



568

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

C-121102-4

“Brandauer, Guillermo E.  
s/ Concurso Preventivo  
(Hoy Quiebra)”  
C. 121.102

Suprema Corte de Justicia:

I.- Recibo en vista las presentes actuaciones (fs. 1953), con la incorporación de la causa “*Brandauer, Erwin s/Concurso preventivo (hoy quiebra) c/ Brandauer, Guillermo Erwin y ot. s/ acción de revocatoria concursal*”, que fuera requerida por esta Procuración a fs. 1954 y vta., por su estrecha vinculación con el tema debatido en autos.

A continuación, habré de expedirme entonces respecto de la procedencia del recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley impetrado por el Sr. Martín Ignacio Aspiroz, a través de su letrado apoderado, en su carácter de pretense adquirente de buena fe del bien objeto de realización concursal en estas actuaciones.

II.- La Sala I de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial de Bahía Blanca resolvió a fs. 1914/1918, confirmar la resolución de primera instancia que, a su turno (v. fs. 1775/1776 vta.), había declarado inoponible a la quiebra la compraventa instrumentada en la escritura N°736, pasada el 21-XII-2010 por ante el escribano Alejandro Galmarini respecto del inmueble objeto de autos (matrícula 74.510 de Bahía Blanca), y ordenado, en consecuencia, la inmediata incautación del inmueble, facultando al síndico a promover su desalojo como recaudo para proceder a la subasta del mismo. Todo ello, con remisión de las actuaciones a la justicia penal para investigar el obrar del vendedor, Juan R. Fioretti (hoy fallecido, ver fs. 1910/1911).

Para así decidir, la Alzada dio respuesta a los agravios del apelante que, en prieta síntesis, giraban en torno de su buena fe contractual, el desconocimiento del proceso de revocatoria concursal ya referido, que actualmente obra acollarado, y en definitiva, la caducidad de la medida

cautelar de anotación de litis que daba cuenta del estado de litigiosidad del bien, oportunamente decretada en las actuaciones conexas antes referenciadas (v. fs. 34 y 38/40 de dicho proceso).

En cuanto a la vigencia de la medida cautelar, el magistrado ponente sostuvo que la norma del artículo 37 inc. "b" de la ley 17.801 debía ser leída conjuntamente con el artículo 229 del Código Procesal local. Ello así, dado que la primera estipula la caducidad *ipso iure* de las anotaciones registrales de medidas cautelares por el transcurso de cinco años "salvo disposición en contrario de las leyes". Y a su turno, la segunda de las normas referidas, prevé la vigencia de la medida de "anotación de litis", estableciendo que cuando la demanda hubiera sido desestimada, aquella se extinguirá con la terminación del juicio, mientras que si se la hubiera admitido -tal lo sucedido en el caso-, se mantendrá hasta que la sentencia se hubiera cumplido. Afirmó que ello se explica por la finalidad que la misma sustenta. De esa manera, desestimó a este respecto el planteo de inconstitucionalidad presentado en el recurso.

A estos argumentos añadió la valoración de la conducta de la parte y los indicios que contrariaban la alegada buena fe contractual. Estimó que el invocado desconocimiento de la existencia del proceso de revocatoria concursal no resultaba verosímil. Más allá de la argumentada inaplicabilidad al caso del plazo quinquenal de caducidad de la inscripción, sostuvo que tal anotación seguía apareciendo en la plancheta registral correspondiente al bien, lo que surgía del certificado de dominio agregado a fs. 1506, de donde además se podía conocer el proceso y el carácter de demandado que ostentaba el vendedor. Esta falta de diligencia en compulsar la documentación o haber pedido explicaciones al enajenante se juzgó totalmente reñida con la buena fe invocada. Por lo demás, añadió que la buena fe se aplica al contratante y no puede verse desplazada, en el caso, por eventual responsabilidad profesional del escribano interviniente.

III.- Contra dicha resolución se alza el Sr. Aspiroz, por apoderado, a través del recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley que obra agregado a fs. 1929/1948 y en el que, además de dejar planteados los vicios que a su



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

C-121102-4

entender configuran la violación del artículo 37 inc. "b" de la ley 17.801 y demás normas que cita, introduce la cuestión constitucional federal.

