USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Reunida la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial Dolores, en Acuerdo Ordinario, con el objeto de dictar sentencia en causa nº **106.372**, caratulada: **"C., M. A. C/ G. N. Y OTROS S/ ACCIÓN DE REDUCCIÓN"**, habiendo resultado del pertinente sorteo (arts. 263 CPCC; 168 Constitución Provincial), que los Señores Jueces debían votar según el siguiente orden: Dres. Mauricio Janka y Santiago Francisco Cremonte, quienes integran el tribunal.

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

C U E S T I O N E S

Primera cuestión: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada del 6.3.2025?

Segunda cuestión: ¿Qué pronunciamiento corresponde emitir?

V O T A C I Ó N

A la primera cuestión planteada el señor juez doctor Janka dijo:

I. Contra la sentencia del 6.3.2025, la parte codemandada interpuso los recursos de apelación del 12 y 13.3.2025; concedidos libremente, fueron presentadas las expresiones de agravios del 13 y 22.5.2025, que recibieron las contestaciones del 4.6.2025 y del 4, 13 y 21.8.2025.

II. El 31.3.2016, M. A. C. en representación de su hijo menor de edad -A. G., presentado en autos- interpuso demanda de reducción de herencia por donación inoficiosa de los inmuebles que detalló, por violación de la porción legítima del hijo, único y universal heredero del donante H. G., conforme los autos "C., M. A. c. sucesores de G., H. M. s/ filiación" y "G., H. M. s. sucesores ab intestato".

Dirigió la acción contra la donataria -N. G.- y los terceros adquirentes -M., O., A., O. y M. G.; y V. M., C. S. y N. A.-. Solicitó la restitución de su valor actualizado en la proporción que corresponda, sin que los terceros adquirentes queden amparados por la protección del art. 1051 del CC, dados los efectos de la inoficiocidad de la donación, el principio centrado en que nadie puede

transmitir un mejor derecho que el que posee y los principios generales del derecho sucesorio sobre la incolumidad de su parte. También requirió el reintegro de los frutos civiles.

El 29.6.2016 y el 1.9.2016, los terceros adquirentes contestaron la demanda con fundamento en que, como hermanos del donante y en virtud de las propias manifestaciones del causante en la escritura de donación, no tenían conocimiento de la existencia de un hijo, por lo que -de buena fe- adquirieron el bien de manos de la donataria.

Explicaron que se enteraron de la paternidad de su hermano durante el proceso de filiación, donde se allanaron a la producción de la prueba genética con sentencia de reconocimiento de estado de hijo de fecha 9.9.2015.

Señalaron que, al momento de efectuar la venta a M., S. y A., tampoco conocían la existencia del hijo ya que ni siquiera se había iniciado la filiación.

Los actos de disposición -donación y posterior venta- se realizaron antes del estado filiatorio, con buena fe.

Indicaron que la escritura de donación n° 352 tiene fecha 27.11.2009, el inicio del juicio sucesorio fue el 8.4.2011, con declaratoria de herederos del 16.9.2011; la escritura de aceptación de donación n° 413 tuvo lugar el 26.8.2011 y la venta por escritura n° 414 en la misma fecha y posterior venta a terceros por escritura n° 492 el 25.10.2012.

En relación a los frutos civiles, señalaron que el reclamo no es claro al no especificar cuáles son o desde cuándo se deben. Para el caso de ser procedentes, deberán computarse por el período en que resultaron titulares dominiales (desde el 26.8.2011 hasta el 25.10.2012).

El 18.4.2018 y 3.5.2018, V. M., C. S. y N. A., al contestar la demanda, desconocieron la documental a excepción de las escrituras públicas n° 492, n° 493 del 27.10.2012 y n° 413 y 414 del 26.8.2011 e informe de dominio de las parcelas 244a y 244b.

Opusieron la excepción de falta de legitimación pasiva fundada en que no fueron titulares de la relación jurídica sustancial en que se basa la

pretensión y señalaron que sus derechos quedaron consolidados en su patrimonio, pues la compraventa fue a título oneroso y de buena fe, al amparo del art. 1051 del CC.

