



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

Expte. n°: JU-5097-2015 GEOGHEGAN MARIA TERESA Y OTROS C/  
GEOGHEGAN JUAN CARLOS Y OTRO/A S/NULIDAD ACTO JURIDICO

-----

En la ciudad de Junín, a la fecha que resulta de la suscripción de la presente (ac. 3975 S.C.B.A.), se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, Doctores JUAN JOSE GUARDIOLA, RICARDO MANUEL CASTRO DURAN y GASTON MARIO VOLTA, en causa n° JU-5097-2015 caratulada: "GEOGHEGAN MARIA TERESA Y OTROS C/ GEOGHEGAN JUAN CARLOS Y OTRO/A S/NULIDAD ACTO JURIDICO", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Volta, Guardiola y Castro Durán.-

La Cámara planteó las siguientes cuestiones:

1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

**A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Dr. Volta, dijo:**

I.- Que en la sentencia dictada en fecha 15/09/21 la Sra. Jueza de grado rechazó la demanda de nulidad de acto jurídico entablada por María Teresa Geoghegan, Emma Inés Geoghegan, Martín Parola, Gastón Parola y Ana María Geoghegan, contra Juan Carlos Geoghegan (hoy Nélide Esther Goitea y Claudia Marina Geoghegan en calidad de herederas del mismo) y la escribana Lidia Rossi, en relación a la escritura n°110 pasada por ante la ésta última, por la que se procede a la aceptación respecto de la compra del inmueble identificado con Nomenclatura Catastral: Circunscripción II, Sección F, Chacra 598, Manzana 598-b, Parcela 8, del Pdo. de Lincoln, que en el año 1962 efectuare el Sr. Juan Luis Geoghegan.-

Para así resolver, luego de considerar aplicable al caso de autos el régimen del Cód. Civ. vigente al momento de los hechos en que los accionantes sustentan su reclamo, y de desestimar la excepción de prescripción opuesta por la notaria, procedió a encuadrar la adquisición efectuada por el Sr. Juan Luis Geoghegan en el año 1.962 (instrumentada mediante escritura n° 54), para su

hijo menor de edad Juan Carlos Geoghegan, con dinero del mismo obtenido a través de su trabajo personal, dentro del régimen de gestión de negocios, cuya obligaciones fueron transmitidas a sus herederos.-

Por tal razón consideró que la inscripción de la declaratoria de herederos en el proceso sucesorio del comprador/gestor, de modo alguno obstaculizaba la aceptación de dicha gestión por parte del demandado Juan Carlos Geoghegan.- También puso de resalto que habiéndose dado a publicidad dicha forma de adquisición registralmente, la misma resultaba oponible a terceros.-

A partir de ello, concluyó en la ausencia de vicios en el acto atacado de nulidad, disponiendo en consecuencia el rechazo de dicha pretensión.-

Asimismo rechazó las acciones de colación, reducción de herencia, al no haberse atacado ni producido prueba en contra de los dichos del Sr. Juan Luis Geoghegan respecto a que la adquisición se habría realizado con dinero de su hijo, producto de su trabajo en la colocación y reparación de molinos.-

Por su parte, desestimó la prescripción adquisitiva interpuesta al no tener por acreditado un acto de interversión del título por el que el progenitor de las partes aquí intervinientes comenzara a detentar materialmente el inmueble (gestor de negocios).-

Todo ello, con costas a cargo de los accionantes vencidos.-

Dicha resolución motivó los recursos de apelación interpuesto por los accionantes en fecha 24/09/21, los cuales son debidamente fundados mediante la presentación efectuada el 23/02/22.-

La crítica allí desarrollada se dirige en primer término a lo que estima ha sido una equivocada valoración de los hechos y de la prueba rendida en autos.-

Así comienza por señalar que contrariamente a lo expuesto en la escritura de aceptación, el demandado nunca tuvo la posesión del inmueble por lo que sin la tradición efectiva nunca se habría perfeccionado el dominio en cabeza del accionado, circunstancia que estima corroborada a partir de diversos testimonios rendidos en autos, y de diversos actos procesales del propio demandado en el proceso sucesorio de su madre, y al absolver posiciones en autos, en donde reconociera que la posesión del inmueble estaba en manos de los aquí accionantes, reservándose el derecho a reclamar por daños y perjuicios.-



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

Asimismo ponen de resalto la conducta del propio demandado quien durante 50 años en ningún momento invocara un derecho exclusivo sobre el inmueble en cuestión.-

Que dichos comportamientos, justifican la aplicación de la doctrina de los propios actos en contra del aquí accionado, quien a lo largo de más de 50 años, reconociera la titularidad del derecho sobre el inmueble en cuestión en un primer momento en cabeza de su padre y luego en favor de sus herederos.-

En esta dirección sostiene que dicha conducta debió ser valorada como una renuncia del derecho de aceptar o ratificar la operación realizada por su padre en el año 1.962., máxime tomando en consideración que el propio demandado reconociera al contestar la demanda, estar en conocimiento de la compra efectuada en su favor desde la suscripción misma del boleto de compra, afirmando incluso que la publicidad cartular de la compraventa efectuada por su padre en 1.962 le resultaba más oponible a él que al resto.-

