erga omnes, por su especial naturaleza y efectos propios que le reconoce la legislación sustantiva, señalan los autos Morello, Sosa, Berizonce (Cod. Proc. en lo Civ. y Com. de la Prov. de Bs. As. y de la Nación, Comentados y Anotados T. VI- C, Abeledo -Perrot, p. 208). Los mismos autores comentan que "Es criterio prevaleciente que la venta judicial (mejor la transmisión del dominio por venta judicial), queda perfeccionada después de la resolución aprobatoria de la subasta, mediante el pago del precio y la entrega de la posesión. No es imprescindible pues, entre a las partes y aún frente a terceros, el requisito de la escritura pública o la inscripción en el Registro inmobiliario correspondiente (art. 1184, Cod. Civil)". En igual sentido se proyectan las opiniones de los Dres. Carlos Colombo y Claudio Kiper "la oponibilidad erga omnes de la subasta, es decir no limitada a las partes que intervienen en el proceso, proviene del específico régimen de publicidad a que se halla sujeta, a través de la publicación de edictos, lo que permite el conocimiento de la fecha del remate por parte de todos los terceros eventualmente interesados (op. cit, p.522). Continúan diciendo que "...a ello puede agregarse el particular tratamiento que diversas normas del Código Civil ... dispensan a la enajenación de bienes mediante subasta en el trámite de la ejecución forzada, por lo que el derecho real adquirido en esa forma se perfecciona fuera del registro, apareciendo el recaudo de la inscripción en del art. 587 del ordenamiento procesal como una forma de asegurar la continuidad del tracto y facilitar al adquirente la realización en el ámbito registral de los actos de disposición que emerjan de su calidad de propietario. Entonces, debe coincidir en el hecho de que la inscripción registral no es un presupuesto de cuyo cumplimiento exija la ley ritual y por ende el derecho real de la actora aparece perfeccionado entre a las partes y aún frente a terceros por la resolución aprobatoria de la subasta, pago del precio y la entrega de la posesión, tal como ha sucedido en autos. Con lo hasta aquí expuesto, queda demostrado que el título de la actora sobre el inmueble resulta perfecto y no necesitaba de la inscripción registral para ser oponible a terceros. b) Ahora bien, el segundo de los motivos que fundamenta mi disidencia se relaciona con la conducta del codemandado Víctor Manuel Pérez quien, como surge de autos, ha sido declarado rebelde (fs. 55) y apercibido en los términos del art. 415 del CPCC (fs. 250). Situación procesal que no ha sido valorada por la anterior sentenciante y que sin dudas actúan a favor de la pretensión de la accionante. Bien sabido es que la falta de contestación de demanda (art. 60 CPCC) así como la ficta confesio (art. 415 CPCC) obran, para el caso de dudas, como reconocimiento de los hechos alegados por la contraparte. Particularmente en el sublite la actora argumentó que Pérez conocía la verdadera situación jurídica del inmueble y que mal podía transmitir la propiedad de algo que ya no le pertenecía. Extremos que, conforme los aludidos efectos procesales, corresponde tenerlos por acreditado. En efecto, está fuera de discusión que el bien fue vendido por subasta judicial y por tanto Pérez se encontraba impedido de hacer tradición de un inmueble cuya posesión ya no ostentaba por haberse desprendido de ella en función de la aludida subasta judicial. Lo expuesto no es más que la aplicación de la regla general "nemo plus iuris" que se encuentra previsto en el art. 3270 del CC (aplicable al sub lite) y conforme al cual "nadie puede transmitir a otro un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba". En otras palabras, si Pérez había perdido la posesión del inmueble por la subasta, ya no estaba en condiciones de transmitirlo a Chávez. Y en consecuencia, éste no podría adquirir el dominio del inmueble por más que haya celebrado escritura pública. Al respecto, Morello refiriéndose al supuesto del poseedor por boleto de fecha anterior dice que "el posterior comprador por escritura pública nunca ha adquirido realmente el dominio al no poder hacerse efectivamente de la posesión que con