

San Carlos de Bariloche, 14 de septiembre de 2026.

VISTO:

El expediente "**SCHUMACHER, GERTRUDIS MARGARITA S/ SUCESION AB INTESTATO**" **BA-07493-C-0000**, en el que se ha llamado al acuerdo y cumplido el sorteo correspondiente (arts. 241 y 242 del CPCC), en virtud del cual emiten sus votos los integrantes del tribunal en el orden resultante.

1) A la cuestión por decidir, el Dr. CORSIGLIA dijo:

Corresponde resolver la apelación interpuesta por el Sr. Martín Víctor Enevoldsen con el patrocinio de la Dra. Gladys Mehdi (E0012) contra el proveído de fecha 18/08/2025, concedido en relación, con efecto suspensivo y fundado (E0012).

I. Antecedentes del caso.

Se presenta espontáneamente el Sr. Martín Víctor Enevoldsen, e invoca carácter de acreedor. Refriere que adquirió, por boleto de compraventa, de los herederos declarados en autos el inmueble individualizado N.C: 19-2E-106-14A-F002, en el 50% correspondiente al sucesorio.

Expresa que su intención es obtener la inscripción del inmueble en cuestión a su nombre para lo cual peticiona se libre oficio al registro de propiedad del inmueble a fin de inscribir la declaratoria de herederos a favor de los Sres. Carlos Alberto Díaz y Ernesto Albino Díaz. Además solicita la inscripción de la porción correspondiente a la causante a su nombre (E0002).

A raíz de lo peticionado es que luego de verificar el cumplimiento de los pagos correspondientes al colegio de abogados y sellados, es que el juez de grado dispone inscribir en el registro la declaratoria de herederos con relación al inmueble denunciado (I0008).

Dicha resolución motiva una presentación del adquirente por la que

pretende se amplíe la inscripción. Pretende que en el proveído de fecha 11/08/08/2025 se incluya la orden de que una vez registrada la declaratoria de herederos se tome razón de la adquisición a su nombre de la porción del lote (E0011).

II. Resolución en crisis.

A partir de dicho pedido es que el tribunal por proveído de fecha 18/08/2025 dispone que la intervención del juzgado se limitará a ordenar la inscripción de la declaratoria de herederos. Agrega que para obtener la inscripción solicitada no es necesaria su participación, por lo que el escribano interviniente podrá proceder a la misma (I0009).

III. Los recursos principales.

III.1. Recurso del adquirente.

Señala que es su carácter de adquirente del 50% del inmueble 19-2-E-106-14A-F002, por boleto de compraventa, pretende la registración de su titularidad sobre el mismo, lo cual conforme surge de las constancias de autos BA-07092-C-000, este tribunal en dicho expediente conexo dispuso la inscripción, pero no pudo realizarse conforme dan cuenta las observaciones formuladas por el registro.

Lo cual impuso a su parte a proceder a la denuncia del inmueble en autos.

Entiende que el proveído en crisis no le resulta aplicable ya que la transferencia mediante escritura es de imposible cumplimiento, mas aun cuando de la providencia y el oficio acompañado surge una orden de inscripción en favor del cesionario, lo cual fue suscripto por el mismo tribunal.

Concluye, que hacer lugar a su reclamo se traduce en economía procesal (E0012).

IV. Respuesta al recurso.

En oportunidad de tratar el recurso de reposición, el tribunal amplia

los fundamentos del rechazo de suscribir el tracto abreviado y sindicó que nada obsta que una vez inscripta la declaratoria de herederos se efectúe extrajudicialmente la inscripción negocio. Insiste que no se impide la inscripción sino que ello responde a una cuestión de agilizar el trámite y limitar la sobrecarga que padecen los despachos jurisdiccionales (I0011).

V. Análisis y solución del Caso.

En este punto, corresponde señalar que el recurso así interpuesto no logra rebatir los fundamentos centrales del fallo, encontrándose próximo a ser declarado desierto.

En efecto, la ley procesal exige que el escrito de expresión de agravios contenga una crítica concreta y razonada de las partes de la resolución que el apelante considere equivocadas (art. 238 C.P.C.C.).

Esta Cámara ha sostenido que “el esfuerzo rectificatorio que se busca en la Alzada para obtener su modificatoria o revocación debe ser concreto, circunstanciado, razonado, crítico, objetivo, serio y adecuadamente motivado. Lo concreto se refiere a lo preciso, indicado, determinado, es decir, debe expresarse cuál es el agravio; y lo razonado implica exponer sus fundamentos, bases o sustentos, esto es, por qué se configura el agravio. La ley requiere, en primer término, que el apelante identifique el argumento del magistrado que constituye la idea dirimente por conformar la base lógica de la decisión; luego, que señale en qué punto del desarrollo argumental se ha incurrido en error, ya sea en las referencias fácticas o en la interpretación jurídica, que conduzca al desacierto plasmado en la sentencia. Si el memorial no se formula en tales términos, resulta insuficiente por carecer de un adecuado instrumento lógico de crítica, más allá de la solidez de la sentencia aún no examinada” (conf. “FRUCHTENICHT, Paula Vanesa c/ Fernández, Néstor Alejandro – Divorcio – s/ Incidente”, sentencia del 15/05/2014).

