------A los días del mes de agosto del año dos mil veintiuno la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, con asiento en la ciudad de Esquel, bajo la presidencia de la Dra. M. Fernanda Zanatta y con la integración del Dr. Fernanda Nahuelanca, Jueces de Cámara Subrogantes, reunidos en Acuerdo a través de los medios tecnológicos implementados por el Superior Tribunal de Justicia de la Provincia del Chubut y de conformidad con lo establecido en los Acuerdos Plenarios N°: 4898 y 4899/2020, procede a dictar sentencia definitiva en los presentes autos caratulados: ***"A., A. G. y otro c/ P., M. S. y otros s/ Ordinario"*** (Expte. N°: 36 – Año: 2017 CANO), venidos en apelación a esta Alzada.----------

----Practicado el 30 de septiembre de 2020 el sorteo establecido por el art. 271 de C.P.C. y C., correspondió el siguiente orden para la votación: Dres. Omar MAGALLANES – M. Fernanda ZANATTA – Fernando NAHUELANCA.----------

------Ante el fallecimiento del Dr. Omar Magallanes, Juez de Cámara Subrogante, se remiten los presentes autos a la Excma. Cámara de Apelaciones de Comodoro Rivadavia a los fines de que los Dra. M. Fernanda Zanatta y Fernando Nahuelanca, emitan sus votos. Emitidos los mismos los remiten vía mail.----------

------Las cuestiones a dirimir son las siguientes: **PRIMERA:** ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 373/386 y vta.? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------

-----A la PRIMERA CUESTIÓN, la Dra. ZANATTA, dijo:----------

------1.- La Sentencia apelada:----------

-----Desestimó la acción promovida por los Sres. A. G. A. y M. H. A. contra M. S. P., S. C. P. y P. L. N. P. . Impuso las costas a los actores vencidos y reguló honorarios.----------

-----2.- El recurso:----------

----A fs. 389 la parte actora interpuso recurso de apelación contra la decisión y contra la regulación de honorarios por considerarla baja. A fs. 390 y 401 fueron concedidos los recursos respectivamente.----------

----Obra agregada a fs. 406/415 la expresión de agravios que fue contestada por los demandados a fs. 417/420.----------

----------3.- Antecedentes:----------

----------A. y M. A., los actores son hermanos, hijos de una hermana –solo

por vinculo materno- de A. y P. L. P., hermanos de doble vinculo.----------
-------A. P. no tuvo hijos y P. L. P., dos hijas, que son aquí las demandadas juntamente con su padre.----------
-----Los sobrinos –A.- de los hermanos P., promovieron la presente acción persiguiendo que se declare la inexistencia de la donación del inmueble que le efectuara su tío, Sr. A. H. P. a sus primas M. y S. P. por escritura pública del 7/6/2008 por haberle sido donado a ellos con anterioridad idéntico inmueble por el mismo donante por escritura pública del día 2/10/2006.---
----El inmueble de que se trata, identificado como Parcela 2 de la Chacra 3, Sector 1 Circunscripción 2 del Ejido de Lago Puelo fue adjudicado al donante, Sr. A. H. P., por convenio de división de condominio celebrado el 22/5/2001 entre los cinco hermanos P. y homologado judicialmente el 12/6/2001 en el Expte. Nro 1200/99 que tengo a la vista (fs. 84 vta.).----------
-----Tal parcela 2 fue deslindada por fraccionamiento del lote 6 en cumplimiento de lo establecido en la cláusula 1era y 3era del acuerdo referido (fs. 81 del expte.1200/99) adjudicándose la parcela 1 en condominio a A. H. y a su hermano P. L. –padre de las codemandadas y segundas donatarias M. y S.- y con reserva de usufructo vitalicio a favor del primero de los hermanos.----------
----Todo ello según lo convenido por los hermanos P..----------
----Se formalizó en la escritura (fs. 6 /8) otorgada por A. H. P. a través de apoderado -Sr. D. F. R.- en la que además de protocolizar la subdivisión de lote 6 -en parcela 1 y 2-, adjudicar la parcela 1 conforme lo dicho, se donó con reserva de usufructo vitalicio la parcela 2 a favor de los actores quien concurrieron al acto escriturario – M. H. por sí y en representación de su hermano A. G.- y aceptaron la donación que se le efectuara trasmitiéndoles todos los derechos de propiedad y dominio.----------
----------Dijeron que así tuvieron el título y el modo, hubieron actos materiales demostrativos de la tradición y del ejercicio de la posesión y que al constituirse un usufructo vitalicio se dio el supuesto de constituto posesorio, como modo excepcional de adquirir el dominio.----------
----------Tal escritura, fue inscripta provisoriamente por el Registro de la Propiedad inmueble hasta el día 15/5/2008 en que se venció la última de tres inscripciones provisorias por observación del Registro por requerir la firma del Sr. P. L. P. por tratarse de protocolizar la división del condominio.-

-------Se adujo que este último no concurría a firmar “por desavenencias familiares”.----------

------Dijeron también que el día 7/6/2008 sus tíos, A. H. y P. L. comparecieron a otra escribanía y otorgaron una nueva escritura con el mismo objeto que la otorgada por A. H. dos años antes, pero ahora donando esa parcela 2 del lote 6 a las hijas de P. L., sus primas M. y S.. Escritura que fue efectivamente inscripta en el Registro de la Propiedad y cuya ineficacia, inexistencia o subsidiariamente nulidad solicitan (arts. 1047, 1051 del CC) y abundaron sobre la recepción doctrinaria y jurisprudencial del acto inexistente.----------

------Puntualizaron en tal sentido, que A. H. “enajenó” –donó- algo que le era ajeno, ya no le pertenecía pues lo había donado dos años antes. Y P. L. quien dos años antes se negó a firmar para superar la objeción del Registro de la propiedad favoreció a sus propias hijas sin poder excusarse ninguno de ellos en su error de derecho (art. 923 CC).----------

-----Advierten que existe un contraste entre lo registrado y la realidad jurídica extra registral que debe ser rectificado y “perfeccionar” su dominio, por ello requieren además que se condene a P. L. P. a suscribir la documentación necesaria para concretar el acuerdo particionario.----------

--Recordaron el carácter declarativo de la inscripción registral.----------

--Los codemandados P. L., S. y M. contestaron demanda. Negaron los hechos. Desconocieron haber tomado conocimiento de la anterior donación. Se escudaron en la inscripción registral que ostentan y ofrecieron prueba documental, testimonial e informativa al Hospital Argerich. Solo produjeron testimoniales.----------

------El juez de primera instancia rechazó la demanda.----------

------Comenzó por señalar que se trata de una adquisición realizada con anterioridad a la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial y que el derecho real debe ser analizado a la luz de la nueva normativa porque además de no contemplar una dualidad de regímenes entre los viejos y nuevos derechos reales, el nuevo código recibió las interpretaciones dadas por la doctrina y jurisprudencia.----------

Luego de puntualizar las posturas de los litigantes, analizó las distintas escrituras.----------

-----Respecto de la primera, entendió que según el acuerdo de división el lote

6 quedó en condominio entre los hermanos L. P. y A. H. y que los hermanos A., recibieron de A. H. P. su parte indivisa en plenitud modificándose la titularidad sobre esa parte indivisa que estaba sujeta a su posterior deslinde según las cláusulas 1era. y 3era. del convenio. Que como adquirentes del dominio los hermanos A. debieron proceder a la ejecución de la clausula 12va. del convenio de división que dice "que las partes se obligan a suscribir toda la documentación necesaria para concretar el acuerdo..." y desde ese punto de vita la observación realizada por el Registro de la Propiedad para proceder a la inscripción definitiva de la donación resultó ajustada a derecho.----------

----En relación a la segunda escritura de donación sobre la que se reclama la inexistencia o nulidad, primero recordó que el sistema registral argentino no es constitutivo.----------

--En cuanto a la inexistencia e inoponibilidad, avanzó sobre el análisis de ambas escrituras señalando que las dos cumplen con los requisitos de título y modo suficiente. Que de la escritura impugnada surge un acto jurídico válido porque las partes al otorgarlo han cumplido todos los requisitos. Respecto de la donación de P. L. toda vez que figuraba como copropietario a su respecto es válida.----------

-----En relación con la transmisión realizada por A. H. sobre su parte indivisa, dejó aclarado que en la anterior escritura restaba la posterior división y consentimiento del otro condómino –L. P.-, luego avanzó sobre el concepto de inoponibilidad y con cita del art. 1893 CCyC consideró que la anterior escritura le era inoponible a las demandadas que no habían tenido conocimiento de ella sino hasta el mes de febrero de 2012 en que los actores la anoticiaron de la existencia de la misma. Consideró que tampoco las mismas pudieron tener conocimiento de la realidad extra registral porque los actores no tuvieron la posesión del inmueble pues la conservó el usufructuario y porque no existía a esa fecha la división o fraccionamiento del lote 6.----------

----4.- Los Agravios:----------

---En primer término, los actores recurrentes, efectuaron críticas en referencia a lo resuelto respecto al condominio entre A. y P. P., y sus derivaciones en la titularidad y el ejercicio de la posesión.----------

---A su entender existió una errónea valoración del acuerdo particionario de fecha 22/05/2001, en tanto el juez de grado consideró que el lote 6 quedó en condominio entre los hermanos P., sujeto a su extinción o partición a un futuro.----------

-----Aseveró que tal afirmación resulta contraria al texto del acuerdo particionario, su objeto, sus antecedentes y su secuela notarial.----------

-----Señaló que desde el mismo texto del acuerdo surge primero que se le adjudicó a A. H. P. el Lote 6, adjudicación en plena propiedad que es ratificada en la cláusula 8. Dijo que desde el punto de vista de los antecedentes, el convenio es el corolario particionario de los autos : "P., B. A. c/ P. P. L. N. s/ División de condominio", cuya sentencia declaró disuelto el condominio respecto a los lotes 6, 7, 8, 9 10, y en consecuencia desde esa fecha ninguno de los inmuebles objeto del proceso quedó en condominio entre las partes; y la materialización de cada porción se produjo con el acuerdo posterior del 22/05/2001 que fuera homologado judicialmente.----

------Por otro lado, achacó una errónea valoración de la Escritura de 2006.-

------Sostuvo que la afirmación que hiciera el magistrado respecto a que la transmisión de dominio recibida por los actores mediante dicha escritura sólo fue sobre la parte indivisa que le corresponde al donante, da de bruces con las constancias de la causa.----------

------Aseveró que, Don A. P. donó un inmueble perfectamente catastrado (deslindado) un año antes mediante plano de mensura N° 21.9799 protocolizado al Tomo 207 F° 205 Expte. P-031-05, que fuera por ellos encargado, inscripto y abonado.----------

Arguyó que con base en tal prueba, que no fue objeto de impugnación por parte de los accionados, puede tenerse por rebatido el fundamento aparente de la sentencia, y afirmarse que la escritura perfecciona la transferencia de una material y físicamente delimitada parcela 2 en base al deslinde que concreta la registración del plano de mensura.----------

----A continuación cuestionó también la valoración sobre la titularidad y el ejercicio de la posesión.----------

---Explicó que no puede cuestionárseles la titularidad de la posesión pues de la Escritura 369 A. H. P. afirmó que ya les había efectuado la tradición y los faculta para declararse en posesión del inmueble, quedando él como simple tenedor.----------

----Planteó que en la Escritura 461/2006 el escribano actuante incurrió en dos errores: uno terminológico o semántico, en cuanto expuso que los donatarios ratifican a su tío donante en la posesión real y efectiva del inmueble, (ya que no se puede ratificar una posesión que preexiste); y otro, de autocontradicción, en tanto agregó a continuación “por el usufructo que se reserva para sí”, (porque en esencia el usufructuario no es titular de la posesión sino de la mera tenencia).----------

------No obstante la explicación, -dijo- que tales yerros resultan insignificantes frente a las directas y expresas manifestaciones del donante consignadas en el poder aludido.----------

------Afirmó que no puede cuestionarse sólidamente la titularidad y el ejercicio de su posesión y su ostensible potencialidad publicitaria.----------