A partir de lo hasta aquí expuesto sostienen la ineficacia de la escritura de aceptación en cuanto tiene por operada la tradición del inmueble.-

Prosigue su ataque recursivo señalado que la escritura de aceptación atacada violenta el art. 15 de la ley 17.801, al autorizar un acto sin respetar el tracto sucesivo. Ello así por cuanto el inmueble ya no se encontraba a nombre del comprador (gestor), sino de sus herederos a partir de la inscripción de su declaratoria de herederos operada en el año 1.982, momento a partir del cual habría quedado configurado un condominio entre los coherederos.-

A partir de ello, tiene por acreditada la falsedad de la escritura de aceptación en cuanto afirma que del certificado de dominio (no adjuntado por la escribana demandada) surge que el mismo consta en la forma solicitada.-

Por las razones expuestas concluye en que no figurando el inmueble a nombre del comprador Juan Luis Geoghegan, la escritura no debió ser realizada tal como lo establece los arts. 15 y 23 de la ley 17.801, resultando la aceptación efectuada en el año 2.013 tardía y vacía de contenido, al recaer sobre un inmueble que fuera transmitido a los herederos del comprador, operación que fuera consentida e incluso peticionada por el propio demandado.-

En subsidio deja planteado para el supuesto en que se entendiera que la renuncia fue retractada, que está última le resulta inoponible a los Sres. Parola, dada su condición de adquirentes a título oneroso.-

En esta dirección atacan la falta de valoración por parte de la sentenciante de grado de la cesión onerosa de derechos hereditarios efectuada en favor de Martín y Gastón Parola, por la Sra. Lucía Elena Geoghegan, quienes en la medida de su interés detentan la posesión del inmueble objeto de litis; transmisión que se habría inscripto en el registro de propiedad inmueble y agregado al proceso sucesorio (30/05/2007 y 18/02/2015) con antelación a la aceptación formulada por el aquí accionado.-

Conforme a ello considera que dicha cesión no solo resulta válida sino también oponible a terceros, máxima tomando en consideración su condición de adquirentes a título oneroso y de buena fe.-

Relata que la sentencia en revisión tampoco valoró que el registro de propiedad inmueble no informó que el Sr. Juan Luis Geoghegan hubiera adquirido para su hijo, ni en el informe solicitado el 17/02/1.981 obrante a fs. 64 del proceso sucesorio del adquirente, ni al despachar el certificado de dominio petitionado por la escribana porta en fecha 26/03/2007, para concretar la promesa unilateral de compraventa y cesión de derechos hereditarios, que fuera adjuntado a la demanda.-

A partir de ello, estima incorrecto el pronunciamiento apelado en cuanto estima oponible la mentada modalidad de compra, a terceros quienes no habrían sido debidamente advertidos por el registro de propiedad, con la consiguiente afectación de sus derechos y de la seguridad del tráfico jurídico, habiendo omitido expedirse asimismo expedirse la sentenciante de grado respecto a la afectación del principio de buena fe, vulneración de la teoría de la apariencia y del ejercicio abusivo de derechos por parte del accionado.-

En tercer término atacan la imposición de totalidad de las costas a su cargo, siendo que claramente resultaron vencedores respecto del rechazo de la excepción de prescripción opuesta por la escribana demandada.-

En subsidio y para el supuesto en que se confirme el rechazo de la demanda, solicita la imposición de las costas por el orden causado, atento a las particularidades del caso, que a su entender justificaban la promoción de las presentes.-



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

Que habiéndose corrido traslado de la expresión de agravios la misma es resistida por los demandados mediante las réplicas presentas en fecha 18/03/22 y 30/03/22, con lo que una vez firme el llamado de autos y sorteado el orden e votación la cuestión ha quedado en estado de ser resuelta (conf. art. 263 del C.P.C.C.).-

II.-En tal labor, comenzaré por recordar que la C.S.J.N. ha decidido que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (Fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225, etc.) y que tampoco tiene el deber de ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el caso (Fallos 274:113; 280:3201; 144:611), paso a ocuparme de las alegaciones que sean conducentes para decidir este conflicto, inclinándome por los medios probatorios que produzcan mayor convicción. En otras palabras, se considerarán los hechos jurídicamente relevantes.-

III.- Preciado ello, adelanto que habré de coincidir con la sentenciante de grado en cuanto consideró aplicable al caso de autos el régimen regulado por el Cód. Civ., al resultar la norma vigente al momento en que acaecieran los acontecimientos en que los accionantes sustentan su pretensión nulidicente (conf. art. 3 del Cód. Civ. y art. 7 del C.C.C.).-

IV.- Ya en tarea decisoria, encuentro decisivo para la solución del caso de autos repasar los términos de la escritura de compraventa n°54, realizada el 14/06/62 (ver copia obrante a fs. 38/45), cuya escritura de aceptación es atacada por los aquí accionantes.-

