



Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaria Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes



I12 73792/1

En la ciudad de Corrientes, a los siete días del mes de abril de dos mil veinticinco, estando reunidos los señores Ministros del Superior Tribunal de Justicia, Doctores Fernando Augusto Niz, Alejandro Alberto Chaín, Guillermo Horacio Semhan, Eduardo Gilberto Panseri, con la Presidencia del Dr. Luis Eduardo Rey Vázquez, asistidos de la Secretaria Jurisdiccional Dra. Marisa Esther Spagnolo, tomaron en consideración el Expediente N° I12 - 73792/1, caratulado: "**INCIDENTE DE NULIDAD EN AUTOS: BAEZ GAWLIK, NESTOR OSVALDO C/ CASANOVA DE RAVENAU, ANA MARIA Y RABENAU, FEDERICO G. S/ EJECUTIVO**".
Habiéndose establecido el siguiente orden de votación: Doctores Guillermo Horacio Semhan, Fernando Augusto Niz, Luis Eduardo Rey Vázquez, Eduardo Gilberto Panseri y Alejandro Alberto Chaín.

EL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA

SE PLANTEA LA SIGUIENTE:

CUESTION

¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR EN AUTOS?

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR GUILLERMO HORACIO SEMHAN, dice:

I.- Este incidente fue promovido por *María Esperanza Ravenau* -en calidad de heredera de sus padres Federico Guillermo Ravenau y Ana Modesta

Cazanova de Ravenau- tendiente a que se declare la nulidad de todo lo actuado en el juicio ejecutivo seguido contra aquellos -por haberse fundado en un título falso- que culminó con la subasta de un bien inmueble (propiedad de Federico Guillermo Ravenau). A su vez, también solicitó la aplicación de las sanciones previstas en el art. 45 del CPCC por malicia procesal.

Se presentaron los incidentados: *Roberto Enriquez y Néstor Osvaldo Báez Gawlik* (en calidad de ejecutantes) y la adquirente en la subasta Teresa Araujo, quienes opusieron excepción de prescripción y de falta de legitimación.

Luego de un pedido de informes al Registro de la Propiedad Inmueble aparecen en escena los sucesivos compradores de las unidades funcionales del edificio que se construyó en el inmueble subastado.

El Juez de primera instancia desestimó las excepciones y decretó la nulidad de la subasta, limitando sus alcances a los ejecutantes, dejando a salvo a la adquirente en dicho acto (Araujo) por no poder imputarle el conocimiento de la causal de nulidad sustancial al haberse respetado el procedimiento formal. Asimismo dada la existencia de subadquirentes de buena fe y a título oneroso convirtió la obligación primitiva de retrotraer el dominio del bien a la de abonar daños y perjuicios.

Disconforme con la decisión únicamente apeló la incidentista.

II.- La Sala IV de la Cámara de Apelaciones Civil y Comercial hizo lugar parcialmente al recurso de apelación que interpusiera el Dr. Rojas Busellato, en representación de Ravenau y, en consecuencia, extendió los efectos de la nulidad a los posteriores adquirentes que se hubieran presentado al proceso, a quienes también hizo extensiva la condena, con la salvedad de que serían responsables en el porcentaje /



Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaria Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes

-2-

Expte. N° I12 - 73792/1

que les corresponde en la propiedad horizontal. Impuso las costas a todos los incidentados.

III.- Para así decidir la Cámara principió destacando que la única apelante había sido Rabenau y que, por ende, arribó firme a esa instancia la declaración de nulidad, como la condena a Enriquez y Baez Gawlik.

Que en el caso los efectos de la nulidad por tratarse de un supuesto de venta de cosa ajena afecta tanto a los adquirentes de buena fe, como a los subadquirentes que hayan adquirido a título oneroso, debido a que la venta se realizó sin la intervención de la titular del derecho.

Señaló que, más allá de que durante la vigencia del Código Civil este tema había dado lugar a controversias teóricas respecto del tipo de ineficacia que traería aparejada la nulidad de tal acto, lo cierto es que el Código Civil y Comercial estableció expresamente -en su art. 392- que en el caso -como el traído a resolver- los subadquirentes no pueden ampararse en su buena fe y título oneroso si el acto se ha realizado sin la participación del titular del derecho. Entonces esa operación declarada nula proyecta sus efectos aún contra los terceros de buena fe y a título oneroso, quienes no cuentan así con la protección que anteriormente disponía el art. 1051 del CC.

Con relación a la obligación de restituir y dado que el inmueble fue modificado con mejoras significativas ya que se edificó un edificio de dos pisos y unidades funcionales, sostuvo que su restitución material sería imposible y gravosa. Por ello, referenció que esa obligación sería sustituida por el pago de un monto equivalente

a su valor al momento de la desposesión, en las condiciones que esa oportunidad se hallaba el inmueble.

Añadió también que disponer lo contrario, además de resultar impracticable, causaría perjuicios a los terceros de buena fe (actuales propietarios de las unidades funcionales) como a la nulisdicente pues debería hacerse cargo del pago de las mejoras.

En cuanto a las costas -remitiendo al modo en que fue resuelto el recurso- las impuso a los sucesivos adquirentes que se opusieron a la pretensión de la incidentista, además de a los ejecutantes originales.

IV.- Disconformes con la decisión tanto Ravenau, como la adquirente en subasta y los sucesivos compradores - entre los cuales se encuentran los actuales propietarios de las unidades funcionales- interpusieron recursos extraordinarios de inaplicabilidad de la ley, conforme se reseña seguidamente.

V.- El Dr. Diómedes Guillermo Rojas Busellato patrocinando a **Zulma Esperanza Solís Ravenau (nulisdicente)** argumenta el recurso, conforme las razones que sintetizo seguidamente:

Que la Alzada a poco de analizar las constancias de la causa concluyó -acertadamente- en extender los alcances de la condena a los terceros adquirentes del inmueble; no obstante ello erra -al igual que el Juez de la instancia anterior- al reemplazar la devolución del bien subastado por una indemnización equivalente al valor del mismo. Menciona que con esa decisión la Cámara entendió que no se violenta el principio de congruencia y que responsabiliza a su parte por no haber llevado a cabo actos idóneos que fundamenten el pedido de devolución del inmueble.



Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaria Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

*Superior Tribunal de Justicia
Corrientes*

-3-

Expte. N° I12 - 73792/1

Cuestiona el razonamiento que llevó a decidir en ese sentido el cual, afirma no es coherente con las constancias del proceso como tampoco puede fundarse en atribuirle a su cliente algún tipo de responsabilidad por no haber evitado y/o impedido que se lleve a cabo en el lugar la construcción de un edificio.