------Por último, puntualizó que las observaciones del Registro de la Propiedad, no tienen que ver con la parcela 2, sino con la parcela 1, ya que el ente administrativo, requiere el comparendo de P. P. pues del acuerdo particionario se desprende el condominio con indivisión forzosa del inmueble en el que se encuentra la vivienda familiar.----------

------Aclaró, sin perjuicio de lo expuesto, que dichas observaciones resultan irrelevantes en relación al nacimiento y existencia del derecho de dominio que es extra registral.----------

------En segundo término le generó agravio la subsunción normativa de la decisión en un supuesto de inoponibilidad del título frente a las demandadas a quienes tilda de terceros interesados de buena fe incurriendo en patente contradicción al declarar válidas ambas escrituras.----------

Explicó que la validez de la primera, deja sin legitimación al transmitente de la segunda que ya no es titular del derecho que enajena, razonamiento que se aplica tanto si lo transferido es una parte indivisa o bien la totalidad de la parcela, resultando de aplicación el anteúltimo párrafo del art. 1892 CC y el principio cardinal del art. 399 de del mismo cuerpo normativo.----------

------A partir de ello, arguyó que la escritura impugnada no cumple con los requisitos prescriptos por el art. 1892 CCyC, título y modo suficiente, como afirmara el juez.----------

------A su entender, de la validez del primer acto deriva que el segundo constituya el típico caso de inexistencia que es enajenación a non dómino, y verificado tal supuesto, no juega la potencialidad proteccionista del anterior

art. 1051 ni el instituto de la inoponibilidad.----------
------Seguidamente, en subsidio, planteó la ausencia de los presupuestos de aplicación para la inoponibiliadad.----------
------Sostuvo que las demandadas P. no eran ni “terceros”, ni “subadquirentes”, sino partes del acto impugnado (segunda escritura), y adquirentes porque adquirieron derechamente el inmueble y no a través de un anterior adquirente. Dijo además que tampoco pueden alegar buena fe frente a las circunstancias objetivas y subjetivas en que se concretó dicho acto en lapso de 23 días y con intervención de quienes conocían la existencia de la primera escritura: A. P. -otorgante de la primera-, y su padre, P. P..---
--------Señaló que el notario interviniente obtuvo el certificado de dominio para su segunda escritura cuatro días después de que se cancelara por el Registro de la Propiedad Inmueble la inscripción provisoria de la primera, lo que surge ineluctable a partir del informe remitido por la Esc. Beatove (fs. 205) no cuestionado.----------
-----A su entender despeja las dudas respecto al cuadro de situación en cuanto al conocimiento de la realidad extra registral por los demandados, el hecho de que el certificado catastral solicitado para la segunda escritura apartado “V” es de fecha 7 de enero de 2008, j. en el intervalo entre el vencimiento de la segunda inscripción provisoria de la Esc. 461/2006 y pocos días antes de la inscripción de la tercera el 15/1/2008.----------
-----Sobre ese piso de marcha indagó para qué un escribano pediría un certificado catastral con cinco meses de anticipación antes de confeccionar una escritura, aduciendo en respuesta que resulta claro que tenían pleno conocimiento y de los plazos de las inscripciones provisorias, pero no contaban con una tercera por 120 días, lo que pospuso el acto por tal plazo.-
-----Con base en lo expuesto, sostuvo que resulta contrario a la sana crítica afirmar que los demandados desconocían la realidad registral tal lo afirmó el sentenciante.----------
---5.- Análisis:----------
--Sentados los antecedentes de la causa advertiré que los jueces no estamos obligados a tratar todas las argumentaciones propuestas por las partes, sino que basta que hagamos mérito de aquellas que consideremos más adecuadas para sustentar sus conclusiones (CSN noviembre 8-1981 en Actualización de

jurisprudencia N° 1440 , La Ley, 1981 -D, pág. 781. CALZ Sala I RSD 32/90 entre muchas otras).----------

----Tales cuestiones esenciales son aquellas que según las modalidades del caso, resultan necesarias para la correcta solución del pleito y vienen constituidas por puntos o capítulos de cuya decisión depende directamente el sentido y alcance del pronunciamiento y que -por su naturaleza- influyen preponderantemente en el fallo o las vinculadas a la dimensión cuantitativa del objeto inmediato de la pretensión (SCBA Ac. 21.917 DJBA T III Pág. 15 Id. Ac. 35.221 sentencia del 22-4-86).----------

-----En este sentido cabe recordar que la Corte Suprema Nacional ha formulado una serie de reglas (Carrió, El Recurso Extraordinario por Sentencia Arbitraria" de. Abeledo Perrot. Buenos Aires 1983, Tº I Pág.166):-

-----a) Incumbe exclusivamente a los jueces de la causa determinar cuáles son los puntos que quedan comprendidos en la litis - contestación.----------

-----b) Los jueces no están obligados a seguir a las partes en todas sus alegaciones y argumentos. Basta con que se hagan cargo de aquellos que sean conducentes a la decisión del litigio.----------

c) El hecho de que los jueces no se pronuncien en forma expresa sobre una cuestión no constituye una anomalía que afecte la validez del pronunciamiento, si del contexto del mismo resulta claro que aquella ha sido resuelta en forma implícita.----------

d) Los jueces no están atados por las razones jurídicas que las partes invoquen, ni por las calificaciones jurídicas que estas den a sus pretensiones. Ellos son libres en la aplicación del derecho -principio procesal de "iura novit curia"- mientras no alteren las bases fácticas del litigio.----------

--------Asimismo debo prevenir, que conforme surge de los antecedentes que describí, existe en el caso un contexto familiar que impide que la solución de caso se encarrille exclusivamente en el régimen registral de los derechos reales y el procesal de la división de cosas comunes, se debe privilegiar la composición de la causa con justicia, antes que una fría legalidad, decidiendo el pleito de un modo real y profundo de acuerdo con lo efectivamente alegado y probado.----------

----En ese M. entonces comienzo el análisis del caso traído a decisión y diré que el argumento dirimente dado por el juez de grado para rechazar la nulidad de la segunda donación peticionada, es la falta de oponibilidad a las

demandadas de la donación efectuada a favor de los actores por la falta de inscripción registral.----------
-----Al mismo tiempo, esa falta de inscripción, afectó la determinación de la parte indivisa que le correspondía en el condominio a A. H. P. y que les pudo haber transmitido.----------
----Luego, al no haber tenido los actores, la posesión de la totalidad del lote 6 tampoco se concretó la publicidad posesoria.----------
Por último, también consideró que no tuvieron la posesión porque al constituír el usufructo a favor del donante le trasmitieron en ese mismo momento la posesión.----------
-----Por todo ello, faltó la publicidad registral y la posesoria, frente a lo cual las codemandadas son terceros de buena fe a quienes le es inoponible titulo que invocan los actores.----------
Esa, sucintamente es la decisión recurrida.----------
Pero, las partes están de acuerdo en que A. H. P. era el adjudicatario del lote 6 en su totalidad y que de ese lote tanto A. como L. debían deslindar la superficie en la que se encontraba la casa familiar. Tal superficie quedaba en condominio de ambos y debía constituirse un usufructo vitalicio a favor de A., quien no tenía descendencia.----------
----------El resto de la superficie del lote 6 era adjudicado en exclusividad a A.. El propio demandado dijo que ese lote 6 era de aproximadamente 26 ha (ver hoja 141 de contestación de demanda).----------

-----El juez dijo expresamente a fs. 381 vta. “la transmisión del dominio recibida, solo fue sobre la parte indivisa que le correspondía al donante A. H. P. sobre el lote en cuestión, que si bien por convenio de división homologado judicialmente se había adjudicado, estaba sujeto a un posterior deslinde”.---
-----Así en la escritura del año 2006 (fs. 6/8), H. A. P. concurre por apoderado a efectuar el deslinde y mensura particular del lote 6, adjudicarse en condominio con su hermano el lote 1 –donde estaba enclavada la vivienda- y donar el lote 2 a sus sobrinos quienes la aceptaron.---

---Esa escritura no llegó a inscribirse definitivamente frente a la observación efectuada por el Registro y la falta de comparecencia de L. a firmar por ser condómino.----------

-----Tal falta de inscripción es la que priva de oponibilidad frente a los terceros adquirentes de buena fe (entre los que el juez sitúa a los demandados).----------

-----No estoy de acuerdo con tal entendimiento.----------

------Voy a dar mis razones:----------

------En primer lugar porque está superado el debate en relación a la naturaleza jurídica de la donación, se lo considera como un contrato, y regularlo como un acto jurídico bilateral entre vivos. Así fue entendido por el juez y no cuestionado por los codemandados. Vélez trató a la donación entre la sociedad y el mandato, lejos de las normas contenidas en el Libro IV para las disposiciones testamentarias (conf. Bueres, Alberto, Highton, Elena "Código Civil", Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2003, Tomo 4 D, págs. 1/2).-

-----Se ha entendido así, correcta la ubicación metodológica de la donación entre los contratos parte del Código argentino, y es aceptada por la generalidad de los códigos posteriores y mantenida definitivamente en tal categoría en el nuevo Código Civil y comercial, sin que ello implique negar, como lo señala Compagnucci de Caso, que se trata de un contrato de características muy particulares (ver al respecto opiniones de Belluscio, Augusto, Zannoni, Eduardo, "Código Civil", Ed. Astrea, Bs. As., 2004, tomo 9, pág. 4, Bueres, Alberto, Highton, Elena, "Código Civil", op. cit. págs. 1/3, Lorenzetti, Ricardo L., "Tratado de los contratos", tomo III, ed. RubinzalCulzoni, Bs. As., 2000, págs. 604/605, Compagnucci de Caso, Rubén H., "Naturaleza de la donación", "La Ley", 1997-B-1394, Spota, "Contratos", tomo VII, págs. 236/237).----------

-----Dentro de este M., resulta entonces necesario aplicar las reglas generales del régimen contractual, y en consecuencia, reparar que para su perfeccionamiento es necesario el acuerdo de voluntades que resulta una consecuencia de la oferta y su aceptación.----------

-----Y como tal se perfecciona entre presentes a partir del intercambio inmediato de oferta y aceptación, quedando perfeccionado el contrato en ese mismo acto sin que pueda ser revocado sino por las causas legalmente previstas.----------

------El Código establece que deben ser hechas ante escribano público, en la forma ordinaria de los contratos y bajo pena de nulidad, las donaciones de

bienes inmuebles (art. 1810, Cód. Civil y 1552 CCyCN. En ambos casos la forma requerida es solemne, porque se exige para la celebración y existencia del acto y su incumplimiento acarrea la nulidad. Es absoluta porque no existe la conversión del negocio jurídico, ya que no se puede hacer bajo forma privada y exigir su elevación a escritura pública, por expresa prohibición del Código (arts. 1810 y 1185 CC, 299, 1552, 284 y 285 CCyCN). Estas donaciones deben ser aceptadas en la misma escritura pública o en otra, si está ausente el donatario (art. 1186, Cód. Civil). Lo que debe constar en la escritura pública es el contrato, es decir, tanto la oferta como la aceptación (conf.Lorenzetti, Ricardo L., "Tratado de los contratos", tomo III, ed. Rubinzal-Culzoni, Bs. As., 2000, págs. 604/605).----------

------Ello deriva, en opinión de los autores, en que la importancia de las donaciones establecidas (inmuebles, muebles registrables) hace necesario que exista la misma formalidad para que sea válida la aceptación, que expresa la voluntad del donatario, perfeccionando el contrato, conforme lo dispone el art. 1792 CC y 1745 y 974 CCyCN.----------

-----No se modifica ahora, lo sostenido bajo la vigencia del anterior código civil en relación a la disposición prevista en el art.1792: "Para que la donación tenga efectos legales debe ser aceptada por el donatario, expresa o tácitamente, recibiendo la cosa donada", resulta complementaria de la definición del instituto regulada en el art. 1789, reparándose en tal análisis que en la nota al art. 1792 el codificador señala "La aceptación de la donación no es otra cosa que el consentimiento en el contrato por parte del donatario, consentimiento que está sometido a las reglas generales de los contratos."--