En dicho acto intervino por la parte compradora el Sr. Juan Luis Geoghegan, quien en la última parte del instrumento textualmente expresara: *"...Y a su vez el comprador Señor Juan Luis Geoghegan dice: que acepta la presente escritura de compraventa otorgada a su favor por estar de acuerdo a los términos convenidos, que tiene ya la posesión material y efectiva de lo adquirido y que **esta compra la efectúa para su hijo menor de edad, llamado Juan Carlos GEOGHEGAN, de diecinueve años de edad, con dinero del***

***mismo obtenido con el producto de su trabajo personal en la actividad de colocación y reparación de molinos...***" (sic fs.44 vta/45., el resaltado en negrita me pertenece).-

Llegado a este punto, resulta oportuno recordar que: *"...Según el principio "iura novit curia", la aplicación e interpretación de las normas legales pertinentes queda reservada a los jueces con abstracción de las alegaciones de las partes, es decir que los magistrados pueden enmendar el derecho mal invocado y suplir el omitido, y esto hace que sea necesario pronunciarse acerca de cuál es la ley aplicable al caso. Ello es así sin infracción al principio de congruencia y de defensa en juicio, puesto que es a los jueces a quienes corresponde calificar jurídicamente las circunstancias fácticas con independencia del derecho que hubieren invocado las partes, en tanto y en cuanto, no se alteren los hechos o se tergiverse la naturaleza de la acción deducida..."* (Sumario JUBA: B26424, SCBA LP C 122523 S 10/07/2019; SCBA LP C 118128 S 08/04/2015; SCBA LP C 116712 S 04/03/2015; entre otros).-

Aclaro ello, puesto que si bien la sentenciante de grado siguiendo la posición de los demandados, encuadró la cuestión dentro del régimen de la gestión de negocios ajenos, considero que dicha solución es incorrecta tomando en consideración el régimen legal vigente al momento de celebración de dicho acto: 14 de Junio del año 1.962.-

Para ello, debo iniciar por recordar que a la época del otorgamiento aún no se había dictado la ley 17.711 (sancionada el 26/04/1.968) que introdujera importantes reformas al régimen del Cod. Civ, las que no resultan aplicables al caso de autos, respecto de la compra celebrada en el año 1.962 (conf. art. 3 del Cód. Civ.).-

Que en dicho marco los menores que no hubieran cumplido los 22 años de edad eran incapaces (doctr. arts. 55 inc. 1, 126 y 128 del Cód. Civ.).-

Explicaba Llambías que: *"...El antiguo art. 55, inc. 1º decía: "Son incapaces respecto de ciertos actos o del modo de ejercerlos: los menores adultos..."*

*Según la redacción del precepto pareciera que estos menores eran incapaces sólo respecto de actos determinados y por consiguiente básicamente capaces para la generalidad de los actos no mencionados. Sin embargo la realidad jurídica no era esa. La doctrina general de los autores concordaba en*



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

*que aquella redacción no revelaba la efectiva situación de genérica incapacidad de los menores adultos.*

*Por tanto, también los menores adultos eran incapaces por regla general y sólo excepcionalmente capaces respecto de los actos determinados para los cuales estuviesen facultados. Allí donde la ley callaba funcionaba su incapacidad..."* (Tratado de derecho Civil, Parte General T I. págs. 445/69).-

En la misma dirección explicaba Borda antes de la reforma introducida por la ley 17.711 que: *"...Los impúberes son incapaces absolutos (art. 54), mientras que los adultos lo son relativos (art. 55). Pero hemos dicho ya que esta doble categoría de incapaces absolutos y relativos es falsa y carece de toda consecuencia (...).En el caso de los menores, la regla es siempre la incapacidad; sean impúberes o adultos, ellos sólo pueden realizar aquellos actos que les están expresamente permitidos..."* (Tratado de Derecho Civil Argentino, Parte General TI, pág. 380, pub. 1.959).-

Tampoco se encontraba vigente la reforma introducida al art. 128 del Cód. Civ. que en su última parte facultaba a los menores adultos a administrar y disponer de los bienes que hubieran adquirido con el producido de su trabajo; por lo que ninguna duda cabe respecto a que al momento de efectuarse la compraventa el menor Juan Carlos Geoghegan era incapaz, incluso para disponer de los bienes que hubiera adquirido con su trabajo, resultando su padre quien en ejercicio de la patria potestad se encontraba autorizado para administrar dicho patrimonio y representarlo frente a terceros con quienes se encontraba autorizado a contratar (conf. arts. art. 55 inc. 1 y 2, 57, 126, 128, 264, 274, 293 y ccdtes. del Cód. Civ.).-

Precisado ello, queda en claro que el Sr. Juan Luis Geoghegan en ejercicio de la patria potestad, tenía a su cargo la representación de su hijo menor Juan Carlos, incluso respecto de los bienes que éste último hubiera adquirido con el producido de su trabajo, debiendo resaltarse asimismo que arriba a la presente instancia indiscutido que el precio fue abonado con el producido del trabajo del accionado (conf. art. 266 del C.P.C.C.).-

