

Expediente: 461/1999

Carátula: SUCESION DE DIAZ MARCELINO DE JESUS Y OTRO C/ PAZ RUBEN ENRIQUE S/ REDARGUCION DE FALSEDAD

Unidad Judicial: EXCMA. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - SECRETARÍA JUDICIAL - CIVIL - CJC

Tipo Actuación: REC. DE CASACION

Fecha Depósito: 02/06/2025 - 04:38

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

90000000000 - ARAOZ, JOSE BENITO-DEMANDADO

20118284845 - DIAZ TURBATI, PATRICIA BEATRIZ-ACTORES

90000000000 - ROTTA DI CARO, ANTONIO-CODEMANDADO

30716271648834 - PAZ, RUBEN ENRIQUE-DEMANDADO

307155723181071 - MINISTERIO FISCAL

20118284845 - SUC. DE DIAZ MARCELINO DE JESUS, -ACTOR

20141348486 - GOMEZ, JACINTA MERCEDES-TERCERO INTERESADO

ACTUACIONES N°: 461/1999



H20730759516

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE TUCUMÁN

CASACIÓN

Provincia de Tucumán, reunidos los señores Vocales de la Excma. Corte Suprema de Justicia, de la Sala en lo Civil y Comercial Común, Civil en Familia y Sucesiones y Penal, integrada por los señores Vocales doctores Daniel Leiva, Antonio D. Estofán y Daniel Oscar Posse, bajo la Presidencia de su titular doctor Daniel Leiva, para considerar y decidir sobre el recurso de casación interpuesto por el apoderado de la tercerista señora Jacinta Mercedes Gómez en autos: *“Sucesión de Díaz Marcelino de Jesús y otro vs. Paz Rubén Enrique s/ Redargución de Falsedad”*.

Establecido el orden de votación de la siguiente manera: doctores Daniel Leiva, Antonio D. Estofán y Daniel Oscar Posse, se procedió a la misma con el siguiente resultado:

El señor Vocal doctor Daniel Leiva, dijo:

1. Viene a conocimiento y resolución de esta Corte, el recurso de casación interpuesto por el apoderado de la tercerista señora Jacinta Mercedes Gómez, en fecha 11/06/2024 contra la sentencia de la Sala I de la Cámara en lo Civil y Comercial Común del Centro Judicial Concepción del 20/05/2024, el cual fue contestado por la representación letrada de la actora el día 26/06/2024. Por resolución del 09/08/2024 el referido Tribunal declaró admisible el recurso.

El pronunciamiento recurrido resolvió: “1).- NO HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto en fecha 27/11/2023 según reporte del SAE (28/11/2023 según historia el SAE) por el letrado Carlos A. Tamayo en el carácter de apoderado de la Sra. Jacinta Mercedes Gómez en contra la sentencia n° 332 de fecha 26/10/2023 dictada por la Sra. Juez en lo Civil y Comercial Común de la 1ª Nominación de este Centro Judicial de Concepción, conforme a lo considerado”. Impuso las costas a la vencida y difirió la regulación de honorarios para su oportunidad.

2. La recurrente sostiene: “La cantidad de tercerías que debía resolverse es solamente una. Véase que, a la primera la patrocinó el Dr. Rosales, fue articulada en base al boleto de compraventa primigenio, y su objetivo era la revocación una ‘anotación preventiva de la Litis’. Como esta medida se extinguió de pleno derecho, pasó a ser una cuestión abstracta. Con los tres planteos restantes, conforme lo resumí, pasó lo siguiente: el primero concluyó por ‘perención de la instancia’ y en consecuencia nunca se sustanció. Al segundo lo rechazaron in limine por vía del art. 187 procesal (hoy art. 238 NCPCyC). Únicamente al tercero se le dio trámite y quedó pendiente para ser resuelto con la sentencia definitiva, pues así lo había decidido la Alzada en su fallo del 02/03/2022”.

Afirma que “podrá decirse ahora que la deficiencia omisiva apuntada perdió transcendencia porque el tribunal se pronunció rechazando la tercería”. Menciona que “ello no es óbice para que se reconozca la laguna que tenía el fallo de primera instancia, y consecuentemente la legitimidad del agravio”.

Manifiesta también: “De la ‘declaración oficiosa’ de nulidad del boleto de compraventa y la escritura de dominio de mi mandante, hemos argüido que es ilegal. Y más que eso, decimos que es inconstitucional. Sin embargo, la Alzada la justifica argumentando que: ‘quedó firme -la- ...nulidad de la escritura N° 511... de fecha 30/12/1997 y del poder otorgado por escritura n°5 por el Sr. Juez de Paz...’, y por carácter transitivo también lo serían los títulos de la Sra. Gómez. Agrega que se trata de una ‘nulidad absoluta... por estar comprometido el interés público, que, en el caso, es la fe pública que el Estado delega en el oficial’, y que ‘es además, manifiesta (art. 1038 C.C.)’. Si el epítome fuese correcto debería declararse la nulidad de todo el proceso, puesto que se omitió darle intervención al Estado. No se le corrió traslado de la demanda ni se le dio noticias de las circunstancias del caso. Entonces pues, o estamos frente a un supuesto ‘nulidad absoluta’; o bien de ‘nulidad relativa que involucra a un fedatario’. En cualquiera de ambos se impone actuar en consecuencia, y no arbitrariamente según se estime convenir”.

Expone que “las únicas nulidades absolutas son las del legislador”, por lo que “todas las demás son relativas, y las de las escrituras públicas no escapan a esta regla”.

Luego cuestiona: “¿Si la invalidez de la escritura de Ramón E. Suárez es ‘absoluta’ y ‘manifiesta’, para que se abrió el juicio a pruebas? ¿No correspondía que se la declarara ab initio? ¿Por qué la escritura de Suarez fue objeto de debate e investigación (art. 1045 C.C. Vélez) y la de Gómez no? Lo que intento evidenciar con estas reflexiones, es que el argumento sentencial es rebuscado y ha sido ideado al solo fin de justificar la ampliación de la sanción de nulidad. Pero he ahí que la decisión tropieza con otras inconsecuencias dignas de ser consideradas. Por ej.: a) para obtener la nulidad de la ‘escritura N° 137’ de mi pupila, es preciso redargüirla de falsedad en forma similar a lo hecho con la ‘escritura N° 511... del 30/12/1997’. Esto constituye una exigencia insalvable cuando se impugna cualquier instrumento público (art. 337 CPCyC). b) La ‘nulidad transitiva’ que nos impone el fallo dejaría sin acción a Gómez frente a Suárez. Piénsese que, en una ulterior acción regresiva éste último podría excepcionar en base a las deficiencias apuntadas, y agregaría, –con razón que mi pupila no defendió la legalidad de su boleto y escritura. Esa putativa inercia procesal, a su vez, es la secuela de que la cuestión no fue planteada ni debatida en autos”.

Resume que “no se respetó el derecho aplicable, ni hubo equidad e imparcialidad en el tratamiento y meritación de los títulos de mi cliente”. Indica que “esto constituye una flagrante infracción del debido proceso”, pues “mediante el uso de argumentos aparentes, con citas doctrinarias y jurisprudenciales inaplicables, se consumó un claro atropello constitucional”. Grafica que “en realidad, a la Sra. Gómez le aplicaron el viejo aforismo español: ‘de paso, cañazo”.

Resalta que “a la tercerista se le exige la ‘restitución’ el inmueble y el ‘pago de los gastos causídicos’ (sentencia del 26/10/23), a pesar de que no forma parte de la contienda judicial”.