anterioridad detentaba un tercero (doctr. art. 577). Y ello resulta determinante para acordarse a aquél la preferencia en el enfrentamiento de intereses" (Boleto de compraventa inmobiliaria; p. 250). De manera coincidente se expresa Llambías (Obligaciones To. II num 819), señalando que lo único que podría hacer ese acreedor que no ha obtenido la tradición, es "llamar a juicio también al poseedor actual, probando su mala fe al tiempo de recibir la tradición de la cosa". Trayendo tales conceptos al caso de autos, resulta claro que quien tiene un mejor derecho sobre el inmueble es la actora y por tanto la escritura pública celebrada por Chávez con Pérez resulta inoponible a la Sra. Fernández debiendo revocarse la reivindicación ordenada por la anterior sentenciante a favor de Chávez quien podrá hacer valer sus derechos contra Víctor Manuel Pérez y, en caso de corresponder, demostrar la mala fe de Fernández (lo que difícilmente podría ocurrir desde el momento que la posesión fue otorgada por mandato judicial muchos años antes de la venta cuya nulidad se demanda). 2) Sentado ello, resulta necesario dejar en claro que la nulidad de la escritura se funda en la existencia de vicios en el contenido del acto (dolo) que resulta ajena a la órbita de responsabilidad del escribano. El dolo, al igual que el error, es un vicio de la voluntad que se traduce en

cuestiones de hecho, sobre las cuales el notario no tendrá posibilidades de tomar conocimiento y, por ello, la nulidad de la escritura por esta causal no genera responsabilidad profesional para el escribano autorizante. En otras palabras, no están en juego los intereses de orden público que tienden a garantizar la autenticidad de las escrituras, sino que se están discutiendo intereses privados de las partes, ajenos a la actuación profesional del autorizante del instrumento. Por otra parte, en ningún momento se argumentó que el notario participó del concilio doloso, por lo que este pronunciamiento no implica responsabilidad alguna para el Escribano.

3) Dejo formulada así mi disidencia y propongo a este acuerdo, se haga lugar al recurso de apelación interpuesto por la actora a fs. 359/362 vta. y en su mérito revocar la sentencia apelada en todas sus partes, debiendo hacerse lugar a la demanda con costas a cargo de los accionados. Es mi voto.- LA SRA. PRESIDENTE DE CAMARA DRA. MARÍA EUGENIA SIERRA DE DESIMONI DIJO: Vuelven estos autos a estudio de la suscripta para dirimir la disidencia suscitada entre las Sras. Vocales (titular y subrogante) integrantes de la Sala II. Voy a dar las razones por las que adhiero al criterio sustentado por la Dra. Beatriz Benítez de Ríos Brisco.

I.- La adquirente de un inmueble en subasta pública (Sra. Teresita Gabriela Fernandez Quiroz) demanda la nulidad de la escritura pública N° ... mediante la cual el titular registral del referido inmueble (Victor Manuel Perez) enajenó el mismo a favor de terceros (Sres. Nestor Javier y Timoneo Chaves). Al contestar la demanda los Sres. Chaves reconviene por reivindicación. La sentenciante de grado rechazó la demanda y acogió la reconvenición por reivindicación. Apeló la actora reconvenida. II.- En un supuesto de venta inmobiliaria en remate judicial, el perfeccionamiento de la adquisición se logra una vez aprobada la subasta, pagado el precio y efectuada la tradición del bien raíz en favor del comprador (Maurino, Alberto, "Subasta judicial", Astrea, Buenos Aires, 2010, p. 195). Lo que el derecho real requiere para su nacimiento es la tradición (art. 577, Cód. Civ.). La tradición o entrega de la cosa (modo suficiente) unida a la adjudicación en subasta aprobada (título suficiente) constituyen al adquirente en remate en dueño del inmueble. Su derecho es oponible frente a los simples terceros, pues ellos ningún interés tienen en la mutación dominial. También es eficaz frente a las partes del proceso judicial en el cual la subasta se produjo y frente quienes intervinieron en los actos del proceso (juez, secretaria, abogados, martillero, testigos de la subasta, oficial de justicia que entregó la posesión, básicamente). Todos estos sujetos no podrían prevalerse de la falta de inscripción