



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

C-126413-1

"G. F. A. y otro/a c/ F. R. A. s/ Incidente (excepto los tipificados expresamente).

C. 126.413

Suprema Corte de Justicia:

I. En el marco del incidente promovido por F. A. G. y N. M. L. -ambos por derecho propio y en representación de su hija menor de edad M.F.G.L-, contra R. A. F., la señora magistrada a cargo del Juzgado en lo Civil y Comercial n° 10 del Departamento Judicial de La Plata, hizo lugar a la acción incoada y, en consecuencia, declaró la nulidad de la inscripción traslativa de dominio del inmueble sito en ... y las calles ... y ... de ..., partido de La Plata, provincia de Buenos Aires que fuera dispuesta oportunamente en los autos caratulados "G., R. A. s/ Incidente de ejecución de honorarios" (v. sentencia de fecha 12-X-2021).

Para así resolver, señaló de inicio la juzgadora de origen que se encuentra acreditado que con fecha 25 de enero del año 1988 los legitimados activos y J. A. C. (por entonces heredero y administrador de la sucesión de F. C. y E. C. d. C.), suscribieron, en sus calidades de comprador y vendedor respectivamente, un boleto de compraventa sobre una parte del terreno -de diez metros de frente por veintitrés de fondo, ubicado sobre calle ... (actual ...) entre ... y ... de ...-.

Tuvo por probado, asimismo, que en la sucesión *supra* mencionada los herederos -entre ellos el mencionado señor J. A. C.-, no abonaron los honorarios profesionales por los trabajos comunes que se le regularon al letrado interviniente, doctor R. G. quien, consiguientemente, decidió promover la ejecución de los mismos y embargar la totalidad del inmueble integrante del acervo hereditario sito en la localidad de ... . Circunstancia que motivó, a la postre, que los aquí incidentistas iniciaran una tercería de mejor dominio y, en subsidio, de mejor derecho -en fecha 04-V-2001- en relación a la porción indivisa adquirida por el boleto de mención.

Relató seguidamente la judicante que, pendiente de resolución la tercería, el lote fue subastado en fecha 11 de julio de 2003 resultando adjudicatario el demandado señor

R. F. (v. fs. 37/43, testimonio de protocolización de remate judicial).

Destacó que una vez promovidas las presentes actuaciones ordenó como medida cautelar genérica la suspensión del desalojo previsto para el día 19 de marzo del 2013 -v. fs. 22/22vta- dispuesto en los autos “G. R. A. s/ incidente de ejecución de honorarios” en pos de garantizar preventivamente los derechos constitucionales de la menor que habita el inmueble de marras.

Sentado el contexto fáctico que consideró de interés para la dilucidación de la cuestión sometida a juzgamiento, la sentenciante de origen indicó que: *“En síntesis, de la prueba producida y analizada a través de la sana crítica, tengo por cierto que: a) el Sr. F. A. G. ha adquirido el inmueble que habita de buena fe hace casi cuarenta (40) años, pagándolo en su integridad y b) la subasta del mismo nunca debió efectuarse por encontrarse pendiente de decisión la tercería de dominio que -conforme letra expresa de artículo 99 y ccdtes. del CPCC-, imponía la suspensión de la venta forzada (art. 384 del CPCC). Como anticipé, estas circunstancias anulan esa venta: nos encontramos ante un acto viciado y doloso -según mi leal entender-; dado que tanto el martillero como el letrado administrador del sucesorio no podían desconocer las circunstancias que rodeaban el estado fáctico-jurídico del bien en cuestión”*.

II. Contra dicha forma de resolver se alzó el accionado, con asistencia letrada (v. presentación de 20-X-2021 y expresión de agravios fechada el 25-X-2021) y previo conferir vista a la señora titular de la Asesoría de Menores e Incapaces n° 2, doctora Laura Ozafrain de Ortiz, oportunamente evacuada mediante escrito de 10-XII-2021, llegó el turno de pronunciarse a la Sala Tercera de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial departamental que dispuso su revocación (v. sentencia de 02-V-2022).

A los fines de arribar a esa decisión, el órgano de apelación interviniente partió por señalar que la complejidad de la cuestión debatida sobre la que ilustran, en su parecer, los antecedentes contenidos en los escritos postulatorios y los considerandos de la sentencia recurrida, imponía un análisis holístico de este “particular” proceso judicial en el cual *“(…) la resolución que se adopte difícilmente satisfaga en simultáneo los intereses de los coincidentistas y del incidentado”*.



