

CIPOLLETTI, 20 de diciembre de 2023.

VISTOS: Los autos caratulados “SEREN MARTIN GUSTAVO E/ A: TROBBIANI CANDIDO S/ QUIEBRA S/ INCIDENTE DE REDARGUCION DE FALSEDAD ” (EXPTE. EX SEON S-168-C-3-19) para dictar sentencia, de los que

RESULTA:

1.- Que en fecha 26/8/2019 (fs. 01 a 06 de las actuaciones papelizadas) se presentan los letrados MARISA GAYONE y PABLO PINO en carácter de apoderados de MARTIN SEREN según surge de autos principales, a solicitar la declaración de Nulidad de Escritura Pública N° Diez del Registro 151 de la Provincia de Río Negro, suscripta en fecha 20/03/2017 (falsedad ideológica), contra el Sr. CÁNDIDO OMAR TROBBIANI, MARIO NICOLAS OBERHOLZER y JORGE EDUARDO OBERHOLZER. Indica que la petición está dirigida concretamente a obtener la Declaración de falsedad y nulidad, de todas las atestaciones, manifestaciones, reconocimientos, certificaciones y constataciones existentes con motivo y en la escritura indicada como, Escritura 10 de la escribana suplente del Registro 151, M. ARACELI DE SOLANA, notaria del Registro 74, haciendo saber que la titular del Registro 151 es Irma Nélida Ibar; instrumento que fue otorgado por el fallido representado mediante poder a tal efecto a favor de Jorge, transmitiendo el dominio a favor de Mario, ambos de apellido OBERHOLZER.-

Manifiesta que las particularidades del presente incidente derivan de los hechos acontecidos en los autos caratulados “Trobbiani Cándido Omar s/ Quiebra” (Expte. 9338, FS. 2044 y 2085) donde se dispuso la venta en subasta pública del bien inmueble designado como 031-B-001-008, adquirido por el Sr. SEREN; y posteriormente vendido, venta que resulta nula y de nulidad absoluta según entiende, implicando ello la imposibilidad de disponer del bien en cuestión y argumentado que el Síndico no ha controlado ni ejercido en debida forma sus obligaciones de control. Indica detalladamente las fojas en las cuales lucen agregados el Certificado de Asientos Vigentes e Inhibiciones del inmueble en cuestión (fs. 2075) , la publicación edictual (fs. 2123/2124) y el acta de remate (fs. 2121), como así también el Boleto de compraventa (fs. 2120). Todo lo indicado se registra en los autos principales, habiéndose formado luego el expediente caratulado “TROBBIANI CANDIDO S/ QUIEBRA S/ INCIDENTE (EXPTE. 9338/NULIDAD) en el que finalmente se tuvo por aprobada la subasta , se efectuaron todos los trámites inherentes a ello y hasta se tomó posesión del

bien conforme constancias de fs. 375 de esas actuaciones, habiéndose ordenado el 27/12/2017 la inscripción del bien a nombre del comprador en subasta, cuestión que no pudo perfeccionarse debido a la maniobra fraudulenta y nula del fallido; anoticiándose el incidentista por intermedio del Registro de Propiedad Inmueble.

A raíz de la cuestión indicada, se peticionan una serie de medidas cautelares (no innovar) que tampoco pudieron ser perfeccionadas toda vez que el inmueble fue subdividido y en consecuencia tiene otra designación catastral, como así también se efectuó la correspondiente denuncia penal por estelionato. Resalta que todos los hechos indicados no le resultan ajenos al fallido toda vez que fue y es parte del proceso, y de los alcances que el decreto de quiebra tiene al respecto; y los efectos personales y patrimoniales respectivos, resultando ineficaces los actos efectuados por el fallido luego de la notificación del Decreto de quiebra según lo indicado en los artículos 107 y 109 de la LcyQ, según entiende.-

La compraventa atacada se celebró el día 20/03/2017 entre Jorge Eduardo Oberholzer, como apoderado del fallido, y Mario Nicolás Oberholzer; tiempo ampliamente posterior a la adquisición del bien por M.G. Seren en la subasta cumplida en el proceso falencial indicado. Relata que el denunciado (Trobbiani) otorgó poder a Jorge Eduardo Oberholzer en fecha 02/03/2016 mediante la escritura objeto de nulidad, también con fecha posterior a la declaración de quiebra y de adquisición del inmueble. Finalmente, encuadra los hechos dentro de la normativa penal, peticiona medidas cautelares y ofrece prueba.-

2.-Que a fs. 08 (30/9/2019) se ordena el inicio del presente trámite incidental y se dispone correr traslado a Jorge Eduardo Oberholzer, Mario Nicolás Oberholzer, Cándido Trobbiani y a la escribana interviniente Araceli de Solana.-

3.- Que a fs. 16/33 y 61, comparece a contestar el traslado conferido la escribana MARIA ARACELI LABIANO DE SOLANA, en su calidad de Titular del Registro Notarial N° 74 de la ciudad de Cipolletti; respecto de la escritura N°10 del 20/03/2017, en el Protocolo 51, de titularidad de la Notario Irma Nélica IBAR; indicando expresamente que en la oportunidad en la cual esa escritura fue otorgada se encontraba en calidad de Suplente por Resolución 052/17 del Concejo Directivo del Colegio Notarial de la Provincia de Río Negro. Reconoce que en el ejercicio de esas tareas se otorgó por ante ella la Escritura N° 10, mediante la cual Jorge Eduardo Oberholzer,

DNI.8.640.925, transfiere el dominio del inmueble rural 031-B-001-08, ubicado en el departamento de General Roca, a Mario Nicolas OBERHOLZER, DNI 25.011.042, compareciendo el primero de los nombrados, en calidad de apoderado del SR. CANDIDO OMAR TROBBIANI en mérito al poder especial irrevocable y póstumo otorgado mediante escritura 6 del día 2/03/2017, protocolo del mismo Registro. Manifiesta que del poder surge que el negocio inmobiliario fue completado y finiquitado a la fecha de la firma del poder especial citado; y que la escritura de transferencia fue originalmente iniciada (pedido de certificados) por la notario titular, Irma Ibar, quien solicitó el pedido de certificados de dominio, inhibiciones y catastro en base a los cuales se otorgó dicho instrumento; no habiendo intervenido la presentante en el negocio de la compraventa, como así tampoco se hubo abonado el precio por ante ella, limitándose la función a la de dar fe del otorgamiento de la escritura de transferencia de dominio y de las manifestaciones de los comparecientes. Indica además que para cumplir con las tareas indicadas, tenía a la vista los elementos legalmente requeridos que dejaban constancia que el bien inmueble se encontraba a nombre del vendedor Cándido Omar Trobbiani, no registrándose sobre el bien objeto de la transferencia, embargos, inhibiciones ni ninguna otra medida precautoria respecto del nombrado, responsabilizando al órgano Sindical por ello, en coincidencia con la accionante.