Explica que “no fue demandada y tampoco la citaron a comparecer como ‘tercera interesada’ (art. 50 NCPCyC)”. Menciona que “es falso que la tercería persiguiera el ‘reconocimiento del derecho de dominio’”, ya que su único objetivo era la remoción de una medida cautelar, para lo cual se requería justificar la legitimación procesal con la exhibición del ‘título’”.

Después destaca lo siguiente: “El debate sobre la cuestión dominial ni siquiera fue esbozado por mi mandante. Más, como este asunto, per se, es insuficiente para el involucramiento de la tercerista, se le agregó la consideración de la ‘buena fe contractual’. La Cámara da por sentado que mi cliente no la tenía; y hasta sugiere lo opuesto: ‘De hecho, aun pensando que fuera ajena a toda la maniobra’ (¿Cuál maniobra?). Destaca que sabía de este juicio cuando adquirió el inmueble; y sostiene que tendría que haber ‘realizado el estudio de títulos previo a la adquisición, para asegurarse de los antecedentes de dominio’; que ‘si lo hubiera hecho, se habría advertido con facilidad la nulidad’, etc. Observamos que hay impericia en el tratamiento de esa materia. En efecto, es innegable que conocía la ‘existencia del pleito’ cuando celebró la compraventa, más [sic] no sus detalles procesales porque no es un profesional del derecho. Sería estúpido negarlo, puesto que en el Registro Inmobiliario figuraba -aunque caduca- la anotación de la litis”.

Menciona que “además, el escribano que redactó e inscribió el boleto y la escritura, la impuso de esa circunstancia”.

También sostiene: “Menos que ‘conocer’, la Sra. Gómez recibió ‘noticias’ del litigio, lo cual es obviamente insuficiente para enervar la ‘presunción de buena fe’. Es por eso que la Alzada reivindica el ‘estudio de títulos en forma previa’. Afirma que: ‘...si lo hubiera hecho, se habría advertido con facilidad la nulidad...’. La reflexión es desatinada. No advierte que, si ese estudio se practicara hoy, el resultado sería lo opuesto de lo que supone. Es decir, se confirmaría la viabilidad de la compraventa inmobiliaria porque el bien está legalmente anotado a nombre de Suárez. Tampoco se percata de que la documentación de mi cliente fue elaborada y controlada por profesionales, y pudo ser registrada porque los antecedentes son formalmente inobjectables”.

Sobre las consideraciones acerca de la “transmisión a non domino”, expone: “a) los hechos debatidos se protagonizaron antes del año 2015, y en consecuencia el art. 392 CCyCN no es inaplicable; b) El art. 1051 del C. C. Vélez, modificado por L. 17.711, deja a ‘...salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe, a título oneroso, sea el acto nulo o anulable’; c) La jurisprudencia de la SCBA no autoriza la condenación del tercero, sin que haya sido demandado o involucrado personalmente en el litigio por la nulidad del título. d) ‘El principio sentado por -el art. 1051- no era tan riguroso como parecía desprenderse de su texto, antes del agregado que introdujo la reforma, ya que el mismo Cód. Civ. consagraba varias excepciones en las cuales amparara a los terceros de buena fe, tales, p. ej., los arts. 971, 1967, 2413, 3270 y 3430. Por ello, en algunos casos se había resuelto que sólo debía aplicarse a los casos en que el tercero era de mala fe o cuando la transmisión se había practicado cuando el título ya estaba anulado... En todo caso, para que la sentencia que declara la nulidad pueda tener efecto contra estos terceros cuando la acción ha sido seguida contra su autor, debe haberseles dado audiencia en el juicio (Salas y Trigo Represas, Cod. Civ. Anotado, t. 1, p. 522). e) El tráfico inmobiliario a non domino en nuestro país (en especial en el Norte) es algo cotidiano. Las personas suelen contratar mediante simple boleto y transferirse de ese modo el ejercicio posesorio, por motivos diversos (económicos, fiscales, etc.). Esta clase de transferencias están previstas en el art. 1413 del C.C. Vélez”.

Manifiesta que “la Cámara también dice que ‘no encuentra un argumento eficaz’ que enerve la sentencia contra mi pupila”. A esto contesta: “Aquí citaré uno de lege lata: el inmueble le pertenece a una sucesión. Son los herederos quienes accionan de nulidad procurando su restitución ‘para el Sucesorio’. Aquél, a su vez, se encuentra en posesión de Gómez. Para estos casos disponía el art. 653 del CPCyC derogado que: ‘...sólo se incluirán en el inventario los bienes que se encuentren en poder de la sucesión o que los terceros tengan a su nombre’. Con mejor sintaxis, el art. 705 del nuevo CPCyC establece que. ‘La resolución que recaiga -sobre las operaciones de inventario y avalúo- no prejuzgará sobre dominio o los incidentes, quedando abierto su derecho para hacerlo valer por la vía correspondiente. Es decir: inexcusablemente se debe accionar contra los terceros poseedores para obtener la incorporación de un bien al sucesorio”.

Expresa que “mi mandante no es parte de este proceso de ‘redargución de falsedad’, ya que no ha sido demandada, no le dieron traslado de la demanda y tampoco se la convocó a tenor del art.50 NCPCyC”. Indica que “por incuria, desinterés o conveniencia, esto no ocurrió”.

Asimismo, señala que “la acción intentada es de naturaleza personal; no fue articulada con carácter real, por lo que carece del ius persecuendi y de efectos erga omnes”. Ante ello, “siendo esos los alcances de la pretensión, la carga de instar la participación de Gómez estaba en cabeza de los accionantes, si en definitiva querían involucrarla en el resultado”.

Explica que “el apersonamiento de aquella fue un acto espontáneo, circunscripto a la remoción de la medida cautelar que afecta su ‘ejercicio posesorio”.

Resalta que “podía haberlo obviado y mantenerse inactiva en su condición de propietaria/poseedora”. Precisa que “sin embargo, fue leal y optó por darse a conocer”, aunque “si no lo hubiese hecho, sería impensable proponer, en este estadio, que la sentencia condenatoria le es ejecutable”.

Recalca que “su posesión nunca fue discutida y/o turbada”, que “accedió a ella en forma pública, y de igual modo le otorgaron el título escriturario”.

Puntualiza que “es en este contexto que decimos de la arbitrariedad del fallo por la inobservancia del debido proceso y la violación del derecho de defensa”, pues “la Sra. Gómez ha sido condenada sin juicio previo fundado en ley anterior al hecho”.

Destaca: “La redargución de falsedad fue esgrimida únicamente contra las personas sindicadas en la demanda”. Sin embargo, “pudo ser ampliada de oficio o a pedido de parte” (art. 92 CPCyC derogado), puesto que ya se sabía de la posesión e interés jurídico de la tercerista en el año 2006. Nadie la pidió; en especial no lo hicieron los accionantes que tenían la iniciativa y disposición de sus derechos”.

Agrega que “estamos frente a una sentencia inconfirmable y desechable de plano, por la lesión constitucional que implica la condenación de un tercero que no intervino en el proceso”, y, “si a pesar de ello se nos inquiriera por el ‘perjuicio jurídico efectivo’, a la luz de la nulidad del título de Suárez, entonces contestamos que deben considerarse las siguientes circunstancias: a) mi pupila detenta el dominio perfecto: escritura y posesión; b) y en la improbable hipótesis de que su título fuese declarado inválido en otro juicio regularmente sustanciado, siempre podría excepcionar en defensa del ejercicio posesorio (art. 1413 del C.C. Vélez”.

Formula la doctrina legal que entiende aplicable al caso y solicita que se haga lugar al recurso.