del cambio de dueño del inmueble (art. 20, ley 17.801). Si bien, la venta en subasta judicial queda perfeccionada, resta analizar si la misma es oponible erga omnes, es decir determinar qué sucede respecto de los terceros interesados. Para dar respuesta a este interrogante se han desarrollado en doctrina y jurisprudencia dos posiciones. La primera (postura procesalista) sostiene que en el sistema del Código Civil la adquisición del dominio sobre inmuebles en subasta judicial se perfecciona en sede extra registral y no se exige la inscripción registral para su oponibilidad a terceros, la que únicamente es necesaria a los efectos del tracto. La segunda considera que a la subasta judicial le es aplicable la última parte del art. 2505 del Código Civil. El empate de opiniones en los votos precedentes y que motiva la intervención de esta presidencia, precisamente refleja esa dicotomía. III.- Al examinar la publicidad posesoria y la publicidad registral, se considera que ambas publicidades, material y formal, se complementan y que en la generalidad de los casos son coincidentes. No obstante, cuando entran en colisión, se debe priorizar a la primera en el tiempo siempre que quien la invoca sea de buena fe. En otras palabras, no basta con la publicidad por edictos sino que, para que la subasta sea oponible a terceros debe verificarse o la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble (publicidad registral) o la posesión del inmueble (publicidad posesoria). Siendo ésta la solución consagrada en el Código Civil y Comercial de la Nación que en su art. 1893 recepta la tesis según la cual la inscripción no tiene carácter constitutivo, sino solo efectos publicitarios. Entonces, dado que el asiento registral por sí solo no es suficiente para justificar la buena fe de quien se prevalece de él, en tanto el tercero interesado (adquirente) diligentemente hubiera podido conocer la disconformidad entre la realidad registral y la extra registral, corresponde entonces analizar la existencia de buena fe para brindar solución al presente. Se ha considerado que, para ser tercero de buena fe, no bastará la existencia de una creencia "sin duda alguna" (art. 4006 Código Civil) sobre una realidad jurídica determinada, sino que será necesario, además, que esa creencia o convicción vaya unida a un obrar previsor, conforme a la doctrina de los arts. 512, 902 y 1198 del Código Civil (Kiper, Claudio M. Juicio de acciones reales. Ed. Hammurabi. Año 2010. Pág. 160). Por otro lado también se ha dicho que: "La buena fe requerida por el art. 1051 del Código Civil no es la denominada buena fe registral" (CNCiv., Sala F. 27/8/79, Sigfrido SA en Erdman del Carril, Elisa M.E. y otros c. Lozada, Mario" LL, 1980-D-2951). IV.- Bajando los lineamientos generales al caso de autos, se plantea entonces la necesidad de analizar si los demandados reconvinientes (terceros adquirentes del inmueble) han actuado con la buena fe que establece el art. 1051 del Código Civil y determinar si corresponde o no su protección. De esto derivará en definitiva la solución que se dé a la demanda de (nulidad) redargución de falsedad de la escritura de compraventa y a la reconvenición por reivindicación del inmueble de autos. En efecto, de la lectura del recurso de apelación y sus contestaciones resulta que el apelante cuestiona la premisa central del fallo en tanto se agravia a fs. 360 punto c) de que la sentenciante de grado considerara que el inmueble de autos estuvo en posesión del Sr. Timoteo Chavez, desde la firma del boleto en el año 1991. Y en el punto e) de sus agravios expresa que es evidente el conocimiento certero que tenían los Sres. Chavez de que la propiedad fue adquirida en remate por la Sra. Fernandez. Y dicen en el punto f) que