El eje de su argumento recursivo consiste en la interpretación literal del artículo 37 de la ley 17.801. Extrae de su texto la conclusión de que la caducidad quinquenal refiere a las anotaciones registrales y no a las medidas cautelares y por último, que dicha norma alude a la excepción prevista en una ley especial. Sobre este punto, estima que el código procesal local no podría, sin incurrir en inconstitucionalidad, alterar lo dispuesto por la ley nacional. Concluye así que el digesto ritual local no sería uno de los previstos por el legislador nacional al prescribir que las excepciones posibles podrían provenir de una ley especial. En línea con ello, sostiene que el artículo 43 de la ley 17.801 habilita en cambio a las legislaciones locales a reducir los plazos establecidos por dicho cuerpo normativo, lo que, según alega, *a contrario sensu*, impediría alongar los plazos fijados por aquélla.

Por lo demás, agrega que el fallo en crisis viola la "presunción de buena fe" recogida en el artículo 9 del CCyC (sic), desvirtuando asimismo el valor probatorio de los instrumentos públicos (art. 293 y 296 del CC. y C.). Abunda respecto de su confianza en el notario interviniente y entiende que esto le exime de las consecuencias que se le imputan a una inscripción registral que en su interpretación, había caducado. Califica de absurdo y arbitrario el razonamiento de la Alzada, sin proponer, sin embargo, argumentos que sustenten tales asertos.

IV.- El recurso no debe prosperar.

En ambos decisorios de grado fue determinada la inoponibilidad a la quiebra de la compraventa que efectuara el Sr. Aspiroz al Sr. Fioretti respecto del inmueble objeto de debate, quien en su oportunidad se allanara la demanda en el proceso iniciado a partir de la acción de revocatoria concursal, según resulta del pronunciamiento que obra a fs. 426/428 del expediente referido y que corre acollarado. Efectivamente, las instancias ordinarias han ponderado las circunstancias de hecho obrantes en la causa y han valorado la conducta del Sr. Aspiroz, desestimando la alegada buena fe contractual que

invocara para repeler la pretensión de inoponibilidad esgrimida por la Sindicatura del proceso falencial. Estas circunstancias de hecho y su calificación jurídica devienen incommovibles en esta instancia toda vez que pese a haber alegado el vicio de absurdo, entiendo que el mismo no ha sido suficientemente fundado por el impugnante en su intento revisor.

Cabe recordar al respecto que, tal como lo ha sostenido V.E. en numerosos precedentes, la fijación de los hechos y la valoración de la prueba son cuestiones propias de los jueces de mérito y, por regla, se hallan exentas del control por vía de recurso extraordinario salvo que se invoque y se demuestre el vicio de absurdo (doctrina causas A. 69.592, sent. del 6-V-2009; A. 70.673, sent. del 31-VIII-2011; A. 71.359, sent. del 23-XII-2014; A. 70.932, sent. del 4-V-2016; A. 73.329, sent. del 21-XII-2016; entre muchas otras).

En autos, el recurrente ha invocado el mentado error. Sin embargo, su intento argumental no resulta suficiente para el fin perseguido. Es que conforme el criterio sostenido inveteradamente por V.E., la demostración de dicha anomalía impone una carga argumentativa que no puede verse reducida a la manifestación de un disenso con la manera en que los magistrados han valorado el material probatorio. En este sentido, resulta un imperativo que pesa sobre el recurrente, la incontrastable muestra de evidencias de un importante desarreglo en la base del pensamiento, una anomalía extrema, una falla palmaria en el proceso de raciocinio, que ponga de manifiesto la extravagancia de la conclusión a la que se ha arribado (conf. S.C.B.A., causas L. 70.295, sent. del 12-III-2000; Ac. 95.794 sent. del 17-XII-2008; C. 117.952, sent. del 7-V-2014; C. 116.929, sent. del 8-IV-2015; C. 120.316, sent. del 22-VI-2016; C. 119.553, sent. del 29-III-2017; entre otras).

Y si bien la mentada calificación de los hechos de autos resulta por si suficiente para justificar la resuelta inoponibilidad del negocio jurídico a la masa de acreedores de la quiebra, habré de detener mi atención igualmente en el otro argumento que sostiene la sentencia en crisis y que fuera objetado invocando una errónea aplicación de la ley.



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

C-121102-4

En efecto, si bien el recurrente realiza grandes esfuerzos interpretativos de apego a la literalidad de la norma y desprende de allí la inconstitucionalidad que pretende se decrete del artículo 229 del C.P.C.C.B.A., esto resulta no sólo infructuoso sino también incorrecto. Señalo que es infructuoso porque la calificación de la conducta de la parte no se limita a dicha interpretación normativa, sino que se valió de otros varios indicios que sustentaron tal apreciación. Por lo demás, y en cuanto al argumento en sí mismo, ha dicho nuestro Máximo tribunal que la declaración de inconstitucionalidad es una medida a decretarse como *ultima ratio* y que entonces la interpretación que corresponde hacer de las normas en tensión, debe ser la que arroje una lectura sistemática que procure la coherencia de todo el régimen normativo, buscando evitar inconsistencias.