Finaliza indicando que antes del momento de expedición de escritura solicitó los certificados administrativos de libre de deudas y que las demás cuestiones inherentes al trámite habían sido ya efectuadas con anterioridad a su participación; concluyendo en que el acto que aquí se pretende atacar, es jurídicamente válido y sin vicio alguno. Adjunta documental .-

3.- Que a fs. 36/46 se presentan por intermedio de sus letrados apoderados JORGE EDUARDO OBERHOLZER y MARIO NICOLAS OBERHOLZER a contestar el traslado del presente trámite incidental, solicitando el rechazo de mismo, negando en particular cada uno de los hechos denunciados; e indicando que el momento en el que M. Nicolás Oberholzer adquiere el derecho real de dominio del inmueble, resulta totalmente distinto a lo que denuncia la apoderada del Sr. Seren. Manifiestan que resultan ser propietarios de varios inmuebles, en su mayoría establecimientos agrícolas y que en el caso particular de autos, son propietarios de las chacras linderas a la ex chacra de Trobbiani cuya titularidad y posesión hoy detentan; relatando que durante

finales del año 2016 se contactaron con el titular del inmueble indicado oportunamente, fundo lindero a sus propiedades, el cual se encontraba en un estado de abandono importante además de recaer sobre él, un gran número de deudas y sin tener ocupantes, con la firme intención de adquirirlo para ampliar sus actividades productivas. Así las cosas, avanzaron con los trámites inherentes a la cuestión, sin conocer jamás el estado falencial de Trobbiani y mucho menos que la propiedad había sido subastada dentro del trámite judicial que se menciona; no habiéndolo sido informado el comprador de la supuesta inhabilitación del vendedor, alegando ser M. Nicolas Oberholzer adquirente de buena fe y a título oneroso .

Plantea la caducidad del plazo para su interposición conforme el artículo 395 del CPCC, manifestando que debe tenerse por desistido el incidente de redargución de falsedad que no fuera interpuesto dentro del plazo de 10 días de impugnado el instrumento de que se trate, y que según la propia incidentista indica, su conocimiento e impugnación del instrumento en cuestión ha sido realizada en el trámite de quiebra del señor Trobbiani a mediados de 2018; destacando que el presente trámite se inició en Agosto de 2019 resultando más que categórico que se encuentra caduco, según entiende. Indica también, que no se cumplimentó la carga establecida en el artículo 180 del CPCC (notificación al incidentado dentro de los 3 días de iniciado) por lo que resulta inadmisibile el presente incidente, toda vez que la fecha de inicio es el 30/09/2019 y la cédula de notificación no fue cursada dentro de los tres días que indica el Código Procesal, debiendo declararse el desistimiento del mismo.-

De igual modo, denuncian falta de acción por ausencia de legitimación activa de Martin Seren atento que en los autos caratulados GAYONE MARISA C/ TROBBIANI CANDIDO OMAR S/ ESTELIONATO (EXPT. MPF-CI-01582-2017) la misma letrada que inicia el presente incidente en calidad de apoderada, ha presentado la denuncia penal y acompañado instrumentos que supuestamente acreditarían que Martín Seren ha realizado una cesión de derechos y acciones respecto al inmueble de autos en beneficio de Juan José Casella; agregando que en dicha causa con fecha 27/12/2017 efectivamente se presenta el nombrado y denuncia haber adquirido los derechos y acciones que le correspondían a Seren respecto del inmueble 031-B-001-008; justificando así la falta de legitimación activa que invocan.

Finalmente cuestionan estrictamente en el orden sustancial, la procedencia de la redargución de falsedad, debido a la ausencia de los presupuestos que habiliten la

misma; ello dado que la presentación resulta de carácter genérico, ambiguo y carente de elementos y pruebas, hechos que atentan incluso, con los requerimientos del artículo 395 del CPCC; habiéndose efectuado afirmaciones dogmáticas y genéricas, confundiendo conceptos esenciales y mencionando figuras penales que resultan ajenas al presente trámite. Aclara que un instrumento público resulta materialmente falso y por ende atacable mediante redargución de falsedad cuando se altera su forma extrínseca, cuando se adultera un documento auténtico o se “hace” un documento no auténtico y, por el contrario; cuando se denuncian declaraciones falsas, dolo, violencia, error, reserva mental, fraude o simulación se intenta conducir a la nulidad del negocio jurídico, derivada de los vicios de la voluntad o de los vicios propios del acto negocial, pero escapando de los alcances de la redargución de falsedad.-

Resaltan también que el incidente de redargución de falsedad sólo puede ser planteado ante un proceso principal donde el incidentista se le haga valer ese instrumento, pero en el caso de autos, los incidentados destacan que no han participado del proceso falencial de Trobbiani, motivo por el cual consideran inadmisibile la vía incidental; porque la pretensión excede el marco de conocimiento del mismo. Cita Jurisprudencia , ofrece prueba y funda en derecho.

4.- Que a fs. 87 (27/12/2019) de las actuaciones papelizadas se decretó la rebeldía de Cándido Trobbiani, disponiendo además correr traslado del inicio del incidente al Síndico interviniente en el proceso falencial del nombrado.

5.- Que en fecha 01/06/2021 la incidentista plantea sea decretada la caducidad de instancia de las defensas y excepciones esgrimidas por los accionados. Ordenado el correspondiente traslado, contestado por los incidentados el 10/06/2021; mediante providencia del 13/08/2021 se rechaza por improcedente. Seguidamente, mediante presentación de fecha 14/02/2022 procede, la incidentista, a contestar el planteo defensivo de los demandados, solicitando se rechace la peticiones formuladas, manifestando en primer término que yerra el demandado al pretender aplicar la sanción prevista en el artículo 395 del CPCC (desistimiento), ya que no desconocen que lo que puso en crisis en la escritura pública es su falsedad ideológica, no la documental, ni la intelectual, resultando contradictoria la defensa que interponen, sosteniendo además que para los casos donde deba argüirse falsedad material o intelectual, el instrumento es susceptible de ser atacado mediante incidente de redargución de falsedad (art. 395), no así si se alega falsedad ideológica. De igual modo, indica que el artículo 395 del

CPCYC se encuentra contemplado dentro de los procesos ordinarios, por lo que la sanción de desistimiento prevista opera en aquellos casos, en el que se impugna al instrumento público ofrecido como prueba documental, hecho que no es ajeno a los accionados, reconocido en el acápite 5,4, tanto que resaltan que la vía del artículo 395 del CPCC tiene por objeto lograr la ineficacia probatoria del documento; considerando la inaplicabilidad de esa normativa debido al trámite incidental del presente que tiene como objeto la declaración de nulidad del documento en cuestión, y no la ineficacia probatoria del mismo; resaltando además que estas actuaciones derivan de un proceso de quiebra .

Asimismo, respecto del libramiento de las cédulas de traslado repele las manifestaciones del accionado que indican que las diligencias fueron libradas el 30/09/2019, debido a que omiten que se presentaron a comparete, por el domicilio de los mismos, habiéndose librado el 30/10/2019 y cumpliéndose los tres días el 6/11/2019 en dos primeras horas. Considera un excesivo rigorismo formal la apreciación formulada por la contraria en relación a la notificación. En lo relacionado a la falta de acción por ausencia de falta de legitimación activa de Seren dicen que no resiste análisis, toda vez que según entienden la cesión no ha sido notificada en los autos principales por lo que hasta tanto ello no ocurra los actos conservatorios del derecho pueden ser realizados indistintamente por el cedente y el cesionario (artículo 1624 y sgtes y ccdtes del CCYC); entendiendo además que resulta ilógico pretender que el cedente carezca de legitimidad para obrar jurisdiccionalmente cuando puede responder por evicción, extensión y legitimidad de los derechos y acciones cedidos, peticionando se desestime la defensa indicada.

Finalmente también repele la defensa esgrimida en relación a la afirmación de los accionados que intentan introducir que la presente acción procura se decrete la ineficacia probatoria de la misma, cuando en realidad, aquí se persigue la declaración de nulidad de la escritura de referencia, peticionando el desistimiento de las defensas dilatorias interpuestas por los SRES. OBHERHOLZER.