Continúa diciendo que se le atribuyo cierta desidia por no haber solicitado se cautele el inmueble o se constate su estado en aquel momento en que formuló la nulidad. Sin embargo, expone, lo que se pasó por alto es que la Sra. Ravenau no lo habitaba ya que aquel era propiedad de sus padres que se encontraban fallecidos, en consecuencia no tenía conocimiento de nada de lo sucedido sino hasta que se abrió el juicio sucesorio y se pidió el informe al Registro de la Propiedad Inmueble.

Además sostiene la ejecución se llevó a cabo en un Juzgado de la Ciudad de Resistencia (Chaco) y las notificaciones que se disponían se realizaban en el domicilio del inmueble subastado. Y para más, en el momento de publicarse los edictos -y por expreso pedido de los abogados ejecutantes- los nombres de las partes fueron consignados con sus iniciales; entonces le era imposible que aquella hubiera tenido algún conocimiento del juicio y de la situación que estaba ocurriendo respecto del inmueble.

Esas razones dice -expuestas por la vocal votante en primero término- en nada son suficientes como para no admitir la devolución del inmueble y creer que la decisión del Juez a quo en ese sentido fue la correcta. Asegura que las cosas deben volver a su estado anterior, sin que ello signifique para su parte enriquecerse sin

justa causa, ya que lo pretendido es la devolución del inmueble y la demolición de los construido.

Agrega que la decisión carece de fundamentación amén de no explicar por qué su parte debe aceptar una indemnización que no pidió y para más ejecutarla contra deudores cuya solvencia desconoce.

Que lo correcto hubiera sido que la decisión proteja a la Sra. Ravenau dada su falta de intervención en la maniobra fraudulenta y que la orden de indemnizar los daños ocurridos sea a favor de los terceros adquirentes de las unidades funcionales construidas y de aquella.

Añade como más gravoso aún que la condena (en cuanto solo considera el equivalente al valor del inmueble al momento de la desposesión) es que no contempla los más de 21 años en que se vio privada del uso y goce del fundo en cuestión. Todo ello justamente por haberse optado por una condena que no solicitó, privándola también de solicitar una reparación integral que comprenda el lucro cesante, la pérdida de chance y el daño moral entre otros conceptos. Concluye este aspecto alegando en que si la ejecución principal es nula, como así también la subasta las cosas deben retrotraerse al estado anterior, ordenándose su devolución.

Se quejó también por la falta de condena solidaria a los apoderados de los ejecutantes a quienes considera también responsables de los actos viciados, pues nada hace suponer su falta de conocimiento respecto a que, las personas ejecutadas estaban fallecidas ya que bastaba para ello cotejar sus números de identificación para haberlo advertido, sumado a que, todo el trámite del proceso puse en evidencia la participación de aquellos en la maniobra ilícita (ya en la diligencia del ///



Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaria Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

*Superior Tribunal de Justicia
Corrientes*

-4-

Expte. N° I12 - 73792/1

mandamiento de intimación de pago y embargo no se encontró a las personas ejecutadas, claramente por la razón de que ese no era su domicilio real y aun así la ejecución continuó). Y como si eso fuera poco expresa, los ejecutantes no cobraron su deuda del importe que surgió de la venta en subasta pues a poco de acreditada la suma se presentó en el proceso el abogado de la Municipalidad de Resistencia reclamando tributos debidos del inmueble, siendo el profesional que representaba a la comuna el mismo que lo hacía por quien ejecutó el pagaré. Entonces está más que clara la maniobra ilícita y por esa razón y con fundamento en el art. 344 los abogados intervinientes deben hacerse cargo de su desprolijo actuar profesional.

Finaliza criticando la imposición de costas con relación a las excepciones que los incidentados interpusieron, afirmando que no es válido que aquellas sean cargadas por ambas partes -como lo ordenó el Juez de primera instancia- ya que al haber sido rechazadas son ellos los que asumen la condición de vencidos y, por ende, deben soportar sus consecuencias. Igual queja formula respecto de las costas -por su orden- impuestas en la segunda instancia.

VI.- Luego la Dra. María Claudia Farizano, como patrocinante de la **Sra. Teresa Araujo -adquirente en la subasta-** articula los recursos extraordinarios de inaplicabilidad de la ley, nulidad e inconstitucionalidad con los fundamentos que sintetizo seguidamente.

Se agravia de la afectación a sus derechos constitucionales, calificando de incongruente la extensión de los efectos de la nulidad decretada de la

ejecución principal a la subasta realizada, cuando la misma no había sido planteada, ni debidamente sustentada en el proceso. Expone que para que una subasta judicial sea anulada, debe existir un vicio que afecte a alguno de los requisitos legales del acto y un interés jurídico que lo justifique. En este caso, no se presentó tal vicio ni irregularidad alguna.

Invoca al caso la protección del adquirente de buena fe y a título oneroso contenida en la norma del artículo 1051 del Código Civil (antes de la reforma de 2015) la cual lo protege, incluso cuando el acto sea declarado nulo o anulable y que conforme a este artículo, los efectos de la nulidad de la ejecución no pueden alcanzar al acto de la subasta, dado que el adquirente actuó de buena fe.

Aduce la inaplicabilidad del Código Civil y Comercial de la Nación pues comenzó a regir el 1 de agosto de 2015, entonces mal pudo el fallo basarse en normas -particularmente el artículo 392- que no estaban vigentes en el momento en que ocurrieron los hechos, ya que todo sucedió antes de esa fecha, bajo la legislación del viejo Código Civil. Sin dudas expone que para este caso, debería haberse aplicado el artículo 1051 del Código Civil de Vélez Sarsfield, que protege a los adquirentes de buena fe.

Afirma que esta aplicación retroactiva infringe derechos garantizados por la Constitución Nacional, como el derecho de propiedad (art. 17) y el debido proceso (art. 18), al estar prohibida la retroactividad de las leyes en el artículo 7 del Código Civil y Comercial.

Por todo ello concluye en que el fallo violó principios fundamentales como el derecho a la defensa, el debido proceso, la igualdad ante la ley y



Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaria Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes

-5-

Expte. N° I12 - 73792/1

el derecho de propiedad que están protegidos por la Constitución Nacional además de ser arbitrario y carente de fundamentos válidos, ya que no se basa en el derecho vigente en el momento de los hechos.

VII.- La Dra. Fenicia E. A. Barrios interpone dos recursos de inaplicabilidad de ley en nombre y representación de **María Cristina Iribas de Desimoni** uno y el otro por **Eduardo Pablo Ruberto (ambos adquirentes posteriores a la de la subasta y transmitentes de los actuales propietarios)**, calificando en ambos a la sentencia de arbitraria y violatoria de los artículos 18 y 17 de la Constitución Nacional.

