



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. n°: JU-7959-2015 M., O. J. C/ B., H. O. S/ ACCION REIVINDICATORIA

N° Orden: 161

Libro de Sentencia n°: 61

USO OFICIAL – JURISDICCION ADMINISTRACION DE JUSTICIA

En la ciudad de Junín, a la fecha que resulta de la suscripción de la presente (ac. 3975 S.C.B.A.), se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, Doctores RICARDO MANUEL CASTRO DURAN, GASTON MARIO VOLTA y JUAN JOSE GUARDIOLA, en causa n° JU-7959-2015 caratulada: "M., O. J. C/ B., H. O. S/ ACCION REIVINDICATORIA", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Guardiola, Castro Durán Y Volta.-

La Cámara planteó las siguientes cuestiones:

1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Dr. Guardiola, dijo:

I.- En la sentencia dictada a fs.226/230, la Sra. Jueza de Primera Instancia Dra. Panizza rechazó la acción de reivindicación entablada por J. O. M. contra H. O. B., imponiendo las costas en el orden causado.

El reclamo versaba sobre el inmueble que integrando el acervo hereditario de J. A. S. fue vendido al demandado por tracto abreviado (escritura del 19/3/2007) por la heredera testamentaria L. I. S. Habiendo el actor sido declarado hijo del causante en la acción de reclamación de paternidad extramatrimonial que promoviera y como tal heredero en la sucesión, adujo que el adquirente conocía la existencia de su parte y la acción de filiación tramitada, que la Sra. S. carecía de derechos a los efectos de su enajenación y que se ha afectado la legítima que le corresponde.

Las razones del fallo para su desestimación pueden resumirse en: 1) el actor no justificó haber intentado la acción de reducción; 2) la pretensión reivindicatoria dirigida contra el tercer adquirente a título oneroso resulta posible cuando el mismo hubiese llegado a ser propietario en virtud de un acto anulado, lo que debía ser sustanciado con todos los otorgantes del acto (Sra. S. o sus herederos y escribana) ya que se trata de un litisconsorcio pasivo necesario; 3) La transmisión gratuita a favor de la vendedora no afecta a la realizada posteriormente al aquí accionado por un precio que según análisis que realiza no fue vil; 4) la buena fe como exigencia del art. 1051 CV se refiere a la del adquirente, sin importar la del enajenante; el comprador no fue parte en proceso sobre filiación y que si bien existió una medida de no innovar dispuesta en el proceso de filiación que se trabó en el sucesorio (año 2006 ver fs. 182 y 219) la misma fue dejada sin efecto (fs. 222) y la anotación de litis que se ordenara no fue trabada por no haber satisfecho el actor la caución real exigida y 5) la Escribana D., interviniente en la venta además de la protocolización del testamento e inventario, retiró el expediente para la tramitación por tracto y declaró testimonialmente haber asesorado a las partes de la compraventa, que se encontraba habilitada la operación, teniendo la convicción de la heredera testamentaria como única heredera, por lo que adquiere relevancia en el recaudo de buena fe el estudio de títulos que el adquirente efectuó.

Apeló el actor (fs. 246) y llegadas la actuaciones a este tribunal expresa agravios a fs. 253/257.

La crítica hace centro en 1) que no se analizó la cuestión a la luz de lo dispuesto por el art. 3955 del Código de Vélez en cuanto a la naturaleza real de la acción contra el tercer adquirente del inmueble, que no ha obrado de buena fe, cuando por la disposición testamentaria se violó su legítima (4/5) como heredero forzoso, resultando innecesaria que se iniciara la acción de reducción contra la heredera testamentaria cuando se desprendió de todo el acervo hereditario, 2) la mala fe del Sr. B., que conocía los derechos hereditarios de su parte, apoyando tal aserto en la declaración del martillero D., el asesoramiento de la Escribana D. que no pudo dejar de informar lo resultante del expediente en el que existía constancia del proceso de filiación a través de las cautelares que se habían trabado y 3) el análisis que realizó la sentenciante en cuanto al valor del inmueble, resultando de la tasación que se practicó en estas actuaciones que el precio abonado fue muy inferior al de mercado, lo que revela que se hizo



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

un buen negocio comprando barato por la oportunidad que generaba el apuro del trámite de filiación iniciado.

