



NEUQUEN, 1 de Noviembre del año 2022

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: "**SEGOVIA BENIGNO S/ SUCESION AB-INTESTATO**" (JNQCIA EXP 316906/2004) venidos en apelación a esta **Sala I** integrada por **Cecilia PAMPHILE** y **Jorge PASCUARELLI**, con la presencia de la Secretaria actuante, **Estefanía MARTIARENA**, y de acuerdo al orden de votación sorteado **Jorge PASCUARELLI** dijo:

I. A fs. 194/196vta. el Sr. Hernando Diego Segovia, heredero del Sr. Benigno Segovia apeló la providencia de fs. 193 y vta. que rechazó la solicitud de inscripción registral de la declaratoria de heredero por el procedimiento abreviado respecto al inmueble Matrícula ..., Los Lagos ..., ubicado en Villa Trafal de la Provincia del Neuquén.

Dice, que atento al criterio seguido por la *A-quo* se le quita la fuerza de ley que ostenta la sentencia firme recaída en los autos caratulados "*Segovia Diego Hernando c/ Klee de Lammert Jeannet Rita s/ Simulación*", Expte. N° 18.350/82, dictada en el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial y de Minería N° 3 de esta Ciudad, como también lo actuado en el proceso de ejecución de sentencia caratulado "*Segovia Diego Hernando c/Klee de Lammert Jeannet Rita y Otro s/ Ejecución de Sentencia*", Expte. N° 134316/93 del mismo juzgado.

Alega, que la nulidad por simulación decretada involucra la participación no sólo de las demandadas a favor de quienes se realizaron e inscribieron las escrituras de dominio como parte de la maniobra de simulación y que resultan alcanzadas por la sentencia de nulidad, sino también la necesaria participación del real adquirente y titular del inmueble, Don Benigno Segovia. Afirma, que la nulidad por simulación afecta a la compraventa de Gibson Lila y Mac Donald Duncan en la parte que cede a favor de la demandada Jeannet Rita Klee de Lammert y su esposo, estableciendo que definitivamente Benigno Segovia resulta por dicho instrumento (boleto de compraventa) titular y propietario del inmueble en cuestión.

Manifiesta, que conforme los autos mencionados, dicho inmueble debe ser reintegrado al acervo sucesorio del causante. Además, dice que conforme la regularidad en la continuidad de la titularidad corresponde la realización de la inscripción mediante el procedimiento de tracto abreviado.

Alega, que las sucesivas providencias para concluir el trámite que se impugna constituyen un requerimiento formal en línea con la observación del RPI que nunca implicó una imposición de inscripción registral previa sino que se cumplimentó el contenido del oficio respectivo en la forma necesaria, es decir conforme surge de la sentencia de la causa por simulación.

El apelante se refiere al acto de declaración de la inscripción de la declaratoria de herederos, al Volante de Devolución del RPI y a la providencia dictada en estas actuaciones. Dice, que se le da un alcance erróneo a la sentencia de nulidad por simulación y a las escrituras simuladas a favor de Jeannet Rita Klee de Lammert y Denise Marie Klee, dejando de lado la nulidad de la transferencia por cesión de Boleto de Compraventa de Benigno Segovia a favor de la primera de las nombradas y expresamente contemplada en la referida sentencia.

Manifiesta, que este yerro interpretativo implica una alteración improcedente e imposible de la sentencia de nulidad por simulación, la que dispone se inscriba a nombre de Benigno Segovia previa incorporación del bien al acervo sucesorio del mismo, corrección ésta de segunda instancia.

II. Ingresando al estudio de las cuestiones planteadas, atento los términos en los que se efectúa el recurso, corresponde analizar lo resuelto en los autos "*Segovia c/ Klee s/ Ejecución de Sentencia*", Expte. N° 134316/1993.

Conforme surge de fs. 2/11vta. de dichas actuaciones, en los autos "*Segovia Diego Hernando c/ Klee de Lammert Jeannet Rita s/ Simulación*", Expte. N° 18.350-F° 362- A° 1982, el juez de grado hizo lugar a la demanda entablada por el Sr. Diego Hernando Segovia contra Jeannet Rita Klee de Lammert, Denise Marie Klee, Lila Irene Gibson y

Duncan Mac Donald, y en consecuencia declaró la nulidad por causa de simulación de las transferencias de dominio del inmueble que se individualiza como Lote ..., Sección ... Sud, nomenclatura catastral N° ..., inscripta en el Tomo ..., Folio ..., Finca N° ... de Villa Trafal, Neuquén, verificadas por Benigno Segovia a favor de Jeannet Rita Klee de Lammert y su esposo, de Lila Irene Gibson y Duncan Mac Donald a favor de Jeannet Rita Klee de Lammert y de esta última a favor de Denise Marie Klee, mediante boleto de compra venta de fecha 8 de enero de 1968, escritura pública N° ... del 2 de noviembre de 1971 pasada ante el escribano Marcelo Félix Valdés y escritura pública N° ... del 19 de octubre de 1981, pasada ante la escribana Amalia L. Montanria. Además, condenó a que una vez ejecutoriada sentencia, las demandadas Denise y Jeannet Rita Klee efectúen el reintegro del mencionado inmueble al actor.