Los agravios de manera similar en ambos recursos se pueden resumir en estos principales puntos:

1. Aplicación retroactiva del nuevo Código Civil: Alega la errónea aplicación del nuevo Código Civil ya que se efectivizó de manera retroactiva, afectando situaciones previas a su entrada en vigor. Argumenta que el juicio ejecutivo, la subasta y la compra del inmueble ocurrieron bajo la vigencia del anterior Código Civil. Afirma que la ley no puede tener efectos retroactivos según el artículo 7 del nuevo Código Civil, por lo cual, así como fue dictado el fallo, viola derechos constitucionales, como el derecho a la defensa y el derecho de propiedad. Sostiene que la sentencia de Primera Instancia fue correcta al aplicar el Código Civil anterior.

2. Equivocada atribución de responsabilidad a los compradores de buena fe: así es arbitraria al condenar también a la Sra. Araujo -adquirente en la

subasta- como a los compradores que la sucedieron por hechos ocurridos en un juicio previo. Expresa que la Cámara asume que ellos tenían conocimiento del juicio y de los incidentes asociados al inmueble, lo cual no es cierto. Los compradores no fueron informados de su existencia cuando adquirieron la propiedad, por ende no se los puede responsabilizar por actos en los que no intervinieron, ya que la compra fue legal, a través de escritura pública y con informes registrales que garantizaban la titularidad de los vendedores. Argumenta que esta decisión genera inseguridad jurídica, ya que pone en riesgo la protección que tienen los compradores al adquirir bienes a título oneroso y de buena fe.

3. Interpretación errónea del artículo 392 del nuevo Código Civil: sostiene que dicha norma establece que los derechos reales de los terceros sobre inmuebles adquiridos de buena fe son válidos, excepto en casos de fraude. La Cámara aplicó este artículo de manera incorrecta, ya que los compradores desconocían los problemas legales previos al momento de su compra. Expone que la sentencia confunde la titularidad registral con el derecho real, cuando en realidad los compradores actuaron de buena fe al adquirir la propiedad de los sucesivos titulares registrales, por lo tanto no deben ser responsables de actos previos en los que no participaron.

Recalca que los verdaderos responsables de la nulidad del juicio ejecutivo y la subasta son Baez y Gawlik, los abogados que intervinieron en esa ejecución y el Juez que permitió la maniobra.

Reitera e insiste en que los compradores de buena fe no tuvieron ningún vínculo con esos actos previos y, por lo tanto, no deben asumir responsabilidades por ellos.



Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaria Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

*Superior Tribunal de Justicia
Corrientes*

-6-

Expte. N° I12 - 73792/1

Cuestiona la falta de la debida intervención e integración la litis con los verdaderos responsables, quienes deberían ser declarados culpables de las acciones que llevaron a la nulidad.

Añade también que por todas esas razones, no corresponde a los compradores posteriores hacerse cargo de las costas ni del importe correspondiente a la restitución del valor del inmueble.

Finaliza sosteniendo que la sentencia viola derechos constitucionales como la defensa en juicio, el debido proceso y el derecho de propiedad, al obligar a los compradores de buena fe a pagar por un inmueble que adquirieron legalmente y sin tener conocimiento de las irregularidades previas.

VIII.- A su turno, la Dra. María del Rosario Almirón, representando a **Fabio Santiago Zamparo -propietario actual de unidad funcional-**, se queja de la sentencia dictada, agraviándose por idénticas razones a las que fueron planteadas por la Dra. Fenicia E. A. Barrios en la representación invocada y ya reseñadas en los considerandos que anteceden, a los que me remito por razones de economía procesal.

IX.- Luego la Dra. Gladys Isabel Gersbach, ejerciendo el apoderamiento otorgado por **Antonio Carbone -propietario actual de unidad funcional-**, interpuso los recursos extraordinarios de nulidad e inaplicabilidad de la ley.

Con relación al primero impugna el fallo por considerarlo arbitrario y carente de fundamentación, invocando la vulneración de garantías

constitucionales, como el derecho a la defensa, el debido proceso y la propiedad. Precisa que la decisión no deriva de un análisis adecuado del derecho aplicable y genera una situación de gravedad institucional, afectando no solo a las partes involucradas, sino también a la comunidad en general, por la inseguridad jurídica que envuelve.

Denuncia la violación al principio de irretroactividad de las normas, ya que los hechos ocurrieron durante la vigencia del Código Civil de Vélez y no del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN). Manifiesta que la ley aplicable en este caso debe ser la del Código de Vélez debido a que los hechos de la causa, como la subasta judicial, ocurrieron antes de la entrada en vigor del nuevo código en agosto de 2015. Agrega que, aplicando la correcta legislación, los derechos de terceros subadquirentes de buena fe no debieron verse afectados por la nulidad, ya que actuaron con la debida diligencia al adquirir la propiedad.

X.- Por último, las Dras. Lidia Beatriz Torres Romero y María del Carmen Guadalupe de Fresneda, representando a **Miguel Potapczuk, Nuria Susana, Orlando Darío y Juana Nicolasa Guillen -propietarios actuales de unidades funcionales-** centran también sus embates en diversos aspectos relacionados con la aplicación del Código Civil y Comercial de la Nación, la protección de los derechos de los adquirentes de buena fe y la extensión de la responsabilidad por actos ajenos a los compradores posteriores a la subasta.

Así sus puntos claves son: 1. Que la Cámara ha aplicado equivocadamente el Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26.994) de forma retroactiva, cuando los hechos y actos en cuestión ocurrieron bajo la vigencia del Código Civil anterior, entonces según el principio de irretroactividad de la ley (artículo



Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaria Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

*Superior Tribunal de Justicia
Corrientes*

-7-

Expte. N° I12 - 73792/1

7 del Código Civil y Comercial) la aplicación de la nueva normativa es inapropiada. En particular impugna el uso del artículo 392 del nuevo Código Civil y Comercial, invocado como fundamento para sostener la nulidad de los actos, ya que dicho artículo no existía al momento de los hechos. La sentencia así dictada la califican de arbitraria por vulnerar derechos constitucionales, como el derecho de defensa en juicio y la propiedad. 2. Que los compradores de buena fe y a título oneroso no podían conocer las irregularidades del juicio, ni de la subasta. En consecuencia, considera injusto que se les haga responsables de la nulidad de actos en los que no intervinieron, pues compraron los bienes cumpliendo con las formalidades legales y confiando en la seguridad jurídica de los títulos registrados, revisando su titularidad y obteniendo informes legales. 3. Que no corresponde la extensión de los efectos de la nulidad del juicio principal a los compradores posteriores a la subasta quienes no participaron en el juicio, ni fueron responsables de su nulidad. 4. Por último que se impongan costas a los adquirentes de buena fe, quienes no participaron en el juicio ni causaron su nulidad. Resalta también la importancia de la seguridad jurídica y la fe pública registral en las transacciones inmobiliarias, afirmando que las escrituras públicas en que se basan las compraventas tienen plena validez, ya que no fueron impugnadas, ni redargüidas de falsedad y deben ser respetadas como parte de la confianza en el sistema registral.