3. Resumidamente, la Cámara rechazó el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la tercerista, confirmando la sentencia de primera instancia. En esta última se rechazó la tercería de

dominio interpuesta por la señora Jacinta Gómez y declaró la nulidad del boleto de compraventa celebrado en fecha 24/04/2006 y de la escritura N° 137 del 01/08/2012. Dispuso asimismo la restitución del inmueble bajo litigio a la señora Patricia Beatriz Díaz Turbati, en su carácter de administradora de la sucesión de la causante María Josefa Aimo de Díaz. Por último, resolvió imponer una multa a la hoy recurrente y a su apoderado letrado por la suma equivalente a 3 consultas escritas para cada uno y a favor de la parte actora (art. 26 del CPCCT).

4. En el marco del examen de admisibilidad, se advierte que si bien el recurso se ha interpuesto en término, contra una sentencia definitiva y que se ha cumplido con el recaudo del depósito, existen otras vallas formales que se interponen en el acceso a esta instancia extraordinaria, que serán explicadas a continuación, recordando que, conforme lo ha señalado reiteradamente la CSJN, los jueces no se encuentran obligados a seguir a las partes en todas y cada una de las cuestiones y argumentaciones que proponen a su consideración sino tan sólo a pronunciarse acerca de aquellas que son conducentes para decidir el caso y dar sustento a un pronunciamiento válido (Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; 278:271; 291:390; 297:140; 301:970; 304:819; 307:1121; 308:2172; y 310:1835; entre otros).

La sola lectura del recurso intentado y un atento examen de los cuestionamientos allí planteados, deja evidenciado con claridad que la impugnante, más allá de su extenso esfuerzo discursivo reseñado en el apartado 2 de este voto, se limita en esta instancia extraordinaria a proponer, en lo sustancial, un nuevo análisis de la solución dada en las dos instancias anteriores y a resaltar, de manera dogmática e imprecisa, que hay error de derecho y arbitrariedad en la sentencia que rechazó su tercería de dominio, declaró la nulidad del boleto de compraventa y de la escritura más arriba mencionadas y ordenó la restitución del inmueble a la actora. Asimismo, el escrito casatorio no ataca de modo suficiente los fundamentos de la Cámara que la llevaron a confirmar la sentencia de primera instancia para darle la razón a la parte demandante.

No se observa que ninguno de los planteos de la recurrente tenga aptitud alguna para conmovir la lógica del razonamiento sentencial. En otras palabras, se está ante meras manifestaciones o discrepancias con el decisorio que resultan insuficientes para dejar evidenciado un error de derecho o atribuir arbitrariedad o absurdidad al desarrollo argumental desplegado en la sentencia impugnada.

En tal sentido, es pertinente señalar que la Cámara, de manera previa a dar la solución del caso, hizo un pormenorizado y detallado relato de todo el recorrido del conflicto (desde sus inicios), para luego conectarlo con extensas y pertinentes consideraciones que emitió para resolver el litigio.

Así, el Tribunal remarcó que “la sentencia de primera instancia quedó firme respecto de las partes principales del proceso al no haber recurrido las mismas la sentencia de fondo n° 332 de fecha 26/10/2023, y que, fue apelada únicamente por la Sra. Jacinta Mercedes Gómez, quien no cuestionó que se haya declarado la nulidad de la escritura n° 511 pasada por ante el Escribano Roberto Antonio Rotta Di Caro de fecha 30/12/1997 como tampoco cuestionó que se haya declarado la nulidad del poder especial otorgado por escritura n° 5 de fecha 11/5/1994 por el Sr. Juez de Paz de Orán Leales, Sr. José Benito Aráoz, por lo que quedó firme el hecho de que la transmisión efectuada por el Sr. Ramón Esver Suárez a la recurrente, primero por boleto de fecha 24/4/2006, y luego por escritura n° 137 del 1/8/2012, se trata de una venta non domino, en la que no intervino bajo ningún punto de vista el verdadero titular”.

Expresó además que “a diferencia de lo sostenido por el recurrente cabe señalar que si bien articuló tercería en cuatro oportunidades, en la primera pretendiendo se deje sin efecto una anotación de litis y en las otras tres pretendiendo que se deje sin efecto una cautelar de no innovar; que la primera se

basó en un boleto de compraventa de fecha 24/4/2006 que celebró con el Sr. Ramón Esver Suárez y en las otras en la escritura traslativa de dominio (n° 137 de fecha del 1/8/2012), celebrada igualmente por la recurrente con el Sr. Ramón Esver Suárez, con base en el boleto antes referido, y aun cuando pretende que son planteos independientes, y que su situación mejoró al contar con la escritura, ello no es así”.

Precisó que “conforme lo destacó la Sentenciante, no corresponde un tratamiento diferenciado, porque todos los planteos tienen por base la transmisión efectuada por el Sr. Ramón Esver Suárez a la recurrente, a la vez que Ramón Esver Suárez adujo que le correspondió el bien por compra que le efectuó a la Suc. de María J. de Aimó mediante escritura n° 511 del 30/12/1997 pasada por ante el escribano Roberto Antonio Di Caro, conforme a los instrumentos que precedieron a su otorgamiento, los que precisamente estaban cuestionados en la demanda por redargución de falsedad”.

Razonó que “por ello, lo que correspondía dilucidar de manera previa era si dicha escritura n° 511 del 30/12/1997 y los instrumentos que la precedieron, base de los planteos de tercería, eran válidos o no, atento la demanda de nulidad por redargución de falsedad, por lo que no podría haber pronunciamiento sobre los pretendidos derechos que invoca la Sra. Jacinta Gómez, sin valorar el fondo de la cuestión”.

Manifestó que “no rebatiendo ni cuestionando la recurrente el argumento esencial de lo resuelto, quien invocaba ser adquirente por vía derivada, como sucesora singular de Ramón Esver Suárez, se rechaza el agravio”.

Consideró que “está acreditada la transferencia de esos bienes sin intervención alguna de la accionante, por lo que no encuentro un argumento eficaz que permita a la recurrente impedir la restitución del bien ordenada por la Sentenciante como consecuencia de la inevitable declaración de ineficacia de los instrumentos que han servido para perpetrar el despojo de los accionantes que reclaman la restitución del bien (arts. 1051, del CC, hoy art. 392 del CCyCN)”.

Señaló que “se equivoca el apelante al insistir sobre la ajenidad de su parte al juicio de redargución de falsedad, invocando que su intervención fue solo como tercero, cuando perseguía que se le reconozca el derecho de dominio sobre el inmueble, aun conociendo con anterioridad a su adquisición, el reclamo formulado en el presente proceso, conforme confesó (CP4A, en audiencia el 8/3/2023), es decir, conociendo dicha circunstancia antes de la adquisición del bien, insistiendo en su posición desde el 2006, antes de la apertura del juicio a prueba, alargando el proceso con sucesivos planteos, por lo que el planteo luce como un mero artificio que en modo alguno puede justificar lo sucedido”.

Indicó que “concuero con la solución de la Sra. Juez en cuanto a que corresponde la restitución del bien, pues el caso no cae en la órbita del art. 1051 del C. Civil, pues se trata de un caso excluido de las previsiones del art. 1051 del CC, aun considerando que fuera de buena fe, que no es el caso de autos”.

Resaltó que “a diferencia de lo expuesto por el recurrente, interpreto que, en el caso, la solución es de la nulidad absoluta del acto”, pues “la nulidad es absoluta por estar comprometido el interés público, que, en el caso, es la fe pública que el Estado delega en el oficial -arts. 1047 y 1048 del C Civ.”. Aclaró que “es, además, manifiesta (art. 1038 CC)”, aunque “lo manifiesto -en términos jurídicos- no reside en la ostensibilidad visual”, dado que “el vicio ha de ser manifiesto para el juzgador, en el sentido de que le permite subsumir ese vicio en una hipótesis normativa prevista, sin sujeción a una investigación previa, aun cuando para ello requiera de elementos extrínsecos”.