Ejerció su derecho a réplica el demandado por presentación del 13/5/2020, resistiendo la impugnación por las consideraciones vertidas en la sentencia, sin perjuicio de señalar que no se trata de un tercer adquirente de un inmueble comprendido en una donación para quedar alcanzado por la acción del art. 3955 C.C., al margen de señalar que no intentó la acción de reducción contra la Sra. S. -hoy sus herederos- porque no existe afectación de su legítima.

Firme el llamado de autos para sentencia de fecha 3/7/2020, se está en condiciones de resolver (art. 263 del CPCC)

II.- En esa tarea, de inicio es dable señalar que *"cuando por disposiciones testamentarias que exceden de la legítima, ya sea por medio de la institución de herederos o de legados, los herederos o legatarios han enajenado los bienes del caudal hereditario a terceros, no cabe la acción de reducción contra esos terceros. El efecto reipersecutorio es típico de las acciones reales y en vista de que la acción de reducción (fuera del caso de las donaciones aclaro) no tiene este carácter real, no goza del derecho de persecución de la cosa. El Código Civil no ha dado efectos reipersecutorios a la acción de reducción en estos casos de forma que si por cualquier circunstancia el beneficiario de la disposición testamentaria (heredero o legatario) ha enajenado los bienes recibidos, los efectos de la acción terminan ahí. Naturalmente el legitimario siempre podrá ejercer la acción de daños y perjuicios (que podrá acumular subsidiariamente a la de reducción), la cual tendrá por fin obtener el valor de la cosa enajenada. Lo dicho es aplicable tanto a los muebles como a los inmuebles"* (Pérez Lasala José Luis- Medina Graciela "Acciones judiciales en el derecho sucesorio" Depalma p. 83; doct. arts. 1830/1832, 3537, 3600/3601,3955 CC aquí aplicable no modificada por arts. 2453 y 2457/2458 CCyCN)

III.- Ahora bien, "señala Couture que en la aplicación del derecho no hay limitación alguna y que el juez es libre de elegir el derecho que cree aplicable, según su ciencia y conciencia. El aforismo iura novit curia (al que se define

como "el derecho lo sabe el juez") significa pura y simplemente, que el tribunal no se halla atado por los errores o las omisiones de las partes y que en la búsqueda del derecho todos los caminos se hallan abiertos ante él. Ningún inconveniente existe, dice Guasp, y legal y teóricamente se admite que - con respecto a las normas de derecho- el juzgador pueda desempeñar un papel activo, es decir, utilizar como instrumento de su fallo, en cuanto a motivación jurídica, preceptos que ninguna de las partes haya invocado o que hayan sido manejados errónea o defectuosamente por ellas (*iura novit curia: narra mihi factum dabo tibi jus*). En esa tarea de aplicar la norma que rige el caso, el juez debe calificar en la forma jurídica adecuada los hechos alegados y pretensiones deducidas por las partes, aunque ello difiera de la calificación realizada por ellas; en este aspecto el art. 163 inc. 6 del CPCNN dice que la sentencia debe decidir de manera expresa, positiva y precisa las pretensiones deducidas en el juicio "calificadas según correspondiere por ley". El tribunal, entonces no está obligado a seguir a los litigantes en sus planteamientos jurídicos, pues lo que son objeto de decisión son los petitorios, no las razones en que se pretende sustentarlos" [...] El principio *iura novit curia* rige en todos los grados de la jurisdicción, y en particular en el ámbito del recurso de apelación...En tal sentido la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha dicho que el principio según la jurisdicción del órgano ad quem se abre en función del alcance de la apelación no obsta a que se pronuncie conforme a la regla *iura novit curia*, es decir que ha de realizar la calificación jurídica que corresponde de las pretensiones deducidas en el juicio, pues la misión de la justicia es aplicar el derecho independientemente de los planteos de las partes (CSJN Fallos 291:174)" (Loutayf Ranea Roberto "Principio dispositivo" Astrea p. 355 y 372/3)." (de mi voto en Expte. n°: JU-696-2016 "Rodriguez Marcos Javier C/ Cleñan Leticia Haydee S/ Accion Reivindicatoria " LS 61 nro.41 sent. del 7/4/2020)