Ello así, por cuanto: *“La declaración de inconstitucionalidad, al importar el desconocimiento de los efectos, para el caso, de una norma dictada por un poder de jerarquía igualmente suprema, constituye un remedio de última ratio que debe evitarse de ser posible mediante una interpretación del texto legal en juego compatible con la Ley Fundamental, pues siempre debe estarse a favor de la validez de las normas, y cuando exista la posibilidad de una solución adecuada del litigio, por otras razones que las constitucionales comprendidas en la causa, corresponde prescindir de éstas últimas para su resolución, por lo que, siendo dicha revisión judicial la más delicada de las funciones susceptibles de encomendarse a un tribunal, solo es practicable como razón ineludible del pronunciamiento que la causa requiere, debiendo llegarse a una declaración de inconstitucionalidad sólo cuando ello sea de estricta necesidad.”* (CSJN, causa: *Rodríguez Pereyra, Jorge L. y ot. c/ Ejército Argentino s/ Daños y perjuicios*, sent. del 27-XI-2012, Fallos: 335:2333).

Y en lo que respecta en particular a la medida de anotación de litis, se ha dicho que tiene por objeto hacer saber a terceros la existencia de un litigio en el que se discute la titularidad de derechos sustanciales en relación con bienes determinados de carácter registral. Esta medida no genera

prioridades, como ocurre con el embargo. De ahí que la ley se desinterese por fijarle un lapso preciso de vigencia y por el contrario manifieste la simple idea de una duración acorde con el tiempo que pueda insumir la sustanciación del proceso y la consiguiente discusión acerca del derecho y el cumplimiento de un fallo que haga lugar a la pretensión (Rivas, Adolfo A., *Caducidad de la anotación de litis*, La Ley 2010-F, 44).

Es evidente que la cuestión de la registración depende de la regulación administrativa sobre el punto, mientras que lo que resulta propio y específico de la medida cautelar, corresponde a la de las normas procesales. En el caso, la vigencia establecida para la anotación de litis permite afirmar que en oportunidad de renovar su inscripción no haría falta volver a demostrar los recaudos de procedencia, toda vez que la medida en sí considerada, seguiría vigente.

Es lo cierto sin embargo, que no hace falta inquirir en la vigencia de la anotación registral toda vez que la presencia de su decreto (caduca o no) en la matrícula del bien que se adquiría, ya resultaba informativa acerca de la existencia de un pleito e imponía -para mantenerse dentro del campo del obrar diligente y de la buena fe- indagar respecto de la suerte del proceso que la había originado. Esto así, porque en el caso de esta medida en particular, el vencimiento del plazo quinquenal sólo produciría caducidad de su anotación registral, toda vez que la cautelar en sí misma considerada mantendría su vigencia hasta la conclusión del pleito, sin que además, su eventual caducidad registral, genere la eliminación de tal asiento. Esto es evidentemente lo que la distingue del embargo, pues ante la caducidad de su anotación se pierde la prioridad temporal. En cambio aquí, aún vencido el plazo de caducidad de la anotación registral, ello no importa borrar la existencia del proceso. Escudarse entonces en un rigorismo derivado de la caducidad de su inscripción no acerca al recurrente hacia la presunción de su buena fe.

Contrariamente, el argumento del impugnante reducido a sostener la caducidad de la anotación registral de la litis, resulta contradictorio, toda vez que, en puridad, dicha medida estaba prevista justamente para protegerlo, en



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

C-121102-4

su carácter de adquirente del bien. Entonces, invocar la caducidad de una medida que lo protegía y de la que a la vez, había constancias en el certificado registral, aparece reñido con el sentido común y otra vez, obliga a descartar la buena fe invocada. Es evidente entonces que en autos se está pretendiendo convertir en una discusión jurídica lo que claramente constituye una conducta incompatible con la buena fe. Esta actitud, más propia del ardid, pretende esconder en vericuetos legales la intención de defraudar normas de orden público como las que tutelan los derechos de los acreedores, lo que no es posible convalidar en esta instancia.

V.- En mérito de todo cuanto hasta aquí he expuesto, considero justificado el rechazo del recurso en vista.

La Plata, / 1 de diciembre de 2017.

Julio M. Conte-Grand  
Procurador General