En igual sentido, se ha dicho que “el memorial presentado en un

recurso de apelación debe constituir un ataque dirigido a la destrucción del fallo en la parte que el apelante considera perjudicial. La exigencia de que la crítica sea razonada implica que debe contener fundamentos y una explicación lógica de los motivos por los cuales el juez habría incurrido en error. El memorial constituye la demanda que da inicio a la instancia revisora, de modo que sin él no hay propiamente juicio de apelación” (Costa, E., “El recurso de apelación”, pág. 152).

Asimismo, se ha establecido que no constituyen una crítica concreta y razonada del fallo las meras discrepancias genéricas, la simple manifestación de disconformidad por considerar injusta la sentencia, la divergencia con la interpretación del juzgador sin fundamento jurídico, ni la transcripción de precedentes sin efectuar una crítica específica de la decisión recurrida (conf. “González, Adriana Esther c/ Municipalidad de San Carlos de Bariloche s/ daños y perjuicios. Ordinario”, BA-07734-C-0000, Sentencia del 14/04/2026).

Del memorial presentado no se advierte un esfuerzo argumentativo dirigido a desvirtuar los fundamentos de la resolución que rechazó la inscripción pretendida mediante la modalidad de tracto abreviado. En efecto, los agravios expuestos no logran identificar razones concretas que permitan justificar la procedencia de dicha modalidad de inscripción en las particulares circunstancias del caso.

Sin perjuicio de ello, y de conformidad con el criterio de esta Cámara en orden a la amplitud con la que corresponde examinar los agravios introducidos, corresponde abordar las cuestiones planteadas por el recurrente.

Previamente, resulta necesario efectuar una aclaración respecto del marco procesal en el que se inscribe la cuestión traída a conocimiento de esta Alzada: Los presentes se encuentran vinculados con los trámites sucesorios correspondientes a los causantes Rosli María Schumacher,

expediente n.º BA-07092-C-0000, caratulado “SCHUMACHER, RÖSLI MARIA S/ SUCESIÓN AB INTESTATO”, y Ernesto Pablo Schumacher, expediente n.º 30767-10, caratulado “SCHUMACHER, ERNESTO PABLO S/ SUCESIÓN AB INTESTATO”.

Ahora bien, de las actuaciones remitidas a esta instancia surge que el expediente correspondiente al causante Ernesto Pablo Schumacher no ha sido puesto a disposición de esta Cámara, por lo que no resulta posible efectuar un examen directo de las constancias allí incorporadas.

Distinta es la situación respecto del sucesorio de Rosli María Schumacher, cuyas actuaciones fueron remitidas a esta Alzada con motivo del recurso en tratamiento y que, a los fines expositivos, será identificado en adelante como el sucesorio de origen, en tanto de las constancias allí obrantes surge que la causante revestía el carácter de titular registral del inmueble objeto de la controversia.

En efecto, conforme surge del informe de dominio incorporado a dichas actuaciones, la titularidad registral del inmueble correspondía a la Sra. Rosli María Schumacher.

Por sentencia n.º 28, de fecha 19/02/2012 (fs. 200), fueron declarados únicos herederos de la causante sus hermanos, Gertrudis Margarita Schumacher y Ernesto Pablo Schumacher, quienes posteriormente fallecieron.

La ulterior registración de la titularidad dominial a favor de los sucesores de la Sra. Rosli María Schumacher tuvo origen en la denuncia efectuada en el sucesorio respecto de la compraventa celebrada por los herederos de Gertrudis Margarita y Ernesto Pablo Schumacher con el Sr. Enevoldsen, respecto del inmueble identificado como NC: 19-2-E-106-14A-F002.

Luego de cumplimentados los requerimientos formales exigidos para la inscripción de la declaración de herederos, con fecha 07/02/2025 se

produjo la correspondiente anotación en el folio real del inmueble y por tanto al 05/03/2025 (fecha de la última actualización del informe de dominio) son titulares registrales, los Sres. Gertrudis Margarita Schumacher y Ernesto Pablo Schumacher.

Por otra parte, en el sucesorio de Gertrudis Margarita Schumacher fueron declarados herederos sus hijos, Ernesto Albino Schumacher y Carlos Alberto Schumacher.