Que tales circunstancias a mi entender dan por tierra con la figura de la gestión de negocios invocada por los demandados y adoptada en la sentencia en revisión (doctr. arts. 2.288 y ccdtes. del Cód. Civ.), al tratarse de un instituto que presupone la espontaneidad de la gestión, y la ausencia de representación (voluntaria o legal), tal como expresamente lo pone de resalto el nuevo 1.781 del C.C.C.-

Así se ha sostenido que: *"...No sólo la existencia de un mandato, sino la de cualquier otra relación obligatoria desplaza la idea de gestión. Desde que quien actúa respecto al dominus obligado a ello, no es gestor. **No son gestores de negocios, ni el padre en ejercicio de la patria potestad, ni el tutor, ni el curador...**"* (López de Zavalía, Teoría de los Contratos. Parte General, pág. 310, el resaltado en negrita me pertenece).-

Descartada la figura de gestión de negocios, como así también todo vínculo contractual entre el progenitor y su hijo incapaz, y luego de releer la última parte de la escritura de compra realizada por el Sr. Juan Luis Geoghegan *"para su hijo menor de edad, llamado Juan Carlos GEOGHEGAN, de diecinueve años de edad, con dinero del mismo obtenido con el producto de su trabajo personal en la actividad de colocación y reparación de molinos"*, y más allá de la confusa redacción de la escritura en donde se consigna al Sr. Juan Luis Geoghegan como comprador, considero que en verdad el mismo no lo hizo por derecho propio, sino en nombre e interés de su hijo menor de edad Juan Carlos Geoghegan, de cuyo patrimonio (producido de su trabajo en la reparación y colocación de molinos) estaba disponiendo en ejercicio de su patria potestad y en favor de quien expresamente dejara sentado estaba llevando adelante la operación (conf. arts. 55, 126, 128, 264, 274, 293 y cdtes. del Cód. Civ.), debiendo en consecuencia tenerse por perfeccionada la operación y la consecuente adquisición del dominio (se encuentra fuera de discusión que el padre adquirió la posesión del bien) en cabeza del por entonces menor, aquí demandado (conf. arts. 577, 1.323, 2.351, 2.377, 2.506 y ccdtes del Cód. Civ.).-

Tampoco resulta óbice para la interpretación propuesta, el debate doctrinario y jurisprudencial existente durante la vigencia del anterior código, en torno a la necesidad de requerir o no autorización judicial previa para la compra de inmuebles (defecto que en todo caso habría quedado subsanado atento a la inexistencia de planteo alguno por parte del por entonces menor de edad -conf. art. 1.048-); sino que también resulta un elemento más a la hora de interpretar





**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

los confusos términos de la compra efectuada por el Sr. Juan Luis Geoghegan en el año 1.962.-

Y es que tal como lo explica Urbaneja, "*...Durante tiempo prolongado, el interrogante generado por esta controversia con el Código derogado, sumado a una escasa claridad conceptual del asunto, culminaron por generar redacciones confusas en las compraventas relacionadas con menores. En muchas de ellas resultaba dificultoso discernir si el adquirente había sido el menor, representado por sus padres, o si habían sido éstos, que establecieron un beneficio para el menor...*" (Práctica notarial de contratos usuales, pág. 103).-

Traigo esto a colación puesto es probable que la ausencia de la autorización judicial requerida por parte de la doctrina para la adquisición de un inmueble en favor de un menor, haya motivado la confusa redacción de la escritura en cuestión, argumento que junto a los categóricos términos de la declaración efectuada por el Sr. Juan Luis Geoghegan, respecto a que compraba para su hijo menor de edad, con dinero del mismo obtenido con el producto de su trabajo personal, me llevan a la convicción de que la operación fue realizada en ejercicio de la patria potestad, no solo en interés sino también en nombre del menor, a quien debe imputarse directamente los efectos de dicho acto (conf. arts. 55, 126, 128, 264, 274, 293 y cdtes. del Cód. Civ.).-

V.- Conforme a lo hasta aquí expuesto, tengo por acreditado que el demandado Juan Carlos Geoghegan resulta ser titular dominial del inmueble en cuestión desde el momento mismo en que su padre en ejercicio de la patria potestad (en fecha 16/06/1962), celebrara la escritura de compraventa y adquiriera la posesión del predio en su nombre e interés (conf. arts. 577, 1.323, 2.351, 2.377, 2.505, 2.506 y ccdtes del Cód. Civ.).-

En nada obsta a dicha solución, la sobreviniente modificación del art. 2.505 introducida por la ley 17.711, ni el régimen registral sancionado por su complementaria ley 17.801, ante la naturaleza meramente declarativa de los registros inmobiliarios.-

Y es que la titularidad del derecho dominial del demandado, en nada pudo verse afectado por la sobreviniente inscripción registral de la mentada

operación a nombre del Sr. Juan Luis Geoghegan (dejándose sentado que lo hacía para su hijo menor de edad Juan Carlos Geoghegan, con dinero del mismo obtenido de su trabajo personal -ver informe obrante a fs. 22-), ni la ulterior inscripción de su declaratoria de herederos, en favor de su cónyuge e hijos quienes mal podrían adquirir un derecho mas extenso que el tenía su causante, quien como ya explicara no resultaba titular dominial (conf. arts. 3.270, 3279, 3417 y ccdtes. del Cód. Civ.).-