III. El juez declaró inoficioso el acto de donación gratuito realizado por el causante en tanto y en cuanto afecta la porción legitima de su hijo, e hizo lugar a la acción de reducción condenando a M. A. G. -hoy sus herederos D., D., E. y M. Z.-, O., A., M. y O. G. -hoy sus herederos H., M., M. y H. A.-, C. S., N. A. y V. M., a reintegrar el valor de los bienes afectados en la proporción y forma a determinar en la etapa de ejecución, y sus frutos civiles desde la fecha de la declaratoria de herederos, cuyo monto será determinado en esa etapa según valores que surgen de la pericia de tasación del 22.6.2021.

Hizo referencia a los actos jurídicos acaecidos, como la donación gratuita efectuada por el causante por escritura pública n° 352 del 27.11.2009; la escritura n° 413 del 26.8.2011 por la cual la donataria aceptó la transmisión; la escritura n° 414 de igual fecha donde la donataria vendió a M. G. y otros, los bienes donados; escritura n° 492 del 25.10.2012 de división de condominio y escritura n° 493 del 25.10.2012 sobre la compraventa a favor de M., S. y A..

Puntualizó que la donación se trata de un acto legítimo y válido de disposición, pero genera un dominio imperfecto por su eventual declaración de inoficiosidad si excediera la porción disponible, cuestión que tuvo por acreditada. De ello se deriva el legítimo ejercicio de la acción de reducción de las disposiciones testamentarias y restitución de las porciones correspondientes de parte de los terceros adquirentes.

En aras de analizar si éstos se encontraban amparados por la ley, analizó la conducta de los mismos y concluyó en que actuaron de mala fe, por lo que no pueden hallarse considerados en la última parte del art. 1051 del CC. Valoró que el proceso sucesorio fue iniciado en el mes de abril del año 2011, donde se presentó la donataria G. a hacer valer su carácter sobre todos los bienes del causante, presentación rechazada por carecer de legitimación al no haber aceptado la donación. Que, rápidamente, los colaterales del difunto,

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

quienes presentían ser sus herederos, adquirieron todos los bienes objeto de dicha donación el mismo día de la aceptación y un mes antes de ser declarados herederos, emergiendo de ello un proceder sombrío que, a la luz de los acontecimientos futuros, hacen presumir que tuvieron razón de ser en la existencia de un hijo.

En relación a la acción reipersecutoria de los terceros adquirentes, indicó el sentenciante que, si el causante hizo una donación a un tercero, éste no tenía un título perfecto sino resoluble o revocable, y los eventuales subadquirentes quedaron expuestos a una posible acción de reducción si concurrían los requisitos. Quien adquiere onerosamente un bien inmueble con un antecedente de donación, no puede invocar su buena fe para retenerlo porque con razonable prudencia y diligencia debió conocer que el antecedente era una donación a título gratuito.

IV. 1. La codemandada -G., Z., A.- sostiene que la sentencia incurre en error al presumir un obrar de mala fe, sin que tal circunstancia hubiera sido invocada por la parte actora ni acreditada.

Afirma que, por el contrario, su conducta se desenvolvió bajo los parámetros de la buena fe que debe presumirse. Remarca que el causante era familiar directo de su parte, soltero, sin hijos conocidos y que el proceso sucesorio se inició por desconocerse la donación de sus bienes, circunstancia advertida recién durante el trámite sucesorio.

Alega que no puede atribuírsele la eventual pasividad de la donataria originaria en el proceso sucesorio e insiste en su condición de tercera subadquirente a título oneroso y de buena fe, porque el conocimiento de la existencia de una donación en los antecedentes dominiales no altera dicha buena fe ni permite inferir la mala fe.

Considera que la sentencia presume indebidamente un obrar malicioso sin prueba, contrariando las bases de la protección que la legislación y jurisprudencia dispensan al subadquirente oneroso de buena fe frente a la acción reipersecutoria.

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Se agravia de la condena al pago de frutos civiles, como tercera adquirente de buena fe. Dice que el poseedor de buena fe hace suyos los frutos percibidos durante su posesión. Sostiene que la condena a restituir frutos carece de sustento si no se acredita mala fe y que, aun en el supuesto de confirmarse la sentencia en lo principal, la restitución de frutos debería regirse por las normas que contemplan la situación del poseedor de buena fe, lo que excluiría o limitaría la obligación de reintegro. Vincula el agravio al anterior, al señalar que la improcedencia de la calificación de mala fe, torna también improcedente la condena por frutos.