6.- Que a su turno, mediante presentación del 03/04/2022 concurre la SÍNDICO designada en la quiebra de Trobbiani, a contestar el traslado conferido en autos; efectuando un detallado análisis de los antecedentes del trámite principal y su ingerencia en el presente incidente. Indica que el 06/04/2000 se decretó la quiebra de CANDIDO OMAR TROBBIANI resultando designado SÍNDICO el CR. EDUARDO

MONTESERIN; motivo por el cual el fallido quedó desapoderado de la totalidad de sus bienes, no pudiendo enajenarlos ni con autorización judicial. El inmueble designado catastralmente 031-B-001-08 integraba ese activo falencial, y por lo tanto el 23/04/2008 se efectuó la subasta del bien inmueble, resultando adquirente, según surge de fs. 2163, el SR. MARTIN GUSTAVO SEREN, quien planteó luego la nulidad de ese acto (fs. 2168), y que fuera rechazada a fs. 2186/88, y confirmada luego por la Cámara de Apelaciones. Más tarde, a fs. 2485 (11/04/2013) se dispone la remoción del Síndico actuante y luego, el 8/5/2013 es designada como funcionaria la CRA. SUSANA BRIONES, habiéndose dispuesto la rehabilitación del Sr. Trobbiani con fecha 29/08/2014; con la expresa aclaración de que el levantamiento de las inhibiciones lo es sólo respecto de los actos de disposición de los bienes que pueda adquirir con posterioridad a la rehabilitación dispuesta; destacando entonces que el fallido no tenía la posesión del inmueble, que enajenó ilícitamente. Señala también que con fecha 24/04/2014 el Tribunal a través del martillero que remató el inmueble, entregó la posesión a Seren, conforme mandamiento obrante a fs. 377 y 378 del incidente de nulidad tramitado bajo el número de expediente 9338 por ante este mismo Organismo Jurisdiccional, por lo que; nunca pudo el comprador tener la posesión del inmueble indicado precedentemente.

No obstante ello y previo darse cumplimiento a lo ordenado mediante providencia del 05/04/2022, amplía su contestación mediante escrito del 24/04/2022, indicando que de las constancias obrantes en la documental que se le suministró, la escritura cuya falsedad se peticiona (escritura 6 del 02/03/2017), el fallido (poderdante) expresa que ha recibido la suma de \$800.000 de Mario Nicolás OBERHOLZER por la venta del inmueble y que le había dado la posesión, que el fallido nunca tuvo, pues la había perdido por efectos de la quiebra. Indica que no se explicita en el poder ni la fecha en la que se hizo la venta ni surge documentación de la entrega del dinero por lo que la Sindicatura entiende que se está frente a una operación simulada para sacar del activo de la quiebra un bien que ya había sido rematado judicialmente.

Continúa diciendo que en base a ese poder, se perfecciona la escritura pública 10 pasada por ante la Notaria Solana, la cual expresa que el precio de venta fue pagado por el comprador al vendedor en el acto de firma del Poder Especial irrevocable cuando eso no ocurrió, pues no consta en el Poder así explicitado y mucho menos expresa que en el acto se firma y otorga recibo y carta de pago. Considera que el comprador debería

acreditar en forma oficial la entrega del precio o al menos, la notaria haber dejado constancia que frente a ella se había pagado el precio para tener por válido y acreditado el pago, no resultando cierto tampoco que el comprador haya tenido la posesión del bien inmueble como se indicó precedentemente.-

7.- Que en fecha 12/09/2022 se dispone la apertura de la causa a prueba, habiéndose proveído y recolectado la misma según movimientos de fecha 21/12/2022 y 13/06/2023; dictando que pasen los autos para resolver; y,

CONSIDERANDO:

8.- Que pese al complejo y variado cruce de pretensiones, denuncias y cauces procesales invocados, normas de fondo y defensas articuladas, entre las que se advierten algunas de total improcedencia al caso; en primer término resulta primordial destacar, aventando así ciertas oposiciones formuladas ante el tipo de trámite impreso a esta pretensión; que al presente reclamo se le dio trámite de carácter incidental debido a la necesidad de brindarle un tratamiento procesalmente adecuado a la pretensión introducida por Martin Seren, adquirente en subasta, evitando interferencias que provoquen un entorpecimiento del trámite falencial principal. Sobre esa base, en fecha 16/09/2019 se ordenó en los autos caratulados “TROBBIANI CANDIDO S/ QUIEBRA” (Expte. CI-24652-C-0000 / EX SEON 9338) disponer que el tratamiento de la presentación efectuada el 26/08/2019 por los apoderados de MARTIN SEREN, sea por medio de un proceso incidental; a cuyo fin, previo a remitir a la MEU, se le dio inicio según constancias de fs. 08 del presente.

De manera liminar al abordaje de la pretensión introducida por esta vía, brevemente serán destacadas las constancias de los antecedentes del principal y trámites relacionados con lo que aquí se sometió a debate; a fin de establecer los antecedentes que permitan decidir el nuevo planteo intentado por este incidente, verificándose lo siguiente:

5. a) El 06/02/1998 se dispuso la apertura del concurso preventivo del Sr. Cándido Trobbiani, DNI 5.466.066, para luego, el día 06/04/2000 por incumplimiento del acuerdo preventivo, disponer la quiebra del nombrado.
6. b) Consecuentemente, esa resolución conllevó al desapoderamiento y orden de realización de la totalidad de los bienes (muebles e inmuebles) de titularidad del fallido, como una de las consecuencias inmediatas de esa disposición (vid. Punto

- 12 y 13 de la sentencia glosada a fs. 518/521 del expediente papel).
7. c) Del trámite falencial que tengo a la vista, se demuestra también que el bien inmueble identificado catastralmente como 031-B-001-08 objeto de la pretensión cuya resolución nos ocupa, integraba el activo falencial del Sr. Trobbiani según constancias de fs. 12 (Vid. Anexo 3 del Anexo B “Estado valorado del activo y del Pasivo, presentado por el propio fallido).
8. d) Que producto del proceso liquidatorio dispuesto como consecuencia de la declaración de quiebra, el 17/12/2007 (fs. 2044 de autos principales) se dispuso la venta en subasta pública del bien indicado, perfeccionándose el acto de remate el día 23/04/2008 y resultando comprador el Sr. Martin SEREN, DNI 24.331.841; datos emergentes del Boleto de Compraventa en Subasta Judicial agregado a fs. 2120 y del cual participó el martillero público Prospero Peletay.
9. e) Posteriormente, a fs. 2168 el 15/05/2008; la letrada apoderada del incidentista promovió incidente de nulidad de la subasta, del cual se dispuso correr traslado a la sindicatura y enajenador por providencia del 19/05/2008, mereciendo el dictado del resolutorio de 20/06/2008 que rechazó directamente el planteo efectuado. Sin embargo, apelación mediante -interpuesta por el incidentista-, el 28/07/2008 (fs. 2222) se dispuso la formación de incidente para el tratamiento de la cuestión apelada, que tramitó bajo los autos caratulados “TROBBIANI CANDIDO S/INCIDENTE EN CONCURSOS Y QUIEBRAS”(EXPTE.N° 9338/NULIDAD), en el cual, el 11/09/2008 (fs. 93) se revocó el auto apelado y se dispuso dar tratamiento a la incidencia planteada (nulidad de subasta); dictándose la resolución del 30/10/2010 (fs. 159/167) que rechazara el planteo a la par de aprobar la subasta realizada en las actuaciones principales.
10. f) No obstante, en fecha 08/07/2011 (fs. 215/219), el Tribunal de Alzada hace lugar al recurso de apelación interpuesto por la incidentista y revocó la resolución antes mencionada, cuestión que acarreó a su vez la interposición del recurso de Casación por parte del martillero actuante, declarado inadmisibile según resolución del 27/09/2011 (fs. 272/275). Prosiguiendo, el 28/02/2012, el Superior Tribunal de Justicia hace lugar al recurso de queja por casación denegada y se avocó al tratamiento de la cuestión (fs. 286/287).
11. g) Concluye ese iter procesal mediante resolutorio dictado por el máximo Tribunal el día 19/12/2012 (fs. 297/304), haciendo lugar al recurso de casación interpuesto por el martillero Peletay, revocando la sentencia dictada por la

Cámara de Apelaciones a fs. 159/167, y confirmando el fallo dictado en esta Instancia de grado, que rechazara la pretensión de nulidad de la subasta.

