

Expte13-05062089-6-1
"BAHAMONDE... EN
J° 54.542 "BARRA -
QUERO CARLOS..."
S/ REP."

SALA PRIMERA

EXCMA. SUPREMA CORTE:

Graciela Bahamonde, por intermedio de apoderado, interponen Recurso Extraordinario Provincial contra el auto dictado por la Segunda Cámara de Apelaciones en lo Civil, en los autos N° 54.542/28.843 caratulados "Barraquero Carlos A. y ots. c/ Bahamonde Graciela y ots. p/ Tercería".-

I.- ANTECEDENTES:

Carlos Adrián Jesús Barraquero y Gabriel Gustavo Da Dalt, entablaron tercería de mejor derecho contra Graciela Bahamonde, Aníbal Bisaguirre y Elvira Hortensia Bahamonde, a fin de que se declare la inoponibilidad de la sentencia de división de condominio de un inmueble dictada en los principales.

Corrido traslado de la demanda, los accionados la contestaron solicitando su rechazo.

En primera instancia se rechazó la tercería. En segunda se revocó el fallo, admitiéndose aquella.-

II.- AGRAVIOS:

Se agravia la recurrente sosteniendo que la decisión carece de requisitos y formas indispensables; que es arbitraria; y que omitió pruebas.

Dice que no había obstáculos formales o registrales, para la operación de la venta cuestionada; que el embargo no podía impedir la realización de la venta; que no tuvo conocimiento de la subasta y que no hubo mala fe; y que no hubo posesión de los terceristas.-

III.- Este Ministerio Público estima que el recurso extraordinario provincial interpuesto debe ser rechazado.

A los efectos de dictaminar, cabe memorar que V.E. ha sostenido que la tacha de arbitrariedad requiere que se invoque y demuestre la existencia de vicios graves en el pronunciamiento judicial consistentes en razonamientos groseramente ilógicos o contradictorios, apartamiento palmario de las circunstancias del proceso, omisión de considerar hechos y pruebas decisivas o carencia absoluta de fundamentación¹, y que el recurso de inconstitucionalidad es un remedio excepcional ante hechos que la muestren manifiesta, contundente, no siendo procedente cuando sólo media una crítica o ante la mera discrepancia con el fallo impugnado, pues de lo contrario se haría de aquel una instancia ordinaria contraviniendo todo el sistema constitucional recursivo².

Si bien la quejosa ha tachado de arbitraria a la resolución en crisis, no ha evidenciado, fehaciente ni suficientemente³, la configuración concreta, acabada y certera de su planteo. En realidad, discrepa, o disiente, con las conclusiones a las que arribó la Cámara en su sentencia cuestionada, donde aquella afirmó, razonablemente, y fundada en las pruebas rendidas, jurisprudencia y en derecho, que:

1 L.S. 188-311; 188-446; 192-206; 209-348; entre numerosísimos fallos.

2 L.S. 157-398; L.A. 84-257; 89-357; 91-143; 94-343.

3 Cfr. Sagüés, Néstor Pedro, Derecho Procesal Constitucional, Recurso Extraordinario, t. 2, p. 195; vid. tb. C.S.J.N., 9/12/86, E.D. 121-276.

1) En los autos 28.557 “Bahamonde Graciela c/ Bisaguirre Aníbal p/ div. de condominio” se registra la escritura de venta de la Sra. Elvira Hortensia Bahamonde a favor de su hermana Graciela Bahamonde el 14/02/2013, que en ella le transfiere el mismo 25% a esta última, por la suma de \$70.000, y que el remate se había producido el 27/04/2012 y la cesión el 14/06/2012;

2) En la escritura de venta se lee que el asiento consignado no reconoce ningún embargo, gravamen ni contrato, que de la lectura de la matrícula surge el embargo del Banco de la Nación Argentina trabado el 25/2/2011, vigente al momento de la venta instrumentada por escritura del 14/2/2013 y plasmada erróneamente en la matrícula;

3) Resultaba evidente el yerro consignado en la escritura ello por cuanto allí expresa: “CERTIFICACIONES NOTARIALES: 1)- Con Certificado de Dominio N°1.140.720 de fecha 07 de Febrero de 2013, expedido por la Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial de la Provincia que tengo a la vista y archivo en este escribanía, se me acredita: Que la vendedora no se encuentra inhibida para disponer de sus bienes dentro de la 1°, 3° y 4° Circunscripción Judicial; que consta inscripto el dominio del inmueble a nombre, al número, y asiento antes consignado y no reconoce ningún embargo, gravamen ni contrato.”;