------Teniendo en cuenta ello, la donación entre las partes quedó irremediablemente perfeccionada.----------

-----La forma solemne prescripta por la ley (escritura pública) asegura al donante de un acto intempestivo, mucho más en el caso en que tuvo oportunidad de sopesar la decisión toda vez que debió concurrir al escribano con anterioridad a fin de apoderar especialmente a D. F. R. para que en su nombre y representación done y reserve el usufructo vitalicio (hoja 9).-------

-----Y aun cuando podría haberse arrepentido el Sr. A. H. P., en los dos años que mediaron entre una donación y otra omitió revocar la primera, cuestión discutible por tratarse de una donación gratuita, pero lo cierto es que no está revocada.----------

------También la consideró valida el juez de primera instancia y ello ha arribado firme a esta Alzada por falta de cuestionamiento al respecto: "….los hermanos A. han adquirido los derechos del donante P. en su plenitud, es decir, con todos su accesorios, garantías y tiene la característica de toda traslación a titulo singular entre vivos …la transmisión de los derechos a favor de los A., tuvo como efecto principal la modificación subjetiva en la titularidad de esa facultad; de ese modo el derecho se mantiene intacto en el contenido transmitido y solo se anota el cambio en la figura de uno de los sujetos (hoja 381 último párrafo y vta.).----------

----Con relación a la indeterminación de la "parte indivisa" que le pertenecía al donante y que obsta en opinión del juez a la publicidad posesoria determinada sobre el mismo diré que de las constancias de la causa surge que la mensura particular de deslinde el Lote 6 fue encargada y abonada por el actor M. H. A. según factura Nro. X. y que el plano Nro. 21799 se registró a requerimiento del mismo y a nombre de los tres hermanos B. M. A., A. H. y P. L. N. P. (hojas 87 y 222).----------

----Ese mismo plano de mensura protocolizado fue el que se tuvo en cuenta en la primera escritura de donación (2006) y en la segunda (2008), en la que sí compareció P. L. N. P. (ver hojas 158vta. y 159) quien por tal razón conocía cual era la superficie que le correspondía en exclusividad a su hermano y que el mismo afirmó al contestar demanda.—----------

----Quiero decir con ello que entre partes la cosa a transmitir estuvo desde siempre delimitada ya desde que los tres hermanos P. – A., P. y B. M.- dividieron ese condominio y en tal sentido no pueden considerarse "terceros".----------

---Además de ello, y no es un dato menor, surge acreditado de las testimoniales ofrecidas por ambas partes que hubo motivos suficientes para que A. desee donar a sus sobrinos parte de su patrimonio.----------

---Los testigos ofrecidos por los actores: A. (hojas 215/216) -sobrino de P.- y D. (hoja218/219)-V. de P.- fueron contestes en que M. A. convivio al menos por dos años con su Tío A. P. y que se volvió a Bs. As. para atender a su padre enfermo, que hizo mejoras en la casa donde vivía, que instaló el gas, que lo llevó a Bs. As. por problemas de salud y que P. vivió en la casa de los A. en Bs. As.----------

---Ello surge también de la testimonial de C. en respuesta a la 11ra. pregunta respecto de por qué motivos dijo que A. desheredo a sus sobrinos A., contestó que le “dio muy extraño porque los chicos lo llevaron a Buenos Aires, lo tuvieron en su casa, lo hicieron operar, lo cuidaron, M. estaba en la chacra y A. estaba allá con su tío” (hoja 285).----------

----El testigo L. también hizo referencia a que un tal A. llevo a P. a operar a Bs. As, (14ta. pregunta hoja 302) y que estuvo más de un año por esa cuestión de salud (25ta. pregunta). También refirió el testigo que había escuchado que el hijo de ese A. se quiso adueñar del capital que había en la chacra, que por esa razón cuando P. volvió de Bs. As. se fue de la chacra (15ta. pregunta), pero tal es el hijo de A..----------

-----También el testigo R. –V. de toda la vida de P. según sus dichos- en hoja 332 en concordancia con lo depuesto por el testigo A. de hoja 215 vta. y 216 refirió que cuando M. A. llegó, A. estaba viviendo en un quincho sin piso, un galponcito que había cerca de la casa que no tenía ni baño, que M. hizo un baño y una habitación, le puso gas y calefacción, piso de baldosas, y consiguió un televisor. Le hizo reparar el tractor que estaba en pésimo estado, y otras herramientas. También refirió que por problemas de salud A. P. fue derivado a Bs. As. y se quedó con la familia A. allí.----------

----Se acreditó en el caso, las atenciones que los sobrinos dispensaron a P. que abonan suficientemente la tesis de los actores sobre la existencia de razones para donar a su favor.----------

---Sentado ello, y si bien el juez reputó valida la donación, objetó la trasmisión de la posesión sobre la parte indivisa por su indeterminación lo que también acarreó la falta de publicidad posesoria.----------

-----Tampoco estoy de acuerdo con ello. Como dije, el acuerdo de división de condominio efectuado entre los hermanos P. en el mes de mayo de 2001 y homologado en junio de 2001 es terminantemente claro en el sentido que el lote 6 era adjudicado en su totalidad –a excepción de la superficie en que estaba enclavada la casa familiar- a A. y ello se visualiza sin objeciones en el plano de mensura.----------

----Entiendo acreditados actos posesorios por parte de los actores en base a las testimoniales que dieron cuenta todas ellas que A. efectivamente estuvo viviendo en la chacra en la que vivía A. P., muchos de ellos especificaron que

no en la casa familiar sino en la casa donde vivía A. y que además hizo reparaciones en la misma.----------

----Asimismo fue reconocido en la hoja 225 el contrato de locación temporario para filmación celebrado por A. en septiembre de 2007 con la firma R. SRL para la realización de un filme, juntamente con el inventario y recibo de pago.----------

-----La solicitud de la ampliación de red de agua y el pago de la misma al Municipio de El Hoyo en el mes de julio y agosto de 2006 y pedido de autorización para el tránsito de animales cuya autenticidad fue reconocida en la hoja 203 por el Secretario Legal y Técnico de la Municipalidad del Hoyo.----------

-----También fueron reconocidos como auténticos por el Juzgado de Paz de El Hoyo el boleto de marca de M. H. A. concedido en el año 2007 y las autorizaciones para transportar hacienda y retornar desde su domicilio en el lote 6 del Hoyo durante los meses de abril de 2006 y febrero de 2007.-------

-----Todos son actos posesorios no desvirtuados por prueba en contrario y que por la comunidad pequeña en la que se desenvolvieron fueron por todos conocidos.----------

------No resulta congruente con esta prueba afirmar que no hubo trasmisión de la posesión y que la misma fue sobre parte indeterminada. Tanto por el plano de mensura y subdivisión como por los hechos relatados por los testigos, surgen ambos extremos acreditados.----------

-----Concluyo por tanto que existió el título: escritura de donación con aceptación de los donatarios y modo: trasmisión de la posesión y que esa posesión ejercida por los donatarios fue de suficiente publicidad conforme los testimonios brindados y la comunidad en la que tuvieron lugar los hechos.----------

-----Es decir que tengo por acreditada la publicidad posesoria.----------

----Corresponde entonces adentrarme en el análisis de la publicidad del dominio.----------

------Desde el punto de vista registral, es sabido que el derecho real preexiste al registro, en tanto al no ser constitutivo la funcionalidad de la inscripción radica en la publicidad y oponibilidad a terceros.----------

También que la validez de la adquisición del dominio y su oponibilidad a terceros, son dos esferas distintas de la eficacia del acto, no puede hablarse

de oponibilidad o inoponibilidad sino respecto a un acto jurídico válido entre partes (arts. 2, 3 y 20 ley 17801 en adelante LR).----------

---El acto traslativo de dominio inmobiliario no inscripto es válido y sobre todo, no se viola ley alguna por falta de registración del derecho real, solo se pierde la oportunidad de oponerlo frente a terceros (Leiva F., L. “El acto inoponible” En “Derecho civil, Parte general. Temas” Ed. ABeledo Perrot, Bs. As. 1987 TII, p. 254).----------

-----Un registro declarativo, admite que puedan existir derechos reales no inscriptos fuera de su órbita, máxime cuando la inscripción no es convalidante (art. 4 LR) y la ley no consagra el principio de fe pública registral a favor de los terceros registrales. El código adoptó para los derechos reales en general un sistema de publicidad material basado en la posesión en general y como excepción la publicidad formal del registro (Hipoteca).----------

------Así lo consideró el juez, la primera donación es válida como la segunda, sólo que la primera resulta inoponible a las demandadas por ser terceras adquirentes de buena fe, al tener conocimiento de la donación efectuada por su tío a sus primos recién en el mes de febrero de 2012 (hojas 38/43), esto es con posterioridad a haber aceptado la donación a su favor y no haber habido en el caso publicidad posesoria.----------

------Luego volveré sobre este último extremo.----------

-----Pero siguiendo con la publicidad registral, ausente en el caso, y para demostrar su relativa relevancia, es dable señalar que el sistema registral argentino no garantiza al tercero, de manera absoluta la exactitud de las constancias registrales, dado que el afectado, probando lo contrario (es decir el desacuerdo con la realidad extra registral) puede en determinadas circunstancias provocar la mutación de la situación registral que lo perjudica (Kiper, Claudio “La buena fe y el sistema registral inmobiliario” en “Tratado de la buena fe en el Derecho” Ed. LL, Bs As. 2005, Doctrina Nacional, p 597).-

-----Se ha señalado que el juzgador tiene pautas flexibles para discernir, en cada caso concreto cual realidad debe priorizar, si la registral o la extra registral, es decir “si el mejor derecho es el que se adquiere en función de una apariencia jurídica inexacta o el derecho anterior no inscripto y será el criterio valorativo de la buena fe del tercero el que permitirá inclinar la

balanza a favor de una u otra situación (Alicia Puerta de Chacón, “Código Civil y Leyes Complementaria” Dir por Zanoni, Coord. Por Kemelmajer de Carlucci, Ed. Astrea, Bs. As. 2005 T. 10, p 662).----------

------Es indudable que desde el punto de vista procesal, el titular registral está liberado de la carga de la prueba que recae en cabeza de quien sostiene la inexactitud registral, quien en el caso, a mi juicio demostró suficientemente.----------

-------Retomo la consideración de las demandadas como terceras de buena fe.----------

------Disiento con tal calificación dada por el sentenciante a las primas de los actores y con base en ello declarar la inoponibilidad de la donación que su tío efectuó a los actores.----------

------Fuera de discusión la validez de la donación efectuada y demostrado como está, que el dominio se trasmite con independencia de su publicidad registral mediando como en el caso titulo y modo, cabe entonces verificar si hubo publicidad posesoria.----------

------La buena fe consiste en el desconocimiento de la inexactitud del Registro, ya que la buena fe registral se aprecia según pautas subjetivas, el tercero interesado es de buena fe cuando tiene la convicción o creencia de obrar conforme al ordenamiento jurídico y desconoce la existencia del derecho no inscripto preferente al suyo, por una causa no imputable a la falta de la diligencia que las circunstancias del caso exija.----------

------“Para que el tercero interesado pueda invocar el desconocimiento de la realidad extra registral de las mutaciones reales, debe ser de buena fe, la que se presume mientras no se pruebe que conoció o debió conocer la inexactitud del registro (incluso la existencia del acto causal)”.----------

------En este caso y dada la realidad familiar exhibida y el reducido ámbito social en que se desarrollan los acontecimientos, en que todos se conocen de vista, de nombre o de anteriores relaciones familiares, la relación de vecindad de los testimonios depuestos, no tengo duda sobre el conocimiento que debió tenerse de esta realidad extra registral.----------