Expuso que “conforme el art. 1050 del CC, ‘La nulidad pronunciada por los jueces vuelve las cosas al mismo o igual estado en que se hallaban antes del acto anulado’, es que, la declaración de nulidad, en un sentido amplio de ineficacia, es decir, carencia de efectos, priva de efectos al acto, a diferencia de la ineficacia en sentido estricto, en cambio, comprende sólo los casos de negocios jurídicos válidos que, por causas no originarias o estructurales, sino por obstáculos extrínsecos, no producen los efectos perseguidos con su realización”.

Sostuvo que “por ello, la venta no producirá efectos frente al verdadero propietario porque el acto fue otorgado por quien no estaba legitimado para transmitir el dominio, de ahí su nulidad”.

Mencionó que “la circunstancia de que haya caducado o no la inscripción registral, esté o no inscrita, la transmisión sigue siendo a non domino”. También que como “señaló la Sentenciante, tampoco la recurrente es de buena fe”.

Destacó que la “buena fe creencia (buena fe subjetiva) hace referencia a un aspecto subjetivo, un estado de ánimo del sujeto”, que se da “cuando el sujeto está persuadido de actuar legítimamente, siempre que ese convencimiento no provenga de su propia negligencia”.

Expresó que “la buena fe creencia, consistente en que no se conoce ni puede conocerse que se carece del derecho por estar incurso en un error esencial de hecho, en esta materia no es la meramente registral, como ha sostenido reiteradamente el demandado, sino que se exige un estudio de títulos”.

Precisó que “aunque la buena se presume (arts. 2632 y 4008, Cód. Civ.), el artículo 4 de la Ley 17.801 establece que la inscripción registral no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciera según las leyes”.

Puntualizó que “el obrar diligente y previsor que es sustento de la buena fe exige que el subadquirente haya realizado el estudio de títulos previo a la adquisición, para asegurarse de los antecedentes del dominio y su legitimidad”.

Especificó además: “En el caso la Sra. Jacinta Mercedes Gómez de manera reiterada en sus presentaciones ha señalado que el boleto se registró por no existir en el Registro Inmobiliario problema alguno toda vez que si bien tenía una anotación preventiva de la litis asentada el 30/12/1999 no fue reinscripta dentro de los cinco años de vigencia, por lo que caducó el 30/12/2004 y lo mismo ocurrió con la ulterior escrituración, e inclusive en los agravios que ahora se analizan dijo: ‘que es verdad que Jacinta Gómez le compró en el inmueble a su hermana y al cónyuge de ésta, que nunca se negó el parentesco y que sabía de la existencia de un litigio, pero ello no implica que conociera sus particularidades’. Adujo que para llevar a cabo la compra le bastaba con el asesoramiento de un escribano, quien obviamente le informó que el fundo estaba registrado a nombre de su cuñado, Ramón Suárez, mas no existían impedimentos legales para adquirirlo, tal como lo evidencian las inscripciones del boleto y de la escritura de dominio en el Registro Inmobiliario”.

Manifestó que “sabía de la existencia de un litigio, cabe concluir que sabía que se sujetaba a las resultas del mismo, ni siquiera ha invocado haber encomendado la realización del estudio de títulos como sustento de su buena fe, si lo hubiera hecho, se habría advertido con facilidad la nulidad de la representación invocada, al contrario, justificó su derecho argumentando la falta de impedimentos registrales únicamente”.

Señaló que “aun pensando que fuera ajena a toda la maniobra, corresponde igualmente calificar su conducta cuanto menos de imprudente, pues no se explica cómo pudo ser víctima de semejante

maquinación, considerando que conocía la exigencia del juicio, teniendo en cuenta la importancia del negocio". Es decir, "tenía la carga de autoinformarse".

Dijo que "la oponibilidad del juicio para la nombrada no estuvo en la oponibilidad registral, dada por la anotación de la litis, sino que ya antes conforme confesó tuvo conocimiento del juicio". Así, "la buena fe debe ser entendida como creencia de que la persona de quien recibieron se trata del dueño y puede transferirlo, por lo que cabe negar ese carácter a los que tuvieron noticia perfecta de la situación extratabular del objeto de la enajenación de las susceptibles causas de enervar las transferencias".

Recordó que "la anotación en los Registros de la Propiedad tiende a provocar la cognoscibilidad general, o sea genera la posibilidad de hacer conocida una situación jurídica determinada, situación que en particular ella ya conocía, de allí que las sucesivas tercerías interpuestas por la Sra. Jacinta Mercedes Gómez resultan improcedentes no pueden enervar la sentencia que ordenó la restitución del inmueble, pues no solo las cautelares podían afectarla sino la misma demanda, por lo que si se consideró en condiciones de resistir los efectos del proceso debió presentarse a la causa como demandada, y más allá de la norma en la que se lo encuadró, como tercería, lo cierto es que la recurrente no esgrimió una pretensión ajena a la de las partes del proceso, sino que intentó hacer valer un derecho propio frente a la parte actora a fin de que se reconozca el derecho de dominio que afirmó tenía sobre el bien, conociendo el reclamo de la accionante, colocándose en el polo pasivo de la relación procesal toda vez que como adquirente derivada del Sr. Esver, ocupara su lugar, circunstancia que no puede ser soslayada a la hora de decidir la cuestión, habiendo ejercido acabadamente su derecho de defensa, a punto tal que dedujo cuatro tercerías, sosteniendo que adquirió el bien primero por boleto y luego por escritura de don Sr. Ramón Esver Suárez, esposo de su hermana".

Consideró que "conforme ha quedado trabada la litis afecta no solo a las partes sino también a la tercera", pues "existe un interés común entre el tercero y las partes originarias, ejerciendo la tercera un rol preponderante en defensa de sus derechos en igual línea defensiva que los demandados principales, controvirtiendo los hechos principales, apoyando la validez de las transmisiones efectuadas a su favor y ocurriendo en la etapa probatoria".

Afirmó que "para interpretar las normas jurídicas no cabe renunciar a la búsqueda de su sentido lógico y finalista, desentendiéndose de su contexto general y del objetivo cuya consecución ellas pretenden (art. 1071 del CC, hoy, art. 10 y 12 del CCyCN)".

Precisó que "por lo contrario, ha de acudir a un método hermenéutico iluminado por la lógica de lo humano y de lo razonable, sin olvidar que el derecho positivo es por esencia una obra humana circunstancial, cuyas normas nacen al conjuro de una cierta circunstancia social que induce al legislador a dictar reglas tendientes a satisfacerla".

Resaltó que "carecería de sentido desentrañar el alcance de un precepto jurídico desconectándolo de la situación en que se originó y para el que fue destinado, la tercera utilizando la figura de la tercería y pretendiendo ampararse en la caducidad registral, conociendo la existencia del juicio, buscó mejorar su posición en perjuicio del verdadero dueño del bien ignorando que la inscripción registral carece de efecto constitutivo y sólo es un medio de obtener oponibilidad a terceros del derecho adquirido (art. 2505, Código Civil), conocimiento del juicio que ya lo tenía, conforme ella misma confesó, antes de la adquisición del bien por su parte, y sin desconocer en el recurso que motiva la presente, que se trata de una transmisión a non domino".