Y los hechos (lo sagrado del proceso) expuestos en la demanda (arts. 354 inc. 2 y 266 in fine CPCC), al margen de la norma invocada, autorizaban más que como facultad como deber del juzgador ("Cód. Proc. Civ. y Com. de la Nación" 2da. edición actualizada, Tomo I, Roland Arazi-Jorge A. Rojas, Ed. Rubinzal Culzoni), a darle el encuadramiento jurídico correcto que no es otro que el correspondiente a la eficacia del acto de disposición del heredero aparente, regido por el art. 3430 del Cod. Civil aquí aplicable.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Máxime cuando la petición de herencia como "conglomerado de acciones" (Lafaille H. Curso de derecho civil (sucesiones), compilado por Isauro P. Argüello y Pedro Frutos, t. I, Ed. Biblioteca Jurídica Argentina, Buenos Aires, 1932, p. 232), en tal supuesto tiene un efecto reipersecutorio contra el tercer adquirente que la hace asimilable en muchos aspectos a la reivindicación que como pretensión ha sido ejercida (doctr. arts. 3421, 3422 CCivil , 2313 CCyCN Pérez Pejic, Gonzalo "La acción real de petición de herencia desde un examen comparativo con la acción real reivindicatoria" RDF: 2014-VI, 112; Pérez Lasala José Luis "Tratado de sucesiones . Código Civil y Comercial de la Nación " Rubinzal Culzoni To. I p. 937) y es en su ámbito que han sido tratados cuestionamientos de actos de disposición de un inmueble por parte de un heredero en exceso a su derecho (vgr. STJ Jujuy "Cáceres Oscar Ignacio c. Martínez Héctor Osvaldo" 16/9/2008 LLNOA 2009, marzo, 150; C.Apel. en lo Civil y Comercial de Salta Sala IV "Farfan Pablo c. Lostal Héctor " 2/2/2006 LLNOA 2006, octubre, 1080). Además de ser un medio de protección indirecta de la legítima (ver Pérez Lasala obra citada n° 684 p. 952) que aquí fuera invocada como bien menoscabado.

En razón de ello, es en función de los presupuestos del instituto de heredero aparente y la enajenación realizada, cuyos extremos fácticos han sido enarbolados recursivamente, que analizaré la cuestión litigiosa..

IV.- De la redacción impuesta por la ley 17.711 al art. 3430 CC (lo que se mantiene con el art. 2315 CCyCN) no pueden existir dudas de que el heredero aparente puede ser tanto legítimo como testamentario (Llambías -Méndez Costa "Código Civil Anotado" To. V-A p. 396; lo que ya era sostenido con anterioridad entre otros por Fornieles Salvador "Tratado de las Sucesiones" 4ª ed. Tea To.I N° 210 p. 279 y Rébora Juan Carlos "Derecho de las Sucesiones" Editorial Bibliográfica Argentina Tomo Primero N° 242 in fine p. 392), ni tampoco que un mismo sujeto puede investir simultáneamente las calidades de heredero real y la de heredero aparente (Maffía "Tratado de las sucesiones" To. I 3ª ed. p. 505; Borda "Sucesiones" Abeledo Perrot To. I N° 486), como acontece en el caso de la Sra. S. -ya que no ha sido desplazada, sino que concurre sucesoriamente en

la parte disponible con el actor al haber sido éste emplazado filiatoriamente en condición de heredero forzoso del Sr. S.-; "haciendo propia una parte de la herencia mayor de lo que importa su efectiva vocación" (Pérez Lasala obra citada p. 970)