-----Existen constancias en la causa que me convencen de que es así: La Escribanía Beatove, interviniente en la primera donación, convocó a P. L. P. a firmar la escritura ante la observación del Registro de la Propiedad (hojas 241/243) informando sobre la existencia de desavenencias

familiares.----------
------A la vez y en tales tratativas, el Escribano refiere que remitió una copia de la misma al Estudio Jurídico F. V.. Ello demuestra que sí se tenía o debió tener conocimiento de la donación y de la observación efectuada por el registro de la propiedad (declaración testimonial del Escribano autorizante de la primera donación hoja 205).----------
----Por si ello no fuera convincente, nótese que conforme surge de la escritura 461/2008 A. D. F. V. compareció a la misma en nombre y representación de doña M. S. P. y S. C. P. aceptando la donación efectuada en su favor y la reserva de usufructo a favor de su padre y tío respectivamente.----------
-----Es decir que el Estudio F. V. conoció y por ellos sus "clientas y representadas luego" debieron tener cabal conocimiento de la existencia de la primera donación, del requerimiento de la firma de su padre para lograr la inscripción de la primera donación.----------Los Dres. A. D. F. V. y J. C. G. se presentaron en estos actuados como patrocinantes de P. L. P.. El Dr. J. C. G. como apoderado de las demandadas.-
----------Si a ello agrego que en fecha 15/5/2008 caducó la última inscripción provisoria de la primera donación sin que se pudiera subsanar la observación efectuada por el Registro y el día 19/5/2008 expidió a solicitud de los demandados un certificado de dominio para poder realizar la escritura de la segunda donación me resulta fácil colegir el conocimiento que los demandados tenían –o debieron tener- de la situación (ver los antecedentes dominiales que surgen de la matricula (09-12) 104.082 correspondiente a la Parcela 2 donada de fs. 253 vta.).----------
-----La inscripción provisional, de la que todos así tuvieron conocimiento, regulada por el art. 9 de la Ley 17801, debió indicarle a las letrados y escribano interviniente que se había presentado un documento con defectos subsanables que instrumentaba un contrato de donación del inmueble, y cuyo plazo de vigencia -180 días- podía prorrogarse si el interesado dedujera oposición contra la observación, o en su caso, la recurriera, manteniéndose vigente durante la sustanciación del recurso la inscripción provisional (art. 9 de la Ley 17801, arts. 20 y 923 del C.C.).----------
-----No desconozco que las sucesivas inscripciones provisionales estaban vencidas cuando se inscribió la donación, pero tampoco puedo obviar que tanto los reclamos efectuados por la Escribanía Beatove con las inscripciones

provisorias debieron servir para anoticiar a los profesionales (art. 1725 CCyCN), de que había un acto jurídico en la esfera extra registral otorgado sobre el inmueble.----------

-----Aunque la Ley establezca la inoponibilidad como causal de ineficacia, ésta denota una ficción -actuar como si no existiera algo que existe- (Rivera Julio César, "Instituciones de Derecho Civil. Parte general", Ed. Abeledo Perrot, Bs. As. 2010, Tomo II, pág. 686), que no excusa de obrar con la diligencia necesaria para corroborar la inscripción dominial.----------

-----Expone Anahí Malicki que un sector de la doctrina considera que basta la buena fe registral (“Código Civil Comentado”, Arts. 866 a 1065, Julio César Rivera y Graciela Medina directores, pág. 799 y sgtes. Rubinzal Culzoni Editores, Santa Fe, 2005). Esta existe cuando el tercero adquiere de quien figura en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria como titular del dominio de acuerdo al certificado que expide ese organismo (Spota, LLoveras de Resk, Adrogué).----------

-----Mientras que la mayoría de la doctrina nacional, exige como recaudo de buena fe del subadquirente, haya hecho el estudio de títulos, y considera que la exigencia del art. 1051 CC, no se satisface con la mera comprobación de quién es el titular registral (Pérez Lasala, Highton, Trigo Represas, Guastavino, Cifuentes, Rivera). Al tiempo que Alterini, agrega que la no realización del estudio de títulos excluye la buena fe, si a través del mismo, se hubiera podido comprobar la existencia de un vicio que anulaba una transmisión antecedente.----------

-----Sabido es que un indicio es un hecho o circunstancia que ha sido suficientemente probado; y a partir de él, en virtud de alguna ley causal o de la experiencia vital, puede conjeturarse como probable que otro hecho distinto o una circunstancia diferente hayan sucedido.----------

------Mediante prueba directa (la testimonial y documental indicada) se obtiene la convicción del acaecimiento de ciertos sucesos; en el caso, el conocimiento de los demandados de la observación efectuada por el registro a la donación realizada, la donación realizada, su pendencia de inscripción definitiva etc. Tales sucesos son condición necesaria -aunque puedan considerarse insuficientes- para dar por acreditada la ocurrencia de otro acontecimiento diferente: el conocimiento de la donación a los primos y sobrinos de las demandadas y demandado, que se presenta, a partir de lo

probado, como una posibilidad cierta o como una derivación natural conforme el curso habitual y corriente de las cosas.----------
-----Entiendo, que con los elementos probatorios aportados se genera una firme confianza en la ausencia de buena fe de parte de los demandados, ninguno de ellos ignoró o pudo ignorar esa realidad.----------
-----El carácter de familia además, impide que puedan considerarse terceros, máxime cuando el propio demandado dijo que durante toda la vida de su hermano tuvo una relación muy cercana con él y que sus hijas fueron muy especiales para su tío A. (hoja 142) y algunos testimonios aislados dieron cuenta que las sobrinas pasaban temporadas de verano en la chacra con su tío (ver hoja 284 vta., 286).----------
-----Por otro lado las codemandadas y el codemandado ninguna respuesta dieron a ninguna de las posiciones postuladas por los actores, atrincherándose en la inscripción registral que ostentaban.----------
-----La valoración de las pruebas rendidas a la luz de la sana critica y efectuando una concatenación entre las mismas, me llevan a concluir necesariamente en la admisión de los agravios, revocar la sentencia, y admitir la demanda, declarando nula la escritura Nro. 461/2008 y todos los actos que son su consecuencia.----------
-----Como corolario de ello cabe ordenar al Sr. L. N. P. a realizar los trámites notariales y/o administrativos necesarios para cumplir con la división del condominio bajo apercibimiento de hacerlo el juez a su costa.----------
-------Una vez cumplimentado el Registro deberá proceder a la inscripción de la escritura Nro. 461 pasada por ante el Escribano C. Horacio Beatove.---
-------6.- Costas y Honorarios:----------
------En atención a lo decidido, corresponde readecuar costas y honorarios por imperio del art. 282 del CPr.----------
-----Las costas de ambas instancias se imponen a los demandados vencidos.-
-----Los honorarios profesionales por la actuación en primera instancia se deben fijar teniendo en cuenta el resultado del litigio, su valor económico, las pautas arancelarias de aplicación (arts. 6 a 8 y concordantes de la ley XIII-4 DJPCh) el mérito, eficacia, calidad y extensión de las labores desarrolladas especialmente la celeridad impuesta en orden a la trascendencia moral y económica para las partes.----------

----Asimismo y en relación a los honorarios de los letrados de la parte demandada cabe señalar que resulta de aplicación el art. 10 de la ley arancelaria que prevé un “reajuste” de la escala arancelaria contenida en los arts. 5 y 6. Justamente la ley ha consagrado una pauta limitativa, evitando que la suma de las distintas regulaciones pueda arrojar un importe excesivo, y, eventualmente confiscatorio, recurriendo al arbitrio consistente en establecer un tope, que se ha fijado en el 40 por ciento sobre la respectiva escala arancelaria.----------

------Es que no existen varias partes demandadas cuando existe pluralidad de litigantes por vía del litisconsorcio, sino siempre dos: actora y demandada. Por tanto si en una de ellas hay varios litigantes con otros tantos patrocinantes, no debe regularse a los abogados de cada litigante como si fuera una parte distinta de la otra, sino a todos los de la misma parte en forma conjunta sin exceder la cantidad que correspondería como patrocinio único.-

------De tal manera propongo fijarlos a favor de los Dres. M. y F. B. en el 20% conjuntamente y los de los Dres. A. F. V. y J. C. G. conjuntamente como patrocinantes del Sr. P. L. N. P. en el 12% y al Dr. J. C. G. como apoderado de las codemandadas M. S. y S. C. P. en el 13,2% a calcular en todos los casos sobre el valor del inmueble que se determinara conforme el procedimiento previsto en el art. 22 de la ley arancelaria.----------

-----Por las labores realizadas ante esta Alzada y de acuerdo a la escala porcentual del art. 13 de la ley XIII-4 propongo fijarlos en el 35% a favor de los Dres. M. y F. B. conjuntamente y en el 25 % a favor del Dr. J. C. G., porcentajes a calcular sobre lo que les fue regulado por su actuación para la parte que representan en la primera instancia.----------

-----En todos los casos se le adicionará la alícuota del IVA si correspondiere.-

------A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. NAHUELANCA, dijo:----------

-----La sentencia se dicta a fs.373/396, por la que se rechaza la demanda interpuesta por los coactores A. G. A. y M. H. A., contra los codemandados P. L. N. P., S. C. P. y M. S. P.. Impone las costas a los actores y regula los honorarios de los profesionales intervinientes.----------

-----Apela la parte actora bajo apoderamiento letrado la sentencia y los honorarios por bajos y el recurso se concede a fs.390.----------

-----El memorial recursivo, obrante a fs.406/415vta., informa en principio sobre los actos y antecedentes comprendidos en el litigio. 1) Expte. “P., P. L.

s/sucesión", Expter.N° 1124- 77-1959, causante padre de B. A., P. L. N. , A. H., N. J. y M. L. P., esta viuda D. S.; que el acervo hereditario se componía del dominio sobre los Lotres, 6, 7, 8, 9, 10 y 21 de El Hoyo, y los derechos de ocupación sobre parte de los lotes 11 y 12 de esta Localidad. 2) B. A. P. promueve división de condominio, que tramita por Expte. "P., B. A. c/P., P. L. N. y otros s/división de condominio", Expte N° 1200 f.307 año 1999, derivado del estado de indivisión del punto 1), contando con el allanamiento de los demandados y el 29/XII/2000, se dicta sentencia declarando disuelto en condominio respecto a tales inmuebles. Se difiere la forma de división para la ejecución de sentencia. 3) El 22/V/2001, las partes incorporan un acuerdo particionario que es homologado el 12/VI/2001, por el cual se adjudica en plena propiedad al Señor A. H. P. el Lote 6 de la Sección El Hoyo, con el compromiso de deslindar la parcela en la que se encuentra la Vivienda familiar y constituir sobre esa parcela un condominio en partes iguales con P. L. N. P. (cláusula tercero). 4) El 30/VIII/2005 se registra el Plano de Mensura N° 21.799, protocolizado al Tomo 207, F° 5 Expte P-031-05 por el que se concreta el deslinde indicado precedentemente y surgen del originario Lote 6 adjudicado a A. P., las Parcelas 1 y 2 (Anexo VIII c demanda). 5) En fecha 02-102006 se otorga mediante el Esc. Beatove la escritura N° 461/06 por la cual A. H. P. dona en iguales partes a los actores la Parcela 2 emergente del plano de mensura precitado, la que es aceptada en ese mismo acto por M. A. por sí y en representación de su hermano A.. 6) El 7/VI/2008 el Esc. De Bernardi otorga la Esc.461/2008, por la que A. H. P. "vuelve" a donar la Parcela 2, en este caso a una de las hijas de su hermano, P. L. N. P.. 7) En el mes IV/2014 los actores promueven demanda a efectos de solicitar se declare la inexistencia de la pretendida segunda donación sobre la Parcela 2 en atención a que por la primera ya no era titular de la misma.----------