12. h) Luego, y continuando con el desarrollo del proceso, se constata la integración del precio de subasta efectuado por el adquirente MG Seren (aquí incidentista) a fs. 315, complementado a fs. 354, ordenándose el 21/03/2014 la entrega de la posesión al nombrado, la que se perfeccionó según constancias de fs. 377/378 el día 07/05/2014.
13. i) Siguiendo con el análisis de las actuaciones indicadas, a fs. 423 con fecha 27/12/2017, se emite la orden de inscripción del bien inmueble subastado, dejándose aclarado que se dispone el levantamiento de las medidas cautelares al solo efecto de la inscripción registral a favor del adquirente en subasta.
14. j) Continuando con los antecedentes, surge que concurre el 01/08/2018 la apoderada del Sr. Seren (fs. 428/437) denunciando expresamente la problemática constatada en relación a la imposibilidad de poder inscribir el bien adquirido, debido a que el fallido había enajenado el mismo, motivando una serie de peticiones cautelares dispuestas y ordenadas a fs. 438 (3/8/2018), 456 (24/09/2018) y 467 (06/11/2018), materializadas según constancias obrantes a fs. 475/477 (inscripción ante el RPI de medida de no innovar) , debiendo destacarse que según informe del Registro de la Propiedad Inmueble la designación catastral original fue dada de baja mediante el plano de mensura particular N°1036-17 (Vid. fs. 447/455).

De tal detalle de los hechos acontecidos, que así se describen, y emergen de los autos caratulados “TROBBIANI CANDIDO S/ QUIEBRA”(EXPTE.N° 9338), y del Incidente de Nulidad de Subasta caratulado “TROBBIANI CANDIDO S/INCIDENTE EN CONCURSOS Y QUIEBRAS”(EXPTE.N° 9338/NULIDAD) surgen algunas conclusiones, que permitirán decidir la suerte de este proceso.

En primer lugar, surge patente que el Sr. Trobbiani conocía acabadamente su situación patrimonial y jurídica en relación a los bienes que integraban su patrimonio al tiempo de decretarse su quiebra, y consecuentemente no podía de ninguna manera desconocer los efectos de la quiebra declarada; toda vez que a pesar de encontrarse en la presente causa en estado de rebeldía, en autos principales, por el contrario, está presentado con patrocinio letrado y fue notificado de la resolución de quiebra, el 10/04/2000 (víd. Cédula agregada a fs. 574); así como de la subasta y su participación en el incidente de

nulidad de ese acto, y también en el proceso penal en el cual aceptó los efectos del juicio abreviado sobre el delito de estelionato investigado por la operatoria de venta del inmueble subastado (ver causa MPF-01582-2017, Gayone M. c/Trobiani C.O. s/ Estelionato, traída como prueba instrumental); sin que hasta el dictado de la presente se haya decretado la conclusión o clausura del proceso falencial, menos en relación a ese inmueble que fue enajenado.

Por otro lado, si bien, como señala el Órgano Sindical; a fs. 2537 el fallido solicitó la rehabilitación en los términos del artículo 236 de la LCYQ; dicho pedido se efectivizó el día 29/08/2014, ordenándose el levantamiento de las inhibiciones sobre el fallido pero expresamente delimitando que lo era únicamente en orden a la disposición de bienes eventualmente a adquirir con posterioridad a la rehabilitación ordenada. En esos términos se libró oficio al Registro de la Propiedad Inmueble en fecha 19/09/2014 según consta a fs. 2570 (cuerpo XIII) del trámite principal, lo que claramente descarta que el rehabilitado tuviera facultades para disponer del patrimonio del que fuera desapoderado al decretarse su quiebra, y consecuentemente no contaba con la posibilidad de transmisión del inmueble que es ahora objeto de esta incidencia.

Empero, más allá de todo esa situación relacionada al fallido, resulta esencial en términos decisivos destacar que este bien, ni siquiera integraba ya la masa falencial; pues operó una salida de ese fondo común al haber sido subastado, trasladándose el derecho dominial del mismo a nombre del adquirente en ese remate; trámite que ulteriormente no fue culminado de manera completa, anotando en tiempo oportuno en el Registro de la Propiedad Inmueble, con las consecuencias adversas sobre esta pretensión intentada, conforme será desarrollado para fundamentar la solución a la que se arriba.

No me cabe ninguna duda entonces, que el Sr. Trobbiani conocía su estado falencial, y la subasta efectivizada; y sabía que estaba impedido de disponer o transmitir cualquiera de los bienes integrantes del activo falencial que el propio fallido denunció al momento de efectuar la presentación del concurso preventivo como se recordó precedentemente (fs. 12 del expte. principal); motivo por el cual obró de un modo contrario a la ley (actuación que considero superó el grado de negligencia, alcanzando al dolo), al otorgar el poder general a Jorge Eduardo OBERHOLZER, dándole facultades amplias y especiales para la disposición patrimonial del inmueble 031-B 001-08 y para perfeccionar la escritura traslativa de dominio a favor de Mario Nicolás

OBERHOLZER, por la suma de \$800.000, según surge de las constancias de fs. 20/21 (documentación acompañada por la escribana al contestar el traslado del incidente). Tampoco, el Sr. Trobbiani, podría haber entregado la tradición del bien en cuestión (del modo plasmado en el poder otorgado), ya que la posesión del mismo, había sido entregada al aquí incidentista (Seren) según constancias en el proceso en que era parte, desde el día 07/05/2014; hechos que dan claridad y contundencia al carácter antijurídico de la conducta desplegada por el fallido.

Todo ese derrotero mereció el acogimiento de la denuncia penal, en la que actuara como querellante el aquí incidentista (o su cesionario, Juan José Casella, sin que quede claro ni acabadamente demostrada esa transmisión de derechos entre ambos) culminando esa investigación de la comisión del delito de estelionato con la suspensión del juicio a prueba, la cancelación de un monto en concepto de reparación económica (resolución de fecha 20/12/2019), y luego el sobreseimiento del encartado por haber cumplido todas las pautas de conducta que le fueron impuestas (11/04/2021).