Néstor Chavez usurpó el terreno en 2012 cuando ya había escriturado. Al contestar los agravios a fs. 381/382 punto 2.19 los demandados responden que Timoteo Chavez adquirió por boleto en el año 1991 y que la tradición le fue hecha en esa fecha. V.- Del minucioso examen de las pruebas producidas en relación a los agravios y los hechos alegados en la causa al trabarse la Litis, resulta lo siguiente. Se encuentra acreditado mediante las constancias obrantes en la causa que fuera ofrecida como prueba caratulada: "Ledesma, Raimundo Arturo c/ Víctor Manuel Pérez s/ Embargo Preventivo" Expte. N°1717 que la actora adquirió el inmueble objeto de autos en pública subasta realizada en fecha 29-07-00 la que obra agregada a fs. 119 de esos autos. De la misma causa surge que el inmueble al momento de la adquisición se encontraba libre de ocupantes (ver fs. 107/vta. del mandamiento de constatación de fecha 01-06-00) y que mediante el mandamiento N°762 diligenciado en fecha 01-02-02 el oficial de justicia colocó a la actora en la posesión material del inmueble. También se halla demostrado que la Sra. Fernández Quiroz intentó proceder a la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad encontrándose imposibilitada en virtud de la existencia de una Escritura de Compraventa de fecha 22-12-11 por la que el demandado Sr. Víctor Pérez transfirió la propiedad del inmueble a los Sres. Chávez la que fuera inscripta en dicho registro. La publicidad por edictos ha sido cumplida conforme surge de las constancias obrantes a fs. 120/123 del Expte. 1717. La actora también ha acreditado la posesión del inmueble desde que fuera hecha la tradición del mismo por mandamiento de fecha 01-02-02. VI.- La prueba rendida debe ser apreciada conforme a la sana crítica racional, conformando una valoración global o sistemática, a efectos de formar la convicción del juzgador en torno al mejor derecho de las partes. "La protección al contratante de buena fe no puede ser transformada en arma de ataque desmedido o injusto; todo ello supone ponderarlas circunstancias fácticas propias de cada caso en particular, entre las cuales, fundamentalmente, se hallan el alcance e importancia de los actos cumplidos y omitidos por cada una de las partes" (C.N.Civ. D, 3/6/80, JA 981-II-779 y ED 90-480). En tal sentido me resulta por demás sospechosa la postura adoptada por los Sres. Chávez. quienes manifiestan haber adquirido el inmueble por boleto de compraventa en el año 1991 entrando en posesión del inmueble en ese año, cuando tal aseveración resulta contradicha con el mandamiento de constatación de fecha 01-06-00 del que surge que el inmueble, en esa fecha, se encontraba libre de ocupantes. La autenticidad de los mandamientos de constatación y de toma de posesión del inmueble efectuados por el oficial de justicia y que son considerados instrumentos públicos, no ha sido atacada de modo que hacen plena fe respecto de los hechos cumplidos por el propio oficial de justicia (Arts. 979 inc. 4 y 993 del Código Civil). Además los Sres. Chávez ya eran linderos del terreno objeto de la acción de autos en el año 2000 y esta circunstancia resta credibilidad a la proposición de que desconocían que el inmueble fue rematado, ya que incluso existían carteles de remate. Esto es corroborado por la testigo Sra. María Magdalena Vilas en la respuesta a la cuarta pregunta (ver testimonial de fs. 221/223 vta.). Tampoco es verosímil que desconozcan los diferentes actos posesorios realizados por la actora como ser: construcción de muro perimetral, plantación de árboles, mantenimiento del terreno (acta testimonial de fs. 224/225 respuesta a la cuarta pregunta). Incluso los dichos de la actora en su memorial de demanda y que fueran ratificados en la declaración de parte que obra a fs. 281/282 vta. (respecto a la relación cordial con los Sres. Chávez y que éstos incluso le habían prestado agua para realizar los trabajos en el terreno), han sido corroborados por los testigos de la actora que son contestes en sus respuestas. Ese análisis me lleva a la conclusión de que los demandados no han podido rebatir de manera alguna los dichos de la actora y menos aún probar que poseían el inmueble desde el año 1991. Los dichos de los testigos de su parte no son concordantes y se contradicen con los actos pasados en presencia del Oficial de Justicia (mandamientos de los años 2000 y 2002 que obran en el Expte. 1717 que ha sido ofrecido como prueba). VII.