

## Prueba Anticipada Sucesivas Ventas Inexistencia De Título

### JURISPRUDENCIA

### Prueba anticipada. Sucesivas ventas. Inexistencia de título Se

ordena el diferimiento del tratamiento del recurso de apelación interpuesto y se ordena el reenvío del incidente a la instancia de origen, pues el incidente de nulidad de la actuación realizada por el oficial de justicia debe tratarse antes que este. Santiago del Estero, 12 de febrero de 2015. Considerando: 1. Que la mencionada providencia, en la parte recurrida, reza así: "Proveyendo el escrito de fs. 224: Agréguese el recaudo acompañado y téngase presente. Habiéndose acompañado el oficio cuya constancia de retiro obra a fs. 146, debidamente diligenciado, se provee íntegramente el escrito de fs. 155: surgiendo de las constancias obrantes a fs. 159/220 que la diligencia preparatoria ordenada en los términos del art. 327 inc. 6° del CPCC (fs. 141) fue producida en fecha 10 de enero de 2013, sin que hasta la fecha se haya iniciado la demanda correspondiente, declárase la caducidad de dicha diligencia, la que, en consecuencia, no podrá ser invocada en la futura demanda que eventualmente se promoviere, conforme lo establecido por el art. 327 in fine del CPCC". 2. Contra dicha resolución el actor deduce recurso de apelación a fs. 295. Y a fs. 326/328 el Dr. C. M., en representación de Oro Esperanza Agro S.A. invocando su condición de titular registral del inmueble objeto de las medidas preliminares, promueve incidente de nulidad del acta de fecha 10 de enero de 2013, realizada por el oficial de justicia Rafael Angel Ger -fs. 159/220-. A fs. 329 el juez a quo provee ambos escritos, concediendo el recurso de apelación ante este tribunal y sustanciando el incidente de nulidad. A fs. 330/335 obra la expresión de agravios y su réplica a fs. 338. 3. Del examen de las actuaciones se desprende que Jorge Ricardo Santillán promovió diligencias de prueba anticipada a fin de determinar las personas a demandar sobre inexistencia de título e inoponibilidad de las sucesivas ventas realizadas sobre el inmueble inscripto en MFR N° ... ubicado en la localidad El Kade, Depto. Alberdi. También solicita se decrete la prohibición de innovar. A fs. 125 invoca también la representación de Higinio Santillán aclarando las pruebas cuya producción requiere como también las personas de quienes solicita se constate su existencia y en su caso, los domicilios reales. A fs. 141 se dicta el proveído de apertura de la instancia, se tienen por iniciadas diligencias preliminares de conformidad con lo dispuesto en el art. 327 inc. 6° del CPCC ordenándose oficio al oficial de justicia para que se constituya en el inmueble objeto de esta litis y proceda a constatar el estado de ocupación, identificando e individualizando a los ocupantes presentes, a quienes se les requerirá el carácter en cuya virtud ocupan la cosa objeto del juicio y expresen a qué título la tienen, bajo apercibimiento de lo establecido en el art. 333 del CPCC. También ordena la producción de la prueba informativa, a diligenciarse mediante oficio a los Juzgados Electorales y a Personas Jurídicas de la Nación. Por último, rechaza la prohibición de innovar. A fs. 142/143 se libra oficio al oficial de justicia con fecha 28 de diciembre de 2012. A fs. 144 durante la Feria Judicial de enero, se solicita habilitación de días y horas a fin de que se realice la constatación ordenada, lo que se admite a fs. 145, librándose le mandamiento correspondiente -fs. 146-. A fs. 151 se presenta el Dr. C. M. invocando la representación de Oro Esperanza Agro S.A., titular registral del inmueble objeto del proceso, acordándosele participación a fs. 153. Y a fs. 155 solicita se declare la caducidad de las diligencias preliminares por haber transcurrido el plazo señalado en el art. 327 in fine del CPCC. A fs. 159/220 se glosa el mandamiento de constatación, instando al libramiento de los oficios a fin de la producción de las pruebas anticipadas y a fs. 294 se dicta el decreto recurrido ante esta instancia. 4. En ese contexto, sin duda que el cuestionamiento formulado con respecto a la validez de la actuación realizada por el oficial de justicia glosada desde fs. 155/220 requiere tratamiento prioritario al recurso de apelación, por cuanto la decisión que se adopte en el incidente de nulidad incidirá en la providencia de fs. 294. Es por ello, que correspondía que el juez de la anterior instancia se expidiera sobre esa cuestión, antes de dar curso al recurso de apelación. En consecuencia, corresponde diferir el tratamiento del presente recurso, ordenando el reenvío del expediente a la instancia de origen a fin de que se cumpla con la sustanciación del incidente de nulidad del acta de fecha 10 de enero de 2013 y se dicte resolución en esa materia. Una vez firme ésta, recién -si correspondiere- elevar la causa a esta Alzada a fin de que se decida el recurso de apelación articulado a fs. 295. Por lo expuesto, el Tribunal por Mayoría resuelve: 1. Diferir el tratamiento del recurso de apelación deducido por el actor en contra de la providencia de fecha 13 de marzo de 2013, que luce a fs. 294, ordenando el reenvío del expediente a la instancia de origen a fin de que continúe la causa según su estado, se cumpla con la sustanciación del incidente de nulidad del acta de fecha 10 de enero de 2013 y se dicte resolución. Una vez firme ésta, recién -si correspondiere- elevar la causa a esta Alzada a fin de que decida el recurso de apelación articulado a fs. 295. 2. Costas por su orden en esta instancia en atención a la forma en que se resuelve la cuestión. Agréguese copia, notifíquese y resérvese su original por Secretaría.- Víctor M. Rotondo.- Graciela Neiro de Jarma.- María P. de la Rúa (en disidencia). Disidencia de la Dr. a De La Rúa: Considerando: 1) Que la actora interpone Recurso de Apelación en contra del decreto de fs. 294 que en su parte pertinente dispone "... Surgiendo de las constancias obrantes a fs. 159/220 que la diligencia preparatoria ordenada en los términos del art. 327