Cuestiona el momento a partir del cual se fijó la obligación de restituir los frutos. Sostiene que la sentencia los impone desde la fecha de la declaratoria de herederos, cuando -de corresponder su restitución- debieron computarse desde la notificación de la demanda de reducción. Que la declaratoria de herederos data de diciembre de 2015 y que la notificación de la demanda se produjo en 2016, por lo que la sentencia extiende indebidamente el período.

Introduce un agravio vinculado al retardo en el dictado de la sentencia. Destaca que el expediente quedó en estado de dictar sentencia en febrero de 2023 y que el pronunciamiento se dictó recién en marzo de 2025, dilación que considera irrazonable y atribuible al órgano judicial. Argumenta que dicho retraso generó un perjuicio patrimonial grave al incrementar el monto de los frutos adeudados, configurando una afectación al debido proceso y al plazo razonable, por lo que solicita se deje sin efecto la condena por ese lapso o, subsidiariamente, se morigeren.

Finalmente, se agravia de la determinación del valor de los frutos por arrendamiento, pues el juez remitió a una pericia de tasación producida en 2021 sin considerar las variaciones económicas ocurridas entre 2015 y 2025, particularmente en el valor del dólar y los arrendamientos.

Solicita que se deje sin efecto la fijación efectuada y se establezca un valor promedio o actualizado que contemple la totalidad del período.

2. El resto de los apelantes codemandados -M. y S.- también exponen sus agravios sobre la base de cuestionar la extensión de los efectos de la declaración de inoficiosidad de la donación y la acción de reducción respecto de los subadquirentes, sosteniendo que el pronunciamiento afecta sus derechos como terceros de buena fe y a título oneroso.

En lo sustancial, afirman que la declaración de inoficiosidad de la donación, en cuanto lesiona la porción legítima, no puede ni debe afectar la validez de los títulos dominiales de los inmuebles posteriormente adquiridos y escriturados a su favor.

Invocan que la cadena traslativa del dominio se desarrolló mediante actos notariales regulares: la donación instrumentada en 2009, la posterior venta de parte de la donataria en 2011 y la adjudicación y división de condominio en 2012, culminando con la adquisición por su parte ese mismo año sin gravámenes, litigios ni restricciones registrales que pusieran en duda la regularidad dominial.

Destacan que, al tiempo de la adquisición, no figuraba en los antecedentes registrales el acto de donación susceptible de impugnación, ni tenían conocimiento sobre un heredero forzoso cuya filiación fue judicialmente declarada en 2015, con posterioridad a la compra. Señalan que ni los familiares del causante conocían tal circunstancia, lo que refuerza la presunción de buena fe y la imposibilidad de reprocharles negligencia.

Sobre esa base, sostienen que la sentencia vulnera la seguridad jurídica, la libre circulación de bienes y la estabilidad del tráfico inmobiliario, al afectar derechos adquiridos mediante un título perfecto. Invocan el principio de protección de los terceros adquirentes de buena fe y la necesidad de resguardar la confianza legítima en el sistema registral. No puede presumirse mala fe en los adquirentes ni despojárselos de derechos obtenidos mediante actos válidos, celebrados a precio real, con títulos perfectos y sin conocimiento de vicios o restricciones.

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Plantean que la sentencia incurre en contradicción interna al reconocer que la acción de reducción tiene carácter personal y carece de efectos reipersecutorios respecto de terceros adquirentes de buena fe, pero -aun así- condena a restituir el valor de la legítima afectada.

Sostienen que, si la acción es personal, no debería proyectar consecuencias patrimoniales sobre quienes adquirieron el bien sin participación en la liberalidad originaria. Vinculan este agravio con la presunción de buena fe del poseedor y con el derecho a hacer suyos los frutos percibidos durante la posesión, reiterando que, en su condición de terceros de buena fe, no adeudan suma en concepto de frutos.

Insisten en que la mala fe atribuida no fue alegada en la demanda, lo que torna improcedente cualquier condena.

En subsidio sostienen que, de confirmarse la sentencia, la restitución de frutos o valores sólo podría computarse desde la notificación de la demanda de reducción. Invocan disposiciones y criterios interpretativos que excluyen el deber de observar donaciones anteriores a determinadas fechas, insistiendo en que debe prevalecer la tutela de la seguridad jurídica y de los terceros en el tráfico patrimonial.

V. En el tratamiento conjunto de los agravios expuestos en un primer tramo, cabe puntualizar que lo decidido en torno al carácter inoficioso de la donación por violación de la porción legítima quedó firme y consentido en esta instancia, por lo que no integra el ámbito de revisión y el análisis se circunscribe a las consecuencias que esa declaración proyecta sobre los terceros subadquirentes de los bienes.