- El art. 2758 del Cód. Civil establece que la acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella. Se ha dicho que "la acción de reivindicación es la acción real que tiene por objeto hacer declarar en juicio la existencia del derecho real en aquellos casos en que haya mediado desposesión de la cosa -mueble o inmueble-, y así obtener su restitución, con el objeto accesorio, cuando hubiere lugar, de indemnización del daño causado" (Cód. Civil de la República Argentina Explicado, directores de la obra: CAMPAGNUCCI DE CASO, y ots., ed. Rubinzal Culzoni, tomo VI, p. 835). Demostrado que los demandados no tuvieron la posesión del inmueble y aun cuando el título del reivindicante sólo prueba su derecho a poseer la cosa por no haberse hecho tradición de ella, no cabe desconocer su legitimación activa para reclamar un derecho que nace del dominio. La doctrina de la cesión implícita, permite al adquirente de un inmueble cuya posesión no le haya sido dada por el transmitente, ejercer la acción de reivindicación, ya que con el acto jurídico de adquisición se adquiere esa posibilidad jurídica. Así, Lafaille sostiene que se trata de una subrogación autorizada por la norma del art. 1196 del C. Civil, que confiere la acción aun cuando no se haya efectuado la tradición. La jurisprudencia del Superior Tribunal de Justicia de nuestra provincia se inclina por esta tesis de que el cesionario no necesita que se le haga tradición de la cosa a reivindicar para ser titular de la respectiva acción, teniendo en cuenta que no se puede desconocer que el cesionario se coloca en el mismo plano y lugar del cedente, lo que es suficiente, bastándole probar que éste había tenido la posesión de la cosa a reivindicar. No necesita, por tanto, probar que ha tenido dicha posesión (Conf. BORDA, Derechos

Reales, p. 507, p. 1520). El demandado reconviniente, en tanto comprador del inmueble a quien se le ha otorgado la pertinente escritura traslativa de dominio, inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, es sujeto legitimado, para ejercer la acción reivindicatoria, pese a no habersele hecho tradición de la cosa. El comprador, en efecto, puede reivindicar subrogándose en los derechos del vendedor, por cuanto el art. 1196 del Código Civil faculta al acreedor para ejercer todos los derechos y acciones de su deudor, con excepción de los que sean inherentes a su persona. Es decir; el comprador es acreedor a la entrega de la cosa, y su deudor, que es el vendedor, como dueño de ella, tiene el derecho de reivindicar contra el tercero. Por lo tanto, subrogándose en este derecho, el comprador es sujeto legitimado para demandar la reivindicación. No resulta necesaria la tradición del inmueble al adquirente para reconocerle a éste legitimación activa para demandar la reivindicación siempre que alguno de los anteriores propietarios hubieren tenido la posesión del bien. Sin embargo, en el presente caso, el enajenante (Victor Manuel Perez) había perdido la posesión del inmueble al realizarse la entrega del inmueble a la actora en el por mandamiento de fecha 01-02-02 como consecuencia de la subasta judicial. Indudablemente los codemandados Chavez (adquirentes) no actuaron con buena fe al momento de la firma de la escritura traslativa de dominio del inmueble de autos y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble. Y ello por dos motivos: a.- conocían que la Sra. Teresita Fernández Quiroz era propietaria del inmueble por haberlo adquirido en remate y b.- no se encontraban en posesión del inmueble desde el año 1991. En este caso el valor de la publicidad posesoria, en mi opinión, equivale en rango a la publicidad registral, y siendo anterior en el tiempo la posesión de la actora, prevalece ésta. Por el solo hecho de tener una -escritura de compraventa- el actor no puede estar en mejores condiciones que el aquí demandado poseedor. En el derecho argentino la regla es la protección de la seguridad estática en la persona del propietario registral cuyo derecho se juzga subsistente (doct. art. 2510) pero mientras no se acredite que el poseedor ya adquirió el dominio por medio de la usucapión (possessio ad usucapionem). En el caso, hay posesión del demandado anterior al título del demandante y ello, en nuestro ordenamiento impone el rechazo de la demanda