9.-Que, así enmarcado el accionar del quebrado, antes de avocarnos más detenidamente al análisis de la viabilidad de la pretensión (redargución de falsedad ideológica), desde ya dejo sentado que en virtud de todo lo argumentado precedentemente, y sin óbice alguno de la suerte definitiva de la decisión a adoptar en cuanto a la solución que merecerá la definición de este proceso; cabe desestimar sin más el planteo efectuado por los incidentados (Sres. Oberholzer) en relación a la caducidad del plazo para el inicio del presente, el cual fuera fundado en las fechas y plazos transcurridos entre la posibilidad del conocimiento del documento que pretende el incidentista declarar la nulidad (01/08/2018) y la fecha de inicio del planteo (26/08/2019); argumentando que han transcurrido en demasía los 10 días que indica el artículo 395 del CPCC. El rechazo se funda en primer lugar en que el pedido de nulidad de un instrumento público reviste una cuestión de orden público que merece ser tratada sin rigorismos extremadamente formalistas, en miras de resguardar la seguridad del sistema jurídico; además de encontrarse alcanzado por la normativa especial del proceso universal de la quiebra. Por último, cabe también poner como valladar para esa declaración, la carencia de demostración del cumplimiento de ese plazo, pues no medió prueba contundente de la época en que ese conocimiento se produjo.

Igual suerte adversa correrá la defensa intentada, con base en la falta de legitimación activa planteada; toda vez que si bien los demandados introducen como base la

presentación de una cesión de derechos que eventualmente pudo haber efectuado Seren en el proceso penal, lo cierto es que ese instrumento no fue acompañado en autos para requerir la validez exigida en el fuero civil; además de las potestades que detenta el incidentista en el marco de los actos conservatorios del derecho, en tanto cedente (art. 1624 CCyC) .

De igual modo, y en relación a la notificación dentro de los plazos estipulados en el artículo 180 del CPCC, cuadra señalar que si bien no todas las diligencias se efectuaron en ese plazo, lo cierto es que el incidentista inició el cumplimiento de esa carga dentro del plazo previsto; y que la causal de esa imposición de acreditar las diligencias en ese acotado lapso es fijado por la norma procesal a fin de aventar que se entorpezca el trámite principal de un proceso en marcha. Difiere el supuesto de autos, en el cual la formación del incidente fue ordenada por el propio Juzgado como modo de encauzar ordenadamente la pretensión interpuesta. Además, nótese que la providencia de inicio fue dictada el 30/09/2019 y según se desprende del SNE, ese mismo día la letrada apoderada del incidentista confeccionó la cédula electrónica remitida al SR. Trobbiani la cual fue enviada a la Oficina de Notificaciones el 2/11/2019, para su posterior notificación el día 09/10/2019 (vid. fs. 11 del presente), registrándose además la confección de las restantes cédulas a los incidentados.

10.- Que así despejadas las defensas interpuestas, y habiendo contextualizado procesal y temporalmente la cuestión traída a debate y la situación del fallido; corresponde ahora adentrarse al tratamiento de la pretensión introducida a través de la acción ejercitada, y analizar si la misma cumple con los requisitos formales y de admisibilidad legalmente estipulados en esta figura legal (redargución de falsedad ideológica). A esos fines, delineando el ámbito procesal y sustancial del litigio sujeto a resolución, referido a la redargución de falsedad de la Escritura 10 del Registro 151 de fecha 20/03/2017, fundada en falsedad ideológica, en contra de los SRES. Cándido Omar TROBBIANI, Jorge Eduardo OBERHOLZER y Mario Nicolás OBERHOLZER, y la escribana interviniente; ante todo es preciso recordar que según dispone el artículo 299 del CCYC....” *la escritura pública es el instrumento matriz extendido en el protocolo de un escribano público o de otro funcionario autorizado para ejercer las mismas funciones, que contienen uno o más actos jurídicos....*” . Es un instrumento del que se establece que *hace plena fe*, y que goza de la *presunción de autenticidad*, tanto entre las partes como respecto de los terceros; alcanzando esa presunción, sólo a algunas cuestiones del

contenido del instrumento, pudiendo distinguirse entre los hechos cumplidos por el oficial público, o aquellos pasados por ante su presencia (declaraciones esenciales), o las manifestaciones de las partes (declaraciones de contenido o dispositivas) y las meras enunciaciones (enunciaciones indirectas o simplemente enunciativas); regulado en el artículo 296 del CCyC.

Es así que en relación a la veracidad del contenido del instrumento público (en este caso una escritura traslativa de dominio), es posible de ser atacado por falsedad ideológica (como en el caso que nos ocupa); cuando se embiste la veracidad de aquello que, parcial o totalmente; el oficial público expresa en el instrumento como haber sido efectuado o presenciado por su parte; o también al ser cuestionada la veracidad sustancial de lo manifestado por los otorgantes, en lo referido al contenido del negocio jurídico que se plasma en el documento, caso en el que debe atacarse por la vía de la acción de simulación.

Se incurre en *falsedad ideológica* al plasmarse un testimonio engañoso de parte del oficial público (escribano interviniente en este caso) que lo formaliza; lo que se produce cuando afirma que en su presencia se efectuaron actos que no sucedieron o no son verdaderos, produciendo de ese modo una alteración de lo realmente acontecido, dejando plasmado algo distinto a la realidad. Ese es el límite de la plena fe que la ley atribuye al acto público; pues el notario no puede garantizar la sinceridad de lo manifestado por las partes en su presencia, ni menos aún la intención real de los intervinientes en el acto. Un documento puede ser falso limitado sólo a aquella parte del contenido del acto en que el oficial afirma directamente haberse realizado ciertos actos en su presencia, y en la cual se limita a dar plena fe, atento las facultades legales para hacerlo; dado que el escribano no puede medir el elemento intelectual de las partes, a diferencia de lo que sucede en el proceso de simulación.

Dentro de la falsedad, corresponde distinguir entre la material (adulteración del documento, firma, etc), de la intelectual (hechos que el oficial público manifiesta haber realizado él mismo o cumplido ante su presencia), y la ideológica (manifestaciones, convenciones de pago que son reconocidos por una de las partes, y que el oficial no puede avalar más allá de lo que escucha).

En procura de obtener la declaración de falso de un instrumento público, es necesario que la actividad probatoria se encamine a desentrañar si el emisor de la escritura

redargüida de falsedad ideológica, introdujo elementos o actos que no fueron verdaderos al momento de ser plasmados en el instrumento atacado.

En esa labor, analizando la recopilación de los datos y aporte probatorio traídos a esta causa, cotejado con la lectura detallada de la demanda; advierto que no se configuran en este caso aquellos elementos antes indicados como exigidos para poder resolver tachando el documento como se pretende; recordando que la pretensión se enderezó en procura de obtener la declaración de falsedad y nulidad, de todas las atestaciones, manifestaciones, reconocimientos, certificaciones y constataciones existentes con motivo y en la escritura indicada como, Escritura 10 de la escribana suplente del Registro 151, M. ARACELI DE SOLANA, notaria del Registro 74. Ninguna prueba se aportó que acredite esa falsedad, pues la operatoria se concertó y se plasmó sin falsedades. Ni el bien inmueble ni el titular dominial según figuraba inscripto, poderdante en el acto de la compraventa; registraban inhibiciones o limitación a la transferencia, en el Registro de la Propiedad Inmueble, ente que lleva esos datos como publicidad hacia los terceros.