La impugnación se concentra en determinar el alcance y los efectos que la declaración de inoficiosidad produce respecto de las adquisiciones dominiales posteriores. En particular, en lo concerniente a la operatividad del art. 1051 del CC, como norma de protección de los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso.

En esa labor, comienzo por considerar que en nuestro ordenamiento jurídico rige un principio general que indica que: “nadie puede transmitir a otro un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba”; y recíprocamente: “nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que tenía aquel de quien lo adquiere”, contenido en el art. 3270 del CC.

Ese principio reconoce excepciones, entre ellas, la agregada por la reforma introducida por la ley 17.711 en la última parte del art. 1051 del CC, que autores como Llambías y Trigo Represas -entre otros- consideran de interpretación restrictiva, no sólo como excepción al principio general, sino porque la misma norma establece expresamente en qué supuestos es aplicable (Llambías. Tratado de Derecho Civil. Parte general, quinta edición, 1973, t. II ps. 633 y ss.; Trigo Represas. La nulidad de los actos jurídicos y terceros adquirentes de inmuebles. Revista Notarial, 829-1976-1427. Citados por Bueres-Highton en Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial. t. 2C, págs. 413, 414).

El art. 1051 CC expresa: "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".

En una primera apreciación de la norma, pareciera que los terceros adquirentes en general gozan de la protección legal.

No obstante, una lectura detenida evidencia una serie de requisitos para lograr la protección del tercer adquirente antes que la del titular del derecho, siendo necesario precisar el alcance del concepto y la clase de actos que gozan de la protección.

Sólo una vez verificada la pertinencia del encuadre normativo, podría examinarse la concurrencia de buena fe; análisis que, de no configurarse el presupuesto de nulidad o anulabilidad del título antecedente, deviene innecesario.

La protección del tercero no es automática ni se presume, sino que se edifica sobre la concurrencia acumulativa de presupuestos legales: adquisición a título oneroso, buena fe calificada y que nos hallemos frente a un derecho adquirido por un tercero que reconozca como antecedente un acto nulo o anulado por sentencia.

La ausencia de cualquiera de estos extremos impide la operatividad del régimen de tutela.

En esa inteligencia, es que se hace necesario delimitar el alcance del supuesto normativo antes de ingresar al examen de la buena fe, como hacen de lleno los apelantes, a partir de cierta debilidad en su actividad impugnativa en los términos del art. 260 del CPCC.

El art. 1051 del CC presupone que el derecho del subadquirente derive de un acto inválido que, pese a su ineficacia originaria o sobreviniente, generó una apariencia jurídica suficiente para justificar la protección del tráfico. Cuando el acto antecedente no es nulo ni anulable, sino válido en su génesis y susceptible de una acción tendiente a la reducción en cabeza de determinados legitimarios por exceder la porción disponible -como ocurre en la donación inoficiosa-, la estructura típica de la norma no se configura de manera automática.

La donación inoficiosa no constituye un acto viciado en su formación, sino un acto plenamente válido cuya eficacia es limitada por la protección de la legítima, lo que la ubica en el plano de la inoponibilidad parcial antes que en el de la nulidad.

Lo que el ordenamiento establece es la subordinación de la eficacia definitiva de esa liberalidad al respeto de la porción legítima, cuya determinación sólo puede efectuarse al momento de la apertura de la sucesión, cuando se reconstruye el acervo hereditario y se verifica si la porción disponible fue excedida -arts. 1830, 1831, 1832 y concs. del CC-.

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Esta distinción es trascendental, pues la protección del subadquirente prevista en el régimen de nulidades, se vincula con la necesidad de preservar la seguridad del tráfico frente a la invalidez del título antecedente. Mientras que en materia de reducción de donaciones, el ordenamiento tutela prioritariamente la intangibilidad de la legítima hereditaria.

Por lo que la operatividad de la protección al subadquirente exige, como presupuesto lógico y jurídico, la previa configuración de un supuesto de invalidez del título antecedente en los términos propios del régimen de nulidades, lo que no se da en el caso.

Si el negocio originario carece de tal vicio y su eventual ineficacia deriva exclusivamente de la lesión a derechos legitimarios, la subsunción automática en la previsión del antiguo art. 1051 del CC parece jurídicamente improbable.