Sentado ello, la venta que hiciera la Sra. S. es de un *non domino* (Maffia idem p. 509). "Carioto Ferrara -citado por Jorge Alterini "Acciones reales" p. 71- puntualizaba que se tiene inoponibilidad del negocio cuando este no puede tener valor contra el tercero, en el sentido de que respecto a este las cosas se hallan como si el negocio no existiese, más que inoponibles pueden denominarse jurídicamente irrelevantes respecto al tercero aquellos negocios que han sido realizados por otro y tienen por objeto el patrimonio de aquel, aquí vale precisamente y en tesis de principio la máxima *res inter alios acta tertio neque necet neque prodest*. Piénsese en la irrelevancia de la venta de cosa ajena respecto del dominus", en el caso el actor.

No obstante lo anterior cabe determinar si ese acto con ineficacia sustancial (no interesa si se trata de inoponibilidad como sostengo o nulidad; ver opiniones encontradas de Alterini y Cifuentes en el voto de la Sala C, Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, LL, 1979-B-259), adquirió eficacia operativa, por seguridad dinámica, apartándose del principio del "*Nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse haberet*" del art. 3270 CC (399 CCyCN), al haber confiado el adquirente en la "apariencia" de eficacia que ese acto tenía (Alterini -Corna- Angelani- Vázquez "Teoría General de las ineficacias" La Ley p. 23) De ser ello así su adquisición será por virtualidad de la ley en un supuesto singular de seguridad jurídica de tráfico, ya que los casos más numerosos donde se tutela la buena fe y el título oneroso exigen que quien cumpla esos requisitos sea además subadquirente (así art. 1051 CC hoy 392 CCyCN en materia de efectos de nulidad).

Cobra relevancia como elemento esencial en este sentido la buena o mala fe del tercero adquirente. "En cambio la buena o mala fe del heredero aparente, ninguna influencia tiene sobre la suerte del acto, según lo dispone expresamente el artículo 3430. La solución es lógica, pues no se trata de proteger al heredero aparente, sino a los que han contratado con él, como medio de hacer imperar la seguridad y confianza en los negocios" (Borda idem N° 493. b) "Si bien la buena o mala fe del heredero aparente influirá en la extensión de la indemnización que le corresponderá afrontar al heredero real, es



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

irrelevante en cuanto a la determinación de la validez del acto de disposición efectuado. Ello es así ya que lo que se busca proteger es al adquirente a título oneroso de buena fe, independientemente de la buena o mala fe del heredero aparente" (Assandri-Rossi en "Derecho de Sucesiones" de Nora Lloveras -Olga Orlandi y Fabian Faraoni Rubinzal-Culzoni To. I p. 228). Ello determina también la suficiente legitimación pasiva del comprador en este proceso, en el que está en juego únicamente la eficacia de la enajenación.

En esta misma línea fue claro el Dr. Roncoroni en su voto en SCBA Ac. 84.488, "Krumpeter, Alberto contra Parraud, Alfredo Luis y otros. Petición de herencia, nulidad de venta y daños y perjuicios" 16/6/2004 al expresar: *"Tiene buena fe el que, obrando con cuidado y previsión, cree. Pero ¿en qué cosa o hecho? Tiene mala fe el que sabe o tomando los debidos cuidados debió saber. Pero ¿qué es lo que sabe o debió saber? Estas dos preguntas (que son las dos caras de lo mismo) se responden leyendo e interpretando debidamente la ley, en el caso, el art. 3430 del Código Civil, y la respuesta correcta es igual para todos los casos", agregando "aún cuando el acto puede adjetivarse de ilícito desde la esfera subjetiva del vendedor por la mala fe que pudiera imputarse al mismo... ello no lo priva de eficacia si el tercero adquirente fuere de buena fe. Aquí, de lo que se trata, es de la tutela de los terceros de buena fe que adquieren a título oneroso un bien, confiando en la apariencia de titularidad con que viene formalmente investido su vendedor por los ropajes que le presta la declaratoria de herederos dictada a su favor (o como en el caso la aprobación del testamento). Después de todo, tal como lo ha dicho Carnelutti "La legitimación es una de las instituciones respecto de las cuales mejor se mide el valor del principio de la apariencia" ("Teoría General del Derecho", Madrid, 1941, pág. 265). Claro que si la teoría de la apariencia -una de cuyas expresiones es la del heredero aparente- se levanta contra el viejo nemo plus iuris para proteger la buena fe de quien depositó legítimamente su confianza en la apariencia, privilegiando así el derecho de esos terceros frente al derecho del titular real, la misma no puede funcionar en ausencia de tal buena fe, ni puede ser invocada en tutela, no ya sólo del aprovechador, del embaucador o del*