XI.- Los recursos extraordinarios fueron deducidos dentro del plazo legal, en contra de una sentencia definitiva y con satisfacción tanto de las cargas técnicas de la expresión de agravios cuanto de la económica del depósito. Paso a

pronunciarme sobre su mérito o demérito.

XII.- En primer lugar, los recursos de nulidad e inconstitucionalidad deducidos por Teresa Araujo resultan inviables.

La primera de esas vías extraordinarias, no ha sido fundada de manera autónoma trasluciendo en todo momento un defecto lógico de valoración de las constancias del expediente, que constituye un agravio propio del recurso de inaplicabilidad de la ley, razón por la cual corresponderá atenderlo por esa vía.

Con respecto al de inconstitucionalidad cabe destacar que está dado para la corrección de los posibles errores que pueda contener una sentencia final padecidos al decidir una cuestión constitucional de la Provincia de Corrientes (Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Corrientes, artículo 420).

En otras palabras, la ley procesal ha instituido el presente recurso con mayor amplitud incluso que a los demás recursos extraordinarios en razón de que -por medio de él- el Superior Tribunal ejerce su función tutelar de los principios, derechos y garantías que la Constitución Provincial establece.

En la presentación que nos ocupa, en primer lugar, los agravios residen en disposiciones contenidas en leyes nacionales y no provinciales y, en segundo término, no se denuncia qué artículo concreto de la Constitución Provincial se ve violentado. Es decir, no está planteado, ni fue decidido caso constitucional local alguno, con lo cual carece de andamio que justifique darle trámite.

XIII.- Distinta es la suerte de los recursos de inaplicabilidad de la ley en cuanto invocan errónea aplicación de la ley, conforme seguidamente expongo.

En primer término, corresponde aclarar el enfoque de los plan-/



Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaria Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes

-8-

Expte. N° I12 - 73792/1

teos introducidos a la luz de las decisiones judiciales adoptadas en primera y segunda instancia y las actuaciones cumplidas en estos autos para con ello determinar en primer lugar que legislación resultaba aplicable a la cuestión debatida.

Así, tenemos que en la causa caratulada "*Baez Gawlik, Néstor Osvaldo c/ Casanova de Rabeanu, Ana María y Rabeanu Federico G., S/ Ejecutivo*" en el **año 1999** se mandó llevar adelante la ejecución.

En **octubre de 2000** se llevó a cabo el remate del inmueble embargado -propiedad de Federico Guillermo Ravenau-, siendo la adquirente en la subasta Teresa Araujo, quien a su vez lo transfirió.

En **agosto de 2003** María Esperanza Ravenau (heredera del titular registral del inmueble subastado) promovió el presente *incidente* mediante el cual obtuvo la declaración de nulidad de la subasta, declarando únicos responsables a los ejecutantes (quienes no apelaron), lo que luego es ampliado por la Cámara al extender a los actuales propietarios cuestión que es la que se encuentra bajo análisis.

XIV.- En ese quehacer, advierto que la Cámara omitió abordar el tema planteado por la apelante a la luz de la legislación vigente al momento en que se sucedieron los hechos antes descriptos.

Es que advierto en primer término que el art. 7 del CCCN establece que la nueva ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y en este caso los hechos han ocurrido con anterioridad a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial.

La Dra. Aída Kemelmajer de Carlucci, en relación a las situaciones y relaciones regidas por leyes imperativas nacidas de actos entre particulares como sería el sub examine, realiza la siguiente distinción: a) constitución, extinción y efectos ya producidos al momento de la entrada en vigencia de la nueva ley, se rigen por la vieja ley; b) constitución en curso, extinción aún no operada, efectos aún no producidos, se aplica inmediatamente la nueva ley.

Considero que el primero de los supuestos es -sin dudas- es el que acontece en autos.

Es decir, las situaciones ocurrieron durante la vigencia de la ley mucho tiempo antes de la entrada en vigencia del nuevo Código.

Sin embargo, conforme fuera expuesto por los recurrentes, las cuestiones fueron resueltas equivocadamente de acuerdo a los recortes que marca para el caso el artículo 392 del vigente Código Civil y Comercial.

En definitiva, lo que sucede en autos constituye un fenómeno de supervivencia de la ley antigua (art. 7º, in fine del CCCN.) en tanto y en cuanto la situación de ese régimen de fondo al respecto prescribía *"Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble por una persona que ha llegado a ser propietario en virtud del acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual; salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso, sea el acto nulo o anulable..."* (art. 1051, texto según la ley 17711).

Siendo así, preciso es determinar quienes debieron ser considerados terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso para poder invocar la /



Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaría Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes

-9-

Expte. N° I12 - 73792/1

protección que al efecto les otorgaba la noma mencionada, con lo cual corresponde abocarnos a analizar minuciosamente las constancias obrantes en autos a esos fines y efectos.

XV.- Según surge de estas actuaciones, en oportunidad de llevarse a cabo la subasta del inmueble en el año 2011, la compradora resultó tener vínculo con el mismo apoderado que venía interviniendo en nombre y representación de uno de los ejecutantes (a fs. 66 de la causa "*Baez Gawlik, Néstor Osvaldo c/ Casanova de Rabenau, Ana María y Rabenau Federico G., S/ Ejecutivo*"), se agregó copia de poder general por el cual **Néstor Osvaldo Baez Gawlik** le otorgó representación a favor de Maximino Facundo Varas, Carlos Guillermo Varas, **Maximino Facundo Varas (h)**, Javier Héctor Marcelo Zapata y Edgardo Marcelo Fernández Lugo) circunstancia ya denunciada por la hoy nulisdicente al interponer su recurso de apelación (vide fs. 858 del presente) al sostener "...si la cadena de adquirentes de buena fe comienza con el Sr. Ruberto carece de toda explicación lógica porque no se extendió también los alcances de la sentencia a la Sra. Araujo, que luego de adquirir el inmueble en la subasta se hizo parte en la causa conociendo perfectamente las actuaciones y las irregularidades que se venían produciendo, no pudiendo soslayarse que uno de los abogados de la ejecutante es el yerno de la Sra. Araujo y esta a su vez es patrocinada por su hija..." , lo que no fue objetado por la contraria y la sentencia recurrida no se expidió al respecto.

Entonces, la Sra. Araujo tenía vínculo con quien era el

representante del ejecutante, además de encontrarse patrocinada por la **Dra. Claudia Farizano** -fs. 132- (familiar suyo y del abogado ejecutante). Con lo cual, hasta aquí no podemos afirmar que existió un procedimiento regular en lo formal que podría excluirla de responder, como sostuvo el Juez de primera instancia.