Tiene dicho la jurisprudencia, que: *“La redargución de falsedad, por consiguiente, es inadmisibile para acreditar la falsedad ideológica de los hechos simplemente relatados por las partes al oficial o funcionario público (arts. 994 y 995 del Código Civil), ya que, en tal supuesto, es suficiente la simple prueba en contrario”.-“OVELAR, JUAN PEDRO C/ IBAÑEZ, CARLOS Y OTROS- REIVINDICACION (Ordinario)- S/ INCIDENTE DE REDARGUCION DE FALSEDAD.”Sentencia 73 - 21/03/2014 – Juzgado Civil, Comercial y de Minería 1 de S. C. de Bariloche. A su turno, en la oportunidad de tener que fallar la Alzada en esa misma causa, el Tribunal indicó que: “...lo único que importa en el juicio de redargución de falsedad -ya sea autónomo o incidental como éste- es la sinceridad o falsedad del oficial público, no de la parte. El instrumento público goza de fe sobre la ocurrencia de la enunciación en sí formulada por la parte (artículo 995 del CCiv), pero no sobre la verdad de lo enunciado.” (31/07/2014. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Minería de la Tercera Circunscripción Judicial).-*

De ese paneo legislativo, doctrinario y jurisprudencial de lo que se requiere para declarar procedente la redargución de falsedad de un instrumento público, con el cotejo de lo comprobado en autos; se patentiza la carencia de aquellos requisitos para que

proceda esa declaración en relación a la escritura pública expresamente atacada.

No puedo menos de señalar que el instrumento atacado por esta vía, es la escritura pública n° 10, en la que consta la transmisión de dominio, y no la anterior, mediante la que el Sr. Trobbiani otorgó poder para vender al Sr. Oberholzer por escritura N° 6 del 02/03/2017. En el caso concreto, dado la plena fe de la que goza el instrumento público en lo que atañe a la existencia material de los hechos que allí se describen, la prueba que tienda a demostrar la falsedad del instrumento en cuanto a lo plasmado por la escribana, debe tener una entidad tal que produzca la convicción necesaria para revertir la presunción de legitimidad y veracidad que emana del mismo. Se advierte en ese contexto con claridad que el objeto de la pretensión se desarrolla en miras a resaltar las conductas de las partes intervinientes en el acto, y no la del oficial público que participó en la celebración de la escritura; lo que tornaría ineficaz la presente acción para atacar las conductas fraudulentas desarrolladas por el fallido, según resalta la propia interesada en su presentación (ver. fs. 02, quinto párrafo), lo que en todo caso se asemeja más a una situación que podría ser perseguida por otro tipo de acción, eventualmente esgrimiendo una demanda por simulación o fraude en contra de los participantes del acto jurídico atacado, escritura 6; pero no se avizora que sea achacada ninguna conducta al plasmar el acto de transmisión de dominio, escritura 10, de parte de la escribana interviniente, que pueda ser catalogada de falsa.

La transmisión de dominio, desde la óptica de la fedataria interviniente, operó de una manera ajustada a las constancias registrales tanto del vendedor poderdante, como titular registral, y del inmueble objeto de la operatoria, pues ninguno registraba inhibiciones o trabas para esa transmisión a ese momento.

Se deriva de esa manera lo desacertado de atacar la escritura n° 10, pues el acto primigenio original es el que plasmó el poder que el Sr. Trobbiani otorgó al Sr. Oberholzer mediante escritura N° 6 del 02/03/2017, para transmitir un dominio que ya no detentaba, tornando desacertada la acción elegida para atacar al acto jurídico de la compraventa, el que involucró al apoderado vendedor con el comprador.

11.- Que la compleja situación a la que se ha arribado, derivada de ese entramado de distintas responsabilidades, merecen una atención particular; sin embargo, aún mediando caros intereses, sobrevolando todo el caso el orden público emergente por un lado de evitarse la burla tanto de los efectos que acarrea un proceso de quiebra, en el

que se decretó el desapoderamiento de quien luego vendió el inmueble cuya disposición ya no detentaba (Trobbiani); y por otro el de la seguridad jurídica con la que cabe resguardar al acto de la subasta judicial, mediando una conducta privada que soslaya lo decidido por el carril procesal adecuado y en el ámbito de lo decidido por el juez competente -subasta en proceso de quiebra-; existe en el caso una contienda de intereses que ya ha merecido solución de parte del Máximo Tribunal de la Provincia, concediendo primacía a la situación que fuera registrada en primer término por ante el órgano encargado de registrar los dominios de los Bienes inmuebles en la Provincia.

En ese caso, caratulado “NAHUELQUIN BARRIA, José Armando c/SPINETTA, María Inés y Otro s/ORDINARIO NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA/MEDIDAS CAUTELARES s/CASACION” (Expte. N° 27170/14-STJ) SENTENCIA N° 68 del 7 de octubre de 2015; se trató -igual que en los presentes- de dirimir cuál de dos operaciones de compraventa era la que prevalecía, si la concretada en oportunidad de una subasta judicial, perfeccionada de la manera que el Código de rito lo prescribe: pagado el precio, aprobado el acto realizado por el martillero y hecha efectiva la tradición mediante el diligenciamiento del mandamiento de posesión (arts 577 del Código Civil y 583 del CPCyC); pero sin que se hubiere cumplido con la inscripción en el registro de la Propiedad Inmueble; o la que se concertó por escritura pública entre el dueño anterior y un tercero, inscripta efectivamente en ese organismo registral.

Ante esa disyuntiva jurídica, y no sin antes destacar el sesgo injusto que puede implicar esa forma de decidir; el voto ponente se inclinó por la solución que mejor se compadecía con la garantía que otorga la oponibilidad erga omnes que emana de la inscripción registral, pues es la que asegura por ley la publicidad del tráfico de inmuebles; catalogando de indispensable esa anotación para que el derecho real tenga eficacia absoluta, frente a los terceros interesados.

En esa línea argumentó que “ *La solución que se propone puede quizás parecer rigurosa para quien -como el actor- adquirió por cesión de derechos del comprador en subasta judicial efectuada en el expediente; pero, por otro lado, no existen razones para suponer que la demandada adquirente mediante compraventa, con inscripción en el Registro, haya obrado de mala fe; siendo lícito presumir precisamente -como lo hiciera la Cámara- todo lo contrario.*

Es evidente que cualquier solución que se proponga implica necesariamente sacrificar

los intereses de alguna de las partes involucradas; y en ese contexto deben priorizarse los derechos resultantes de la apariencia jurídica y la buena fe registral; que en definitiva son los que mejor se compadecen con la seguridad del tráfico jurídico y la finalidad de publicidad que tienen los registros inmobiliarios.”

Se plantea la diferencia subjetiva en cuanto al alcance de la publicidad, distinguiendo entre aquellos terceros en general, de los que se ven afectados de manera directa en algún derecho por esa transmisión o modificación del derecho real que no fue registrada.

“Que el dominio ya esté adquirido no significa que por esa sola circunstancia y el régimen publicitario propio de la subasta, esa adquisición sea ya oponible a los terceros. Lo será, en todo caso, con respecto a los terceros en general, pero no así en relación a los terceros interesados.

Como bien advirtiera Beatriz Areán, “la publicidad registral no es necesaria a los efectos de la protección de los derechos reales frente a los terceros en general, o sea, los integrantes del sujeto pasivo universal, por cuanto el deber que tienen éstos de respetar los derechos reales forma parte de la necesidad en que todos se encuentran de respetar el derecho de propiedad del que forman parte todos los derechos patrimoniales, tanto reales como personales, para lo cual no interesa quiénes son sus titulares”.

“La publicidad registral es necesaria, en cambio, para la oponibilidad de los ///.- ///.- derechos reales a los terceros interesados, o sea, los terceros que, de no cumplirse con la publicidad, pueden invocar un interés legítimo en desconocer, en cuanto a ellos respecta, la transmisión o constitución del derecho real de que se trate”.