pícaro -lo cual se descarta- sino tampoco del descuidado, del imprevisor, del indolente o del negligente. Desde ya que la mala fe atribuida al heredero aparente no basta para opacar o negar, a los ojos de terceros, su legitimación para disponer como suyo el bien que le pertenecía en comunidad con el o los restantes coherederos, ni para cuestionar la eficacia o la validez del acto jurídico de venta realizado a tal fin. Para ello, y sin perjuicio del deber resarcitorio que su actuar ha de engendrar a favor de estos últimos, es menester la mala fe de los terceros adquirentes. Ya lo vimos: si el amparo del derecho en las situaciones de apariencia de titularidad se vuelca a favor del tercer adquirente de buena fe y a título oneroso (arts. 1051 y 3430, entre otros), es obvio que el ordenamiento jurídico confiere al titular aparente -magüer su buena o mala fe- una legitimación anómala o extraordinaria para realizar en nombre propio actos eficaces (aunque ilícitos) sobre la esfera jurídica ajena (conforme Ladaria Caldentey, "Legitimación y apariencia jurídica", editorial Bosch, Barcelona, 1952, pág. 132; Carlotta Ferrara, op. cit. págs. 532/3). Mas dicha legitimación necesita de la buena fe sublegitimante del tercero adquirente (Zannoni, "Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos", Astrea, Bs. As. 1986, págs. 429/30). Sin ella la apariencia no es tal, la legitimación se desvanece y la ineficacia del acto - cuando no la invalidez- se hace patente ante la ausencia de uno de sus presupuestos: la legitimación (extraordinaria) del vendedor no propietario o parcialmente propietario para realizar actos eficaces en la esfera jurídica del dominus (arts. 1051, 2412, 3430 y conc. del Código Civil). La apariencia deja de proteger al tercero, obviamente, cuando se acredita que no fue ella (apariencia del derecho) la que determinó la contratación, sino que el tercero conocía o debía conocer la verdadera situación. Esto es, que actuó de mala fe. Es que proseguir con la protección de la apariencia hasta el punto de preservar acuerdos en los que ella no ha existido, sería no sólo inmoral, sino contradictorio."

V.- Es presupuesto de esa creencia "que el heredero tenga en su favor declaratoria de herederos o aprobación judicial del testamento, indispensable para inscribir el dominio en el Registro de la Propiedad. Pero estos actos no bastan para crear la buena fe, pues si el adquirente pese a existir tales actos sabe de otros herederos de mejor derecho o que el testamento está revocado o que la titularidad del transferente está controvertida judicialmente, entonces no hay buena fe. La buena fe debe existir en el momento del otorgamiento del acto



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

dispositivo, sin que el adquirente quede privado de la protección por la circunstancia de que se descubra con posterioridad la falta de titularidad del transferente" (Pérez Lasala idem p. 980).

Si bien es cierto que "sería absurdo exigirle una verdadera pesquisa para averiguar si alguien tiene igual o mejor derecho, cuando el juez que entiende en la sucesión ha considerado suficientes los requisitos cumplidos y lo ha reputado tal" (Borda idem N° 488 a) y que "aquí, como en toda materia, la buena fe se presume, y quien pretenda la ineficacia del acto deberá cargar con la prueba en contrario " (Maffía idem p. 506), empero rigiendo al respecto las reglas de los arts. 4006,4007,4008 y 4009 CC, que fijan el concepto de buena fe (Fornieles obra citada N° 212 p. 281) resulta necesaria una "buena fe activa" o "buena fe diligencia" que exige algo más que descansar sobre la presunción legal, un hacer que la doctrina y jurisprudencia ya imponía en el régimen anterior y que hoy tiene consagración legal en el art. 1902 CCyCN.