Citó jurisprudencia de la CSJN al decir que "resulta un inútil dispendio de actividad jurisdiccional diferir la consideración de la responsabilidad de un tercero citado (...), cuando éste ha ejercido en

plenitud el derecho constitucional de defensa en juicio, de modo que no existe óbice para que (...), la sentencia dictada después de su citación o intervención, lo afecte como a los litigantes principales' (conf. Fallos 321: 767). Igualmente resolvió que: 'Si la recurrente consintió la sentencia que había dispuesto que la compradora debía abonar previamente el saldo de precio adeudado a la firma de la escritura de dominio, y no medió apelación del demandado, evidencia un claro exceso de jurisdicción la decisión que dispuso la realización contemporánea de ambos actos', 'Corresponde descalificar la sentencia que no hizo extensiva la condena a los terceros ocupantes del bien, si resultaría un dispendio de actividad jurisdiccional diferir para un segundo juicio su eventual desalojo, teniendo en cuenta que pudieron ejercer plenamente su derecho de defensa en juicio y no lo hicieron'. (Fallos: 318:1459)".

Además, recordó que "el proceso civil -entendido con amplitud como todo aquel que no es penal- no puede ser conducido sólo en términos estrictamente formales" y que "así lo sostuvo la Corte Suprema de Justicia de la Nación en el precedente 'Colalillo' (Fallos 238:550)".

Rememoró que "allí la Corte sostuvo que 'No se trata ciertamente del cumplimiento de ritos caprichosos, sino del desarrollo de procedimientos destinados al establecimiento de la verdad jurídica objetiva, que es su norte. Que concordantemente con ello la ley procesal vigente dispone que los jueces tendrán, en cualquier estado del juicio, la facultad de disponer las medidas necesarias para esclarecer los hechos debatidos. Y tal facultad no puede ser renunciada, en circunstancias en que su eficacia para la determinación de la verdad sea indudable. En caso contrario la sentencia no sería aplicación de la ley a los hechos del caso, sino precisamente la frustración ritual de la aplicación de la ley a los hechos del caso, sino precisamente la frustración ritual de la aplicación del derecho".

Expuso que "ello se adecua también al respeto a los principios procesales vigentes conforme el CPCC, Ley 9531, establecidos en el Título Preliminar de 'III. Eficiencia, eficacia y proporcionalidad en la tutela judicial' por el cual se deben tomar las medidas necesarias y proporcionales para lograr la más pronta y eficiente administración de justicia, así como la mayor economía en la realización del proceso; el principio de 'VI. Instrumentalidad, flexibilidad y adecuación procesal', que establece: 'El sistema procesal es un medio para la realización de la justicia. Todos los que intervengan en un proceso judicial deberán hacer prevalecer la tutela efectiva de los derechos en litigio, evitando el excesivo rigor formal' y el principio de 'celeridad y concentración".

Destacó que "cabe recordar las enseñanzas vertidas por Vélez Sársfield en la nota al art. 3136 del Código Civil, en el sentido de que 'Sería un deshonor de la ley, que los jueces cerrasen sus ojos ante una conducta fraudulenta y permitieran que ésta triunfara".

Expresó que "determinada la nulidad del negocio antecedente cabe concluir en la 'nulidad del Boleto de Compraventa y de la escritura de dominio' presentados por la recurrente, toda vez que caen de oficio por una nulidad absoluta y manifiesta, por tratarse de una transmisión a non domino".

Añadió que "de allí que confrontando lo invocado por las partes en sus escritos de demanda y contestación y la tercera en los sucesivos planteos de tercerías y recursos deducidos y sus contestaciones, como la prueba ofrecida y producida, se observa que la decisión recayó sobre todos y cada uno de los temas propuestos, con lo cual no encuentro que se haya violentado ninguno de los postulados que hacen a la garantía del debido proceso, por lo que no logrando revertir los fundamentos del fallo, estimo que no corresponde haber lugar a los agravios".

Frente a este escenario, el examen del recurso de casación evidencia que el mismo no contiene embate alguno contra los pilares principales de la resolución cuestionada. Por el contrario, simplemente demuestra una mera discrepancia con lo decidido en Cámara que, a su vez, confirmó

lo resuelto en primera instancia. Incluso puede observarse que gran parte de lo manifestado se limita a reeditar lo planteado en presentaciones precedentes.

La sola lectura del planteo casatorio, y su confrontación con los fundamentos desarrollados por el Tribunal y demás constancias de autos lleva a concluir que ellos permanecen incólumes toda vez que no fueron rebatidos la demandada, a quien le correspondía efectuar una crítica concreta y demoledora de aquellos.

Por el contrario, el ataque ensayado por la parte recurrente, más allá del extenso esfuerzo discursivo llevado adelante, solo constituye una mera enumeración de opiniones y pareceres contrarios a la sentencia impugnada, cuyos argumentos en ningún momento refuta y, mucho menos, destruye.

En tal sentido, y al solo título ilustrativo, deben entenderse las genéricas manifestaciones de la recurrente cuando expresa que “la cantidad de tercerías que debía resolverse es solamente una [sic]”; que “la declaración oficiosa de nulidad del boleto de compraventa y la escritura de dominio de mi mandante es ilegal” e inconstitucional; que “las únicas nulidades absolutas son las del legislador”; que “todas las demás son relativas, y las de las escrituras públicas no escapan a esta regla”; que “¿si la invalidez de la escritura de Ramón E. Suárez es ‘absoluta’ y ‘manifiesta’, para que se abrió el juicio a pruebas?”; que “el argumento sentencial es rebuscado y ha sido ideado al solo fin de justificar la ampliación de la sanción de nulidad”; que “para obtener la nulidad de la escritura N° 137 de mi pupila, es preciso redargüirla de falsedad en forma similar a lo hecho con la escritura N° 511... del 30/12/1997”; que “la ‘nulidad transitiva’ que nos impone el fallo dejaría sin acción a Gómez frente a Suárez”; que “en realidad, a la Sra. Gómez le aplicaron el viejo aforismo español: ‘de paso, cañazo’ [sic]”; que “a la tercerista se le exige la ‘restitución’ el inmueble y el ‘pago de los gastos causídicos’ (sentencia del 26/10/23), a pesar de que no forma parte de la contienda judicial”; que “no fue demandada y tampoco la citaron a comparecer como ‘tercera interesada’ (art. 50 NCPCyC)”; que “es falso que la tercería persiguiera el ‘reconocimiento del derecho de dominio’”; que “su único objetivo era la remoción de una medida cautelar, para lo cual se requería justificar la legitimación procesal con la exhibición del ‘título’”; que “el debate sobre la cuestión dominial ni siquiera fue esbozado por mi mandante”; que se cuestionó a la tercerista en su buena fe contractual; que “es innegable que conocía la ‘existencia del pleito’ cuando celebró la compraventa, más [sic] no sus detalles procesales porque no es un profesional del derecho”; que “menos que ‘conocer’, la Sra. Gómez recibió ‘noticias’ del litigio, lo cual es obviamente insuficiente para enervar la ‘presunción de buena fe’”; que “el bien está legalmente anotado a nombre de Suárez”; que “la documentación de mi cliente fue elaborada y controlada por profesionales, y pudo ser registrada porque los antecedentes son formalmente inobjetables”; que “los hechos debatidos se protagonizaron antes del año 2015, y en consecuencia el art. 392 CCyCN no es inaplicable”; que “el art. 1051 del C. C. Vélez, modificado por L. 17.711, deja a ‘...salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe, a título oneroso, sea el acto nulo o anulable’”; que “el tráfico inmobiliario a non domino en nuestro país (en especial en el Norte) es algo cotidiano”; que “las personas suelen contratar mediante simple boleto y transferirse de ese modo el ejercicio posesorio, por motivos diversos (económicos, fiscales, etc.)”; que “se debe accionar contra los terceros poseedores para obtener la incorporación de un bien al sucesorio”; que “mi mandante no es parte de este proceso de ‘redargución de falsedad’, ya que no ha sido demandada, no le dieron traslado de la demanda y tampoco se la convocó a tenor del art.50 NCPCyC”; que “la acción intentada es de naturaleza personal; no fue articulada con carácter real, por lo que carece del ius persecuendi y de efectos erga omnes”; que “la carga de instar la participación de Gómez estaba en cabeza de los accionantes, si en definitiva querían involucrarla en el resultado”; que “el apersonamiento de aquella fue un acto espontáneo, circunscripto a la remoción de la medida cautelar que afecta su ‘ejercicio posesorio’”; que “podía haberlo obviado y mantenerse inactiva en su condición de propietaria/poseedora”; que “fue leal y optó por darse a conocer”; que “si