inc. 6º del C.P.C.C (fs. 141) fue producida en fecha 10 de enero del 2013, sin que hasta la fecha se haya iniciado la demanda correspondiente declarase la caducidad de dicha diligencia la que, en consecuencia no podrá ser invocada en la futura demanda que eventualmente se promoviere, conforme lo establecido por el art. 327 in fine del C.P.C.C. Proveyendo el escrito del Dr. S. de fecha 07/11/13: téngase presente lo manifestado y agréguese los recaudos acompañados. Al libramiento de oficios solicitados en los puntos 1 y 2, atento a las razones invocadas y como medida preparatoria, oficiase en la forma y a los fines solicitados. Al libramiento de oficios solicitados en el punto 3 a 8, revistiendo los mismos verdaderas medidas probatorias respecto de cuestiones que hacen al fondo del eventual juicio a iniciarse y, no encontrándose acreditados los extremos para la procedencia de los mismos de manera anticipada en los términos del art. 330 del C.P.C.C, ni de ser posible necesaria bilateralización de las mismas (art. 331 del C.P.C.C) atento el desconocimiento de los domicilios de los futuros demandados, a dicho requerimiento no ha lugar". Contra dicho proveído se alza el accionante que expresa sus agravios a fs. 330/335. 2) Las quejas de la parte apelante apuntan a la caducidad dispuesta por el a quo inaudita pars, ante un pedido de la contraria, lo que genera un irreparable agravio al derecho de defensa de su parte, privándola de una constancia cuya gravitación en la resolución de la causa deviene insoslayable, merced a una interpretación de la caducidad individual o particular de las medidas preliminares. Que las medidas preparatorias siguen tramitándose, resultando paradójico exigir la interposición de la demanda antes de la conclusión de las diligencias. Asimismo, respecto a los informes denegados, señala que dicho pedido es a los efectos de que su parte pueda evaluar la posibilidad de iniciar las acciones judiciales pertinentes contra los actuales titulares registrales. Que la negativa a requerir información de carácter previo a los fines de determinar la legitimación pasiva de la demanda por la intervención o no del o los escribanos que participaron en las transferencias inmobiliarias implica un agravio irreparable para la posibilidad fáctica en las defensa de sus derechos. 3) A la luz de las constancias de autos surge que el Dr. A. S. se presenta en representación del Sr. Jorge Ricardo Santillán solicitando se realice a la brevedad la producción de pruebas anticipadas a fin de determinar las personas a demandar sobre inexistencia de título e inoponibilidad de las sucesivas ventas realizadas sobre un inmueble M.F.R. N° ... ubicado en la localidad de El Kade, Dpto. Alberdi. Manifiesta que su mandante es hijo de Hugo Santillán, uno de los dueños del inmueble por haberlo heredado de su padre junto a sus hermanos. Que su representado siempre conservó la posesión del inmueble objeto del presente, pero que en el año 2003 aproximadamente, cuando se encontraba viviendo temporariamente en la ciudad de Buenos Aires el inmueble fue topado en casi toda su extensión por un grupo de personas que luego se disculparon manifestando que fue un error. Que en aquella oportunidad su mandante le dejó en claro que era el legítimo poseedor del inmueble por haberlo heredado de su padre, y que recientemente un grupo de personas ingresaron en el mismo y realizaron tareas de desmonte y manifestaron ser dueñas de la totalidad del inmueble. Que haciendo una investigación descubre la existencia de un poder con firma falsa, que no se corresponde con la de Hugo Santillán, quien en ningún momento otorgó poder para venta de dicho inmueble. Que a los fines de iniciar acción sobre inexistencia de título e inoponibilidad de todos los títulos registrales insertos en la M.F.R N° ... solicita se proceda a individualizar con sus domicilios reales actuales a todas las personas que figuran como titulares registrales del inmueble. Solicita además medida cautelar de no innovar a los fines de que suspenda todo acto de turbación de la posesión del Sr. Jorge Santillán y se ordene conservar las cosas a su estado anterior. Ofrece prueba documental, informativa e inspección ocular- A fs. 125/127 el Dr. A. S. se presenta en representación de Jorge Ricardo Santillán e Higinio Santillán e inicia diligencias preliminares y prueba anticipada a los fines de la oportuna interposición de demanda de nulidad por inexistencia de título e inoponibilidad de las sucesivas ventas. Solicita se ordene la inmediata producción de prueba informativa y pericial. A fs. 128/129 el Dr. S. modifica el escrito de demanda solicitando se haga lugar a la medida cautelar y se constate el estado de ocupación actual del inmueble en el acto de notificación de la medida cautelar por intermedio del Oficial de Justicia. A fs. 141 se tiene por iniciadas las diligencias preliminares y atento lo dispuesto por el art. 327 inc. 6 del C.P.C.y C., se oficie al Sr. Oficial de Justicia para que se constituya en el inmueble objeto de la litis y proceda a constatar el estado de ocupación del mismo, identifique e individualice los ocupantes presentes y les requiera el carácter en cuya virtud ocupa la cosa objeto del juicio y expresen a qué título la tienen, todo ello bajo apercibimiento de lo dispuesto por el art. 333 del C.P.C. y C. Asimismo, a la prueba informativa, se dispone librar oficio a los Juzgados Electorales y a Personas Jurídicas de la Nación, no haciendo lugar a la medida de no innovar peticionada. A fs. 152 se presenta el Dr. C. M. como apoderado de la razón social Oro Esperanza Agro S.A. y solicita participación, en su condición de titular registral del inmueble, la que se concede a fs. 153. A fs. 155, con fecha 23 de Mayo de 2014 solicita que, habiendo transcurrido el plazo legal, sin que la contraria haya deducido demanda ni agregado a la causa constancia del diligenciamiento de la medida preparatoria, se decrete la caducidad de la misma. Lo que reitera a fs. 158. A fs. 224 el Dr. S. F. S., solicita participación provisoria en representación de Jorge Ricardo Santillán y agrega oficio diligenciado (159/223), y a fs. 291/292 el Dr. S., manifiesta que la constatación fue realizada por su parte por el único oficial de justicia habilitado en la feria judicial de enero, Rafael Ger, oportunidad que en que se encontraron con el oficial de justicia Luis Rodolfo Moreno Scillia, quien se encontraba diligenciando un oficio judicial correspondiente a medidas preliminares ordenado en el Juzgado Civil y Comercial de