Me estoy refiriendo al "examen previo de la documentación y constancias registrales, así como al cumplimiento de los actos de verificación pertinente" que, por sus características, será delegado en el profesional idóneo y competente para ello, que no será otro que el notario, toda vez que la forma notarial sea impuesta en el acto de que se trate (María Cristina Palacios en comentario al art. 2315 CCyCN en "Código Civil y Comercial. Comentado, Anotado y Concordado" Eduardo G. Clusellas Coordinador Ed. Astrea-Fen To. 7 p. 1092; ver también Alberto Villalba Welsh "La reforma del artículo 1051 del Código Civil y su proyección en la actividad notarial" Rev. del Notariado N° 772, pág. 873). Y las XXI Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Lomas de Zamora 2007) concluyeron al tratar la buena fe del tercer contratante con el heredero aparente que la misma "se presume hasta la demostración de que conocía la existencia de sucesores de derecho concurrente o preferente, o que los derechos del heredero aparente estaban judicialmente controvertidos, lo que hace recomendable la compulsa del expediente sucesorio antes de la celebración del acto" (el subrayado me pertenece)

Así las cosas, ninguna duda cabe que de la compulsión del proceso sucesorio surgía en forma harto elocuente que los derechos de la Sra. S. estaban controvertidos a través del proceso de filiación iniciado por el actor el 14/5/2004. En nada modifica tal hecho que las medidas cautelares hubieran sido dejadas sin efecto o no se hubieran efectivizado, cuando de las propias constancias allí existentes con un mínimo de diligencia se podían verificar las actuaciones respectivas constatando entre otras circunstancias las dificultades que acarrea la realización de una prueba biológica (pericia de ADN) cuando es necesaria la exhumación del cadáver del sindicado como progenitor. Ya Fornieles (idem N° 211) se planteaba el caso de un reclamo de filiación y que "los terceros pueden no conocer la existencia de la demanda y tratar de buena fe con el heredero aparente", descartando empero tal situación cuando ese reclamo apareciera "por poco que se investigue".

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, sin perjuicio de lo expuesto, entiendo que además de no existir prueba sobre el conocimiento efectivo por parte del demandado tampoco es predicable que pudo conocer que la vendedora carecía de derecho.

Es que ese déficit o error objetivamente inexcusable no le es imputable, sino exclusivamente atribuible a la escribana interviniente al incumplir una obligación implícita a su función, cual era la de comunicar un hecho que hacía a la bondad del título y que podía ser causa de evicción o de afectación de derechos del verus dominus. Su obligación como funcionaria autorizante, al tener el expediente en sus manos para llevar a cabo la operación por tracto abreviado, trascendía lo exclusivamente inscriptorio registral, debiendo anotar de la controversia, y en todo caso si las partes negociales igual querían llevar a cabo la compraventa salvar su responsabilidad a través de lo que se ha dado en llamar una minuta insistida. Vale recordar que el art. 35 del Decreto ley 9020/78 de régimen del notariado bonaerense impone como deber "3. Estudiar los asuntos para los que fuere requerido en relación a sus antecedentes, a su concreción en acto formal y a las ulteriores legalidades previsibles. 4. Examinar con relación al acto a instrumentarse, la capacidad de las personas individuales y colectivas, la legitimidad de su intervención...", cuyo incumplimiento es susceptible de generar responsabilidad disciplinaria además de la eventual civil (Mónica Necchi: "Responsabilidad notarial" Revista IN IURE, Año 1. Vol. 2. La Rioja p. 63-144).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Es que la Escr. M. E. D. en su declaración testimonial de fs. 134/135 luego de manifestar asesorar a ambas partes, preguntada que fue si comunicó lo que resultaba del proceso sucesorio, con total liviandad respondió "no lo consideré necesario, ni prudente informar sobre alguien que potencialmente tenga un derecho en expectativa" y en un exceso o confusión de su función específica respaldó la buena fe del comprador en que "teníamos la convicción absoluta que la heredera testamentaria era la única heredera"