Luego, conforme fs. 12/22 del Expte. N° 134316/1993, esta Alzada -con distinta integración- confirmó la sentencia dictada salvo en lo que respecta al inmueble referido en el punto II de la parte resolutive, reintegrándolo al acervo sucesorio de Don Benigno Segovia.

A fs. 97 el letrado del Sr. Hernando Segovia en esa oportunidad, manifestó que atento la aclaración requerida en el volante que se adjuntó al oficio dirigido al Registro de la Propiedad Inmueble debidamente diligenciado, ante la disposición del art. 1050 del CC, se debía indicar que por efecto de la nulidad decretada correspondía que como inscripción registral quede vigente la efectuada a favor de Lila Irene Gibson y Duncan Mac Donald, que resulta ser la anterior a las transferencias de dominio inscriptas por las demandadas Jeannet Rita Klee de Lammert y Denise Marie Klee. Entonces, a fs. 98, conforme las observaciones que surgen del volante de devolución se ordenó se librara un oficio ampliatorio de acuerdo a lo solicitado. En tal escrito además se sostuvo *"Corresponderá a mi parte en el Sucesorio de Benigno Segovia, la petición de escrituración a favor del heredero declarado por tratarse de un bien del acervo hereditario de aquél"*.



Luego, surge a fs. 112 informe de la escribana Beatriz Elena Valdés que expresa: *"Que de acuerdo a lo solicitado mediante oficio, se ha procedido a anotar por nota marginal la nulidad decretada mediante sentencia firme en la escritura número ..., folio ... de fecha 2 de noviembre de 1971 labrada por el escribano Marcelo Félix Valdés, titular en ese entonces de este registro a mi cargo, siendo las partes Duncan Mac. Donald, Lila Irene Gibson a favor de Jeannet Rita Klee de Lammert e inscripta en el Registro de la Propiedad al Tomo ..., Folio ..., Finca ..."*.

En definitiva, surge de lo expuesto, que lo dispuesto en las actuaciones *"Segovia c/ Klee s/Ejecución de Sentencia"*, Expte. N° 134316/1993, se circunscribe a declarar la simulación de la venta realizada por los titulares registrales a favor de Jeannet Rita Klee de Lammert y Denise Marie Klee y el reintegro del bien al actor al acervo sucesorio. Empero, no puede equipararse ello a la inscripción registral de la titularidad del mismo.

Es que además, no se encuentra cuestionado en autos que el Sr. Benigno Segovia adquirió el inmueble con motivo de una compraventa instrumentada en boleto de compraventa (fs. 193vta.) y al respecto, se ha sostenido que *"La compraventa podrá quedar –o no– perfeccionada con la suscripción del boleto, más tal perfeccionamiento queda confinado al ámbito de los derechos personales; en el campo de los derechos reales, en cambio, para tener por operada la transmisión del dominio del inmueble de la cabeza del vendedor a la del comprador, para que se extinga el derecho de propiedad del primero y nazca el derecho de propiedad del segundo, no bastará con el boleto y la tradición, sino que será indispensable el otorgamiento de la escritura pública (salvo las hipótesis de subasta judicial: arts. 1184 y 2610)"*, (Mariani de Vidal, Marina - Vidal Claypole, Pablo, *El boleto de compraventa de inmuebles, el acreedor embargante y el art. 1185 bis del Código Civil, LA LEY 2011-C, 42"*), (esta Sala en autos *"KRITTIAN ANDRES ESTEBAN C/ URRUTIA LILIANA LORENA Y OTRO S/ ACCIÓN REIVINDICATORIA"*, Expte. N° 338298/06).



Ahora bien, tampoco surge acreditada la inscripción registral a nombre del causante, lo cual sella la suerte del recurso.

Al respecto, esta Sala sostuvo: *"En primer lugar debe señalarse que la cuestión aquí planteada se inserta en el contexto netamente registral y se centra en uno de los principios rectores de ese ámbito, cual es el denominado de "tracto sucesivo" o de "previa inscripción" o "continuo". Este principio exige que en la historia jurídica de la propiedad de un inmueble aparezca un encadenamiento lógico, en el cual las sucesivas transmisiones, derivándose una de otras, aseguren la preexistencia de la cosa en el patrimonio del transmitente"*.