Insisto, considero que en el caso de autos estamos ante un supuesto de inexactitud registral en donde se constata un desacuerdo entre lo registrado y la realidad jurídica extrarregistral, previsto por los arts. 34 y 35 de la ley 17.801, el que debió subsanarse mediante el procedimiento de rectificación de asientos allí previstos y no por la innecesaria escritura de aceptación efectuada por el Sr. Juan Carlos Geoghegan en fecha 27/04/13, por ante la notaria codemandada Lidia Rossi, cuya copia de testimonio obra agregada a fs. 13/14.-

VI.- Que lo hasta aquí expuesto deja en evidencia la irrelevancia del planteo de nulidad incoado respecto del acta escritura de aceptación efectuada en el año 2.013, puesto que aún en el supuesto en que la misma fuera receptada, la titularidad dominial respecto al inmueble en cuestión seguiría siendo la misma.-

Lo antes expuesto desplaza por completo el tratamiento de los planteos efectuados respecto a la nulidad de la escritura de aceptación; inexistencia de posesión por parte del demandado, como así también la presunta renuncia a aceptar que los demandados infieren a partir del comportamiento desplegado por el demandado a lo largo de los últimos 50 años, en especial dentro de los procesos sucesorios de sus padres.-

Asimismo es dable aclarar que los distintos actos realizados por parte del demandado, que a criterio de los accionantes implican desconocer el derecho que el mismo tendría sobre el inmueble, resultan a todas luces insuficientes para tener por extinguido su dominio sobre el inmueble por abandono del mismo; máxime tomando en consideración la perpetuidad que caracteriza al dominio, el que no requiere de un ejercicio regular para su subsistencia (conf. arts. 1.184 inc. 1, 2.507, 2.510, 2.607 y ccdtes. del Cód. Civ.).-

Así se ha sostenido que: *"...En lo relativo al abandono de inmuebles...debería ser formalizado en instrumento público, pues de lo contrario*



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

*el dominio no se pierde (art. 2.510)...."*(Kiper, Código Civil Comentado, Derechos Reales T I, pág. 769).-

Que lo hasta aquí expuesto resulta suficiente para rechazar la demanda entablada por María Teresa Geoghegan, Emma Inés Geoghegan, y Ana María Geoghegan.-

VII.- Sentado ello, habré de ocuparme del recurso incoado por los actores Martín Parola y Gastón Parola, en su condición de cesionarios de los derechos hereditarios de la Sra. Lucía Elena Geoghegan (hija de Juan Luis).-

Con dicho norte, es dable iniciar por reiterar que no habiendo adquirido el Sr. Juan Luis Geoghegan el dominio del inmueble para sí, sino para su hijo, el mismo en ningún momento revistió la condición de titular dominial, careciendo el mismo como la heredera cedente, y en el caso sus cesionarios, de derecho alguno respecto del inmueble en cuestión (conf. arts. 3.270, 3279, 3417 y ccdtes. del Cód. Civ.).-

Aclarado ello, adelanto que tampoco será de recibo el planteo de inoponibilidad efectuado por los cesionarios recurrentes en base a su condición de terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso.-

Ello así por cuanto y aún soslayando los alcances que la cesión de derechos hereditarios tiene sobre los distintos bienes integrantes de la universalidad cedida; lo cierto es que los adquirentes de modo alguno pueden ser considerados adquirentes de buena fe en los términos requeridos por el art. 1.051 del Cód. Civ.-

En relación a este punto: *"...Se ha sostenido que la buena fe no debe apañar la negligencia y los descuidos, sino que la tutela solamente abarca los casos de un tercer adquirente cuidadoso, previsor y que haya efectuado las diligencias necesarias para cerciorarse de la legitimidad de su adquisición.*

*Acerca de este punto sobre la contratación inmobiliaria y la transmisión del dominio al subadquirente, se perfilan dos criterios. Uno más amplio y que ha quedado en minoría, admite lo que se ha dado en llamar la "buen fe registral". Es decir que el tercero haya confiado en las constancias del registro de la propiedad inmobiliaria, de donde surgiría que el enajenante estaba legitimado*

*para disponer del bien. en tal sentido bastaría el desconocimiento del subadquirente acerca de los vicios que pudieran tener los antecedentes del derecho que adquiere.*

*Otro criterio, más restringido y que va teniendo recepción jurisprudencial, sostiene que no basta la buena fe registral. El tercero subadquirente debe probar que ha realizado estudio de títulos de carácter notarial, a fin de asegurarse la legitimidad de los antecedentes de dominio del bien que adquiere..." (Cifuentes en "Código Civil y leyes complementarias", Belluscio-Zannoni, T°4, .comentario art. 1.051 págs. 728/9).-*

Ahora bien, de la lectura de la escritura de cesión de derechos hereditarios celebrada en fecha 3/04/07 (ver fs. 10 y vta.); surge que los cesionarios recurrentes no cumplieron ninguno de los parámetros doctrinariamente requeridos para ser considerados adquirentes de buena fe.-