de reivindicación (doctrina de los art. 2789 y 2790 del C. Civil). VIII- Consecuentemente es procedente la acción planteada por la actora debiendo declararse nula la venta realizada por Escritura de Compraventa N°... de fecha 22-12-11 tal como fuera solicitado a fs. 2/3. Cabe formular una aclaración respecto a la manera en que fuera recaratulada la causa, contrariamente a lo solicitado por la actora y por la Escribana interviniente. Es que, de las constancias de la causa la actora nunca alegó la existencia de falsedad material o ideológica en los hechos o actos de los que diera cuenta el escribano público, donde si hubiere correspondido la redargución de falsedad. La falta de sinceridad de las partes, en hechos que escapan al oficial público no son necesarias de ser redargüidas de falsas, bastando con la acción de simulación o de nulidad del acto. IX.- Respecto de la acción de reivindicación introducida como reconvencción, la misma debe ser rechazada como consecuencia de la nulidad de la Escritura de Compraventa N°... de fecha 22-12-11. Es que, al declararse nula la compra, los demandados no se encuentran legitimados para solicitar la reivindicación del inmueble ya que han perdido el carácter de propietarios del inmueble. Requisito ineludible para el ejercicio de la acción (art. 2758 del Código Civil). X.- Por último resulta importante destacar, como lo hace la Sra. Vocal Dra. Benítez de Ríos Brisco, la postura adoptada por el anterior propietario del inmueble que fuera declarado rebelde y los efectos que ésta declaración produce. Sin perjuicio de que, en el presente caso, lo que se discute es la buena o mala fe de los compradores. XI- Coincido también con la Sra. Vocal del Segundo voto en que la actora en ningún momento manifestó que la Escribana autorizante de la Escritura de Compraventa N°... de fecha 22-12-11 hubiere participado en éste concilio doloso por lo que lo aquí resuelto no implica responsabilidad alguna para ésta. XII.- Por los fundamentos dados, adhiero al voto de la Dra. Benítez de Ríos Brisco, revocando la Sentencia N° 163 de fecha 15-12-15 y en su mérito haciendo lugar a la acción planteada por la actora debiendo declararse nula la venta realizada por Escritura de Compraventa N°... de fecha 22-12-11 tal como fuera solicitado a fs. 2/3 de autos y rechazando la acción de reivindicación planteada como reconvencción. Costas en ambas instancias a los demandados vencidos Sres. Víctor Manuel Pérez, Néstor Javier Chávez y Timoteo Chávez en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 68 del C.P.C.C.). ASI VOTO. Con lo que terminó el Acuerdo, pasado y firmado ante mí, Secretario, que doy fe. Fdo: Dra. MARIA JOSE NICOLINI DE FRANCO, Dra. MARIA BEATRIZ BENITEZ DE RIOS BRISCO. DRA. MARIA EUGENIA SIERRA DE DESIMONI. Ante mí. Dr. LISANDRO BARRIOS MARASCO Secretario. CONCUERDA: fielmente con sus originales obrantes en el Protocolo de Sentencias de ésta Sala II de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial y del corriente año. CORRIENTES, 26 de Mayo de 2017.- Dr. LISANDRO BARRIOS MARASCO Pro Secretario SALA II Cám. Apel. Civil y Comercial Corrientes Nro. 60 SENTENCIA CORRIENTES, 26 de Mayo de 2017. Por los fundamentos que instruye el Acuerdo que antecede, FALLO: 1) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto a fs. 359/362 por la actora revocando la Sentencia N° 163 de fecha 15-12-15 en todas sus partes. En su mérito declarar la nulidad de la venta realizada por Escritura de Compraventa N° ... de fecha 22-12-11 y rechazando la acción de reivindicación planteada como reconvencción. 2) Costas en ambas instancias a los demandados vencidos Sres. Víctor Manuel Pérez, Néstor Javier Chávez y Timoteo Chávez en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 68 del C.P.C.C.). 3) Insértese, regístrese,

notifíquese, y consentida que fuere devuélvase al Juzgado de origen. Dra. Ma. BEATRIZ BENITEZ DE RIOS BRISCO
Juez de Cámara Dra. MARIA JOSE NICOLINI DE FRANCO Juez - Sala II Cám. Apel. Civil y Comercial Corrientes
Dra. MARIA EUGENIA SIERRA de DESIMONI Juez de Cámara Dr. LISANDRO BARRIOS MARASCO Pro
Secretario Sala II Cám. Apel. Civil y Comercial Corrientes 020691E