"Conforme este principio, sólo se inscriben los documentos otorgados por quienes en el Registro aparecen como titulares del mismo. Y esto presupone que cada acto dispositivo debe constar en un asiento independiente y que el acto que se pretenda inscribir debe derivar de otro previamente inscripto, de tal manera que el Registro refleje las transmisiones en perfecta sucesión: nadie puede transmitir más derechos que los que tiene, es decir que para poder transmitir o gravar el inmueble, primero hay que ser titular dominial del mismo. No es posible saltar las inscripciones sino que la correlación entre las mismas debe ser estricta. Con ello se tiende a proteger los derechos inscriptos, dificultar fraudes y estafas, además de facilitar el conocimiento del historial jurídico del inmueble, entre otros (cfr. Tracto sucesivo y tracto abreviado, Gonzalía, María Victoria, Publicado en: UNLP 2008-38, 395 DJ 21/01/2009, 93)".

"2.1. Ahora bien, esta exigencia "de que cada acto tenga su propio asiento en el Registro" cede ante ciertos supuestos que en doctrina se conocen como "tracto sucesivo abreviado" o "tracto sucesivo comprimido".

"Y esta modalidad no es -propiamente dicha- una excepción al tracto sucesivo, el que no se rompe ni se interrumpe, sino que lo único que se evita es la "PREVIA" inscripción, pero no la inscripción misma. En otros términos: "alguno/s actos no se van a inscribir

previamente, pero sí se van a inscribir en definitiva y en algún momento, conjuntamente con otro u otros actos en uno o varios asientos según el caso... Es entonces la expresión de un solo documento que refleja en un solo asiento todos y cada uno de los actos y documentos que habilitan o legitiman al disponente, manteniendo así la cadena sin solución de continuidad. El tracto abreviado no es una excepción sino una modalidad del tracto sucesivo" (ibídem)", ("FRANCO CARLOS JOSÉ S/SUCESIÓN AB-INTESTATO", Expte. N° 297256/2003).

A partir de lo expuesto, atento que el bien inmueble Matrícula N° ... no se encuentra inscripto a nombre del causante en el Registro de la Propiedad Inmueble y no surge condena alguna en tal sentido en los autos "*Segovia Diego Hernando c/ Klee de Lammert Jeannet Rita s/ Simulación*", Expte. N° 18.350/82, el recurso no resulta procedente.

III. Por lo expuesto, propongo al Acuerdo rechazar el recurso de apelación deducido en subsidio por el Sr. Hernando Diego Segovia a fs. 194/196vta. y en consecuencia, confirmar la providencia de fs. 193 y vta. en todo cuanto fue materia de recurso y agravios. Imponer las costas de Alzada por su orden atento la falta de contradicción (art. 68, 2° párrafo del C.P.C. y C), y regular al letrado interviniente en esta Alzada el 30% de la suma que corresponda por su labor en la instancia de grado (art. 15, LA).

Tal mi voto.

Cecilia PAMPHILE dijo:

Tal como surge del pormenorizado relato que efectúa mi colega, en el caso, el causante era adquirente por boleto de compraventa de un inmueble.

Al fallecer, los derechos emergentes de dicho boleto se transmitieron por sucesión universal a su hijo, único heredero.

Este, en carácter de heredero puede reclamar la escrituración. A esto apunta mi colega cuando indica que la operación de compraventa de un inmueble debe instrumentarse en una escritura pública y que ese título no puede ser suplantado por un oficio judicial.



Deberá entonces perfeccionarse esa venta, a través de una escritura pública que deberá ser otorgada por los vendedores (titulares registrales) a favor del heredero, efectuándose en dicho instrumento la correspondiente relación de antecedentes que lo legitiman.

Con estas consideraciones, adhiero al voto de Jorge Pasquarelli. **MI VOTO.**

Por lo expuesto, esta **Sala I**

RESUELVE:

1. Rechazar el recurso de apelación deducido en subsidio por el Sr. Hernando Diego Segovia a fs. 194/196vta. y en consecuencia, confirmar la providencia de fs. 193 y vta. en todo cuanto fue materia de recurso y agravios.

2. Imponer las costas de Alzada por su orden atento la falta de contradicción (art. 68, 2° párrafo del C.P.C. y C) y regular al letrado interviniente en esta Alzada el 30% de la suma que corresponda por su labor en la instancia de grado (art. 15, LA).

3. Regístrese, notifíquese electrónicamente y, oportunamente, vuelvan los autos a origen.

Dra. Cecilia PAMPHILE - Dr. Jorge D. PASCUARELLI

Dra. Estefanía MARTIARENA - SECRETARIA