--La sentencia de fs.376/383vta., prolijamente va conceptualizando a partir de la demanda interpuesta bajo apoderamiento letrado por los coaccionantes A. G. A. y M. H. A., contra las partes codemandadas M. S. P., S. C. P. y P. L. N. P., con los alcances señalados precedentemente por la donación formalizada a su favor mediante escritura pública N° 461 de fecha 7 de junio de 2008, Escribanía del Dr. Eduardo De Bernardi, por A. H. P. y P. L. N. P. y cumplir los actos administrativos y notariales que correspondan para su efectivización. El sustento de la demanda los fundaron los actores que

asimismo resultaban donatarios del mismo bien inmueble por Esc.461, de fecha 2 de octubre de 2006, Escribanía C. Horacio Beatove, Reg.N° 29 de la ciudad de Esquel, que exhibe los actos de escrituración de A. H. P., bajo apoderamiento especial otorgado al Sr. D. F. R. para que en su nombre reserve el usufructo vitalicio y done a favor de los sobrinos A. con todos los derechos y acciones, que ya efectuó la tradición del inmueble a los donatarios y los faculta para declararse en posesión del mismo; que el Esc. Beatove, autorizante de la Escritura presenta el testimonio para su inscripción en el Registro de la Propiedad el 17/11/2006, donde se la inscribe provisoriamente con plazo al 16/5/2007, por observaciones del Registro: "...2 Deberá comparecer el actor P., P. L. N. y consignar en testimonio y minutas datos completos del mismo, en razón que del acuerdo particionario punto 3ro. se desprende el condominio con A. H. P. y la indivisión forzosa del inmueble"; sigue exponiendo el fallo que ante la observación del Registro el escribano interviniente ingresa con fecha 25/4/2007 nota referente a las dificultades de relación del interesado con P. L. N. P. y además contradiciendo la procedencia de la observación, nota que reitera el mismo Esc. Beatove con fecha 16/11/2007, reiterando el profesional las desavenencias familiares y objetando que resulte necesaria la citación de P. L. N. P., porque la parcela 2 no resultaba de su propiedad (el fallo a fs.374).----------

-------En contraste –siempre en seguimiento de la exposición de la sentencia asimismo de los argumentos de los accionantes– dice el Sr. Juez que P. L. N. P. comparece con su hermano A. H. P. y formalizan por escritura pública con fecha 7/6/2008, ante el registro otro registro notarial, prácticamente con el mismo objeto de la otorgada por A. H. P. dos años antes, pero ahora donando el inmueble al que había transferido válidamente a los hermanos A., a las hijas de P. L. N. P., M. S. P. y S. C. P..----------

-----Que esta escritura se otorgó con un certificado expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble N° 17.532 de fecha 19/5/2008, cuatro días después que se venciera el último plazo acordado por el Registro en razón de la primera donación.----------

Determinadas las circunstancias del juicio donde el sentenciante deja constancia de las ponencias de los accionantes (fs. 377vrta.), asimismo que sostienen que lo que debió inscribirse fue la primera donación perfectamente válida que les era destinada, en cambio lo hizo con la segunda carente de

eficacia jurídica, ya que fue a non dómino porque A. H. P. ya se había desprendido del dominio, en tanto la inscripción no convalida el título (art.7 Ley 17.801), aborda las de la contraparte.----------
-----Las de P. L. N. P., que registra a fs.378 y sig., que éste refiere el inicio de la problemática a partir de la acción de división de condominio interpuesta por su hermana B. A. P., en el que conforman un acuerdo particionario homologado y en lo que se refiere al objeto del juicio que se acordó la adjudicación en condominio de un lote donde se encuentra la casa familiar y se adjudicaba el restante lote de aproximadamente 26 has a su hermano A. H., para lo que se debía concluir el condominio que por entonces mantenían, que asimismo sostiene que no se concluyó el convenio de adjudicación por diversos factores y al volver su hermano A. de uno de sus viajes médicos, año 2008, por lo que se formalizó la Esc.4612 del 7/6/2008 de División de Condominio, donación y reserva de usufructo (el fallo a fs.379); que asimismo en la mencionada escritura se convino, a) la división del condominio conforme a lo pactado, b) la aceptación de su parte de la transferencia a su favor de la parcela l, conforme a lo pactado en el acuerdo judicial, c) la aceptación de su parte del usufructo vitalicio de la parcela 1., d) donan a ambas hijas la propiedad adjudicada, aceptando las mismas en ese acto por intermedio de apoderado y asumiendo el carácter oneroso del mismo, por la deuda con Corfo y e) ser constituye el usufructo vitalicio a favor de A. H. P. sobre la totalidad de los bienes donados; que nunca tuvo noticias de la escritura en que se funda la parte actora y que observan de cómo si los A. tenían derechos no los ejercieron a partir del año 2006; que de acuerdo a la doctrina de los actos propios los actores debieron notificar a sus partes de la donación y de la necesidad de concretar la división de condominio.--------
--------Dice la sentencia a fs.3769 de la posición de M. S. y S. C. P. (fs.162/168). Que coinciden con el origen de los actos vinculantes relatados por su padre P. P. y que su tío A. les pidió se hicieran cargo de los gastos de la donación y honorarios y por un viejo juicio con embargo; que al fallecer su tío tomaron posesión efectiva, dispusieron reformas y comercializaron frutos, lo que siguen haciendo hasta la fecha. Que cuando el tío A. dispuso otorgar el poder a tercero para que instrumente, no tenía la división de condominio con sus hermanos y no era titular (propietario) sobre los derechos de la Parcela 2,; que la donación de la que se hicieron cargo fue

onerosa y donación por la que a su vez se constituyó el usufructo vitalicio; que la Esc.461/2006 les resulta desconocida y el hecho de no haber sido inscripta demuestra que A. H. P. no era el titular del inmueble donado a los actores, en virtud de la existencia del condominio, siendo el donante sobre titular de 1/5 indiviso sobre el referido lote; niegan que los actores hayan tenido la posesión ni antes ni después de la referida escritura en la que expresamente dejaron constancia que ratifican a su tío y donante en la posesión real y efectiva del inmueble; que a la mencionada escritura le es inoponible frente a la realidad registral que resguardan los arts.1051, 2505, CC y art.4 Ley 17801.----------

-----Puesta la sentencia al "3. Análisis de la cuestión", a partir de la Esc.461/2006 (fs.380/380vta.), lógicamente ingresa al tramo de las definiciones, que la sentencia allega sin el agravio de la recurrente hasta el final de fs.380vta. en cuanto la misma determina que se puede observar que el objeto de la donación es el inmueble individualizado como Parcela 2 del Lote 6, que la legitimación o facultad del donante A. H. P. surge del acuerdo de división de condominio (fs.11/12), homologado judicialmente, donde se le adjudica el Lote 6 (Clausula Primera). "Hasta aquí se puede decir que se cumple con la definición del contrato, el art.1542 dice: "Hay donación cuando una parte se obliga a transferir gratuitamente una cosa a otra y ésta lo acepta".----------

----Entonces sigue el Juzgador, que siguiendo la lectura se desprende de la Cláusula Tercera que "A. H. P. y P. L. N. P., deslindarán, del lote agrícola seis adjudicado al primero, la superficie en que se encuentra construida la casa familiar y pone en negrita (fs.381): Esa superficie, se les adjudica en condominio y por partes iguales, estableciéndose con respecto a la misma indivisión forzosa y el usufructo vitalicio a favor de A. H. P." y casi de inmediato: "Que con lo hasta aquí expuesto, tenemos que el Lote 6 ha quedado en condominio entre los hermanos P., sujeto su extinción o partición a un acto a futuro (Cláusula Tercera).----------

------Esta conclusión del sentenciante resulta impugnada por las actoras a fs.407vta., con título de supuesto condominio entre A. y P. P., relevando que el acuerdo particionario resultante de los autos "P., B. A. c/P., P. L. N. s/División de condominio", disolvió precisamente el condominio en 29/XII/2000, con la adjudicación de los lotes 6, 7, 8, 9, 10 y se adjudicó el

Lote 6 en plena propiedad y dominio y luego el adjudicado A. con los alcances señalados, conforme al plano de mensura 21.799, T.207, F. 5 Expte. P-03105 cumplimenta las facultades de aquel acuerdo particionario del que nacen el deslinde ordenado las parcelas 1 y 2, con las que cumplimentan volver a la indivisión del lote 1 entre P. P. y el propio A. P., la nuda propiedad al primero y el usufructo vitalicio a A., lo que no importa volver a la indivisión del Lote 6 en condominio, sino solo tal Parcela 1.----------

------Las codemandadas contestan la queja precedente a fs.417/420, solicitan la confirmación del fallo, consideran el mismo ajustado a derecho. Incisa los puntos que sostuvo, fundamentalmente que los actores nunca los intimaron a continuar con la división de condominio, que en tanto P. P. actuó dentro de sus plenas facultades al momento de suscribir la escritura 4612/2008, consecuentemente allí finalizó el condominio y A. pudo donar. Sostiene que el punto VI de los agravios constituye una amañada interpretación del convenio, si el lote 6 se adjudicaba a A. H. (cláusula primera), pero a dicho lote se debía extraer una superficie determinada (sin datos de medidas) pero que contenía la casa familiar, la superficie extraída pasaría a tener dos propietarios en condominio. Es decir – agrega – nada más claro que entre A. H. y P. L., quedaba pendiente la tarea de delimitar del lote 6 la superficie que se determinaría a futuro y que quedaría a un régimen distinto (condominio y usufructo). Que también la sentencia hace frente a la invocada posesión de A. H. P. que resulta del propio reconocimiento de los actores en la escritura, cuando dicen que los donatarios ratifican a su tío en la posesión real y efectiva y que ahora frente a la sentencia pretenden que es un error del sentenciante. Reitera defensas sobre tales puntos, la ausencia de intimación a P. P. para culminar el condominio, no haber inscripto la esc.461/2006; negativa de la inexistencia de la segunda escritura del año 2008. Niega asimismo todas las alegaciones sobre conductas de terceros tendientes a considerar mala fe de las accionadas. Critica que los accionantes no trajeron la prueba testimonial del escribano interviniente en la Esc.461/2008, que prefirieron dejar en tinieblas. Que merece una especial consideración la situación de P. P., demandado e n autos que no debió ser traído a cuyo respecto no tiene referencia en los agravios, dado que su obrar se mantuvo totalmente ajeno a los A., que P. concurrió a la expedición de la Esc. 461/2008 culminando

en la división de condominio con sus demás hermanos y en ese mismo acto procedió donar a sus hijas, su propiedad y a constituir el usufructo sobre la mitad indivisa del lote 6, describiéndose en la misma las medidas de superficie, reafirma finalmente las razones de la sentencia.----------
Conocido en consecuencia el material del juicio en su devenir histórico, lo primero se entronca a partir de los bienes de la herencia de P. L. Natalio P., la existencia de una herencia indivisa, con los derechos habientes A. H. P., P. L. N. P., N. J. P., B. A. P. y M. L.a P. de S.. Ocurrido el juicio de división de condominio incoado por P., B. A., Expte. N° 1200 F.307, Año 1999, se decretó por sentencia dicha división, y los demandados convinieron la división de condominio en fecha 22/5/2001, entre los cinco hermanos, donde cada uno recibió su parte, donde las mismas se obligan a suscribir la documentación necesaria.----------
------Es el precedente acuerdo particionario de fecha 22/5/2001, reiteradamente expuesto en el curso del presente juicio, el que sigue la sentencia en principio de igual modo al establecer los parámetros de Esc. 461/2006 con sus detalles salientes (fs.380), A. H. P. adjudicatario en plena propiedad del Lote 6; después el deslinde de dicho bien inmueble de la pertenencia del mismo, con la concurrencia de A. H. P. y P. L. N. P., quedando conformadas dos parcelas, la 1 (uno) deslindada donde figura la casa familiar, adjudicándose en condominio a A. H. P. y a P. L. N. P., quedando la misma parcela 1 (uno) en usufructo vitalicio de A. H. P.. La parcela 2 (dos), en dominio exclusivo de A. H. P.. También releva la sentencia, Que el Sr. D. F. R., en el carácter de apoderado del Sr. A. H. A. (ha querido decir P.), deja formalizada por la presente mensura particular con fraccionamiento del inmueble originario, adjudicando a su mandante en plena propiedad la parcela 2 y la mitad indivisa de la parcela 1, siguiendo expresas instrucciones de su mandante, DONA a favor de M. H. A. y A. G. A. y el primero acepta en nombre de ambos, en condominio y por partes iguales la parcela 2, reservándose el donante el derecho de usufructo vitalicio a su favor sobre ambas parcelas. Más adelante también dice el sentenciante, que la legitimación o facultad del donante A. H. P., surge del acuerdo de división de condominio, homologado judicialmente, donde se le adjudica el Lote 6 (Cláusula primera). Es más, la propia sentencia a fs.391, se desprende de la cláusula tercera que A. H. P. y P. L. N. P., deslindarán, del lote agrícola seis

adjudicado al primero, la superficie en la que se encuentra construida la casa familiar. Esa superficie se las adjudica en condominio y por partes iguales, estableciéndose con respecto a la misma la indivisión forzosa y el usufructo vitalicio a favor de A. H. P..----------