Y hay más, tal como también fue planteado en el proceso por Ravenau, del capital restante depositado por Araujo -luego de la seña- hubieron dos retiros, uno de los cuales fue realizado por el **Dr. Maximino Facundo Varas (h)** ésta vez representando a intereses contrarios, a saber, la Municipalidad de la Ciudad de Corrientes y lo fue en concepto de deudas tributarias que pesaban sobre el bien. Y otra situación no por menos relevante: en aquel poder otorgado por Baez también lo hizo a favor de **Edgardo Marcelo Fernández Lugo** quien sin embargo, en la subasta se hizo presente como testigo de tal acto (vide fs. 118).

Entonces ha sido al menos la conducta del propio abogado que intervino en el proceso como apoderado del ejecutante y luego en representación de un acreedor tributario del mismo, sumado a las desprolijidades señaladas en lo que respecta a los vínculos entre el mismo y quien adquirió, más quien lo patrocinó y luego quien dio fe como testigo.

Estas inconductas encontraron cauce en la ineficacia del accionar del Juzgado que dio trámite impasible a las solicitudes en la medida que se iban sucediendo, como ser, el libramiento de cheque en favor del Dr. Varas -como apoderado del Municipio- ante la subsistencia de su anterior representación de ejecutante en clara contradicción. No podía válidamente el profesional -sin violentar lo dispuesto en el art. 81 inc. a del LOAJ- representar en el mismo proceso al acreedor eje-



Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaria Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

*Superior Tribunal de Justicia
Corrientes*

-10-

Expte. N° I12 - 73792/1

cutante y a su vez a un acreedor de este último o al menos sin siquiera dar ninguna explicación al respecto.

Preciso es recordar que en verdad, es un sub principio general del derecho, el de buena fe, derivado del gran y eterno principio de moralidad, el que corrobora con firmeza e ilumina esa tesis a la cual adhiero. En efecto; se ha dicho con acierto que si el Derecho debiera expresarse en una sola norma, acaso la formulación de mayor riqueza sería la que impusiera a las personas comportarse de buena fe. (ALTERINI, Jorge Horacio, La buena fe y los prejuicios ante las adquisiciones a título gratuito, Anales de la Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Buenos Aires, Año XLVI, N° 39, 2001, pág. 53).

Por ello, integrando estas ideas, no es razonable pensar que Araujo pueda invocar buena fe, porque obsta a ella que ha sido compradora en una subasta producto de una ejecución que ha llevado adelante como apoderado su pariente afín, con lo cual no puede ampararse en la garantía que ofrece la cautela del artículo 1051 del Código Civil anterior.

Así y dado que la nulidad declarada de una ejecución viciada y cuyo efectos se vienen recurriendo, ha sido dictada en pos de corregir sus consecuencias dañosas no es lógico ni justo que de ellas solamente se deban hacer cargo los ejecutantes, sin extender esa condena a Araujo dadas las particularidades que fueron puestas en evidencia en este proceso.

Cabe agregar un dato más: tanto la Dra. Farizano como el Dr.

Varas vemos que denunciaron en esta causa el mismo domicilio legal: el de calle Santa María de Oro N° 274, a fs. 28 y a fs. 132 respectivamente. Sin embargo la profesional comparecía a la causa por la compradora en subasta mientras que el restante profesional lo hacía por quien ejecutaba el inmueble.

Las solas constancias obrantes en el expediente bastan para concluir que el desempeño profesional de los abogados mencionados no fue acorde al decoro con el que debieran ejercer la profesión.

Tengamos en cuenta que el proceso principal -la ejecución- transitó completamente sin oposición alguna hasta que se hizo presente la heredera de los ejecutados promoviendo la nulidad que nos ocupa (*Maria Ezperanza Ravenau*) la cual y no es poco destacar lleva más de 20 años en proceso.

Concluyo de esta manera en que -como lo ha dicho la Cámara- los efectos de la nulidad deben recaer también sobre la adquirente en subasta quien no estaría en condiciones de invocar la protección que merecen los adquirentes de buena fe, debiendo ser rechazado el recurso deducido por la misma por no asistirle razón en derecho.

XVI.- Con respecto a la extensión a los compradores que a ella le sucedieron y también a los que hoy son propietarios de las unidades funcionales que se construyeron en el inmueble cabe señalar lo siguiente.

En primer lugar que la equidad como prudencia en el campo de la justicia, exige en el caso particular, decidir la medida concreta de lo justo. En ese sentido la doctrina sostiene que el Juez debe juzgar con equidad, porque su función no es hacer ciencia del derecho en base a especulaciones abstractas sino es hacer jurisprudencia.



Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaria Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes

-11-

Expte. N° I12 - 73792/1

dencia, esto es, usar de la prudencia en la realización efectiva del derecho pues el derecho y la justicia están sobre la ley positiva.

Es decir, el pronunciamiento -suficientemente fundado en derecho- debe representar además la solución justa al caso concreto (conf. ROSSI, Abelardo Aproximación a la Justicia y a la Equidad Ed. de la Universidad Católica Argentina, 2000).

Considero así en tanto y en cuanto ubicándonos en la normativa del Código Civil anterior -artículo 1051- no se debe perder de vista el interés a tutelar: *el de los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso.*

Según las constancias del proceso, el bien de la calle Brasil N° 1075 de la Ciudad de Corrientes, objeto de la pretensión de autos, fue vendido por **Araujo** en el año **2002** a **Pablo Ruberto**, luego este lo enajenó a **Remo Martin Desimoni** en el año **2003** y este último en ese mismo año a la **Sra. María Cristina Iribas de Desimoni.**

Finalmente según se desprende del informe del Registro de la Propiedad Inmueble (fs. 105/109) el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal registró como titulares de las unidades funcionales a: **1. Nuria Susana, Juana Nicolasa y Orlando Darío Guillen (Unidad Funcional 1 y 10); 2. Fabio Santiago Zamparo (Unidad Funcional 2 y 13); 3. Luciana Stella, Fernando Antonio y Francisco Antonio Tomas Carbone (Unidad Funcional 3); 4. Miguel Potapczuk (Unidad Funcional 4); 5. Juan Carlos Barbará y Elsa Estela Medina (Unidad**

Funcional 5, 6 y 7); 6. Raúl Adolfo Silvero (Unidad Funcional 6 y 11); 7. Dora Graciela Piedrabuena (Unidad Funcional 9 y 12).

Asimismo, debe tenerse en cuenta que para ser de buena fe no hay que conocer ni deber de conocer, esto es, para ostentar esa calidad se debe ser pues diligente. Esto implica que los sucesivos compradores de la adquirente en subasta no debieron conocer los vicios señalados ut supra ni poder hacerlo si es que se efectuaba un estudio de títulos.