Y es en este punto que se parapenta como crucial en estos autos traídos al debate, esa figura de los terceros ajenos a la subasta judicial. Se diferenció de modo decisivo en aquel precedente quién reviste carácter de tercero en general, de aquellos que se constituyen como terceros con un interés legítimo en oponerse a esta pretensión basada en la adquisición del inmueble; invocando haberlo adquirido en una subasta perfeccionada, pero sin la anotación en el RPI . Y en este presente caso en particular, no se ha siquiera intentado demostrar la mala fe del adquirente, pues no fue ni señalada; es decir que no solo se presume en general su buena fe, sino que aquellos terceros, que operaron la compraventa plasmada en la escritura que pretende ser redargüida de falsa (

el comprador e incluso el apoderado vendedor) al ser demandados , se amparan invocando su calidad de contratantes de buena fe, oneroso, sin que se haya probado lo contrario.

También en el precedente del STJ, en relación al alcance pasivo de la oponibilidad se desvirtúa o desdibuja la fuerza publicista de la publicación de edictos que antecede de manera obligatoria a una subasta, expresando *“Si la publicidad por edictos por sí misma es deficitaria como medio de llevar a conocimiento de los terceros un determinado acto, cuánto más lo será en casos como el que ahora nos ocupa; máxime teniendo presente que los edictos informan que se va a realizar una subasta, pero no dan cuenta de su resultado.”*

Retumba con fuerza, sin que pueda sencillamente ser desoído, ecos de un cúmulo de elementos arrimados a la causa que permiten descalificar en términos legales la conducta desplegada en la compraventa llevada adelante por el Sr. Trobbiani, que mereciera el proceso penal que culminara suspendido, y luego sobreseído; así como las relacionadas con la responsabilidad del Síndico en la falta de reinscripción de la inhibición General de Bienes, y también la negligencia en la que indudablemente incurrió el adquirente en subasta, al desatender el resguardo de garantizarse con agilidad los trámites tendientes a su registración.

Si bien fue por voto dividido, se inclinó por mayoría el máximo tribunal por la postura que, en palabras del voto ponente, consideró : *“Por ello, no se puede sostener válidamente que la publicidad registral que impone el art. 2505 del Código Civil para las transmisiones de dominio de inmuebles respecto de terceros, pueda ser sustituida o resulte prescindible en las ventas que se realicen por subasta judicial; con el argumento de haber sido públicamente anunciada la misma mediante la publicación de edictos.*

Consecuentemente, en el entendimiento de que la adquisición del dominio en subasta judicial no resulta oponible a terceros interesados mientras no esté registrada (arts. 2505, Cód. Civ., arts. 1 y 2, Ley 17.801), y considerando además que en el caso bajo examen el cesionario de los derechos del comprador en subasta omitió realizar la inscripción de tal adquisición, debe darse prevalencia a los derechos de quien adquiriera el inmueble por compraventa inscripta en el Registro respectivo..”

Esa misma solución, ante la identidad del caso que se somete aquí a decisión, es la que habré de adoptar; rechazando el incidente no sólo por no haberse verificado los

elementos exigidos para redargüir de falsa la escritura atacada; sino también porque prevalece el derecho de adquisición del comprador por escritura pública que inscribió esa transmisión del derecho real, en el RPI; por sobre quien adquirió en una subasta judicial y no lo registró apropiadamente; tal como regula el Código Civil y Comercial de la Nación vigente desde el 1 de agosto de 2015; en el artículo 1893.

Tal como se destaca en el citado fallo del Superior, como corolario de la tesis decisiva adoptada; esa postura ha merecido consagración en el código que nos rige actualmente, y bajo cuya vigencia sucedieron los hechos aquí discutidos: “ La solución adoptada, en cuanto se sostiene que la inscripción en el Registro de la Propiedad de Inmuebles es necesaria para que el derecho real se torne oponible a terceros interesados de buena fe, es además la tesis consagrada en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación vigente desde el 1 de agosto de 2015. En ese sentido, el artículo 1893 del citado Código establece que: “Inoponibilidad. La adquisición o transmisión de derechos reales constituidos de conformidad a las disposiciones de este Código no son oponibles a terceros interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad suficiente. Se considera publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión, según el caso. ...”.

En función de lo expuesto, se impone la revocación de la sentencia impugnada y el consiguiente rechazo de la demanda, en cuanto esta pretendía la nulidad de la escritura N° 251, Fo. 608, del Registro del Escribano Ricardo Giglio, suscripta el día 9 de diciembre de 2005, por la que se instrumentó la compraventa de los lotes identificados como NC 19-2-C-611-16 y 19-2-C-611-2.”

Prosiguiendo con el desarrollo de ese fallo, luego de brindarse los argumentos dispares, llamados a dirimir los dos vocales restantes se expresaron por la preeminencia de valor otorgada a la operatoria que fue oportunamente inscrita en el Registro De la Propiedad Inmueble, por sobre la que se concretó por subasta judicial, perfeccionada antes, pero sin registrarse. La motivación, nuevamente, reconoce base en la certeza y transparencia que otorga la inscripción del Registro creado a tal efecto, y su oponibilidad con alcance erga omnes, que supera al que irradia la publicidad que se practica por los edictos de una remate judicial.

“El artículo 2505 del Código Civil, aplicable también a las subastas judiciales, establece que 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...En materia de cosas registrables, como la del inmueble aquí en litigio, la inscripción del título en el Registro le otorga oponibilidad frente a terceros interesados de buena fe...En tal orden de situación, la publicidad registral es necesaria para la oponibilidad de los derechos reales a los terceros interesados, esto es, a los terceros que de no cumplirse con la publicidad, pueden invocar un interés legítimo en desconocer, en cuanto a ellos respecta, la///- ///.- transmisión o constitución del derecho real de que se trate.

En conclusión, partiendo de la premisa de que la adquisición del dominio en subasta judicial no resulta oponible a terceros interesados de buena fe mientras no esté registrada (art. 2505, Cód Civil; arts. 2, 20 y 22, Ley 17.801), y dado que en el presente caso, el cesionario de los derechos del comprador en subasta omitió efectuar la inscripción respectiva de la adquisición, corresponde priorizar los derechos de quien adquiriera el inmueble por compraventa con inscripción del respectivo título en el Registro de la Propiedad Inmueble.”

12.- Que este modo de decidir, si bien no compatibiliza con otros intereses e institutos igualmente válidos y merecedores de amparo judicial, también presentes en el entuerto generado, que podrían constituirse en un valladar para convalidar la compraventa efectuada; y que además en cierto modo choca con la búsqueda de una solución ordenada, justa, equitativa y adecuada a la situación fáctica traída a debate; no alcanzan a rebatir ni hacer caer a la preeminencia otorgada a la transmisión del dominio efectivamente inscripta en el RPI que es el modo que -indiscutidamente- la ley le aporta calidad de publicidad frente a todos, terceros en general y a los interesados en particular; basado en la protección de la confianza, en procura de garantizar la seguridad y la agilidad del tráfico jurídico. En este caso, Mario Nicolás Oberholzer reviste ese carácter, en tanto compró al amparo de la constatación de la información registrada, que responde a la verdadera situación jurídica de los bienes, sin que se haya demostrado su mala fe. Por otro lado, el adquirente en subasta padece la consecuencia d

eno haber anotado esa modificación de manera ágil y efectiva, antes de la maniobra cumplida por el fallido en este caso, por la que fue denunciado en sede penal.