Borda ha expuesto sobre el tema que, cuando los inmuebles han sido transmitidos a terceros por el donatario, los adquirentes sufren los efectos de la acción reipersecutoria y deben restituir el bien en la medida en que exceda la porción disponible, siendo la solución que surge claramente del art. 3599 del CC. Y se pregunta si esta disposición ha sido modificada por el art. 1051 del CC, según el cual los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso quedan a cubierto de la nulidad del acto que sirvió de antecedente a su adquisición. A lo que responde que, si no se mantuviera la plena vigencia del art. 3955, la protección de la legítima quedaría reducida hasta desaparecer, por lo menos en la vida práctica; por lo que la norma del art. 1051 del CC no es aplicable al caso. En ella no se hace sino establecer un principio general extremadamente beneficioso para la seguridad del tráfico jurídico; pero cada vez que las características propias de una acción revelen que no se la puede aplicar sin destruir la esencia de la institución protegida por la reipersecución, debe dejársela de lado y aplicar la regla específica que no ha sido derogada (Tratado de Derecho Civil. Sucesiones. T. II, n° 998, Perrot, Buenos Aires, año 1994).

La formulación de la cuestión como “condición resolutoria” puede sostenerse en términos conceptuales si se la entiende en sentido impropio o técnico-funcional, en cuanto el acto queda expuesto a ser dejado sin efecto en la medida de su inoficiosidad, pero es conveniente enfatizar que no se trata de una condición en sentido negocial incorporada por las partes, sino de una limitación legal derivada del régimen de legítimas. La resolución que sobreviene por vía de reducción no retrotrae la donación al plano de la nulidad originaria, sino que opera como una revocación sobreviniente parcial, destinada a recomponer la porción legítima de los herederos forzosos.

Sobre esa base, la inaplicabilidad del art. 1051 del CC se fortalece en que la norma se inscribe en el régimen de nulidades y responde a la necesidad de conciliar la invalidez del título antecedente con la seguridad del tráfico jurídico. Su presupuesto es la existencia de un acto nulo o anulable que, pese a su invalidez, ha servido de fuente para la constitución o transmisión de derechos reales o personales a favor de terceros. La excepción protectoria del tercero de buena fe y a título oneroso, se justifica en la apariencia de legitimación que emanaba de ese acto viciado.

Pero cuando el acto antecedente es una donación válida en su origen, cuya eventual reducción deriva exclusivamente de la lesión a la legítima hereditaria, la estructura típica de la norma no se configura. No hay nulidad ni anulabilidad del título del donatario, sino una liberalidad eficaz que, por imperio de la ley, puede ser atacada en la medida en que exceda la porción disponible.

La reducción de donaciones responde a un principio de orden público sucesorio, que no puede ser desplazado por las reglas de protección del tráfico contractual para los supuestos de invalidez negocial.

La acción de reducción, en cuanto tiende a reintegrar al acervo los bienes necesarios para cubrir la legítima, conserva su eficacia persecutoria frente a terceros adquirentes, salvo los supuestos excepcionales de prescripción adquisitiva u otras defensas autónomas.

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

En ese sentido, se ha expuesto que la inoficiosidad de las donaciones depende de un acontecimiento futuro e incierto que puede o no ocurrir, como es la circunstancia de existir al tiempo de la muerte del donante sucesores habilitados para promover la demanda de reducción por surgir, -itero- recién al momento de la muerte del donante, que se ha dispuesto más de lo que permite el respeto a la legítima.

Dicha índole resolutoria de la vicisitud que afecta a las donaciones inoficiosas ha sido señalada para resolver el problema de la naturaleza personal o real de la acción de reducción; determinar su plazo de prescripción; decidir la ley aplicable en el tiempo cuando suceden diferentes normas respecto a la legítima; etc. Y fundamentalmente se ha hecho mérito del carácter resolutorio de la acción de reducción para excluirla del ámbito de aplicación del art. 1051 (Natale, Roberto M. La acción de reducción, Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba, año 2008, págs. 244 y ss.. En igual sentido bajo el sistema vigente: Ferrer, Francisco A. M., en Alterini, Jorge (director), Código Civil y Comercial Comentado. Tratado exegético, t. XI, Buenos Aires, La Ley, 2015, pág. 605).

