



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PROCURACIÓN GENERAL DE LA  
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-121079-1

Avallone, Marcelo E. s/  
Incidente de Liquidación  
de Bienes”  
C. 121.079

Suprema Corte de Justicia:

I.- La Sala I de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Martín resolvió, a fs. 626/630vta., en el marco de un incidente de liquidación de bienes de la quiebra del Sr. Marcelo Avallone, confirmar la resolución interlocutoria de primera instancia que, a su turno (v. fs. 490 y vta.), había resuelto la prevalencia del privilegio de los acreedores hipotecarios por sobre los adquirentes por boleto de compraventa Ruben Balestrasse y Norma E. Ceballos, por un lado, y José Luis Guzzetti y Verónica K. Di Nocco, por otro, con relación a las unidades funcionales N°7 y 8 del inmueble de autos. Ello así, por considerar que sendas posesiones de los inmuebles habían sido posteriores a la fecha de la constitución de la hipoteca por el fallido.

Para así decidir, la Alzada comenzó por determinar la ley aplicable, señalando que el caso debía juzgarse a la luz de de las normas del Código Civil velezano, por ser la ley vigente al momento de la celebración de los actos jurídicos objeto de análisis. Luego, en lo que se refiere al *thema decidendum*, el tribunal expuso diversas posturas doctrinarias desarrolladas por distintos autores sobre la contraposición entre la oponibilidad de la publicidad posesoria del comprador de buena fe y la publicidad registral. Tuvo además por acreditada la buena fe de los adquirentes mediante el respectivo boleto de compraventa, así como también, la existencia del mutuo con garantía hipotecaria sobre el inmueble y su registración pertinente.

Añadió a ello la circunstancia de que en el marco del proceso principal se concedió un plazo para la entrega de la posesión a los adquirentes

por boleto de compra-venta con vencimiento el 31-3-1995, cuya materialización no se verificó en tiempo y forma. Además, el Síndico del proceso falencial informó que la garantía hipotecaria fue constituida por el fallido mediante escritura pública celebrada el día 9 de febrero de 1995, o sea antes de la adquisición de la posesión. La Alzada juzgó que ningún elemento de prueba contradecía estas afirmaciones volcadas por el Síndico en su presentación de fs. 92 del principal.

Y a lo señalado agregó que por el efecto relativo de los contratos (art. 1137 del CC), no es posible invocar derechos emergentes de una convención respecto de la que se es un tercero, en provecho propio. Por ello, sostuvo que la posesión sobre la unidad funcional n°5 adquirida por la Sra. Alba Esther Lanzone en virtud de un boleto de compra-venta, no podía ser invocada como antecedente posesorio por los adquirentes aquí desplazados. Esto, sin perjuicio de añadir que la inexperiencia o ignorancia de las leyes no puede ser invocada como excusa para evadirse de sus efectos, en tanto la misma no se encuentre expresamente autorizada por aquélla.

Por último, refirió que el argumento relativo a la posibilidad de aplicar una suerte de “esfuerzo compartido” entre las partes, resulta una incorporación tardía que no puede ser atendida sin lesionar el principio de congruencia.

II.- Contra dicha resolución se alzan de manera conjunta y bajo un patrocinio letrado único, los Sres. Guzzetti, Di Nocco, Balestrasse y Ceballos a través del recurso extraordinario de inaplicabilidad de fs. 637/640vta. Fundan su crítica en cuatro ejes argumentales, a saber:

En primer término, comienzan por afirmar que la resolución recurrida no tomó en cuenta los agravios relativos a la posibilidad de considerar la posesión de la Sra. Lanzoni, primera adquirente de buena fe de uno de los dúplex que integran el inmueble objeto de autos y que se encontraba en estado de indivisión, posesión que sí tuvo lugar antes de la constitución de la garantía hipotecaria. También entienden que se dejó de considerar que dicha circunstancia fáctica era una suerte de indicio para los