----Con la suma de lo analizado expresa entonces el sentenciante (fs. 391, 2do párr.): Que con lo hasta aquí expuesto, tenemos que el Lote 6 ha quedado en condominio entre los hermanos P., sujeto su extinción o partición a un acto a futura (Cláusula tercera).----------

------Contra la precedente conclusión se vierte el agravio de los accionantes en el punto VI, desde que el mismo fallo que ha seguido la inicial división de condominio de los herederos, reconoce la división del condominio original y la adjudicación en lotes o partes en propiedad por efecto de la acción de división tramitada en el ámbito jurisdiccional, homologada por la sentencia. Se obliga a volver una y otra vez sobre la lógica de la partición y reiterar que la aludida adjudicación del inmueble se le adjudica íntegramente a don A. H. P., el Lote agrícola 6, en propiedad que es previo a todo deslinde. Al deslinde del Lote 6 concurre A. H. P. con un lote de su íntegra adjudicación en propiedad, en tanto la concurrencia de P. L. N. P. – que por otra parte asimismo el acuerdo particionario le adjudica otro lote - es por una facultad asimismo convenida para acordar dicho deslinde. Su concreción ha de importar (lo que constituía el perímetro de la casa familiar), la vuelta al condominio por partes iguales de lo que se llama la parcela 1 (uno) con A. H. P.. Por efecto de este último paso, A. H. P. en forma unilateral en cumplimiento de lo pactado en el punto TERCERO, por el mismo acto transfiere la nuda propiedad de su parte (50%) a P. L. N. P., de la señalada parcela 1. Con todo ello, natural y jurídicamente la parte no afectada por el deslinde, llamada parcela 2, mantenía su condición dominial en cabeza de A. H. P..----------

----Esta concepción final es la de la sentencia, respecto a la parcela 2., determina el yerro de la sentencia entendiendo que la trasmisión del dominio recibido por los actores en donación mediante la Esc.461/2006, solo fue sobre la parte indivisa que le corresponde al donante.----------

------Con lo expuesto, no prospera la defensa de las codemandas al contestar los agravios a fs.417/420, remitiendo primero su postura como dirimente en la Escritura 461/2008, dejando sin examen controversial la interpretación

de la Esc. 461 del año 2006, cuyos alcances sobre la naturaleza del bien que fue sometido a deslinde, como de la parcela 2 restante. Si en principio – como lo dice - contó con el pormenorizado análisis del sentenciante, a la postre resulta errónea su conclusión sobre la supervivencia de un condominio indiviso, cuando la parcela 2 correspondía a la propiedad de A. H. P..----------

-----Prosperan en consecuencia en esta parte los agravios y se rechaza la tesis de la sentencia que los actores donatarios recibieron una parte indivisa y las consecuencias limitativas erróneas que establece en razón de tal concepción.----------

------En el punto c) de fs. 409, continúa el agravio respecto una errónea valoración sobre la titularidad y ejercicio de la posesión. Porque el sentenciante entiende que A. H. P. no tuvo la posesión del inmueble, en razón del usufructo que dice constituído a favor de A. H. P. y en segundo término, no pudo tener la posesión de la parcela 2, debido a que en dicha fecha no existía la división o fraccionamiento del Lote 6 y no se ha acreditado la conformidad del otro condómino que ponga fin a la comunidad.----------

-----Sin perjuicio de la defensa de los accionantes, la interpretación de la sentencia vuelve a ser que el Lote 6 se recibe por A. H. P. en condominio, cuando era bien dividido, distribuido y adjudicado resultante del acuerdo particionario puesto en la titularidad de A. H. P.. El sentenciante omite que la partición es el único medio por el cual termina la indivisión hereditaria, la misma es retroactiva al momento del fallecimiento del causante, por lo que el adjudicatario adquiere los mismos derechos que tenía el causante, lógicamente la posesión y que no tuvo derecho alguno en los que les corresponden a los coherederos (Art.2403 CCyC). Por otra parte no puede sino señalarse a la sentencia que quien se reserva el usufructo es porque también tiene la posesión.----------

------De la posesión quedó investido A. H. P. desde el fallecimiento del causante, rechazándose incluso la defensa de las codemandadas M. y S. P. (fs.162/168), cuando niega que al momento de la Esc. 461/2006, no contaba con la misma.----------

-----Por lo mismo no puede cuestionarse la tradición del inmueble en cabeza de los donatarios A., advirtiendo además la defensa interpuesta que A. H. P. por Escritura Pública N° 369 pasada ante el Registro N° 4 del Partido de

Daireaux, manifestaba el cumplimiento de la tradición del inmueble y facultando a los mismos a declararse en posesión del inmueble. Por otra parte, se alega asimismo sobre los actos posesorios resultando de la conducta del actor M. A., realizando mejoras en la parcela 2 formalizando contratos vinculados con el bien inmueble y los vinculados al Código Rural sobre boleto de marca y transporte de ganado (testimoniales de fs.215/220, con actos reconocidos a fs.203 y 225, demostrativos del ejercicio de actos posesorios, en su relación con la documentación acompañada en la demanda identificadas como I, J, K, L, M, O y P).----------

-----Respecto a las complejas observaciones formuladas por el Registro de la Propiedad, es claro que la atenta lectura de las observaciones, como las constancias de fs.241/243 parece abarcar la tesis de la indivisión como corresponde solo respecto a la parcela 1, pero asimismo en su ampliación aparenta la comprensión de la indivisión asimismo de la parcela 2, empero en definitiva, como se sostiene resultaron irrelevantes frente a los alcances de la división originaria del condominio a los efectos de la partición.--------

------*VI.2. Los agravios referentes a la subsunción normativa de la decisión, la improcedencia de la inoponibilidad frente a un acto inexistente y la omisión de su análisis (III.3).*----------

------La sentencia –argumentan las recurrentes- incurre en contradicción al declarar válidas ambas escrituras. Sostiene que la validez de la primera deja sin sustento a la segunda, ya que en ésta no es titular del derecho que enajena, resultando de aplicación el art.1892 CC y el principio cardinal del art.399 del mismo cuerpo normativo. Que con ello no juega la segunda donación que es enajenación a non dómino, con lo que no juega la potencionalidad proteccionista del art.1051 CCyC ni el instituto de la inoponibilidad.----------

------Se advierte además que a fs.382/382vta., refiere la defensa de los actores respecto deslegitimación del A. H. P. para formalizar la donación por la Esc.461/2008, con lo que a la postre sostienen el concepto jurídico de inexistencia.----------

----Previamente desarrolla la sentencia los conceptos que el sistema registral argentino no es constitutivo, que los derechos reales se constituyen, se trasmiten o se extinguen fuera del registro y que con la inscripción se logra la oponibilidad a terceros, refiere los alcances del art.392 CCyC, de

quien resulta adquirente en virtud de un acto nulo hasta la exclusión de los subadquirentes en virtud de un acto realizado sin la intervención del titular del derecho (trasmisiones a non domino). Define el concepto de inoponibilidad, es decir, la imposibilidad que tienen las partes del acto jurídico válido de fundar en él las pretensiones jurídicas dirigidas al tercero protegido por la ley y por parte de este tercero interesado, la inoponibilidad del acto se traduce en la posibilidad de actuar jurídicamente cono si dicho acto no se hubiese celebrado, vale decir, desconociendo su existencia. Redondeando la tesis, cita la sentencia el art.l893 CCyC sobre el concepto de inoponibilidad, que los terceros interesados son los que podrían invocar la inoponibilidad del derecho real no inscripto y que el art.2505 resulta aplicable en la interpretación de la norma citada; que conforme a la documentación, los actores notificaron a la codemandadas P. de la existencia de la donación realizada por A. H. P. con C.D.fs.38/45, pero el acto impugnado se celebró en el año 2008 y no existe otro elemento probatorio que permita concluir que M. S. y S. C. P. hayan conocido o debieran conocer la existencia del título anterior.----------

------También el fallo, que la codemandadas P. celebran la escritura y aceptan la donación, conforme a la realidad y estando en posesión del inmueble A. H. P., que no queda probado que M. S. y S. C. P. conocían la realidad extra registral, es decir, que su tío había donado la parte indivisa de su inmueble y que tenía un usufructo vitalicio. Que las nombradas había logrado la publicidad registral, no así los actores que no pudieron inscribir la adquisición de la parte indivisa por las observaciones realizadas por el Registro de la Propiedad.----------

----Para las cuestiones planteadas es útil establecer en principio el modo de la donación de A. H. P. en la Esc.461/2006, que si la sentencia la da por válida respecto a la parcela 2, debe esclarecerse nuevamente el error de la sentencia en concebir la subsistencia del condominio P. L. N. P., cuando dicha parcela 2 era de pertenencia exclusiva de A. H. P., dígase a todo evento que la “parte indivisa” que le pertenecía al donante y que obsta en la opinión del Juez a la publicidad posesoria, contó con la mensura particular de deslinde del Lote 6, encargada y abonada por el coactor M. H. A., según las constancias de fs.87 y 222), se registró a requerimiento del nombrado A. a nombre de B. M. A., A. H. y P. L. P.; tal mensura fue considerada para la

escrituración del año 2006 a la del año 2008.----------Es preciso en consecuencia reiterar de las constancias troncales de la Esc. N° 461/2006, que se formaliza por poder especial al Sr. D. F. R., que los bienes provenían de la división de condominio autos: “P. A. c/P. P. L. N. s/división de condominio”, Expte.N° 1200 F.307- año 1999, a cuyo respecto los herederos convienen, se adjudica a don A. H. P., el lote agrícola SEIS…Tercero: A. H. P. y P. L. N. P., deslindarán, del lote agrícola seis adjudicado al primero, la superficie en la que se encuentra construida la casa familiar… sigue diciendo en la representación invocada que viene a practicar la mensura particular con fraccionamiento de dicho Lote 6, Colonia Mixta Epuyén Sección El Hoyo, Departamento Cushamen, Provincia del Chubut, con la siguiente Nomenclatura… de la cual resultaron las siguientes parcelas, a saber: Parcela 1. Sup: 600mts2….Parcela 2: Sup: 26has, 20as, 50cas….a los fines legales y administrativos… y dando cumplimiento a las disposiciones del Registro Real de la Propiedad, deja en el carácter invocado, formalizada por la presente, la mensura particular con fraccionamiento del inmueble originario, adjudicando a su mandante en plena propiedad la Parcela 2 y la mitad indivisa de la parcela 1., con todo lo edificado, plantado y/o adherido al suelo, dándose aquí por reproducidos todos los datos y cada uno de los datos que la determinan… cumpliendo instrucciones de su mandantes… el primer compareciente, concluye: Que cumpliendo instrucciones de su mandante DONA a don M. H. A. y a don A. G. A. y el primero acepta en nombre de ambos, en virtud del poder referenciado, en condominio y por partes iguales, la PARCELA 2 con todo lo edificado, plantado y/o adherido al suelo, dándose aquí por íntegramente reproducidos todos y cada una de los datos catastrales que la determinan, RESERVANDOSE el donante el USUFRUCTO VITALICIO a su favor ambas parcelas. En consecuencia y por este acto, lo lleva a cabo trasmitiéndoles, todos los derechos de propiedad y dominio que sobre lo donado tenía….Los donatarios aceptan esta escritura por esta redactada de acuerdo a lo convenido y la transferencia de dominio a su favor del dominio del inmueble…En este estado los donatarios ACEPTAN también, no obstante haberse cancelado todas y cada una de las deudas que le dieron origen, las consecuencias jurídicas y administrativas de la medida cautelar que

informa el certificado del Registro de la Propiedad….Escribano autorizante… C. Horacio Beatove.----------