no lo hubiese hecho, sería impensable proponer, en este estadio, que la sentencia condenatoria le es ejecutable”; que “su posesión nunca fue discutida y/o turbada”; que “accedió a ella en forma pública, y de igual modo le otorgaron el título escriturario”; que “la redargución de falsedad fue esgrimida únicamente contra las personas sindicadas en la demanda”; que “pudo ser ampliada de oficio o a pedido de parte [] puesto que ya se sabía de la posesión e interés jurídico de la tercerista en el año 2006”; y que “nadie la pidió; en especial no lo hicieron los accionantes que tenían la iniciativa y disposición de sus derechos”.

Sin perjuicio de lo dicho, cabe recordar que la casación es un sendero extraordinario que no constituye una tercera instancia común, lo que conduce a discernir que para que este Tribunal Superior pueda entrar a revisar el mérito del recurso interpuesto, es decir su fundabilidad o procedencia, es preciso que el escrito cumpla con ciertas pautas adjetivas de carácter previo, que la doctrina en general denomina condiciones formales, por oposición a las sustanciales del derecho de impugnación (cfr. HITTERS, Juan Carlos, Técnica de los recursos extraordinarios y de la casación, Librería Editora Platense SRL, La Plata, 1998, ps. 243 y ss.).

En ese orden, como fuera resuelto, la casación no es una tercera instancia y no está en la esfera de sus poderes valorar la prueba, ni juzgar los motivos que formaron la convicción de la Cámara, porque este recurso se concede solamente contra la sentencia cuya injusticia provenga de un error de derecho, excluyendo el error de la determinación de las circunstancias de hecho del caso sometido a juicio (CS, Tucumán, 11/03/2020, “Molina de Triviño, Elizabeth M. c/ Casal, Raúl O. s/ Daños y Perjuicios”, -Sentencia n° 163-; CS, Corrientes, 01/02/2018, “Calvano, Juan O. c/ Estado de la Provincia de Corrientes s/ Acción Contenciosa Administrativa”, -Sentencia n° 3-; CS, Entre Ríos, 04/06/2012, “Grane, José A. s/ Concurso Preventivo”; CS, Formosa, 17/12/2017, “Ibáñez, Santiago c/ Sanatorio González Lelong SRL y otro s/ Ordinario”, -Sentencia n° 4803-; CS, Neuquén, “Muñoz Hidalgo, Juan F. c/ Horizonte Compañía Argentina de Seguros Generales SA (ART), s/ Accidente de Trabajo con ART”, -Sentencia n° 95/18-; CS, Río Negro, 06/03/2013, “Gutiérrez, María L. c/ Mosler, Vanesa s/ Desalojo”, -Sentencia n° 3-). Ello en tanto, a través de este recurso, no se procura revisar la justicia material de las sentencias de tribunales de grado, sino el restablecimiento del imperio de la ley a través de la correcta hermenéutica por consideraciones de interés público, vinculados con la seguridad jurídica, por sobre los intereses de las partes en un litigio singular (CS, San Luís, 19/03/2018, “Díaz, Javier E. c/ Prevención Aseguradora s/ Riesgos del Trabajo S.A. s/ Recurso de casación”, La Ley, cita online: AR/JUR/14057/2018).

Por lo tanto, como regla, el Tribunal de Casación no puede modificar las conclusiones de hecho a las que arribó el Tribunal de Mérito mediante el estudio de las pruebas, dado que la valoración de las mismas constituye una facultad propia y privativa de aquél, exenta de censura en casación, salvo demostración de absurdo en la realización de esa prerrogativa (Cfr. E. DE MIDÓN, Gladis, La casación, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2001, p. 59; CS, Buenos Aires, 12/11/1996, “Niglionico, Vicente R. c/ Pescarina S.A. y otra”, JA, 1999-III, síntesis; íd., 14/03/1995, “Nicoletti, Roberto c/ Giannantonio y Bartolo S.H.”, LL, cita online: AR/JUR/38/1995), tarea que incumbe solo al recurrente y no a la Corte explicar por qué no se ha configurado en la especie (CS, Buenos Aires, 31/05/1994, “Asensio, Enrique S. c/ Mariani, Aldo y otro”, JA, 1997-III, índice, n° 6).

En similares términos, esta Corte ha sostenido que la casación no es una tercera instancia ordinaria susceptible de provocar un reexamen de los hechos y de las pruebas, cuya valoración incumbe definitivamente a los órganos judiciales de mérito, sino por el contrario, una instancia extraordinaria tendiente a corregir errores de derecho. Por lo que el recurrente debe acreditar que la sentencia en crisis ha incurrido en un flagrante apartamiento de las constancias obrantes y pruebas ofrecidas o en una “arbitrariedad intolerable o un grave atentado contra las leyes del raciocinio” (CSJT, “Feler, Raúl D. vs. Banco Supervielle S.A. s/ Cobro”, sentencia n° 650 del 06/05/2019).