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PROCURACIÓN GENERAL DE LA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

**C-121079-1**

acreedores hipotecarios respecto de la posesión del bien por terceros. Abundan sobre el valor de la publicidad posesoria y su prevalencia sobre la registral. Insisten en la circunstancia fáctica de la buena fe contractual y la celebración del contrato inmobiliario con anterioridad a la constitución de la hipoteca, aunque sin haber obtenido la entrega de la posesión, por demora del propio vendedor y fallido. Sostienen la necesidad de apelar, en el caso, no sólo a las normas y criterios jurisprudenciales en la materia, sino también a los principios generales del Derecho y la equidad. Hacen referencia, asimismo, a la existencia de unas actuaciones relacionadas al presente, en las que se reclamarían al Sr. Avallone la indemnización de daños y perjuicios y también la escrituración del bien objeto de litigio. Y si bien las mismas no han sido acompañadas a esta instancia, el sentido que habré de proponer para la solución del presente, me permite emitir esta opinión con prescindencia de su incorporación.

Luego, se agravian del criterio seguido por la Alzada al interpretar que el carácter relativo de los contratos era el que impedía hacer valer los efectos de la posesión de la Sra. Lanzoni a su respecto. Sostienen que no serían en verdad terceros con relación a de dicho contrato por cuanto ellos interpretaron incorporarse a una relación negocial que luego cobraría forma de consorcio de propietarios. Arguyen que la buena fe contractual también era exigible a los acreedores hipotecarios, quienes debieron informarse del estado real del inmueble.

En tercer lugar, sostienen que no es posible exigir a las partes el conocimiento de la jurisprudencia, por lo que no es dable calificar su conducta como carente de cuidado y previsión. Y, por último, se agravian de la decisión en crisis por cuanto sostienen que ha vulnerado derechos fundamentales como el acceso a la vivienda familiar. Subrayan que la operación no fue realizada como una mera inversión inmobiliaria sino que lo fue para satisfacer la necesidad de una vivienda. Fundan esta parcela de su réplica en el artículos 14 bis de la Constitución Nacional, arts. 10 y 11 del PIDESC, arts. 3, 12 y Preámbulo de la Convención sobre los Derechos del Niño, arts. 23 y 24 del

PIDCP, arts. 17 y 19 de la CADH, y 16 punto 3 de la declaración Universal de Derechos Humanos. Abundan sobre la jerarquía supralegal de estas normas y dejan planteada la cuestión constitucional.

III.- El recurso no puede prosperar.

La lectura de la síntesis de agravios que formulara en los párrafos que anteceden en contraste con los fundamentos desestimatorios de la apelación deducida desarrollados en el pronunciamiento cuestionado, cuya reseña -a esos fines- me permití realizar, pone al descubierto la insuficiencia técnica del intento revisor, insuficiencia que se erige como valladar para ingresar en el conocimiento de los reproches allí portados.

En autos, los recurrentes proceden a realizar una argumentación que pretende sustentar una solución alternativa de la adoptada en la especie. Sin embargo, dicha actividad argumental resulta insuficiente a los fines casatorios propuestos, toda vez que por atendible que pueda ser el criterio sostenido, no logra evidenciar la violación o errónea aplicación de la ley que se denuncia (arg. Art. 279 C.P.C.C.B.A.).

Efectivamente, tal como ya fuera destacado párrafos arriba, el magistrado que abrió el Acuerdo en el decisorio impugnado -Dr. Lami-, luego de referirse a las diversas posturas existentes en el plano doctrinario acerca de la tensión que puede generarse en los conflictos entre acreedores hipotecarios o embargantes de un deudor y los adquirentes por boleto de compraventa del inmueble gravado o embargado, hace referencia a la existencia de ciertas reglas elaboradas por la doctrina y la jurisprudencia según las cuales *“En el conflicto entre el comprador por boleto y el acreedor hipotecario debe estarse a la posesión: si esta fue dada con anterioridad a la hipoteca triunfa el comprador; en cambio, si la hipoteca fue anterior a la posesión, prevalece el acreedor, quedándole al comprador las acciones contractuales contra el vendedor y las penales”* con cita de Lorenzetti, Ricardo, “Tratado de los contratos”, t.1, Rubinzal Culzoni editores, ed. 1999, Santa Fe, ps. 345 y ss. Y en los párrafos subsiguientes de su voto, después de concluir que la toma de posesión de los inmuebles objeto de autos había sido posterior a la