En cuanto a la buena fe registral surge que la escribana interviniente, solo tuvo a la vista los certificados de anotaciones personales de los que resultaba: *"...Que la cedente y la causante no tienen inhibiciones para disponer de sus bienes y que con relación a la causante no existe anotación de cesión de acciones y derechos hereditarios."* (sic.), mas no existe ninguna constancia relativa al estado de dominio objeto de litis, que les pudiera advertir que conforme a la nota asentada en el primer asiento, que el Sr. Juan Luis Geoghegan había efectuado la compra *"...para su hijo menor de edad Juan Carlos Geoghegan, con dinero del mismo obtenido de su trabajo personal"* (sic. informe de dominio obrante a fs. 22).-

Tampoco existe constancia de que la escribana o los cesionarios hubieran tenido a la vista la sucesión de la causante Bravo, respecto de la cual la heredera Lucía Elena Geoghegan cediera sus derechos hereditarios, lo que les habría dado la posibilidad de tomar conocimiento de cuales habrían sido los bienes integrantes del acervo hereditario transmitido en general (no especificados en la escritura de cesión) y de la copia de la escritura de compraventa del inmueble en particular; que obra agregada en dicho expediente desde octubre del año 2.004 (ver fs. 75/8) cuyos términos (ya analizados en la presente), hubieran desvanecido cualquier atisbo de buena fe en los adquirentes.-

Que las razones expuestas dan por tierra con la invocada condición de terceros subadquirentes de buena fe, quedando de esta forma sellada la suerte



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

adversa de la inoponibilidad por ellos planteada (conf. art. 1.051 y ccdtes. del Cód. Civ.).-

VIII.- En cuanto al pedido de imposición de costas en forma autónoma respecto a la excepción de prescripción opuesta por la escribana codemandada, es dable señalar que éste Tribunal desde anteriores integraciones con criterio al que personalmente adhiero tiene invariablemente resuelto que: "*...en caso de desestimación total de la demanda, es improcedente la imposición de costas en forma autónoma por la deducción de la defensa de prescripción a la postre desestimada.*

*Es que el objeto del responde perseguía únicamente el rechazo de la demanda; sin que la doble vía argumental de resistencia, que no se desdobló en su planteo ni en su tratamiento para un pronunciamiento especial y previo, conlleve a erigirlas en cuestiones procesalmente separadas e independientes en cuanto a las erogaciones que provocan para ser dilucidadas...."* (Expte. N° 41486 "Figueroa de Nievas Delfina José c/ Pinteño Sergio Hernán s/ Daños y Perjuicios", L.S. n° 47; Nro de Orden 345 del 19/10/06; Expte. N°40.317 "Ballesteros c/ Transporte Spacapán s/ Daños y Perjuicios"; L.S.46 N°109; Expte. N°39.061 "Lorio c/ Bohn s/ Daños y Perjuicios" L.S.45 N° 292, entre otros).-

IX.- Distinta suerte habrá de merecer el pedido de modificación de las costas del proceso exclusivamente a cargo de los accionantes.-

Ello así por cuanto y tal como lo desarrollara al fundar el rechazo de la demanda nulidicente, ninguna duda cabe respecto a que la confusa redacción de la escritura de compraventa, sumada a la inexactitud registral que la misma acarreó, brindó sobradas y fundadas razones para que los accionantes tuvieran el convencimiento de que les asistía razón para litigar, por lo que habré de propiciar que las costas de ambas instancias sea soportadas por el orden causado (conf. art. 68 del C.P.C.C., Loutayf Ranea, "Condena en costas en el proceso civil", pág. 82 ).-

**ASI LO VOTO.-**

**A LA MISMA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Dr. Guardiola dijo:**

Adhiero al voto del Dr. Volta.-

Considero correcto el encuadre que realiza, por imperio del principio iura novit curia, de la adquisición efectuada el 14/6/1962 mediante escritura cuya copia obra a. 38/45, asignando a la actuación de Juan Luis Geoghegan la de representante legal de su hijo menor Juan Carlos. O sea que se trata de una compra "por" y no "para" (Soberón Bernardo "Adquisición por y para otro en el ámbito inmobiliario" RCCyC 2021 (junio)14/6/2021, 197)

Como bien se expresó en las 36 Jornada Notarial Bonaerense (Necochea 2009; tema 3 Actos y contratos con efectos en terceras personas) "Las tradicionales fórmulas escriturarias "por otro" y "para otro" generan dificultades interpretativas en la calificación del negocio, el cual podrá ser encuadrado dentro de las figuras de la gestión de negocios, estipulación a favor de terceros, donaciones sujetas a aceptación, mandatos o negocios innominados, entre otros, según las circunstancias particulares de cada caso". En este mismo sentido, la 19 Jornada Notarial Cordobesa (2017) Tema 1 punto 6 dijo que la calificación de la cláusula "compra para" más allá de aprehensión a priori como estipulación favor de tercero, depende de los elementos que surjan del instrumento e incluso que debe ser realizada en cada caso en concreto, no pudiendo generalizarse.