Quinta Nominación, correspondiente a los autos caratulados: "Oro Esperanza Agro S.A. s/ diligencias preparatorias de juicio de conocimiento y medida cautelar anticipada", denunciando irregularidades y solicita se ordene librar oficios para determinar los domicilios de las personas a demandar, acompañando documental. A fs. 294 se dicta el proveído cuestionado. A fs. 326 el Dr. M. plantea incidente de nulidad a fin de que se declare la invalidez del acta de fecha 10/1/2013, realizada por el oficial de justicia Rafael Angel Ger, el que es proveído a fs. 329 corriéndose del mismo traslado a la contraria. 4) Las diligencias preparatorias como su nombre lo indica -son efectivamente diligencias (que comprenden las medidas preparatorias del juicio), en general tienden a la obtención de informaciones que son indispensables para la "ulterior" constitución regular y válida de la litis, cuando su conocimiento no puede ser adquirido por otros medios, o en otras palabras, tienen la función de procurar a quien ha de ser parte en un "juicio aún no iniciado", el conocimiento de hechos o informaciones indispensables para que el proceso quede desde el comienzo, regularmente constituido, datos que aquella no podría obtener sin intervención de la Justicia (Cf. COLOMBO, Cód. Procesal, t. IV, p. 92). Se ha sostenido que las diligencias preliminares o preparatorias constituyen peticiones que por sí solas no importan el ejercicio de la pretensión, ni introducen la instancia principal, precisamente por ser previas. Son accesorias, por lo que resultan de la competencia del juez que ha de entender en el proceso principal. La enumeración que efectúa esta norma es meramente enunciativa, por lo que podrán decretarse medidas distintas bajo circunstancias similares, a criterio del juez y siempre que la petición sea fundada, es decir, deducida al amparo de una justa causa. Debe respetarse el procedimiento que origina el principio de bilateralidad, aunque en algunos supuestos especiales puede dejarse de lado. Finalmente no son medidas provisionales, desde que es factible que se incorporen al proceso de modo definitivo a criterio del magistrado interviniente. (conf. FAJRE - Cód. Procesal Civil y Comercial de la Nación - Concordado con los Códos. Provinciales-Análisis doctrinario y jurisprudencial - Dirección Elena Highton - Beatriz Areán- Ed. Hammurabi - Tomo 6- p. 161). Asimismo, aun cuando este tipo de medidas no abren la instancia, suponen dar comienzo a un término de caducidad por el plazo de treinta días contados a partir del momento de su realización (GOZAÍNI, Cód. Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado (ed. 2002), t. II, p. 591). Su fundamento estriba no sólo en la falta de interés que traduce la inactividad procesal del peticionario, sino también en la necesidad de evitar al destinatario de la diligencia la incertidumbre y los eventuales perjuicios que esa actitud le puede ocasionar. El plazo se computa desde que la medida fue realizada y la caducidad no se produce de manera automática, estando supeditada al pedido que en ese sentido formule la parte afectada por la medida (Palacio, Derecho Procesal Civil, t. X "Estudio de la Reforma Procesal Civil y Comercial". Ley 22.434" Ed. 1981 p. 221). Por su parte, también se sostiene que el plazo corre desde la notificación de la resolución que las tiene por