Las razones de quienes sostienen el amparo de la norma, sobre la base de los principios de la buena fe, de la apariencia y la regularidad de los asientos registrales (Spota, "Curso sobre temas de Derecho Civil", Buenos Aires, 1971, págs. 24 y sig.), no son suficientes a mi entender para hacer nacer un derecho de un acto ilícito. Quien es despojado sin haber intervenido en actos que hayan dado origen a la cuestionada transmisión del dominio, debe merecer la tutela jurídica de su derecho por más respetable que pueda parecer la situación de quien, de buena fe, ha adquirido un inmueble como resultado final de la maquinación. En la disyuntiva entre proteger a uno u otro -al despojado o al estafado- por encima de las teóricas razones de cambio o progreso jurídico o las apelaciones a la doctrina de la apariencia y la buena fe, hay una noción de justicia elemental que señala que todo debe volver, en lo posible, al estado originario; la primera víctima de un delito debe ser resarcida con prioridad a la segunda. La doctrina, en general, y con diversos argumentos o desde distintos

puntos de vista, ha considerado inconveniente llevar la protección del tercero de buena fe al extremo de aceptar la intangibilidad de su título cuando éste es producto, en última instancia, de la violación de la legítima.

Así, Alsina Atienza ha señalado justamente que "...al propenderse tan fuertemente a la llamada seguridad dinámica, se minan las bases de la seguridad estática, y se dan al adquirente de buena fe garantías ilusorias, ya que ese adquirente de hoy será fácil presa de la expropiación de mañana, en los altares de la apariencia jurídica" (v. "Los derechos reales en la reforma del Código Civil", "J.A.", doctrina 1969, pág. 457) (SCBA; Ac. 56.169, "Firinu, Angel Alfredo contra Frigorífico Alca S.R.L. y otros. Reivindicación", sent. del 7.11.1995; Ac. 43.223, "Ramos, Roberto Martín c/ Bagnardi, Martín. Acción reivindicatoria" (DJBA, tomo 144, pág. 47).

De lo anterior se desprende que los terceros adquirentes no podrán detener la acción reipersecutoria alegando su buena fe. Por lo que el decisorio recurrido ni siquiera debió transitar el sendero de valorar si existió en el proceder de los demandados buena fe, atento a que el reclamo deja de lado la aplicación de la norma.

Paralelamente, en relación al requisito de la buena fe, el tercer adquirente no puede alegarla porque debió realizar un examen de los antecedentes dominiales, de donde surge que el transmitente adquirió el inmueble por donación o que existe una donación en la cadena de transmisiones, título imperfecto o resoluble.

Partiendo de que la buena fe es la convicción del tercer adquirente de ser titular de un derecho real o personal constituido de acuerdo a la ley, considero que a esa convicción debe llegarse luego de un actuar diligente, que involucra la solicitud del certificado registral, exigencia establecida en el art. 23 de la ley 17.801.

Se ha expuesto que: "El estudio de títulos es uno de los casos en que el uso y la costumbre se imponen en el ordenamiento jurídico en situaciones no

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

regladas legalmente, conforme al art. 17 del Código Civil. Insisto en que la vigencia y gravitación del estudio de títulos posteriormente a la reforma del Código Civil, por la ley 17.711, y específicamente frente a la nueva redacción del art. 1051, las pone en evidencia el propio Borda ("La Reforma de 1968 al Código Civil", Buenos Aires, 1971, págs. 153 y 154) al referirse a la divergencia de criterios que suscitó el viejo art. 1051, en el sentido de reducir su campo de aplicación sólo a los actos nulos, afirmando que "...en cuanto a los primeros, la nulidad es manifiesta, y por ello la ley supone sin admitir prueba en contra que los terceros subadquirentes son de mala fe, ya que usando la debida diligencia, pudieron conocer, a través del estudio de títulos de los antecedentes de dominio, el vicio que invalidaba el acto anterior". En los arts. 1198 y 3277 del Código Civil deben encontrarse las referencias implícitas que consagran el quehacer notarial del estudio de títulos" ("Revalorización del Estudio de Títulos" con la colaboración de Carlos I. Allende; Revista del Notariado nº 805, pág. 1529).