-----Desde que la nueva codificación dejó de lado los contratos reales, se impone interpretar que el consentimiento de las partes en la donación que se deja expuesta resultó suficiente para que el contrato genere sus efectos, ello es, el efecto real de la trasmisión dominial del donante que oferta a los donatarios y estos aceptan. La donación quedó perfeccionada en su conjunto con la tradición del bien, que como se señalara, manifestada en la Esc.N° 369 pasada ante el Registro N° 4 del Partido de Daireaux y facultando asimismo a los donatarios a declararse en posesión del inmueble, testimoniada con los declarantes en autos que se han citado.----------Es oportuno señalar que el contrato de donación celebrado por A. H. P. por su derecho exclusivo de dominio del inmueble sobre la parcela 2, fue debidamente reclamado por dos veces por el Escribano Beatove, con nota dirigidas al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Chubut (fs.29 y 30), con observación del Escribano primero con nota del 21 de abril de 2007, que la comparecencia de P. L. P. no era imprescindible respecto a la Parcela 2, "…ya que la parcela 2 fue adjudicada en exclusividad al señor A. H. P., en virtud del acuerdo particionario firmado y homologado judicialmente, no es necesario el consentimiento del señor P. L. P., ya la parcela 2 no es de su propiedad y sobre la parcela l ya dio su consentimiento para con la partición y adjudicación en el acuerdo particionario agregado al expte. Judicial". Después, en la nota del 13 de noviembre de 2007, que "…la Chacra 3 (ex Lote Agrícola 6), NO fue adjudicada en condominio entre el señor A. H. y P. L. N. P., sino que fue adjudicada en forma exclusiva a don A. H. P., con la obligación posterior de éste, de deslindar la superficie en la que se encuentra construida la VIVIENDA FAMILIAR (Punto PRIMERO y TERCERO del acuerdo respectivo)….Además, creemos que el señor A. H. P., no tiene condominio con su hermano, por lo que no es necesario división de condominio, sino que como queda dicho, fracciona su exclusivo lote…tampoco en este caso es necesario el consentimiento del señor P. L. P., ya que la parcela 2 no es de su propiedad y sobre la parcela 1, previo su deslinde del lote original, ya dio su consentimiento expreso para con la adjudicación de la misma en indivisión forzosa, todo ello según resulta del acuerdo particionario agregado al expte. Judicial".----

------Por lo expuesto, resulta evidente la deslegitimación de A. H. P. en la Esc.461/2008 para reiterar el ejercicio de un derecho dominio de la parcela 2 que no poseía en razón del desprendimiento del mismo formalizado por la donación por la Esc.461/2006.----------

-----El sentenciante rechaza la defensa de la parte actora de inoponibilidad de la donación en razón de acto inexistente de los demandados, sosteniendo que la escritura impugnada cumple con los requisitos prescriptos en el art.1892 CCyC, por la concurrencia de de título y modo suficiente.----------

-----La sentencia trata el cuestionamiento a fs. 382 y ss., y precisamente intermedia al planteo de las coactoras principios del derecho registral, y dice que el sistema registral argentino no es constitutivo, debido a los derechos se trasmiten fuera del Registro y que con su inscripción, logra la oponibilidad a terceros, que es la razón del art.23 de la Ley Registral.-------

------Sigue después que una trasmisión a *nom domino,* se puede tipificar cuando una persona adquiere un inmueble de quien no es su dueño, es decir, problemáticas que hacen a la falta de legitimación del trasmitente, donde no participa el verdadero dueño en el acto trasmisivo.----------

-----Y al citar el art.392 CCyC, de los efectos respecto de terceros de cosas registrables en cuanto todos los derechos reales o personales trasmitidos a terceros sobre un inmueble o mueble registrable por una persona que ha resultado adquirente en virtud de un acto nulo, quedan sin valor y pueden ser reclamados directamente del tercero, excepto contra el subadquirente de derechos reales o personales de buena fe y a título oneroso, continúa hilvanando textos pero cuyo tamiz interpretativo determinaran sus alcances.----------

------Agrega el propio sentenciante, los subadquirentes no pueden ampararse en su buena fe y título oneroso si el acto se ha realizado sin intervención del titular del derecho.----------

------Entonces, recogiendo el conjunto de las interpretaciones de la sentencia, ya se han esclarecido los equívocos del fallo respecto a la naturaleza jurídica del acuerdo particionario original y los alcances de las adjudicaciones entre los herederos del presente juicio, que además extiende el equívoco a la interpretación de la Esc. 461/206, sin distinguir en principio la total adjudicación por la partición a A. H. P., los efectos del deslinde y la situación final, la Parcela 1 quedando en condominio indiviso y la Parcela 2

del dominio exclusivo de A. H. P.. Desajusta ahora las exigencias del art.1892 CCyC, y la significación del art.392 CCyC, sin perjuicio que en principio señale todos los contenidos de la norma y explique los institutos, incluso advirtiendo a fs.383 diferencia con el anterior art.1051 CC., ya que la actual del art.392 cit., excluye de la protección asimismo a los subadquirentes en razón de un acto realizado sin la intervención del titular trasmitente (transmisiones *a non domino).* Explica además que algunos autores fundamentan la exclusión por considerar que las trasmisiones *a non domino* constituyen actos inexistentes (Belluscio, Highton, Borda, Lambías), o bien actos inoponibles (Alterini, Trigo Represas) y por lo tanto no comprendidos en la última parte del art.1051, que solo aludía a los actos nulos o anulables.----------

-----Se entiende en consecuencia la impugnación del fallo por la parte actora porque dice que la escritura impugnada N° 461/2008 cumple con las previsiones del art.1892 CCyC., cuando por el contrario A. H. P. carecía de título suficiente, ya que la titularidad del derecho respecto al Lote 6 que pretendió trasmitir a las sobrinas, por la Esc.461/2006 los había donado a los actores del presente juicio de modo perfecto. Ya se señaló asimismo el equívoco entendimiento que a la fecha de la donación por Esc.461/2006 de la Parcela 2 era por parte indivisa y que no se encontraba subdividida, como que restaba la posterior subdivisión y consentimiento de P. L. P..----------

-----La sentencia expone con cita del art.1893 CCyC, que "la adquisición o trasmisión 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.----------

------Es claro que la publicidad suficiente de la donación a los actores que la posesión que mantuvieron, fue tratada por la oportunidad de su alegación al tratar el agravio de la parte actora del punto c) de fs.409, punto asentado de la errónea valoración del sentenciante de titularidad y ejercicio de la posesión, pudiendo agregarse ahora respecto a la contradicción del escribano en la Esc.461/2006, que los donatarios se ratifican la posesión del donante, si por poder A. H. P. reconocía la tradición del bien a los donatarios y los facultaba para que se declaren poseedores del bien donado. A mayor abundamiento quedaron asimismo consideradas las testimoniales rendidas

y los actos posesorios del donatario, a lo que corresponde su remisión y advertir asimismo, la concordancia con las amplias consideraciones de mi colega prevotante, con lo que la publicidad posesoria asistió a los actores del presente juicio.----------

----En la consideración del art.392 CCyC se detalla precedentemente las consideraciones del fallo (fs.382vta.), que en su desarrollo manifiesta que el acto inoponible es válido y eficaz erga omnes entre las partes y en relación a terceros, salvo los terceros interesados. En su avance entendiendo cumplimentado los extremos del art.1892 CCyC, en cuanto sostiene el j. título y modo suficiente, queda rechazada la existencia de j. título en tanto A. H. P. se había desprendido del dominio, asimismo, la preexistencia de un condominio por la misma razón jurídica, en definitiva, que el acto careció de eficacia.----------

----Pero la cita del art.392 CCyC es incompleta en su significación, pues si solo se queda que el nuevo Código ha agregado que el subadquirente queda excluido de la protección si el acto es realizado sin la intervención del titular del derecho (trasmisión a non domino), primero apostrofa que todos "...los derechos reales o personales trasmitidos a terceros por una persona que ha resultado adquirente en virtud de un acto nulo, quedan sin ningún valor, y pueden ser reclamados directamente del tercero...". Es el principio general, el tercero adquirente por acto nulo de la cosa registrable u otro derecho sobre la misma, es alcanzado por la nulidad y privado del derecho. La excepción a dicho principio general, es la protección al subadquirente de buena fe y a título oneroso, que recibe un bien inmueble o mueble registrable por un acto válido y a título oneroso, un derecho real o personal de una cosa registrable, de un sujeto que a su vez la recibió de un acto nulo.—----------

----En conclusión, resulta inadmisible invocar la defensa de la apariencia jurídica a las codemandadas de autos, primeras adquirentes por acto nulo, quedando inmersas en las consecuencias del art.392 CCyC. La conclusión encuadra en lo que había admitido la doctrina y jurisprudencia mayoritaria cuando el art.1051 C.C.(Ley 17.711) en cuanto confirió protección a los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso. Se consideraba con beneplácito en cuanto se trataba de actos en los que había intervenido el propietario, aunque haya mala fe en el enajenante pero con buena fe del adquirente para paralizar la acción de reivindicación del propietario, pero

cuando el propietario no había intervenido, se trataba de un acto delictivo, que era inj. oponérselo al verdadero propietario que no intervino en el acto. Se trataba del caso de adquisiciones a non domino, con lo que había que inclinarse por la tesis que mejor ampara las garantías constitucionales.-----Lo expuesto, a propósito de las escasas descripciones de estas operaciones expuestas en la sentencia. Pero coincide en esta temática respecto a la doctrina que cita, con el trabajo de Ivana Inés Colazo (junio de 2011 – www.saij.jus.gov.ar – Id SAIJ DACF 110028), que señalan a los autores Alterini y Trigo Represas donde para el caso de no intervención del propietario en la trasmisión, es decir, un acto jurídico materialmente falso, está expuesto a la acción reivindicatoria y se halla obligado a restituir la cosa a su dueño. Es decir, no le alcanza la protección en el caso que era la última parte del art.1051 C.C. y el acto del tercero resulta inoponible al verdadero titular. Para las mismas hipótesis, otros autores consideraron el acto como de nulidad absoluta (Cortes y Gurfinkel de Wendy). Para los autores nacionales Llambias, Borda y Highton, consideraron al acto como inexistente, porque no tuvo intervención el verdadero titular del derecho. Estos autores establecieron una distinción entre los actos jurídicos inválidos, nulos o anulables por una parte, de los actos inexistentes por la otra, con lo que los actos inexistentes quedaban fuera de la órbita del art.1051. Para estos autores, la protección otorgada a los terceros de buena fe y a título oneroso por el art.1051 C.C., solo se aplica a actos con antecedentes de actos nulos o anulables. Si el antecedente del título es un acto falso, no es aplicable la norma del art.1051 CC por tratarse de un acto inexistente.----------

-------Luego señala la autora que la jurisprudencia mayoritaria desestima la aplicación de la última parte del art.1051 C.C. a las adquisiciones *a non domino*, en razón que cuando falta el verdadero propietario, resulta evidente que no hubo de su parte un desprendimiento voluntario de la posesión de la cosa, por lo que es j. que el tercer adquirente se encuentre afectado por la acción reivindicatoria, aún cuando fuere de buena fe.----------Finalmente se cita el fallo de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, Sala C. de fecha 23/10/2009, autos caratulados: “Daijo S.A.I.C.F.I.C c/Chein Jorge y otros s/reivindicación”, que hizo lugar a la demanda interpuesta por la propietaria del inmueble, pero sin pronunciarse

sobre la teoría del acto inexistente, ya sea que se lo considere nulo, inoponible o inexistente, que lo que importa no perder de vista el interés a tutelar, el del "non domino", que es el propietario despojado que no participó en el acto trasmisivo, lo contrario importaría una violación a su derecho de propiedad tutelado por la Constitución Nacional.----------