Tales conclusiones han venido a receptar las distintas posibilidades y alcances de la mencionada cláusula, carente de una sustancia propia, que fueron oportunamente analizadas en forma pormenorizada por José María Orelle en su obra "Compra de inmuebles por y para terceros" (Abaco,1977)."La cláusula "compra para" es una estipulación externa y abstracta, cuya naturaleza se determinará en cada supuesto de hecho, según la manera en que se inserta en el contrato, teniendo en cuenta la relación interna de las partes, la causa que la origina y demás circunstancias de la adquisición" (Suárez, Ana Noelia "Implicancias notariales y registrales en la adquisición de bienes mediante la estipulación a favor de terceros" Revista Notarial Córdoba Año 2017 N° 95 p. 181 y con distinto contenido bajo el mismo título, explicando las distintas teorías en Revista de Estudios de Derecho Notarial y Registral, UBP 2017 N° 4 p. 49 y ss)

Ello se agudiza tratándose de menores, dando lugar a que el ST Santiago del Estero (24904 S 18-02-2013, Expte 14390 " Badel Victor Amelio s/ Terceria de dominio en autos Cooperativa Algodonera La Banda Ltda. c/ Badel



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Victor A. s/ cobro de pesos ") expresara "Se desalienta la utilización de la práctica notarial de las expresiones compra para y por los hijos menores de edad, ya que ellas generan equívocos interpretativos de la verdadera voluntad de las partes instrumentales. En cambio se aconseja que se redacte el texto escriturario, con la mayor claridad posible, plasmando la real intención de los padres con relación a sus hijos menores de edad, estableciendo en el comparendo de la escritura si el o los padres interviene por sí o en su calidad de representantes de aquéllos".

En el caso que nos ocupa, como acertadamente pone de resalto mi colega en su análisis, esa compra se realizó vigente el Código Civil antes de la reforma de la ley 17.711 modificatoria del art. 128; lo que determinaba la falta de capacidad para que actuase Juan Carlos Geoghegan por sí, desplazando la representación legal (arts. 55,283 y 1060 y conc. CC). Obviamente quedaba también descartada la representación voluntaria de su padre. Si bien nada impedía que su padre actuase "para" el hijo, fuera de la representación necesaria que le competía y en ejercicio de la patria potestad que detentada por ese entonces en forma exclusiva, como razonaba Orelle (Nº 67 p. 112 de la obra citada) la indicación del origen del dinero tiene "fundamental importancia...cuando el padre compra para su hijo, o directamente le dona, evidentemente no hará mención del origen del dinero, o cuanto más, dirá que efectúa la operación con dinero propio". Solo en este último supuesto (descartado con la indicación que se hizo "con dinero del mismo obtenido con el producto de su trabajo personal") podría hablarse de una oferta de donación, lo que por otra parte no obstaculizaba la aceptación post mortem, en el año 2013 (art. 1795 CC).

Es por ello que según se explica en el trabajo " Menores y la intervención notarial" elaborado por la Comisión Central de Consultas y el Comité de Redacción de Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Bs. As. (Rev. Notarial Nº 926 p. 55 y 58 ) "Es importante, en las escrituras que instrumenten negocios jurídicos que beneficien al hijo menor de edad, que los padres mencionen el origen del dinero que están invirtiendo, porque será la

pauta principal para interpretar que clase de régimen jurídico se aplica al bien así adquirido"; "La compra de uno o ambos padres por sus hijos menores de edad con dinero de ellos implica que actúan en calidad de representantes legales en ejercicio de la patria potestad e imputan el negocio en el patrimonio de ellos". Ciertamente es para ello (por aquel entonces sin distinción del título de adquisición del dinero del menor), aunque con divergencias, según opinión mayoritaria era necesaria la autorización judicial. Para eludir ello, no obstante que solo era causal de una nulidad relativa purgable a partir de la mayoría de edad del hijo, quizás se recurrió a una diferente calificación notarial y su encuadre negocial - al no invocar la patria potestad y ejercicio de la representación legal-, imputando la titularidad al padre, con la cláusula mencionada que tuvo reflejo registral.

Ahora bien -agregando otras razones al voto anterior- desde la diferente perspectiva que guio el accionar de la Escribana Rossi y es sustento del fallo en revisión, la solución no variaría considerando el accionar de Juan Luis y Juan Carlos Geoghegan bajo la figura de la gestión de negocios (es dable recordar que de esta calificación no se sustrajo ni siquiera años después la DTR 17/91 - en Revista Notarial N° 912 año 1992 p. 305/6- en tanto expresa en su art. 1 "si de los documentos presentados a inscribir resultara adquisición de bienes por los padres para sus hijos menores, en los términos de la llamada 'gestión de negocios' la titularidad se consignará por el nombre del o de los padres, dejándose constancia en el asiento de la circunstancia de la gestión en los términos usuales" y que como se dijo en el Encuentro Notarial de Morón de 1988 - Rev. Notarial n° 900 p. 1223- aunque como regla sea incompatible esta figura con la representación legal "excepcionalmente los padres podrán actuar como gestores en la esfera de intereses que resultan de los bienes adquiridos por la actividad profesional del menor").