El estudio en sí no les hubiera permitido detectar las anomalías señaladas, siendo que el mismo se enfoca en los pasos procesales cumplidos y las resoluciones judiciales que los avalan. De este modo, habiendo guardado las formas y contando los mismos con escrituras públicas debidamente inscriptas corresponde tenerlos a los sucesivos adquirentes amparados en la protección que les dedica el Código Civil Velezano y por ende no puede -válidamente- serles oponibles los efectos de la nulidad declarada.

XVII.- Ahora bien respecto del modo de reparar las consecuencias de tal declaración y conforme a las concretas circunstancias del caso no existe extralimitación del tribunal sentenciante cuando estima la acción promovida por Ravenau como de cumplimiento por equivalente condenando a indemnizar con el valor del inmueble, en las condiciones y calidades que revestía al momento de la desposesión definitiva.

No cabe olvidar que el principio de congruencia tiene base constitucional pues el límite al sentenciante de no introducir cuestiones sorpresivamente, respecto de las cuales las partes no hayan tenido oportunidad de ejer-/



Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaria Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes

-12-

Expte. N° I12 - 73792/1

cer su plena y oportuna defensa, es ineludible exigencia de la garantía de la defensa en juicio. Pero dicho principio no está en pugna con la atribución del iura novit curia; el principio de congruencia se define con precisión como la conformidad que debe existir entre la sentencia y la pretensión o pretensiones que constituyen el objeto del proceso, más la oposición u oposiciones y teniendo en cuenta todos los elementos individualizados de tal objeto: los sujetos que en él figuran, la materia sobre que recae y la causa, o sea, los hechos que delimitan ese objeto (GUASP, Derecho Procesal Civil, Madrid, 1956, p.555, N° 4, ap. III).

Entonces, ante la trama compleja de esta litis donde una de las partes reclamaba la nulidad de las actuaciones obrantes en el proceso principal de ejecución desde su promoción por haber tenido como base un documento apócrifo hasta la subasta del bien inmueble hereditario solicitando que sus efectos alcancen "*... no solo a las partes del juicio sino también a cualquier tercero que a título gratuito u onerosos ya sea de buena o mala fe lo haya adquirido por este...*", denunciando malicia procesal y las otras partes lo resistieron, oponiendo excepción de prescripción de la acción, planteando defensa de falta de personería como así también falta de legitimación y todo ello lleva a hoy más de veinte años de trámite.

Entonces, ya el Juez de la instancia de origen y luego la Cámara han debido resolver -como lo hicieron- la plenitud de dicho objeto litigioso, actuando la atribución del iura novit curia para calificar la acción deducida como de cumplimiento por equivalente con abstracción de la que hubieran efectuado las partes y aplicar las

normas de derecho que son atinentes a los hechos invocados e insusceptible por ende de causar sorpresa alguna al derecho de defensa, con absoluta prescindencia de su invocación o no por los litigantes.

Es que aun cuando la recurrente insista en la devolución del inmueble, conforme hemos concluido en el considerando anterior, corresponde proteger a los terceros subadquirentes, lo que implica la imposibilidad de ordenar la devolución o demolición de lo construido.

De este modo resulta ajustado a derecho la sustitución del bien por una indemnización del valor que represente.

XVIII.- Respecto de las costas en esta instancia considero justo sean impuestas por su orden, dado que en este caso por las particularidades reseñadas no parece razonable que las cargue en ningún caso Ravenau, quien seguramente ha litigado con la convicción razonable de contar con derecho que la respalde.

Asimismo dada la solución que propicio considero corresponde ajustar la imposición de las costas decretada por la Alzada respecto de todas las instancias ya que no cabe carguen los sucesivos adquirentes de buena fe por lo expuesto precedentemente.

XIX.- Así las cosas, estimo necesario dar intervención a la Unidad Fiscal de Investigaciones Concretas en turno por existir dudas respecto del comportamiento profesional de los abogados que representaron a los ejecutantes de este proceso -al basarse en un título falso- que culminó en la subasta de un bien inmueble que afectó los derechos de los herederos de su titular registral, como así también de terceros ajenos a la causa.



Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaria Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes

-13-

Expte. N° I12 - 73792/1

Entonces, corresponde se ponga en su conocimiento el desempeño de los letrados que representaron a los ejecutantes como así también de los participantes necesarios del acto de la pública subasta y cuya participación fue necesaria para que la transferencia del inmueble se perfeccione.

A tal fin deberán remitírsele las actuaciones, todo ello, en cuanto se trató de una situación altamente sensible a la seguridad que debe existir en los actos de transferencia inmobiliaria que excede a las partes y repercute en la sociedad.

XX.- Por lo tanto, si este voto resultare compartido con la mayoría necesaria corresponderá hacer lugar parcialmente al recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley interpuesto por el **Dr. Diómedes Guillermo Rojas Busellato** patrocinando a la **Sra. Zulma Esperanza Solis Ravenau**, con devolución del 50% del depósito y con costas a la vencida. En su mérito, dejar sin efecto el pto. 1. a) de la parte dispositiva de la Sentencia N° 230 del 10/08/2022, donde dice "...*Extender los efectos de la nulidad a los adquirentes sucesivos desde la subasta en adelante...*" el que deberá leerse "... *Extender los efectos de la nulidad a la adquirente en la subasta Sra. Teresa Araujo...*". Hacer lugar a los recursos extraordinarios de inaplicabilidad de la ley interpuestos por la **Dra. Fenicia Elvira Anahí Barrios** en nombre de los **Sres. María Cristina Iribas de Desimoni** y del **Sr. Eduardo Pablo Ruberto**; la **Dra. Maria del Rosario Almiron** en nombre y representación del **Sr. Fabio Santiago Zampar**; la **Dra. Gladys Isabel Gersbach**, ejerciendo el apoderamiento otorgado por el **Sr. Antonio Carbone**; y las **Dras. Lidia Beatriz Torres Romero** y **María del Carmen**

Guadalupe de Fresneda, representando a los **Sres. Miguel Potapczuk, Nuria Susana, Orlando Darío y Juana Nicolasa Guillen**. En su mérito, respecto del_ppto. 1 b) de la parte dispositiva de la Sentencia N° 230 dejar firme la extensión de la obligación de pago a la adquirente en subasta Sra. Teresa Araujo y revocar la parte que dice "*...los terceros subadquirentes Eduardo Pablo Ruberto y María Cristina Iribas de Desimoni, y los actuales propietarios de las diferentes unidades funcionales que han tenido intervención en este proceso, con la salvedad que estos últimos estarán obligados en el mismo porcentaje que les corresponde en la propiedad horizontal.*" En todos los casos con devolución del depósito económico a los recurrentes y costas en esta instancia por su orden. En consecuencia, revocar el punto 1 c en cuanto impone las costas de primera instancia a todos los incidentados y en su reemplazo disponer "*Extender las costas del incidente a la adquirente en subasta*". Declarar inadmisibles los recursos extraordinarios de nulidad e inconstitucionalidad y rechazar el de inaplicabilidad de la ley interpuestos por la Sra. Teresa Araujo con el patrocinio letrado de la **Dra. María Claudia Farizano**, con pérdida del depósito económico y con costas a la vencida. Regular los honorarios profesionales de los Dres. **Diómedes Guillermo Rojas Busellato, Fenicia Elvira Anahí Barrios, María del Rosario Almirón, Gladys Isabel Gerbasch y María Claudia Farizano en el 30% de los honorarios que se les regulen en primera instancia** (art. 14 ley 5822) al igual que a las **Dras. Lidia Beatriz Torres Romero y María del Carmen Guadalupe de Fresneda** a quienes les corresponde en forma conjunta. Todos en calidad de monotributistas (art. 10 ley 5822). Remitir las actuaciones pertinentes a la Unidad Fiscal de Recepción y Análisis de Casos a los fines ordenados en el ppto. XIX de los considerandos del presente.



Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaria Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes

-14-

Expte. N° I12 - 73792/1

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO

DOCTOR FERNANDO AUGUSTO NIZ, dice:

Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos.

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR

PRESIDENTE DOCTOR LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ, dice:

Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos.

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO

DOCTOR EDUARDO GILBERTO PANSERI, dice:

I.- En principio, dejo en claro mi posición que no comparto el orden de votación con fundamento en la Resolución Administrativa N° 54/25. Comparto la relatoría de la causa y concluyo con la misma solución propuesta en lo que respecta a la decisión de eximir de responsabilidad a los propietarios de las unidades funcionales del bien en litigio y de declarar responsables del daño a los ejecutantes y a la compradora en la subasta.

Ahora bien, entiendo que la decisión que se propicia se queda a mitad de camino siendo que del contexto de la causa lo razonable es que se extienda el alcance a los abogados que llevaron adelante la ejecución de este pagaré falso.

No encuentro mérito para no hacerlos pasibles de tales secuelas, a la vez que estimo que dado el carácter que invisten siendo operadores judiciales re-

posa también sobre ellos el deber de optimizar el servicio de justicia, neutralizando los intentos de ser utilizado como herramienta de satisfacción de intereses personales. Explicito.

II.- Siguiendo la línea de la argumentación desarrollada en el voto que me precede, estimo pertinente destacar algunos datos que no hacen más que corroborar que se estaba ante una ejecución irregular. Véase:

-En 1999 el Dr. José Ángel Montaña promueve la ejecución, para luego ser continuada por los Dres. Carlos Guillermo Varas y Maximino Facundo Varas (h) en el Juzgado Civil y Comercial de la 4ta. Nominación de Resistencia, Chaco.

-Ahora, conforme surge de las constancias del "*Incidente de Nulidad*" al momento de la firma del pagaré (año 1998) tanto Federico Ravenau (propietario registral del inmueble subastado) como su cónyuge Ana Modesta Casanova (DNI 4.689.651) ya habían fallecido muchos años atrás (1959 y 1983 respectivamente). Sumando una desprolijidad más, quien aclaró la firma como esposa de Rabenau consignó un número de documento incorrecto (Nº 6.689.651).

-Que al momento de diligenciarse el mandamiento de intimación de pago y embargo (fs. 31/32 del principal) y ser requerida por el oficial de justicia la presencia de los Sres. Ana María Casanova de Rabenau y Federico Ravenau (reitero ya fallecidos), fue atendido por una persona que dijo ser y llamarse "*...María Ester Sánchez...*", sin consignarse mayor información en el acta.

-Que en esas condiciones la Jueza interviniente Dra. Wilma S. Martínez (a cargo del Juzgado Civil y Comercial de la 4ta Circunscripción de Resistencia, Chaco) dictó sentencia mandando llevar adelante la ejecución, expresando



Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaria Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes

-15-

Expte. N° I12 - 73792/1

en los considerandos "...*Que el ejecutado no ha comparecido a oponer excepciones...*", sin aclarar a quien o quienes se refería y sin reparar en las deficiencias del acto procesal cumplido.

De este modo, ha sido la falta de cumplimiento de los pasos procesales del modo en que la ley lo prevé estrictamente lo que ha permitido que transite hasta el final la ejecución de un documento falsificado, ya que no se pudo obviar que tanto la intimación de pago, como las sucesivas notificaciones fueron recibidas por personas diferentes sin brindar explicación alguna, hasta culminar con el remate de un bien ajeno.

Es más, cuando el abogado requirió al Juzgado se disponga la publicación de edictos del remate expresamente su petición fue la siguiente "...*se autorice al martillero actuante a prescindir de la publicación del nombre de las partes en los Edictos a publicarse...*", solicitud que el Juzgado admitió (fs. 112/113). El fundamento en aquel momento del Dr. Varas (h) lo fue "...*que la publicación del nombre de las mismas puede ocasionar a esta perjuicios innecesarios...*", razón por cierto inatendible en cualquiera de estos procesos, en los que justamente lo que se persigue es asegurar la efectiva notificación de toda decisión a efectos de aventar cualquier afectación de derechos.

Finalmente para completar quien adquiere el bien en subasta resultó ser la suegra del Dr. Varas (h), quien también se propicia responda, dado el parentesco íntimo y las prohibiciones de la norma de fondo al respecto, dejándose a

salvo a los terceros a quienes luego se transfiera, dado que un estudio de títulos de un escribano no podría hilar tan fino luego de que la subasta del bien hubiera sido aprobada judicialmente, como sucedió en autos.

En consecuencia, estimo corresponde se extienda la condena a los Dres. José Ángel Montaña, Carlos Guillermo Varas y Maximino Facundo Varas (h) a fin de que asuman la responsabilidad que les compete como operadores jurídicos de las consecuencias sociales y económicas de esta ejecución que raya con un desbaratamiento de los derechos del titular del bien en cuestión.