VI.- Resta agregar 1) la diligencia del heredero verdadero no interesa sino en cuanto pueda influir en la buena fe del tercero; una vez más tenemos que recordar que todos los problemas suscitados por los actos del heredero aparente deben juzgarse desde el ángulo del tercero. (Borda idem N° 492); 2) sin perjuicio que " la circunstancia de que la venta efectuada por el heredero aparente se ha realizado por un precio inferior al valor real del inmueble no puede ser considerado como indicio de la falta de buena fe" (Pérez Lasala idem p. 980), conforme análisis que realizó la sentenciante en el punto b de fs. 229 vta. al tiempo de la operación no se evidencia desajuste del precio en relación a los valores del mercado, más allá de las variaciones en términos de moneda extranjera que pudieren resultar de una tasación llevada a cabo diez años después y 3) el único elemento probatorio al que se aferra el actor en su memoria, esto es la declaración del martillero D. de fs. 130 y vta., lejos está de permitir arribar a un convencimiento de que el Sr. B. en la charla informal que con él sostuvo tuviese conocimiento de la controversia. En este sentido manifestó "en la charla no hablamos de ese tema, pero tengo entendido que M. había tenido alguna conversación con B., no sé si es real o no" (arts. 384 y 375 CPCC.

VII. Por las razones expuestas, propicio el mantenimiento del rechazo de la demanda.

ASI LO VOTO.-

Los Señores Jueces Dres. Castro Durán Y Volta, aduciendo análogas razones dieron sus votos en igual sentido.-

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Dr. Guardiola, dijo:

Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso: -artículo 168 de la Constitución Provincial-, estimo que **CORRESPONDE**:

1) **MANTENER** por las razones expuestas el rechazo de la demanda 2) Imponer las costas de Alzada en el orden causado, al considerar que existían razones de hecho y de derecho que justificaban la acción y el recurso del actor (art. 68 in fine CPCC), difiriendo la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad (arts. 31 y 51 de la ley arancelaria) 3) Librar oficio al Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires adjuntando copia de la presente a los fines que correspondan en relación a la actuación de la Escribana Delménico (art. 1710 CCyCN).

ASI LO VOTO.-

Los Señores Jueces Dres. Castro Durán Y Volta, aduciendo análogas razones dieron sus votos en igual sentido.-

Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo, dictándose la siguiente **SENTENCIA**:

Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y arts. 266, 267 del CPCC, se resuelve:

1) **MANTENER** por las razones expuestas el rechazo de la demanda 2) Imponer las costas de Alzada en el orden causado, al considerar que existían razones de hecho y de derecho que justificaban la acción y el recurso del actor (art. 68 in fine CPCC), difiriendo la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad (arts. 31 y 51 de la ley arancelaria) 3) Librar oficio al Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires adjuntando copia de la presente a los fines que correspondan en relación a la actuación de la Escribana Delménico (art. 1710 CCyCN).

Regístrese, notifíquese y oportunamente remítanse los autos al Juzgado de origen.-

REFERENCIAS:



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Funcionario Firmante: 01/09/2020 08:42:07 - Ricardo Manuel Castro Duran
(ricardo.castroduran@pjba.gov.ar) - JUEZ (Legajo:

Funcionario Firmante: 01/09/2020 08:53:16 - Juan Jose Guardiola
(juan.guardiola@pjba.gov.ar) - JUEZ (Legajo: 719295)

Funcionario Firmante: 01/09/2020 09:11:54 - Gaston Mario Volta
(gaston.volta@pjba.gov.ar) - JUEZ (Legajo: 721131)

Funcionario Firmante: 01/09/2020 09:18:18 - Pablo Martin Demaria
(pablo.demaria@pjba.gov.ar) - AUX. LETRADO

USO OFICIAL – JURISDICCION ADMINISTRACION DE JUSTICIA