En este marco, y en las concretas circunstancias del recurso bajo estudio, resulta evidente que la crítica del fallo parte, fundamentalmente, de una mera discrepancia respecto del análisis realizado por la Cámara que la llevaron a confirmar el decisorio de primera instancia y a darle la razón a la parte actora al rechazar la tercería de dominio interpuesta por la señora Jacinta Gómez y declarar la nulidad del boleto de compraventa celebrado en fecha 24/04/2006 y de la escritura N° 137 del 01/08/2012, cuestión ésta vedada a la revisión casatoria en tanto no se observe error de derecho ni arbitrariedad, conforme criterio monocrorde de esta Corte (cfr. CSJT, 19/11/2020, “Remetal S.A. c/ B&M SRL s/ Cobro”, -Sentencia n° 921-; *íd.*, 29/10/2020, “Organización Gálvez S.A. s/ Concurso preventivo s/ Incidente de revisión promovido por D.G.R”, -Sentencia n° 854-; *íd.*, 23/07/2020, “Jiménez, Zenaida del Carmen s/ Prescripción Adquisitiva”, -Sentencia n° 452-; 06/05/2020, “Sucesión Lagarde Julia del Valle c/ Zelaya Carlos Ramón s/ Desalojo”, -Sentencia n° 224-; *íd.*, 13/12/2019, “Sosa Margarita V. c/ El Ceibo SRL s/ Daños y Perjuicios”, -Sentencia n° 2388-; *íd.*, 22/11/2019, “Guerci Alejandrina M. c/ Romero Beatriz Del Carmen y otros s/ Escrituración”, -Sentencia n° 2345-; *íd.*, 22/11/2019, “Ybañez Sergio Gustavo c/ Oscari Héctor Segundo y otro s/ Daños y perjuicios”, -Sentencia n° 2293-; *íd.*, 12/11/2019, “Millán Christian M. c/ Olás Omar A. y otros s/ Daños y perjuicios”, -Sentencia n° 2108-; *íd.*, 12/11/2019, “Figueroa, Jorge c/ De la Vega, Belisario y otros s/ Daños y Perjuicios”, -Sentencia n° 2129-; *íd.*, 12/11/2019, “Galia Álvarez de Saravia, Adelia c/ Madariaga Felipe s. s/ Especiales”, -Sentencia n° 2126-; *íd.*, 23/10/2019, “Varela Jorge Antonio y otra c/ El Provincial S.R.L. y otra s/ Daños y perjuicios”, -Sentencia n° 1940-; *íd.*, 17/10/2019, “Rodríguez Rubén c/ Rolcar S.A. s/ Daños y perjuicios”, -Sentencia n° 1931-; *íd.*, 14/08/2019, “Juárez, Cynthia E. y otros c/ Fast Food Sudamericana S.A. (Burger King) s/ Daños y perjuicios”, -Sentencia n° 1375-; *íd.*, 07/08/2019, “Curubeto de Labastida Graciela Genoveva y otros c/ EDET S.A. s/ Daños y perjuicios”, -Sentencia n° 1290-; *íd.*, 07/08/2019, “Centro Comunitario cultural y Deportivo San Miguel Arcángel c/ Bevilaqua Carlos Horacio s/ Desalojo”, -Sentencia n° 1283-; *íd.*, 25/07/2019, “Sindicatura de la Quiebra de T.A. La Estrella S.R.L. c/ Derudder Hnos. S.R.L. y otra s/ Daños y perjuicios”, -Sentencia n° 1180-; *íd.*, 25/07/2019, “García, Jorge L. c/ Villagra, Víctor D. y otro s/ Daños y perjuicios”, -Sentencia n° 1201-; *íd.*, 25/07/2019, “Frías, Cristina del Carmen c/ Requejo de Balboa, Dolores s/ Daños y perjuicios”, -Sentencia n° 1189-; *íd.*, 13/06/2019, “Borches, Luisa B. y otro c/ Ruesgas, Beatriz y otro s/ Desalojo”, -Sentencia n° 968-; *íd.*, 13/05/2019, “Juárez Norma N. c/ Córdoba Pedro R. s/ Cobro Ejecutivo s/ Incidente de tercería de dominio promovido por Ruiz Ana M.”, -Sentencia n° 718-; *íd.*, 04/04/2019, “Aráoz Silvina vs. Medrano Silvina Beatriz y otro s/ Desalojo”, -Sentencia n° 415-; *íd.*, 28/03/2019, “Rosemberg Lydia J. c/ Moraga Fagalde, Erwin s/ Interdicto Posesorio”, -Sentencia n° 399-; *íd.*, 25/03/2019, “Frutillaar S.R.L. - Las Quintas S.R.L. - Álvarez Rodolfo A. s/ Concurso preventivo s/ incidente de revisión promovido por AFIP-DGI”, -Sentencia n° 327-; *íd.*, 07/03/2019, “Gutiérrez Martín Álvaro y Juárez Jesica Evangelina c/ Le Parc S.R.L. y otro s/ Especiales (Residual)”, -Sentencia n° 204-; *íd.*, 28/02/2019, “Ontivero, Germán A. y otro c/ Mercado, Julio A. s/ Contratos”, -Sentencia n° 152-; *íd.*, 28/02/2019, “Mariño, Jorge W. c/ Dabra S.A. s/ Cumplimiento de contrato”, -Sentencia n° 148-).

Es así que, conforme se sostuvo en forma reiterada, por vía del recurso de casación no se puede provocar un nuevo reexamen crítico de los medios probatorios que dan base al pronunciamiento impugnado. Queda fuera de este ámbito recursivo, en efecto, la valoración de las pruebas aportadas y el juzgamiento de los motivos que forman la convicción del Tribunal de grado, salvo fundada alegación de la arbitrariedad del pronunciamiento (CSJT, 16/03/2020, “Palina Nancy Estela c/ Centro Médico Argenta S.R.L. y otros s/ Daños y perjuicios”, -Sentencia n° 190; *íd.*, 16/03/2020, “Sucesión Juárez de Paz Juana Rosa vs. Ocupantes del Inmueble de calle Sarmiento 245/251 Concepción s/ Reivindicación”, -Sentencia n° 201-; *íd.*, 07/03/2019, “Decima Pablo Alejandro c/ Banco Comafi S.A. s/ Daños y perjuicios”, -Sentencia n° 207-).

En este orden de ideas, el planteo casatorio carece de los indispensables desarrollos tendientes a poner de manifiesto el error o la ilegitimidad de la sentencia en crisis. Por lo tanto, se está en presencia de un recurso de casación que, en puridad, se motiva en una mera discrepancia de la recurrente con la resolución del Tribunal de Alzada, sin haber aportado argumentos idóneos para justificar la arbitrariedad de lo decidido (cfr. CSJT, 30/10/2020, “La Nueva Fournier S.R.L. s/ Concurso preventivo s/ Incidente de verificación tardía promovido por la AFIP”, -Sentencia n° 858-; *íd.*, 07/09/2020, “Cooperativa de Trabajo Agropecuario Mayo Ltda. s/ Concurso preventivo. Incidente de Concurso Preventivo promovido por S.F.E.S.A.”, -Sentencia n° 633-; *íd.*, 16/06/2020, “Transporte Dapello S.A c/ Yanima Berries S.A s/ Ejecución Hipotecaria”, -Sentencia n° 356-; *íd.*, 13/12/2019, “Soria Mercedes Nicolasa del Valle c/ Caja de Seguros S.A. s/ Cumplimiento de contrato”, -Sentencia n° 2381-; *íd.*, 12/11/2019, “Correa García Miguel A. c/ Luque Emilio S. s/ Desalojo”, -Sentencia n° 2140-; *íd.*, 08/10/2019, “Medina Margarita Esther c/ Ance Nicolás s/ Acciones posesorias”, -Sentencia n° 1795-; *íd.*, 27/08/2019, “Flores María Elena c/ Bazan Manuel Francisco y Otra s/ Escrituración”, -Sentencia n° 1510-; *íd.*, 13/08/2019, “Paseo Shopping S.A. s/ Garlatti, Jorge C. s/ Pago por consignación”, -Sentencia n° 1332-; *íd.*, 13/06/2019, “Navarro, Pedro A. c/ Navarro, Mary E. s/ Desalojo”, -Sentencia n° 980-; *íd.*, 13/06/2019, “Carranza, Elvira del Valle s/ Prescripción adquisitiva”, -Sentencia n° 971-; *íd.*, 13/06/2019, “Sucesión de Lazarte Eliza - Delgado Martin c/ Pérez, Ricardo A. s/ Desalojo”, -Sentencia n° 969-; *íd.*, 13/05/2019, “Juárez, Norma N. c/ Córdoba Pedro R. s/ Cobro Ejecutivo s/ Incidente de tercería de dominio promovido por Ruiz Ana M.”, -Sentencia n° 718-; *íd.*, 13/05/2019, “Rositto, Víctor M. s/ Quiebra declarada s/ Incidente de apelación”, -Sentencia n° 700-).

Se observa entonces que ninguno de los planteos de la recurrente ha logrado demostrar el error de derecho o la arbitrariedad en el pronunciamiento impugnado y, conforme fuera resuelto por esta Corte, no basta que la parte que recurre sostenga una determinada solución jurídica, sino que es menester que exponga una crítica razonada de la sentencia impugnada, para lo cual tiene que rebatir todos y cada uno de los fundamentos en que se apoya el fallo (CSJT, 14/08/2019, “Molinari Eduardo D. y otro c/ Registro General de la Propiedad del Inmueble de la Provincia de Santiago del Estero s/ Hábeas Data”, -Sentencia n° 1338-; *íd.*, 07/08/2019, “Fernández Christian A. c/ Banco de Servicios y Transacciones S.A. (Argencard) s/ Amparo informativo”, -Sentencia n° 1303; *íd.*, 07/06/2019, “Núñez, Adriana s/ Prescripción adquisitiva”, -Sentencia n° 908-; *íd.*, 07/03/2019, “Ducca, Alfredo y otra c/ Arrieta, Hugo A. y otra s/ Acción revocatoria o pauliana”, -Sentencia n° 190-; *íd.*, 07/03/2019, “Rodríguez, René E. c/ Ruíz, Guillermo D. s/ Daños y Perjuicios”, -Sentencia n° 193-). Se desprende de lo expuesto en este voto que tal tarea de la impugnante no ha sido satisfecha con suficiencia en este proceso.