Para el derecho, la buena fe supone error excusable (arg. art. 929 del CC) y nadie puede alegarlo si no se realizaron investigaciones previas sobre el título antecedente, y la ley protege a los terceros en el supuesto de que éstos hubiesen estado imposibilitados de conocer el vicio del derecho transmitido que les servía de garantía; tal imposibilidad no puede configurarse a través de la conducta indiferente o negligente demostrada en la averiguación de los antecedentes, por lo que el subadquirente no podrá alegar presunción de buena fe cuando la invalidez del acto que sirve de antecedente a su derecho, proviene de un vicio de tal índole, susceptible de ser conocido con el empleo de una razonable diligencia.

Aparte de los arts. 2505 del CC y 2 de la ley 17.801, cabe tener especialmente en cuenta el art. 4 de esta última que dispone: "La inscripción no convalida el título nulo, ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes". De esta manera, el estudio de los títulos y antecedentes dominiales adquiere importancia a fin de evitar la eventual procedencia de una acción

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

reivindicatoria contra el tercer adquirente que, confiado en la bondad de aquéllos, abonó íntegramente el precio del inmueble en cuestión.

Los arts. 3598 y 3599 del CC consagran con nitidez una de las bases estructurales del sistema sucesorio argentino: la intangibilidad de la legítima hereditaria y consiguiente prohibición de toda convención o acto que tienda a menoscabarla o a disponer anticipadamente de ella. Toda renuncia o pacto sobre una herencia futura y en particular sobre la legítima, carece de valor jurídico en tanto se opone a un régimen instituido por razones de orden público, que trascienden la mera autonomía de la voluntad de los particulares.

La legítima, en la concepción velezana, no es una simple expectativa patrimonial disponible por los sujetos llamados a suceder, sino una porción del patrimonio del causante que la ley sustrae al arbitrio de éste en beneficio de determinados herederos. El sistema se funda en la idea de solidaridad familiar primario, imponiendo límites a la libertad de disposición a título gratuito.

Desde esa perspectiva, la intangibilidad de la legítima se erige como principio rector del derecho sucesorio que restringe los actos del causante. La inviolabilidad de la legítima se traduce, en el plano operativo, en la eficacia de la acción de reducción como instrumento destinado a recomponer el equilibrio patrimonial alterado por liberalidades excesivas. El sistema admite la plena validez de los actos de disposición a título gratuito realizados en vida por el causante, pero los somete a la condición de no afectar la porción legítima. Y cuando dicha afectación se verifica al momento de la apertura de la sucesión, la ley concede a los herederos forzosos la acción de reducción, cuya finalidad es reintegrar al acervo hereditario los bienes necesarios para cubrir sus derechos (arts. 1830, 1831, 3270, 3591, 3592, 3595 y concs. del CC).

Por lo demás, las piezas recursivas no aportan argumentos que autorice mayor revisión de cara a la exigencia técnica del art. 260 del CPCC, habiéndose -como dije- centrados los apelantes en la configuración de su buena

fe, sin profundizar en cuestiones previas que evidencien la aplicación de la norma.

Indican los apelantes que en las respectivas escrituras antecedentes de los actos de transmisión no figuraba el acto de donación. Sin embargo, en la escritura pública n° 414 (fs. 72/76 en copias certificadas) surge que existía como antecedente una donación en la cadena de transmisiones (fs. 74). Asimismo, de la escritura púbica n° 493 (fs. 54/61 en copias certificadas), más precisamente de su cláusula séptima, surge lo mismo.

También señalan que la parte actora no alegó la mala fe de los demandados. No obstante, aquella indicó que éstos no estaban amparados por el art.1051 CC, cuestión debatida por los accionados, por lo que formó parte del análisis del sentenciante sin vulneración alguna al principio de congruencia alegado.

Considero hasta aquí, que corresponde desestimar los agravios formulados.

VI. En cuanto a la condena por restitución de los frutos civiles, los apelantes circunscriben su crítica a negar su mala fe en los términos de la protección del art. 1051 del CC. Planteo que, por sí solo, no es un agravio técnicamente idóneo frente a la valoración anterior.

Mientras el art. 1051 del CC concierne a la subsistencia o no del derecho real adquirido, el régimen de frutos se vincula a los efectos económicos de la posesión, cuestión apenas mencionada por los recurrentes, sin profundizar ni articular un agravio autónomo en el plano correspondiente.

Por otra parte, observo que ambos apelantes introducen argumentos que no fueron expuestos al contestar la demanda el 29.6.2016 y el 1.9.2016 -G., Z., A.-, donde se limitaron a decir que el reclamo no era claro y que deberán computarse los frutos por el período en que resultaron titulares dominiales -desde el 26.8.2011 hasta el 25.10.2012-.