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PROCURACIÓN GENERAL DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-121079-1

constitución del gravamen hipotecario, aludiendo a la inexistencia de elementos de valoración que acrediten lo contrario y al efecto relativo de los contratos en los términos del art. 1137 del Código Civil que había juzgado de aplicación en la especie, terminó por desestimar los agravios de los recurrentes haciendo referencia a la máxima contenida en el art. 1198 de dicho cuerpo normativo y a que la alegación de una eventual inexperiencia o ignorancia jurídica formulada por los quejosos tampoco sirve para excusarse si la excepción no está expresamente autorizada por la ley, con cita de los arts. 20 del Código Civil y 8 del actual Código Civil y Comercial de la Nación (v. fs. 628/629 vta.).

Dicho razonamiento desestimatorio, que concitó la adhesión del restante vocal, no han sido objeto de un embate adecuado por los recurrentes, quienes se han limitado a formular alegaciones en un sentido diverso al de la solución adoptada, sin hacerse cargo ni desarrollar argumentos suficientes como para derribar los invocados por el órgano sentenciante, tal como era su deber hacerlo a los fines de tener éxito en su intento revisor extraordinario.

En este sentido, cabe recordar que en términos de la doctrina de V.E., es carga específica de los impugnantes denunciar aquella ley o doctrina que reputan violada o erróneamente aplicada (doct. causas C. 90.421, sent. del 27-VI-2007; C. 115.710, resol. del 8-VIII-2012; C. 117.092, resol. del 19-XII-2012), mención que debe ser acompañada por la explicación concreta sobre el modo en que dicha infracción o yerro se produjo (Ac. 90.541, sent. 24-V-2006; C. 95.000, resol. del 9-XII-2010; C. 107.310, sent. del 3-XI-2010; C. 109.023, resol. del 18-IV-2011; entre otras). Y dicha carga específica ha sido soslayada por quienes aquí recurren, lo que conlleva a desechar el recurso en vista.

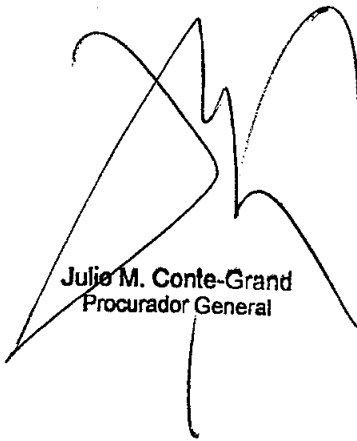
En consecuencia, debe ser calificado de insuficiente aquel recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley que, como el presente, omite efectuar una réplica idónea a las conclusiones que fundamentan el pronunciamiento, y que se limita a trasuntar una discrepancia de criterio, no demostrando de qué manera se habría producido la infracción legal o el absurdo que alega (conf.

C-121079-1

S.C.B.A., causas Ac. 90.860, sent. del 29-VI-2005; Ac. 90.372, sent. del 14-II-2007; C. 101.401, sent. del 4-V-2011; C. 99.429, sent. del 22-II-2012; C. 118.443, sent. del 12-VII-2017; entre muchas otras).

IV.- Por todo cuanto hasta aquí he expuesto, considero justificado el rechazo del recurso en vista (art. 279 del C.P.C.C.B.A.).

La Plata, 8 de marzo de 2018.



Julio M. Conte-Grand  
Procurador General