En conclusión, la crítica contenida en el recurso bajo análisis, se basa simplemente en alegaciones ineficaces para descalificar el pronunciamiento impugnado, puesto que el Tribunal ha expresado su criterio con apoyo en los hechos y pruebas que estimó relevantes, practicando un análisis circunstanciado al caso bajo el marco normativo aplicable. Los fundamentos de la sentencia discurren en una secuencia lógica con la que se podrá disentir o no, pero en modo alguno autorizan su calificación como errada, arbitraria o absurda.

Por lo expuesto, cabe concluir que el recurso es inadmisibile.

5. Las costas de esta instancia extraordinaria se imponen a la parte recurrente, vencida en autos, conforme al criterio objetivo de la derrota (art. 61 CPCyC).

El señor Vocal doctor Antonio D. Estofán, dijo:

Doy por íntegramente reproducida la relación de antecedentes de la causa contenida en el voto del señor Vocal preopinante, que estimo suficiente y cumplida con rigor técnico.

Así también manifiesto mi adhesión a la resolución que contiene el voto del vocal preopinante, sin perjuicio de lo cual me permito agregar lo siguiente.

1.- Entre sus embates la tercerista cuestiona que esté obligada a entregar el inmueble; en tal sentido, argumenta que la acción intentada -redargución de falsedad-, es una acción de carácter personal, limitada a los instrumentos atacados, y que por ende, carece del *ius persecuendi* y de efectos *erga omnes*.

Pues bien, la recurrente yerra en sus apreciaciones, pues omite considerar, que de los expesos términos de la demanda surge que la sucesión actora incoa “*acción de redargución de falsedad, nulidad de instrumento público y restitución de inmueble*”.

Indudablemente estamos en presencia de una pretensión procesal compleja, pues, si bien es cierto que se articula una redargución de falsedad, ello es en aras de obtener la “*restitución del inmueble*”; es decir, juntamente con la acción reivindicatoria. Ahora bien, recurriendo a la caracterización legal de esta acción, la reivindicatoria tiene por objeto defender la existencia de un derecho real (en autos, el de dominio) que se ejerce por la posesión ante actos de desapoderamiento de la cosa por parte de un tercero, a fin de que se declare el derecho de su titular y se ordene la restitución de la cosa al mismo. En definitiva, y al contrario de lo argüido por la tercerista, estamos ante una acción real, oponible erga omnes y con efectos reipersecutorios.

Podrá argumentar la recurrente -en sus intentos de embatir contra el pronunciamiento- que no ha sido literalmente expresada como “*acción reivindicatoria*” en la demanda; mas no puede soslayar que se ha reclamado la “*restitución del inmueble*”, y que en esos términos ha quedado trabada la litis. De hecho, la misma circunstancia de que la tercerista haya pretendido defender su pretense derecho de dominio frente a las acciones incoadas -interponiendo diversas tercerías- implica un reconocimiento tácito de la pretensión de restitución del inmueble que está ocupando, y de cuya desposesión pretende defenderse.

En este punto del desarrollo resultan ilustrativas las palabras del juez Antonio Bermejo quien sabiamente decía “*Abogado cuénteme los hechos que el derecho lo aplicó yo*”; maxima que puede resumirse en dos conocidas locuciones latinas que son caras de una misma moneda: “*iura novit curia*”, y “*da mihi factum, dabo tibi ius*”

En tal sentido, nuestro Máximo Tribunal Provincial, siguiendo los lineamientos de la Suprema Corte de la Nación, ha señalado: “*el imperativo de congruencia en la sentencia exige que medie conformidad entre ésta, la demanda y su responde, vale decir, que la decisión se ajuste a la materia fáctica oportunamente introducida y debidamente sustanciada en el juicio, sin que la calificación jurídica que hacen las partes sea vinculante para el tribunal, quien, en virtud del axioma iura novit curia, debe aplicar el derecho que estime que corresponda. La labor de subsunción, esto es, el encuadramiento de la plataforma fáctica dentro de una categoría o concepto jurídico, es materia que compete exclusivamente al tribunal y no a las partes. Mientras no se observe en la determinación del derecho apartamiento de las circunstancias fácticas del proceso y falta de adecuación a la pretensión incoada en la demanda (lo que no se verifica en el caso), toda violación al principio de congruencia y a los términos en que quedó trabada la litis contestatio debe ser descartada*” (CSJT, 06/02/2009, “*Burgón Manuel Andrés vs. Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán [Banco Residual] s/ Daños y Perjuicios*”, Sentencia N° 23). Desconocer el alcance e implicancia de la mentada facultad-deber que, en el ámbito local, consagra el artículo 34 del CPCyC, conduciría al absurdo de que el órgano judicial, por limitarse a los argumentos jurídicos que le proponen actor y demandado, se vea forzado a tener que adoptar, a sabiendas, una solución legalmente incorrecta (cfr. CSJT, 15/10/2013, “*Caja de Seguros S.A. vs. Provincia de Tucumán [Dirección de Comercio Interior] s/ Contencioso administrativo*”, Sentencia N° 807). Por ello en doctrina se ha sostenido que el principio *iura novit curia* significa pura y simplemente que el juez no se encuentra atado por los errores y omisiones de las partes y que, en la búsqueda del derecho, todos

los caminos se hallan abiertos ante él (COUTURE, Eduardo; Fundamentos del derecho procesal civil, 3ª ed. [póstuma], Depalma, Bs.As., p. 286). (CSJT sentencia n°1484, fecha 30/11/2022).

El señor Vocal doctor Daniel Oscar Posse, dijo:

Estando de acuerdo con los fundamentos vertidos por el señor Vocal preopinante doctor Daniel Leiva, vota en idéntico sentido.

Y VISTO: El resultado del precedente acuerdo, habiendo dictaminado el señor Ministro Fiscal en fecha 16/09/2024, la Excma. Corte Suprema de Justicia, por intermedio de su Sala en lo Civil y Comercial Común, Civil en Familia y Sucesiones y Penal,

RESUELVE:

I.- DECLARAR INADMISIBLE y, por ende, **MAL CONCEDIDO**, el recurso de casación interpuesto por el apoderado de la tercerista señora Jacinta Mercedes Gómez, en fecha 11/06/2024 contra la sentencia de la Sala I de la Cámara en lo Civil y Comercial Común del Centro Judicial Concepción del 20/05/2024, de acuerdo a la considerado.

II.- COSTAS, como se consideran.

III.- RESERVAR pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

SUSCRIPTA Y REGISTRADA POR LA ACTUARIA/O FIRMANTE EN LA PROVINCIA DE TUCUMÁN, EN LA FECHA INDICADA EN LA CONSTANCIA DE LA REFERIDA FIRMA DIGITAL DE LA ACTUARIA/O. MEV

Actuación firmada en fecha 30/05/2025

Certificado digital:

CN=FORTE Claudia Maria, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27166855859

Certificado digital:

CN=ESTOFAN Antonio Daniel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20080365749

Certificado digital:

CN=POSSE Daniel Oscar, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23126070039

Certificado digital:

CN=LEIVA Daniel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20161768368

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.