cumplidas... (COLOMBO-KIPER-Cód. Procesal Civil y Comercial de la Nación-Anotado y Comentado- Tomo III p. 489). El decreto atacado dispone la caducidad de la medida - de fecha 10/1/13 (fs. 160/200)-, la que no podrá ser invocada en la futura demanda que eventualmente se promoviere. En efecto, a través del oficio, practicado en fecha 10/01/13, se ha dispuesto constatar el estado de ocupación del inmueble, identificar e individualizar los ocupantes presentes, indagando el carácter que ocupan los mismos y a qué título lo tienen. Ello, en el marco del art. 327 inc. 6 que dispone: "que la persona que haya de ser demandada por reivindicación u otra acción que exija conocer el carácter en cuya virtud ocupa la cosa objeto del juicio a promover exprese a qué título la tiene". Dicho oficio, recién fue agregado a la causa en noviembre del 2013, con posterioridad a la petición de caducidad de la medida por el Dr. M. Y con fecha 7/11/2013, la apelante solicita otras diligencias, respecto de las cuales el a quo dispone la realización -en el mismo decreto- de las tendientes a determinar el domicilio de los futuros demandados, rechazando las restantes. Por lo que aún cuando ha transcurrido el plazo de treinta días previsto en el art. 327 del C.P.C.C desde la realización de la diligencia de constatación, teniendo en cuenta la finalidad de las medidas preliminares, esto es, la obtención de información que resulte indispensable para la ulterior constitución regular y válida de la litis, el hecho de que se hayan proveído nuevas diligencias, hace presumir que no estaban dadas las condiciones para interponer la demanda, y que en efecto, el trámite no se encuentra concluido. Por lo que cabe acoger los agravios del quejoso al respecto, revocando la caducidad de la medida decretada por el a quo. En cuanto a los agravios relativos a los informes denegados, resulta ajustado a derecho desestimarlos, en cuanto no tienden a la correcta traba de la litis, sino al fondo de la cuestión a plantear en la futura demanda, conforme surge de la naturaleza de las medidas solicitadas. "Las diligencias preliminares preparatorias del proceso que versan sobre la prueba de hechos que podrían integrar la futura controversia "son improcedentes "porque las diligencias preliminares no pueden otorgar prerrogativas al eventual actor que afecten el derecho de defensa del posible demandado" (Cnac. Civ. Sala C ,23/12/82,LL 1983-B-32). Asimismo: "Las diligencias preliminares no deben ser autorizadas más allá de lo estrictamente necesario, pues de otro modo podrían quedar comprometidos los principios de igualdad y lealtad al procurarse una de las partes informaciones por vía jurisdiccional sin la plenitud del contradictorio" (CNCom., Sala A, 18/3/99). Por todo lo expuesto resuelvo: 1º) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación incoado por la actora a fs. 295 y, en mérito de ello dejar sin efecto, el decreto atacado en cuanto declara la caducidad de la diligencia realizada el 10/1/2013, rechazando el pedido del Dr. M. en representación de Oro Esperanza Agro S.A. Confirmando en lo demás la providencia de fecha 13/03/2014

obrante a fs. 294 en cuanto fue materia de impugnación. 2º) Costas por su orden, atento la forma en que se resuelve la cuestión.  
Agréguese copia, notifíquese y resérvese su original por Secretaría. María P. de la Rúa.  
029570E