Sentado ello, la cuestión sometida a decisión de esta Alzada se circunscribe a determinar si resulta procedente la pretensión del adquirente del inmueble de obtener la inscripción registral del boleto de compraventa mediante la modalidad de tracto abreviado.

Adelanto que la decisión adoptada por el juez de grado debe ser confirmada.

En efecto, tal como surge de las propias manifestaciones del recurrente, en el sucesorio de origen, al momento de disponerse la inscripción de la declaratoria de herederos y la registración a favor del Sr. Enevoldsen, se hizo saber expresamente que: "...si pretende inscribir una declaratoria por tracto abreviado la misma debe ser por escritura pública. Con respecto al boleto, que se menciona: el mismo carece de vocación registral, se trata de una compraventa, entre los 'herederos', el que debe ser hecho por escritura pública..." (informe emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble, fs. 641).

Dicha observación resulta determinante para resolver la cuestión planteada, pese a ello no se advierte que el recurrente haya acreditado que el impedimento registral señalado haya sido subsanado, ni que se haya instrumentado la transmisión mediante la escritura pública requerida. Por el contrario, la pretensión continúa sustentándose en el mismo boleto de compraventa con la única diferencia de que ese documento se denuncia en otro trámite de declaratoria de herederos.

En tales condiciones, la pretensión del recurrente no puede prosperar. Ello así, pues la existencia de un boleto de compraventa y su eventual eficacia obligacional entre quienes lo suscribieron no permite, por sí sola, tener por configurado un título suficiente para disponer la inscripción registral del dominio en los términos pretendidos.

Por consiguiente, resulta acertada la decisión del juez de grado en cuanto circunscribió su intervención a disponer la inscripción de la transmisión correspondiente al causante Gertrudis Margarita Schumacher y dejó a salvo la posibilidad de que, una vez cumplimentados los recaudos necesarios, los interesados procuren la instrumentación e inscripción de la operación por la vía extrajudicial que corresponda.

Esta solución además, se encuentra en consonancia con la naturaleza excepcional del tracto abreviado, que no constituye una vía destinada a suplir la ausencia de los requisitos sustanciales o formales necesarios para la registración del derecho, sino un mecanismo que permite simplificar la continuidad registral cuando se encuentran reunidas las condiciones legalmente exigibles.

En consecuencia, al no encontrarse acreditados en autos los presupuestos necesarios para admitir la inscripción pretendida, corresponde rechazar los agravios y confirmar la resolución apelada.

VI. Lo dicho es suficiente para resolver el recurso en cuestión porque sólo deben tratarse las cuestiones, pruebas y agravios conducentes para resolver en cada caso lo que corresponda, sin ingresar en asuntos abstractos o sobreabundantes (Fallos 308:584; 308:2172; 310:1853; 310:2012; STJRN-S1, "Guentemil c/ Municipalidad de Catriel", 11/03/2014, 014/14; STJRN-S1, "Ordóñez c/ Knell", 28/06/2013, 037/13).

VII. Costas de segunda instancia. Que las costas de la segunda instancia correspondientes a la cuestión resuelta deben imponerse a la vencida por no existir razones para soslayar la regla general del resultado

(Cf. Art. 62 CPCC).

VIII. Que, en síntesis, propongo resolver lo siguiente: **Primero:** Rechazar el recurso de apelación interpuesto en subsidio por el Sr. Martín Victor Enevoldsen y en consecuencia, confirmar el proveído de fecha 18/08/2025 (I0009). **Segundo:** Imponer las costas de la instancia a cargo de la vencida (art. 62 CPCC). **Tercero:** Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138 del CPCC). **Cuarto:** Oportunamente, devolver las presentes actuaciones.

2) A la misma cuestión, el Dr. RIAT dijo:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto de Dr. Corsiglia.

3) A igual cuestión, la Dra. PÁJARO dijo:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (art. 242 del CPCC).

Por los fundamentos que anteceden, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

Primero: Rechazar el recurso de apelación interpuesto en subsidio por el Sr. Martín Victor Enevoldsen y en consecuencia, confirmar el proveído de fecha 18/08/2025 (I0009).

Segundo: Imponer las costas de la instancia a cargo de la vencida (art. 62 CPCC).

Tercero: Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138 del CPCC).

Cuarto: Oportunamente, devolver las presentes actuaciones.

Se deja constancia de que la Dra. Marcela Pájaro no suscribe la presente, no obstante haber participado del Acuerdo, por encontrarse en uso de licencia.

Federico Emiliano Corsiglia, Juez de Cámara

Emilio Riat, Juez de Cámara

Alfredo Javier Romanelli Espil, Secretario de Cámara