En efecto, resumen adecuadamente la configuración y efectos de este instituto las conclusiones de la 36 JNB ya citada que en algunas de sus partes transcribo: "Es el acto jurídico unilateral (no contractual) de quien actúa en interés ajeno, sin representación o sin facultades suficientes y celebra un negocio jurídico que le otorga al gestionado la facultad de ratificar (art. 2288 y ss. del Código Civil)" (añado que el dueño del negocio puede ser incapaz de contratar art. 2297 CC; v. Compagnucci de Caso en Código Civil de Bueres-Highton Hammurabi 4E p. 536/7) ; "La publicidad que surge del texto escriturario





**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

será decisiva con relación a la oponibilidad del negocio indirecto a los terceros"; en relación a la ratificación "es un acto unilateral recepticio que produce la asunción del negocio celebrado como propio, imputándose al patrimonio del gestionado retroactivamente...En el ámbito de los derechos reales, el dominio se considera adquirido por el dueño del negocio, retroactivamente... no es obligatorio solicitar certificados registrales para el otorgamiento y la autorización de la escritura pública de ratificación, pues no se trata de un acto jurídico dispositivo (art. 23 ley 17.801) Tampoco es necesaria la solicitud del informe de anotaciones personales y/o inhibiciones con relación al gestor" y "transmisión mortis causae. La figura de la gestión de negocios queda alcanzada por las normas del derecho sucesorio. Ante el fallecimiento del gestor, del gestionado o de ambos, sus herederos declarados quedan vinculados a los efectos de este negocio indirecto. así los herederos del gestor soportarán la ratificación del gestionado o podrán dejar sin efecto la gestión no ratificada. por su parte los herederos del gestionado podrán ratificar la gestión que favorecía a su causante" ( en el mismo sentido Oviedo Bustos Gestión de negocios p. 107)

Demás está reiterar que la inscripción de la declaratoria de herederos en la sucesiones de los padres del demandado en relación al bien en litigio no lo transformaba en condominio ( doctrina ampliamente predominante que hoy consagra el art. 2363 CCCyCN) y que la cesión de derechos hereditarios - sea que se formule en términos generales o en relación a un bien determinado- no afecta en nada los alcances de esa ratificación, ya que nadie puede transmitir un derecho más amplio o más extenso que el que le pertenece (art. 3270 CCivil).

Coincido también por las particularidades del litigio en la distribución de las costas propuesta.

**ASI LO VOTO.-**

**TAMBIEN A LA MISMA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez Dr. Castro Durán dijo:**

Que adhiere y hace suyo todos los fundamentos y conceptos doctrinarios y legales dados por el Sr. Juez preopinante en primer término, Dr. Volta y

asimismo las consideraciones vertidas por el Dr. Guardiola en la oportunidad de emitir su voto.-

**ASI LO VOTO.-**

**A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Dr. Volta, dijo:**

Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso: -artículo 168 de la Constitución Provincial-, estimo que **CORRESPONDE:**

I.- CONFIRMAR por las razones expuestas el rechazo de demanda dispuesto en la sentencia dictada en fecha 15/09/21, MODIFICANDO únicamente a la misma, en lo atinente a la imposición de costas que en ambas instancias deberán ser soportadas por el orden causado (conf. art. 68 del C.P.C.C.).-

II.- DIFERIR la regulación de honorarios para su oportunidad (conf. art. 31 de la L.H.).-

**ASI LO VOTO.-**

Los Señores Jueces Dres. Guardiola Y Castro Durán, aduciendo análogas razones dieron sus votos en igual sentido.-

Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo, dictándose la siguiente **SENTENCIA:**

Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y arts. 266, 267 del CPCC, se resuelve:

I.- CONFIRMAR por las razones expuestas el rechazo de demanda dispuesto en la sentencia dictada en fecha 15/09/21, MODIFICANDO únicamente a la misma, en lo atinente a la imposición de costas que en ambas instancias deberán ser soportadas por el orden causado (conf. art. 68 del C.P.C.C.).-

II.- DIFERIR la regulación de honorarios para su oportunidad (conf. art. 31 de la L.H.).-

Regístrese, notifíquese automáticamente, conforme lo dispuesto por el art. 10 del Ac. 4013 SCBA. y oportunamente remítanse al juzgado de origen.-



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

**REFERENCIAS:**

Funcionario Firmante: 15/07/2022 12:25:18 - GUARDIOLA Juan Jose - JUEZ

Funcionario Firmante: 15/07/2022 12:25:48 - CASTRO DURAN Ricardo Manuel  
- JUEZ

Funcionario Firmante: 15/07/2022 12:54:11 - VOLTA Gaston Mario - JUEZ

Funcionario Firmante: 15/07/2022 12:58:01 - DEMARIA Pablo Martin -  
SECRETARIO DE CÁMARA

Domicilio Electrónico: 20217857865@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico: 20231002791@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico: 20310108341@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

**CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL - JUNIN**

**NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS**

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 15/07/2022 13:00:29 hs. bajo el  
número RS-184-2022 por Demaría Pablo Martín.