4) Era llamativa la inscripción de la venta efectuada de la Sra. Elvira Bahamonde a su hermana Graciela el 14/02/2013 con la escribana Laura Schmith, quien no pudo ignorar la existencia del embargo y del remate del inmueble cuya venta inscribió, y que de las constancias de los expedientes y de la matrícula en cuestión se apreciaba que la subasta fue efectuada, aprobada y firme en cuanto no fue cuestionada en forma alguna por la demandada Elvira Hortensia Bahamonde con anterioridad a la transferencia de su hermana;

5) Los aquí terceristas recibieron como cesionarios las acciones y derechos obtenidos en la subasta por Alejandro Heriberto Morales, según escritura pública efectuada el 14/6/2012, y que a pesar de esto la Sra. Elvira Bahamonde transmitió el 25% del inmueble el 14/02/2013 a su hermana Graciela a través de una escritura que no consigna el embargo del Banco de la Nación, embargo vigente, a todas luces, al momento de efectuar la venta, la que no le resultaba oponible a los terceristas;

6) Cuando se suscribió la escritura la propiedad ya había sido rematada, aprobada la subasta y notificada a la ahora impugnante de su aprobación;

7) Si bien la posesión aún no había sido entregada, ya que el 19-9-2014 se ordenó su entrega y el 11-6-2015 se concretó y se ordenó su inscripción, lo cierto era que el embargo fue trabado en forma previa y debe triunfar frente a cualquier otro derecho que pretenda ejercerse sobre el inmueble en cuestión;

8) Los terceristas adquirentes eran de buena fe y a título oneroso, no cabía duda sobre su derecho prevalente;

9) El derecho real del adquirente en remate judicial nació con la aprobación del remate, independientemente de su inscripción en el Registro”4.

10) No podía hablarse de buena fe de las demandadas en cuanto pretenden desconocer el remate del 25% efectuado en el proceso existente en el Juzgado Federal;

11) Al momento de efectuar la escritura entre las hermanas Bahamonde, se había señalado en forma expresa que la Sra. Graciela Bahamonde se reserva la suma de \$36.939,19 para afron-

4 Cfr. S.C., expte. 13-02123144-9 “Viñedos y bodega Borone” , 22/2/2017.

tar el pago del embargo de la suma citada recaído en Expediente Nro. 18.055/4, caratulado “Banco de la Nación Argentina c/ Bahamonde Elvira Hortensia y otra. p/ ej. hip.”, es decir, que conocían que el juicio proseguía a pesar de haberse rematado la propiedad hipotecada, se había comprometido expresamente a solicitar ante el respectivo tribunal la sustitución de la medida, y por tanto tenía efectivo conocimiento del pleito y de la subsistencia de la deuda;

12) Aún en el caso de que no supiera la Sra. Elvira Bahamonde de la subasta practicada en los autos señalados, no resultaba creíble que la escribana no haya constatado en la matrícula la existencia del embargo y que la profesional no haya tomado conocimiento de la existencia del remate y no lo haya comunicado a las hermanas Bahamonde, como profesional involucrada en la venta, más allá de que no constara en la matrícula la subasta practicada en abril de 2012;

13) No había duda en cuanto a que al momento de “transferir” la propiedad la Sra. Elvira Bahamonde a su hermana, el inmueble en cuestión ya no estaba en su patrimonio, en cuanto la subasta estaba aprobada y firme y ello era perfectamente conocido o cognoscible por parte no solo de la transmitente sino también de quien adquirió el 25% en cuestión;

14) Resultaba claro que no podía la Sra. Elvira Bahamonde transferir un derecho que ya no tenía, que era inexistente, que había salido de su patrimonio a través de la subasta; y

15) No debía olvidarse que la inscripción registral en materia de inmuebles resulta meramente declarativa y que en manera alguna puede convalidar un acto viciado y que fue inscripto en forma incorrecta.-

IV.- Por lo dicho, en conclusión, y de conformidad a los artículos 3, 27, 28 inciso 1 y 29 de la Ley 8.911, esta Procu-

ración General aconseja el rechazo del recurso extraordinario provincial planteado.-

DESPACHO, 06 de mayo de 2022.-



Dr. HECTOR FRAGAPANE
Fiscal Adjunto Civil
Procuración General