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

C-126413-1

Bajo dicha premisa, y en lo medular del pronunciamiento, la alzada consideró que: *“(…) la venta del inmueble en discusión no puede ser oponible al adquirente F. por un doble orden de motivos. En primer lugar, porque para satisfacer algunas de las cargas de la sucesión -en concreto, los honorarios del Dr. G.-, se enajenó el bien en cuestión, lo que derivó en la lógica consecuencia que éste dejó de formar parte del patrimonio relicto (arts. 3.474 y 3.475 del Código Civil) y, por ende, pasó a ser insusceptible de contemplarse como un activo a partir en favor del firmante del boleto, A. J. C., hecho que -eventualmente- hubiese llevado a su adquisición con carácter retroactivo a la fecha de los decesos de los causantes (art. 3.503 del Código Civil). En segundo lugar, porque el referido C., en tanto administrador del proceso sucesorio de su padre y madre estaba imposibilitado de disponer del inmueble por sí mismo y sin el consentimiento de los demás herederos (art. 3.451 del Código Civil). Espero se coincida que, sea por uno u otro motivo, la obligación de venta instrumentada en el respectivo boleto no puede ser imputada a las sucesiones de F. C. y E. C. y, por consiguiente, no puede juzgarse preferente a la del Dr. R. G. que motivó la subasta, por la sencilla razón que las expectativas de sendos acreedores operan en planos de deudores distintos. A riesgo de ser reiterativo, subrayo que G. y L. esgrimen un crédito contra A. J. C.; en tanto que el Dr. G. lo hace frente a las sucesiones de F. C. y E. C.”.*

Como corolario de las razones antes apuntadas, concluyó que el boleto blandido por el señor G. y la señora L. es inoponible al incidentado señor F. -adquirente del bien-, cerrando así el debate sobre la tercería de mejor derecho intentada por aquéllos.

III. Dicho pronunciamiento fue objeto de impugnación por parte de los actores quienes -con asistencia letrada- interpusieron recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (v. presentación electrónica de 16-V-2022), cuya concesión dispuso el órgano de segunda instancia por medio de la resolución de fecha 1º de marzo de 2023.

IV. Arribadas las actuaciones a esa sede casatoria, esa Suprema Corte procedió a conferirle vista del remedio procesal deducido en los términos de lo prescripto por los arts.

283 y 297 del Código Procesal Civil y Comercial (v. resol. de 21-IV-2023 notificada por oficio de fecha 25 de abril del corriente año), que pasaré a responder a continuación.

Si bien no escapa al conocimiento de esa Suprema Corte, no está de más recordar que el alcance de la intervención que debo asumir en autos se halla delimitada por las disposiciones contenidas en la Resolución P.G. n° 452/10, por lo que habré de circunscribir mi actuación a constatar la adopción de las medidas que resulten necesarias a los fines de asegurar el debido resguardo de los derechos e intereses de la hija menor de edad de los coincidentistas, M.F.G.L., ante la eventualidad de que se disponga el lanzamiento del grupo familiar del inmueble materia de controversia.

Así es, siendo que el presente caso debe analizarse a la luz de los derechos fundamentales de los niños, niñas y adolescentes a acceder a una vivienda y a gozar de una protección especial por parte de la familia, de la sociedad y del Estado en razón de su condición de personas en desarrollo, tengo la convicción luego de repasar con detenimiento y minuciosidad las constancias obrantes en el expediente -tanto en soporte papel como virtual a través de la página web de esa Suprema Corte-, que en autos se han puesto en marcha los mecanismos tuitivos previstos en la Resolución P.G. 452/10 de mención, atento que se le dio debida intervención a la señora representante del Ministerio Público Pupilar y los juzgadores de mérito cursaron a las autoridades provinciales correspondientes los anoticiamientos pertinentes allí dispuestos (v. fs. 29/34; 59/60vta; 68/68vta; 91/91vta; 255; 281 y presentaciones electrónicas de: 21-XII-2020, 10-IX-2021, 13-X-2021, 10-XII-2021 y 03-V-2022), dando de ese modo efectivo cumplimiento a la manda contenida en dicha resolución.

Ello, claro está, sin perjuicio de las medidas de acción positiva que ese cimerio Tribunal pudiera disponer por intermedio de la Subsecretaría de Promoción y Protección de los Derechos de la Niñez y Adolescencia de la Provincia de Buenos Aires, dependiente del Poder Ejecutivo provincial, en aras de salvaguardar los intereses de la menor y su familia, involucrados en la especie.

La Plata, 6 de septiembre de 2023.-



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

C-126413-1

Digitally signed by  
Dr. CONTE GRAND,JULIO  
MARCELO  
Procurador General de la  
Suprema Corte de Justicia  
PROCURACION GENERAL -  
PROCURACION GENERAL  
Procuracion General

06/09/2023 08:33:16