------Con los alcances precedentes prospera el recurso de la actora, por resultar inoponible el acto escriturario por la Esc.461/2008, compartiendo la conclusión del presente acuerdo que la misma debe declararse nula, con los restantes alcances del pronunciamiento.----------

------Pero además, no puede dejar de señalarse atento a las circunstancias de vida del grupo familiar mostrado en los presentes autos, a partir de la resistencia que mostró P. L. P. para concurrir a la sanear las observaciones del Registro de la Propiedad, donde finalmente a los pocos días que había cesado la inscripción provisional de la donación de la Esc.461/2006, sugestivamente se aviene a cumplimentar los actos de donación a favor de las codemandas M. S. P. y S. C. P., que estas desconocían, primero el fracaso de la inscripción registral que derivaba de la donación efectuada por A. H. P. y consiguientemente, la realidad extra registral de la existencia de esta donación de A. a los hermanos A.. Es claro porque la negativa del Registro implicaron reiteradas gestiones, como las del propio Escribano – dos de sus notas de fs.244/245 ya se encuentra referidas en este voto - que explican tanto la resistencia de P. L., pues habían ocurrido desavenencias familiares. Lo informa el Esc. Beatove en su nota de fs.205205vta.: "... que ante las desavenencias familiares manifestadas para los Sres. A. y por otros allegados a la familia y ante el desconocimiento total de la persona del Sr. P. , es que se le citó a través del Estudio Jurídico F. V., con el cual si tenemos un trato profesional asiduo. El Sr. P. nunca concurrió, pero debo aclarar que ante las reiteradas solicitudes esgrimidas ante el Estudio mencionado (el que en ese momento tenía trato laboral con el mismo y conocimiento personal de aquél) de que el Sr. P. suscriba la escritura, nos fue pedida por personal de dicho estudio una copia de la misma, según los dichos del mismo personal la pedido del Sr. P. y según los dichos del personal del mismo Estudio, al Sr. P. le fue entregada dicha copia". Luego, si el Dr. A. D. F. V. representó a las codemandadas en la Esc.461/2008, para aceptar la donación y reserva de usufructo, con los antecedentes y detalles señalados

precedentemente, ninguna duda puede caber que las nombradas conocían del apoderado la realidad de la donación precedente por Esc.461/2006, formalizada por A. H. P. a favor de los actores del presente juicio. Lo explica el escribano, las desavenencias familiares habían ocurrido por los Sres. A. y donde media la intervención del Estudio del profesional nombrado.----------Debe rechazarse en definitiva la buena fe de las demandadas invocando el desconocimiento de la previa donación que dos años antes se encontraba finiquita a favor de A. G. A. y M. H. A..----------Habrá de hacerse lugar a los agravios interpuesto por las accionantes y revocarse el fallo dictado, de obvia implicancia en la modificación de las costas y honorarios regulados (art.282 Ley XIII N° 5 del Digesto Jurídico).----------Las costas del juicio apelado se imponen a las codemandadas en ambas instancias (art.69 Ley XIII N° 5 del D.J.). Para regular honorarios, rige la Ley XIII N° 4 del D.J., el mérito de los trabajos profesionales, su resultado y la trascendencia de las cuestiones planteadas. Se ajusta a derecho la aplicación del art.10 y sus concords., como las restantes determinantes, por lo que debe regularse con los alcances señalados.----------En la Alzada, atento las normas citadas, evaluaciones y con mas el art.13 del Arancel, corresponden los porcentuales propuestos.----------Voto: Atento las concordancias resultantes del presente acuerdo, corresponde el pronunciamiento propuesto por mi colega de primer voto, teniendo presente la reserva del caso federal de fs.415vta.----------

------A la SEGUNDA CUESTION, la Dra. ZANATTA, dijo:----------

-----En atención a lo expuesto propongo como fórmula postulatoria: **1) HACER LUGAR** al recurso de apelación interpuesto por los actores a fs. 389 y **REVOCAR** la sentencia apelada de fs. 373/386 y vta. en todas sus partes, **haciendo lugar** a la demanda interpuesta por los Sres. A. G. A. y M. H. A. contra M. S. P., S. C. P. y P. L. N. P., declarando la nulidad de la donación de la Parcela 2 de la Chacra 3 del Ejido 12, Circunscripción 2 Sector 1 Ejido Lago Puelo, Colonia Mixta Epuyen del Departamento Cushamen de la Provincia del Chubut instrumentada mediante escritura pública Nro. 461/2008 pasada por ante el Escribano Eduardo De Bernardi el 7/6/2008 cancelando la inscripción registral efectuada en la matricula (9-12) 104082 a favor de las demandadas S. C. P. y M. S. P.. **Ordenar** al demandado P. L. N. P. a realizar los trámites notariales y/o administrativos necesarios para

cumplir con la cláusula tercera del convenio de división de condominio, bajo apercibimiento de efectuarlo el juez a su costa. Cumplido lo precedentemente dispuesto deberá ordenarse al Registro de la Propiedad la inscripción de la escritura Nro. 461 pasada por ante el Escribano C. Horacio Beatove el 2/10/2006. **2) READECUAR** las costas y honorarios profesionales fijados en la instancia originaria e imponer las costas de ambas instancias a los codemandados vencidos. **3) FIJAR** los honorarios profesionales regulados en primera instancia a favor de los Dres. M. y F. B. en el 20% conjuntamente y los de los Dres. A. F. V. y J. C. G. conjuntamente como patrocinantes del Sr. P. L. N. P. en el 12% y al Dr. J. C. G. como apoderado de las codemandadas M. S. y S. C. P. en el 13,2% a calcular en todos los casos sobre el valor del inmueble que se determinara conforme el procedimiento previsto en el art. 22 de la ley arancelaria. (arts. 6 a 8 y ccdtes. del Arancel). **4) REGULAR** los honorarios por las labores realizadas ante esta Alzada y de acuerdo a la escala porcentual del art. 13 de la ley XIII en el 35% a favor de los Dres. M. y F. B. conjuntamente y en el 25 % a favor del Dr. J. C. G., porcentajes a calcular sobre lo que les fue regulado por su actuación para la parte que representan en la primera instancia. En todos los casos se le adicionará la alícuota del IVA si correspondiere. **5) TENER PRESENTE** la reserva del Caso Federal planteado.----------

-----A IDENTICA CUESTIÓN, el Dr. NAHUELANCA, dijo:---------- -

-----Conforme con lo manifestado en ocasión de votar a la primera cuestión, propongo al Acuerdo: **1) HACER LUGAR** a los agravios planteados por las accionantes y **REVOCAR** el fallo dictado el 20/2/2017 (fs. 373/386 y vta.), **haciendo lugar** a la demanda interpuesta por los Sres. A. G. A. y M. H. A. contra M. S. P., S. C. P. y P. L. N. P., declarando la nulidad de la donación de la Parcela 2 de la Chacra 3 del Ejido 12, Circunscripción 2 Sector 1 Ejido Lago Puelo, Colonia Mixta Epuyen del Departamento Cushamen de la Provincia del Chubut instrumentada mediante escritura pública Nro. 461/2008 pasada por ante el Escribano Eduardo De Bernardi el 7/6/2008 cancelando la inscripción registral efectuada en la matricula (9-12) 104082 a favor de las demandadas S. C. P. y M. S. P.. **Ordenar** al demandado P. L. N. P. a realizar los trámites notariales y/o administrativos necesarios para cumplir con la cláusula tercera del convenio de división de condominio, bajo apercibimiento de efectuarlo el juez a su costa. Cumplido lo

precedentemente dispuesto deberá ordenarse al Registro de la Propiedad la inscripción de la escritura Nro. 461 pasada por ante el Escribano C. Horacio Beatove el 2/10/2006. **2) READECUAR** las costas y honorarios profesionales fijados en la instancia originaria e imponer las costas de ambas instancias a los codemandados vencidos. **3) FIJAR** los honorarios profesionales regulados en primera instancia a favor de los Dres. M. y F. B. en el 20% conjuntamente y los de los Dres. A. F. V. y J. C. G. conjuntamente como patrocinantes del Sr. P. L. N. P. en el 12% y al Dr. J. C. G. como apoderado de las codemandadas M. S. y S. C. P. en el 13,2% a calcular en todos los casos sobre el valor del inmueble que se determinara conforme el procedimiento previsto en el art. 22 de la ley arancelaria. (arts. 6 a 8 y ccdtes. del Arancel). **4) REGULAR** los honorarios por las labores realizadas ante esta Alzada y de acuerdo a la escala porcentual del art. 13 de la ley XIII en el 35% a favor de los Dres. M. y F. B. conjuntamente y en el 25 % a favor del Dr. J. C. G., porcentajes a calcular sobre lo que les fue regulado por su actuación para la parte que representan en la primera instancia. En todos los casos se le adicionará la alícuota del IVA si correspondiere. **5) TENER PRESENTE** la reserva del Caso Federal de fs. 415vta.----------

----------S E N T E N C I A----------

-----**Y VISTO**: Por los fundamentos precedentes, la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, ***resuelve:***----------

-----1) HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por los actores a fs. 389 y **REVOCAR** la sentencia apelada de fs. 373/386 y vta. en todas sus partes, **haciendo lugar** a la demanda interpuesta por los Sres. A. G. A. y M. H. A. contra M. S. P., S. C. P. y P. L. N. P., declarando la nulidad de la donación de la Parcela 2 de la Chacra 3 del Ejido 12, Circunscripción 2 Sector 1 Ejido Lago Puelo, Colonia Mixta Epuyen del Departamento Cushamen de la Provincia del Chubut instrumentada mediante escritura pública Nro. 461/2008 pasada por ante el Escribano Eduardo De Bernardi el 7/6/2008 cancelando la inscripción registral efectuada en la matricula (9-12) 104082 a favor de las demandadas S. C. P. y M. S. P.. **Ordenar** al demandado P. L. N. P. a realizar los trámites notariales y/o administrativos necesarios para cumplir con la cláusula tercera del convenio de división de condominio, bajo apercibimiento de efectuarlo el juez a su costa. Cumplido lo precedentemente dispuesto deberá ordenarse al Registro de la Propiedad la

inscripción de la escritura Nro. 461 pasada por ante el Escribano C. Horacio Beatove el 2/10/2006.----------

------2) READECUAR las costas y honorarios profesionales fijados en la instancia originaria e imponer las costas de ambas instancias a los codemandados vencidos. (Art. 69 C.P.C. y C.)----------

-----3) FIJAR los honorarios profesionales regulados en primera instancia a favor de los Dres. M. y F. B. en el 20% conjuntamente y los de los Dres. A. F. V. y J. C. G. conjuntamente como patrocinantes del Sr. P. L. N. P. en el 12% y al Dr. J. C. G. como apoderado de las codemandadas M. S. y S. C. P. en el 13,2% a calcular en todos los casos sobre el valor del inmueble que se determinara conforme el procedimiento previsto en el art. 22 de la ley arancelaria. (arts. 6 a 8 y ccdtes. del Arancel). ----------

-----4) REGULAR los honorarios por las labores realizadas ante esta Alzada y de acuerdo a la escala porcentual del art. 13 de la ley XIII en el 35% a favor de los Dres. M. y F. B. conjuntamente y en el 25 % a favor del Dr. J. C. G., porcentajes a calcular sobre lo que les fue regulado por su actuación para la parte que representan en la primera instancia. En todos los casos se le adicionará la alícuota del IVA si correspondiere. ----------

------5) TENER PRESENTE la reserva del Caso Federal planteado.--------

------6) REGÍSTRESE, notifíquese y devuélvase.----------

-----La presente sentencia es dictada por dos Jueces de Cámara Subrogantes por haberse alcanzado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17 del DJP).-----

FERNANDO NAHUELANCA **M. F. ZANATTA**

REGISTRADA BAJO EL N° CANO DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS DEL AÑO 2021. CONSTE.