Según nuestro régimen de titularidad de bienes inmuebles, el resguardo de los derechos de dominio sobre el mismo requieren del corpus y del iure, y en aras de garantizar esa imposibilidad de alteración de la situación de relación con el inmueble, deben ser abordados ambos aspectos. A lo largo de todas las presentes actuaciones y las relacionadas, se denota que los tributos fueron abonados por el comprador por escritura pública, y no hay comprobación alguna de haber sido ejercida la posesión de hecho por el comprador en remate, por mediar distintos reclamos y trámites vinculados a la subasta y a otros relacionados con los requisitos para la inscripción definitiva, pero tampoco se accionaron medidas para resguardar esa adquisición.

Considero que si bien puede endilgarse a la sindicatura incumplimiento en la carga de mantener la inhibición del fallido, destacando que atento haber mediado la rehabilitación sólo podía ser conservada esa medida en relación a los bienes anteriores a esa fecha; empero, en relación a la chacra subastada, ya no recaía sobre esa funcionaria la carga de protegerla con anotaciones que la resguarden. Al haber sido subastado, el inmueble dejó de integrar la masa falencial, ya no constituye garantía común de los acreedores; sino que se transmitió al adquirente en subasta, sobre quien recayó el interés de su protección; quien debió procurar la anotación de las medidas suficientes para garantizar esa salvaguarda. Y durante los varios años que duró el trámite de los procesos y demás recaudos previos a lograr la inscripción dominial a su nombre, no hubo entonces ninguna medida de protección, tales como una anotación de litis o inhibición en relación al bien inmueble en concreto.

Siguiendo el iter de los antecedentes del caso, se patentiza que el perjuicio de no haberse inscripto de manera diligente el inmueble adquirido por subasta, o de anotar las medidas a su alcance que -sin operar transmisión de dominio- conservaran el derecho a efectivizarla -anotación de litis, embargo, inhibición,etc- recae sobre el adquirente en la subasta, aquí incidentista, y no sobre la quiebra. El fallido, actuó de manera evidentemente ilegal, por haber vendido un bien que no le pertenecía (no sólo por el desapoderamiento derivada de la quiebra sino también por la subasta concretada, de la cual tenía cabal conocimiento) Si bien en caso de subastas, el dominio es adquirido

luego de la celebración del remate, frente a terceros será menester el cumplimiento de la inscripción (pág. 1007, Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial, Enrique M. Falcón)

Sin embargo, la acción tal como fue formulada y entablada no puede prosperar, ni siquiera en su contra, dado el objeto de la pretensión intentada: el fallido no fue parte en la escritura por cuya redargución se acciona, n 10 de fecha de fecha 20/03/2017; pues en todo caso la acción fraudulenta de parte del demandado Trobiani, se concretó en el acto jurídico previo, al otorgar poder a Jorge Oberholzer para concertar la venta, escritura n° 6.

En conclusión, no es posible acoger favorablemente el presente incidente de redargución de falsedad, pues no hay elementos que autoricen a declarar la la falsedad del instrumento atacado, Escritura 10 del Registro 151 de fecha 20/03/2017, por la que Jorge Oberholzer le vendió, en calidad de apoderado del titular registral, fallido aquí incidentado; a Mario Nicolás Oberholzer, el inmueble que había sido objeto de subasta en la quiebra del anterior propietario.

Reitero, que no hubo probanza alguna que demostrara la mala fe de los involucrados en esa operatoria volcada en la escritura pública atacada, sin indicios del conocimiento que pudieran haber tenido sobre la existencia de la quiebra de la subasta, o de la calidad de fallido del titular registral, habiendo cumplido con todos los recaudos que la ley exige para concertar válidamente una operatoria de Compraventa de Inmueble como la que concretaran. Desde el otro lado subjetivo del asunto, el comprador demandado alega haber sido contratante a título oneroso y de buena fe, por desconocer esos avatares que rodeaban la situación dominial de la chacra y de quien figuraba como titular, sin estar registradas las modificaciones producidos; buena fe que en caso de terceros se presume, que fue expresamente alegada, sin que haya prueba alguna que la rebata. Se erige en este punto un quiebre fundamental, pues de haber sido distinta la situación del comprador, de haberse demostrado que conocía la situación del vendedor y del bien, podría ser también diferente la solución al caso; tal como el STJ resolvió en autos “FERRADA, Claudio Gustavo c/RUFF, Alfredo Roberto s/ORDINARIO s/CASACION” (Expte. N° 28605/16-STJ-); en fecha 01/03/2017, por haber quedado comprobado el conocimiento de parte del comprador por escritura de la real situación del inmueble.

Es cierto que decidir de esta manera, rechazando la vía elegida para cuestionar la operatoria así concertada, y dejar indemne ese negocio jurídico que adolece de un vicio patente, por haber sido vendido un bien por quien no tenía la disposición del mismo, mediando decisiones judiciales que respaldan esa transmisión (desapoderamiento derivado de la quiebra y subasta pública legalmente cumplida); importa sostener una maniobra fraudulenta, ilícita, contraria al orden público, de parte del fallido; pero es el modo en que se garantiza la legalidad de la apariencia registral, la seguridad del tráfico de inmuebles, y el modo en que la ley eligió para dar publicidad y oponibilidad frente a otros interesados al derecho de dominio.

Por todo lo expuesto, legislación y doctrina mencionada:

RESUELVO:

I.- RECHAZAR el planteo de Redargución de Falsedad respecto de la Escritura 10 del del Registro 151 de la Provincia de Río Negro emitida el 20/03/2017.

II.-IMPONER LAS COSTAS POR SU ORDEN en virtud del modo en que se resuelve, las expresiones vertidas en los considerandos del presente, destacando fundamentalmente que si bien la pretensión no mereció acogida favorable, lo cierto es que se erigen múltiples factores que pudieron generar serias expectativas en el comprador en subasta de obtener un fallo afín a sus intereses; además de haberse generado la incidencia por decisión del tribunal para profundizar el análisis del planteo que, también debe señalarse, no resultó ni claro ni patente la solución que le corresponde en derecho, justificando de ese modo que las costas sean asumidas por cada parte de quienes se involucraron en un negocio que no resultó ser tan diáfano; y eximir de la imposición de las costas generadas por la presentación de las demandadas, al incidentista; dado las altas chances que se presentaban para obtener solución a su problema por la vía procesal, que luego del exhaustivo mérito de la compleja causa finalmente no fue logrado (art. 68 del CPCyC).-

III.-REGULAR los honorarios profesionales por la presente incidencia a la DRA. MARISA GAYONE en la suma de \$87.872,4, en su carácter de letrada apoderada y patrocinante del incidentista, los honorarios profesionales del DR. CARLOS MARTIN SEGOVIA y la DRA. CELIA DELTOUR, en conjunto y como apoderados de los incidentados (SRES. OBERHOLZER) en la suma de \$87.872,4. De igual modo, REGULAR los honorarios profesionales de los DRES. EDUARDO JOSE DOLAN

MARTINEZ y PABLO IGNACIO BARON como patrocinantes de la escribana MARIA ARACELI LABIANO DE SOLANA, en la suma de \$62.766; dejándose expresamente aclarado que para la valuación han sido merituadas las tareas efectuadas y que las mismas no contienen IVA. (art. 6,7,8 y ccdtes de la LA. Minimo legal=3JUS. Valor del JUS: \$20.922, con más 40% para apoderados).- CÚMPLASE CON LA LEY 869.

SOLEDAD PERUZZI. JUEZA