III.- Por lo expuesto propicio que en el punto 1) de la parte dispositiva se consigne: "Hacer lugar parcialmente al recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley interpuesto por el **Dr. Diómedes Guillermo Rojas Busellato** patrocinando a la **Sra. Zulma Esperanza Solis Ravenau**, con devolución del 50% del depósito económico y con costas a la vencida. En su mérito, dejar sin efecto el pto. 1. a) de la parte dispositiva de la Sentencia N° 230 del 10/08/2022, donde dice "...*Extender los efectos de la nulidad a los adquirentes sucesivos desde la subasta en adelante...*" el que deberá leerse "... *Extender los efectos de la nulidad a la adquirente en la subasta Sra. Teresa Araujo, como así también a los apoderados del ejecutante, Dres. José Ángel Montaña, Carlos Guillermo Varas y Maximino Facundo Varas (h)*". Hacer lugar a los recursos extraordinarios de inaplicabilidad de la ley interpuestos por: la **Dra. Fenicia Elvira Anahí Barrios** en nombre de los **Sres. María Cristina Iribas de Desimoni** y del **Sr. Eduardo Pablo Ruberto**; la **Dra. Maria del Rosario Almirón** en nombre y representación del **Sr. Fabio Santiago Zamparo**; la **Dra. Gladys Isabel Gersbach**, ejerciendo el apoderamiento otorgado por el **Sr. Antonio Carbone** y la **Dra.**



Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaria Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes

-16-

Expte. N° I12 - 73792/1

Lidia Beatriz Torres Romero y María del Carmen Guadalupe de Fresneda, representando a los **Sres. Miguel Potapczuk, Nuria Susana, Orlando Darío y Juana Nicolasa Guillen**. En su mérito, respecto del punto b) de la parte dispositiva de la Sentencia N° 230 dejar firme la extensión de la obligación de pago a la adquirente en subasta Sra. Teresa Araujo, que en este acto se extiende también a los apoderados del ejecutante, Dres. José Ángel Montaña, Carlos Guillermo Varas y Maximino Facundo Varas (h). Revocar la parte que dice "*...los terceros subadquirentes Eduardo Pablo Ruberto y María Cristina Iribas de Desimoni, y los actuales propietarios de las diferentes unidades funcionales que han tenido intervención en este proceso, con la salvedad que estos últimos estarán obligados en el mismo porcentaje que les corresponde en la propiedad horizontal.*" En todos los casos con devolución del depósito económico a los recurrentes y costas en esta instancia por su orden. Consecuentemente, revocar también el punto c de la misma sentencia en cuanto impone las costas de primera instancia a todos los incidentados y en su reemplazo disponer "*Extender las costas del incidente a la adquirente en subasta, como así también a los apoderados del ejecutante, Dres. José Ángel Montaña, Carlos Guillermo Varas y Maximino Facundo Varas (h)*". Declarar inadmisibles los recursos extraordinarios de nulidad e inconstitucionalidad y rechazar el de inaplicabilidad de la ley interpuestos por la Sra. Teresa Araujo con el patrocinio letrado de la **Dra. María Claudia Farizano**, con pérdida del depósito económico y con costas a la vencida. Regular los honorarios profesionales de los Dres. **Diómedes Guillermo Rojas Busellato, Fenicia Elvira**

Anahí Barrios, María del Rosario Almirón, Gladys Isabel Gerbasch y María Claudia Farizano en el 30% de los honorarios que se les regulen en primera instancia (art. 14 ley 5822) al igual que a las **Dras. Lidia Beatriz Torres Romero y María del Carmen Guadalupe de Fresneda** a quienes les corresponde en forma conjunta. Todos en calidad de monotributistas (art. 10 ley 5822). Remitir las actuaciones pertinentes a la Unidad Fiscal de Recepción y Análisis de Casos a los fines ordenados en el pto. XIX de los considerandos del presente. Así voto.

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO

DOCTOR ALEJANDRO ALBERTO CHAÍN, dice:

Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos.

En mérito del precedente Acuerdo el Superior Tribunal de Justicia dicta la siguiente:

SENTENCIA N° 67

1°) Hacer lugar parcialmente al recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley interpuesto por el **Dr. Diómedes Guillermo Rojas Busellato** patrocinando a la **Sra. Zulma Esperanza Solis Ravenau**, con devolución del 50% del depósito y con costas a la vencida. En su mérito, dejar sin efecto el pto. 1. a) de la parte dispositiva de la Sentencia N° 230 del 10/08/2022, donde dice "...*Extender los efectos de la nulidad a los adquirentes sucesivos desde la subasta en adelante...*" el que deberá leerse "... *Extender los efectos de la nulidad a la adquirente en la subasta Sra. Teresa Araujo...*". 2°) Hacer lugar a los recursos extraordinarios de inaplicabilidad de la ley interpuestos por la **Dra. Fenicia Elvira Anahí Barrios** en nombre de los **Sres. María**



Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaria Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes

-17-

Expte. N° I12 - 73792/1

Cristina Iribas de Desimoni y Eduardo Pablo Ruberto; la Dra. Maria del Rosario Almirón en nombre y representación del **Sr. Fabio Santiago Zampar; la Dra. Gladys Isabel Gersbach**, ejerciendo el apoderamiento otorgado por el **Sr. Antonio Carbone; y las Dras. Lidia Beatriz Torres Romero y María del Carmen Guadalupe de Fresneda**, representando a los **Sres. Miguel Potapczuk, Nuria Susana, Orlando Darío y Juana Nicolasa Guillen**. En su mérito, respecto del pto. 1 b) de la parte dispositiva de la Sentencia N° 230 dejar firme la extensión de la obligación de pago a la adquirente en subasta Sra. Teresa Araujo y revocar la parte que dice "*...los terceros subadquirentes Eduardo Pablo Ruberto y María Cristina Iribas de Desimoni, y los actuales propietarios de las diferentes unidades funcionales que han tenido intervención en este proceso, con la salvedad que estos últimos estarán obligados en el mismo porcentaje que les corresponde en la propiedad horizontal.*" En todos los casos con devolución del depósito económico a los recurrentes y costas en esta instancia por su orden. En consecuencia, revocar el punto 1 c en cuanto impone las costas de primera instancia a todos los incidentados y en su reemplazo disponer "*Extender las costas del incidente a la adquirente en subasta*". 3°) Declarar inadmisibles los recursos extraordinarios de nulidad e inconstitucionalidad y rechazar el de inaplicabilidad de la ley interpuestos por la Sra. Teresa Araujo con el patrocinio letrado de la **Dra. María Claudia Farizano**, con pérdida del depósito económico y con costas a la vencida. 4°) Regular los honorarios profesionales de los Dres. **Diómedes Guillermo Rojas Busellato, Fenicia Elvira Anahí Barrios, Maria del Rosario Almirón, Gladys Isabel**

Gerbach y María Claudia Farizano en el 30% de los honorarios que se les regulen en primera instancia (art. 14 ley 5822) al igual que a las **Dras. Lidia Beatriz Torres Romero y María del Carmen Guadalupe de Fresneda** a quienes les corresponde en forma conjunta. Todos en calidad de monotributistas (art. 10 ley 5822). 5°) Remitir las actuaciones pertinentes a la Unidad Fiscal de Recepción y Análisis de Casos a los fines ordenados en el pto. XIX de los considerandos del presente. 6°) Insértese y notifíquese.

Dr. LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ
Presidente
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Dr. GUILLERMO HORACIO SEMHAN
Ministro
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Dr. FERNANDO AUGUSTO NIZ
Ministro
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Dr. EDUARDO GILBERTO PANSERI
Ministro
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Dr. ALEJANDRO ALBERTO CHAIN
Ministro
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaria Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes