Rawson, 27 de junio de 2.012.-

------ **VISTOS**:----------

------ Estos autos caratulados: "**S. V., A. D. c/ B. R. D. L. P. y J. S. D. y Otra s/ TERCERIA DE MEJOR DERECHO"** (Expte. Nº 22.437-S-2011).------

------ **DE LOS QUE RESULTA:**----------

------ La actora, a fs. 293/313 vta., interpuso recurso de casación por arbitrariedad contra la sentencia definitiva de fs. 271/286, que rechazó su apelación y confirmó la de primera instancia que denegó su tercería de mejor derecho.----------

------ Afirma que lo resuelto no constituye una derivación razonada del derecho vigente con estricta aplicación a las circunstancias comprobadas de la causa.----------

------ Explica porque el fallo que recurre le causa un gravamen personal, concreto, actual y no derivado de su propia torpeza sino de la del Sr. V. R. A.----------

///

------ Sostiene que V. R. A. ratificó la venta del inmueble y todo lo actuado a su favor, circunstancia que confirma sus derechos y que podía ratificar lo actuado en el boleto de compraventa por tratarse de un supuesto de nulidad relativa (arts. 1161 y 1162 C.C.).----------

------ Remite a las constancias de los expedientes acordelados.----------

------ Invoca el concepto genérico de propiedad constitucional y describe el significado dado por la Corte Suprema de Justicia de la Nación.---------

------ Argumenta que es errónea la postura del voto de la mayoría que priorizó el derecho del banco embargante sobre su derecho a escriturar y resta eficacia a la ratificación realizada por V. R. ante la anotación del embargo en el registro de la propiedad.----------

------ Aduce que el banco no tiene un derecho real sobre el inmueble sino solo una preferencia para el cobro de su crédito, que se protegió al primer embargante como si fuese titular de un derecho real cuando el embargo preventivo no concede un derecho de tal naturaleza.----------

------ Manifiesta que el art. 1065 del C.C. tiende a brindar protección a los derechos de terceros que hubiesen adquirido un derecho real

///

sobre el inmueble, y que no es este el caso del banco acreedor.----------
---

------ Advierte que en la sentencia definitiva, con fuerza de cosa juzgada, N° 26/2004 de fs. 72/74 ordenó la escrituración del inmueble embargado que se encontraba a nombre de J. S. D.----------

------ Señala que surge de las actuaciones que tiene la posesión del inmueble con anterioridad a la compraventa del 17/03/1998, lo que surge de las actuaciones del Expte. N° 2091/2005.----------
---

------ Sostiene que es una tercera adquirente de buena fe e invoca las disposiciones del art. 1051 del C.C. Acota que antes de la reforma de la Ley Nº 17.711 al art. 1051 del C.C. lo decidido hubiese sido correcto, pero actualmente, la interpretación dada a esa norma ha sido superada.--

------ Refiere que se tuvo un criterio disímil al aplicado en los autos caratulados: "B. M. S…s/ Tercería de mejor derecho" Expte. N° 12588/01, que la mala fe debía probarse, es decir la connivencia, el fraude o el conocimiento de la situación del vendedor.----------
---

------ Machaca que el razonamiento correcto es que teniendo fecha cierta el boleto (art. 1034 y 1035 C.C.), es preferente su derecho

///

personal a escriturar el que del acreedor embargante.----------

------ Dice que la demandada no puede desconocer la existencia del préstamo hipotecario, pues A. B. V. R. vendió el inmueble a J. S. E. D. el 10/3/1998 (fotocopia simple de la escritura publica N° 23 a fs.1/17 Expte. tercería de dominio), con intervención de la B. N. D. L. con la que se constituye un mutuo e hipoteca.----------

------ Tampoco puede ignorar que por ser extranjera debía obtener un certificado de previa conformidad antes de firmar la escritura pública de compraventa, motivo por el que se demoró el trámite.----------

------ Cuestiona que se reste eficacia jurídica a su legítima adquisición de la posesión de buena fe y se de prioridad al cumplimiento del recaudo de inscripción registral.----------

------ Afirma que el boleto de compraventa de inmueble con firmas certificadas por escribano público es oponible al acreedor embargante por ser de fecha cierta anterior. Opina que se incurre en un exceso de rigor formal. Agrega que la ratificación realizada por V. R. mediante acta notarial es prueba incorporada en el juicio de escrituración (fs. 37/38).----------

///

------ Refiere que el art. 3 de la Ley provincial III N° 18 establece “No son susceptibles de registración los documentos no Incluidos en el Art. 2 - de la Ley Nacional Nº 17.801 entre otros: ...d) Los boletos de compraventa no Incluidos en las Leyes Nacionales Nº 14.005 y 19.724 y que la excepción esta dada por la Ley N° 14.005.----------

------ Acota que, interpretar que frente a la intervención de escribano público en la firma del boleto de compraventa por el cual adquirió la propiedad del inmueble, no se está ante un instrumento con fecha cierta, importa abroquelarse en una interpretación forzada de las normas civiles aplicables en la materia.----------

------ Insiste en que se conculcan los arts. 1161, 1162, 1065, 1330, 2305, 2355, 1059, del C.C.----------

------ Hace reserva del caso federal.----------

------ **CONSIDERANDO**:----------

///

------ **I.-** El recurso extraordinario local no es autónomo, no se basta a sí mismo, su sola lectura no permite conocer acabadamente el caso, incumple de este modo con la exigencia del art. 3°, inc. “c-I” del Acuerdo 3821/09.----------

------ I.1.- Es insuficiente el resumen de la contestación de sus agravios al apelar por parte de la demandada. A modo de ejemplo, se omitió reseñar que el banco dijo que la presentación no hacía mas que convalidar que existió una clara connivencia entre V. R., D. y S. V., para impedir que cobre las sumas que se le adeudan y que no debía olvidarse que S. es ex pareja de V. R. y madre de su hijo; que correspondía observar como V. R. tuvo presencia permanente con distintos roles, que pretendió enmendar errores y así lo reconoció, pero no está legitimado para ratificar la compraventa pues los únicos que podían hacerlo eran S. V. o J. S. D., pero que éste no podía revalidar lo actuado por V. R., porque ya le había transferido los derechos. Concluyó que el boleto seguía siendo nulo de nulidad absoluta. Ver fs. 255/260vta. y el resumen que efectuó el Dr. Nahuelanca al votar.----------

------ Lo propio ocurre con la contestación de agravios que el B. R. D. L. P. da a la apelación de V. R. Leer fs. 252/254 vta.----------

------ I.2.- A lo dicho debe agregarse que el relato de los argumentos de la sentencia de Cámara también es incompleto; se transcriben algunos

de los fundamentos de los votos de los Sres. jueces que formaron la mayoría, intercalándolos con los pareceres del casacionista sobre los mismos. Lo adecuado era resumir todos los argumentos dirimentes, respetando el orden de los razonamientos de manera tal que la estructura lógica jurídica de la resolución pueda ser comprendida por el tribunal que debe decidir si la misma es o no arbitraria.----------

------ Así, por ejemplo, no se resume los argumentos de fs. 278, segundo párrafo; 279, tercero y cuarto párrafo; 280, último párrafo; 280 vta. primer párrafo; 281 vta., tercer párrafo; 282/283; 284 vta. 285. Tampoco se reseñó el razonamiento de la secuencia de los hechos y actos valorados en el fallo definitivo.----------

------ **II.-** Todas las falencias descriptas en el punto anterior no solo le quitan autonomía a la casación sino que demuestran que no contiene una crítica concreta y razonada de todos los fundamentos del fallo en crisis. Es que si estamos a la reseña de los argumentos del recurso efectuada en las Resultas observamos que los de la sentencia, ejemplificados como no relatados en el Pto. I.2., no se muestran eficazmente cuestionados.----------

------ II.1.- Es que por ejemplo: no se observa ni resumido ni criticado el argumento que refiere que, “afirmar el saneamiento por la

///

rectificación del acto, considerando purgada la nulidad relativa por la ratificación que de la venta hiciera el dueño de cosa, citando numerosas normas del código civil, deja de lado la naturaleza del bien embargado y otros principios normativos del mismo código incidentes. Precisamente el art.1065 C.C., que si bien señala que "la confirmación tiene efecto retroactivo al día en que tuvo lugar el acto entre vivos, o al día del fallecimiento del disponente de los actos de última voluntad. Este efecto retroactivo no perjudica el derecho de terceros"." Ni V. R. ni la parte actora, podían en las circunstancias de los respectivos boletos de compraventa invocar el dominio del bien inmueble por encontrarse inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre de J. E. S. D., porque 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" (art. 2505 C.C.)".----------

------ II.2.- Lo mismo ocurre con el que expone: "En materia de inmuebles y en relación a la oponibilidad de los derechos respecto de terceros, la ley sustancial ha establecido un sistema de publicidad derivado de la registración de los títulos respectivos, que desplaza en importancia, a la publicidad posesoria. Categóricas resultan las normas que sientan las bases de un sistema registral que ha priorizado la protección de la seguridad en el tráfico inmobiliario en su faz

estática y dinámica,... El criterio de prevalencia de la publicidad registral se construye sobre la base de lo dispuesto por los arts. 2505, 2609 y 1185 del Cód. Civil y los arts. 2, 3 y 19 de la ley 17.801 y en nuestro caso Ley III N° 18...".----------

------ II.3.- Ya en anteriores oportunidades resolvimos que es inadecuada la técnica recursiva consistente en copiar algunos párrafos e intentar criticarlos sacándolos de contexto. De esta forma lo único que se logra es que ni siquiera el fallo que se cuestiona se entienda y es además ineficaz porque no se ocupa, en definitiva, de cuestionar idóneamente el razonamiento integral del pronunciamiento, es que los argumentos que no se dan a conocer no se critican (conf.: S.T.J.CH. S.I. N° 09/S.R.E./09 y 02/S.R.E./10).----------

------ II.4.- Para que exista crítica concreta y razonada, en forma previa a dar el recurrente su propia opinión, que incluso puede estar avalada por parte de la doctrina y jurisprudencia, es necesario la denuncia y demostración del error de los argumentos del fallo, y este requisito no se cumple. Si pretendía que debía estarse a la interpretación de los arts. 1161, 1162, 1065, 1051 1034 y 1035 CC que postula, primero debía demostrar el error de interpretación de los aplicados en el fallo (Conf.: S.T.J.CH. S.I. N° 69/S.R.E./10 y Tessone, Alberto J. "Recurso Extraordinario", T° II, edit. Librería Editora Platense, 2004, págs. 205

///

y sgts.).----------

------ II.5.- La recurrente tan sólo se evidencia un criterio disímil y con ello no se muestra vicio en la argumentación (conf.: S.T.J.CH. S.I. N° 102/S.R.E./10) y evidencia el incumplimiento de la Regla 3° inc. “c-III” del Acuerdo 3821/09.----------

------ III.- Indica la recurrente que se violaron determinadas normas del Código Civil, las que pretende que debieron aplicarse, pero omitió indicar dónde cómo y porqué el fallo que cuestiona se encuentra viciado por mal aplicar o interpretar los arts. 2505, 2609 y 1185 del Cód. Civil y los arts. 2, 3 y 19 de la Ley Nº 17.801 y de la Ley III N° 18. No lo hizo y de tal modo no cumplió lo dispuesto en la Regla 3° inc. “c- IV” del Acuerdo 3821/09.----------

------ Por este motivo también debe desestimarse el remedio, se empleó una modalidad recursiva insuficiente (Conf.: S.T.J.CH. S.I. Nº 89 y 109/S.R.E./10) pretendiendo convertir a este Superior Tribunal de Justicia en una suerte de tercera instancia.----------

------ Reiteradamente hemos dicho, que si un mismo tema puede ser resuelto con más de un criterio, la circunstancia de que el decisorio,

no se compadezca con el que el recurrente entiende aplicable al caso, no necesariamente lo tiñe de arbitrariedad; ésta última requiere un apartamiento inequívoco de la solución normativa prevista para el caso o una absoluta carencia de fundamentación, un desacierto de gravedad extrema, palmaria, patente para tener configurado el vicio que se le endilga al fallo del Tribunal de Alzada y aún cuando el criterio adoptado por el órgano "a quo" tolere discrepancias y se admitan como serias las impugnaciones del recurrente, ello no basta para abrir la casación (Conf.: S.I. Nº 20 y 47/S.R.E./10, entre otras).----------

------ II.- La casación es insuficiente y por ello inadmisible, la Cámara al concederla no efectuó el control que indica el art. 293 del C.P.C.C., mas por cuestiones de economía procesal no se nulificará la resolución de fs. 316/318 vta. (Conf.: S.T.J.CH., S.I. N° 109/S.R.E./10).----------

------ Por ello, la Sala Civil, Comercial, Laboral, Contencioso Administrativo, de Familia y de Minería del Superior Tribunal de Justicia:----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

///

------ 1°) **DECLARAR** mal concedido el Recurso de Casación de fs. 293/313 vta. y la pérdida del depósito de fs. 292.----------

---

------ 2º) **REGÍSTRESE**, notifíquese y oportunamente devuélvase.------

---

------ La presente resolución se dicta por dos miembros de esta Sala por encontrarse ausente, en comisión de servicio, el Sr. Ministro Dr. Fernando S. L. ROYER.----------

---

Fdo. Dr. Daniel Luis CANEO – Dr. José Luis PASUTTI.-

Recibida en Secretaria el 29/06/2012.

Registrada bajo el N° 46/S.R.E./2012.-

Fdo. Dra. Carmen Velez - Secretaria

///