Tampoco fueron expuestos el 18.4.2018 y 3.5.2018 -M. y S.-, donde se guardó silencio en relación a los frutos.

Tal circunstancia limita la labor revisora de la alzada (art. 272 del CPCC).

Sin perjuicio de ello, a tenor de la mínima oposición formulada al contestar la pretensión, diré que declarada la lesión a la legítima y operada la reducción, el heredero forzoso adquiere derecho a la restitución del bien o de la porción correspondiente.

Si quien detenta el inmueble -sea el donatario o un subadquirente-, lo hace con conocimiento o debiendo conocer la precariedad de su derecho -como ocurre en el caso-, su situación se equipara a la del poseedor ilegítimo de mala fe.

En tal carácter, no puede invocar protección alguna para retener los frutos civiles derivados del bien, tales como alquileres o rentas (arts. 1831, 2423, 2438, 2513, 2520, 2522 y concs. del CC).

En relación al inicio del cómputo de la restitución de los frutos civiles, debe tenerse en cuenta que al contestar demanda -el 29.6.2016 y 1.9.2016- se solicitó que deberán computarse desde que los terceros adquirentes fueron titulares dominiales -es decir, desde el 26.8.2011-.

También que, al contestar demanda -el 18.4.2018 y 3.5.2018- se guardó silencio en relación a los frutos en general y en particular.

Por lo que la solicitud de una fecha diferente al momento de expresar los agravios -notificación de la demanda de reducción- luce extemporánea y además contradictoria con lo manifestado en durante la postulación (art. 272 del CPCC).

Asimismo, siendo la declaratoria de herederos del heredero forzoso reclamante, de fecha posterior al momento del inicio del cómputo expresamente solicitado por los codemandados al contestar la pretensión -26.8.2011-, corresponde confirmar lo resuelto en tanto la modificatoria en tal sentido resultaría en su propio perjuicio.

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

En relación al agravio vinculado al retardo en el dictado del pronunciamiento, no es atendible en tanto no logra demostrar con la precisión exigida por la técnica recursiva, un perjuicio concreto imputable al órgano jurisdiccional que justifique la alteración del régimen de frutos, cuya procedencia no depende del tiempo insumido en el trámite judicial sino de la configuración de los presupuestos sustantivos que la ley establece.

Por lo demás, el transcurso del tiempo no puede considerarse generador de un perjuicio exclusivo para el apelante, sino una contingencia procesal que incidió de manera simétrica en la situación patrimonial de ambas partes.

La pretensión de dejar sin efecto o morigerar la condena por frutos con fundamento en la duración del proceso supone, en definitiva, trasladar al actor las consecuencias económicas de una situación que no le es imputable y que no altera los presupuestos sustanciales de la obligación restitutoria.

Finalmente, se agravia de la determinación del valor de los frutos por arrendamiento, pues el juez remitió a una pericia de tasación producida en 2021, sin considerar las variaciones económicas ocurridas entre 2015 y 2025.

Solicita que se deje sin efecto la fijación efectuada y se establezca un valor promedio o actualizado, que contemple la totalidad del período.

Nuevamente el agravio no es atendible desde la exigencia técnica que impone el art. 260 del CPCC, en tanto no se dirige contra un aspecto decisorio concreto del pronunciamiento ni logra desvirtuar los fundamentos en los que se apoya la solución adoptada.

En efecto, la sentencia no fijó un valor definitivo y líquido de los frutos civiles adeudados, sino que se limitó a establecer las pautas para su determinación, difiriendo su cuantificación al estadio propio de la ejecución de sentencia.

En ese marco, el cuestionamiento relativo a la actualización de los valores considerados, carece de incidencia cierta actual, pues el monto definitivo será determinado en la etapa liquidatoria, oportunidad en la cual podrán ponderarse las variables económicas pertinentes y efectuarse las

adecuaciones necesarias para reflejar la realidad del período involucrado. La crítica, así planteada, aparece dirigida contra una cuestión no abordada, lo que torna prematura e inidónea la impugnación.

Por otra parte, el apelante omite formular una crítica concreta y razonada respecto de la prueba pericial en la que el sentenciante sustentó la pauta de valoración.

La remisión a la pericia de tasación producida constituye un fundamento decisorio específico que debía ser impugnado mediante argumentos técnicos capaces de evidenciar error, inconsistencia o insuficiencia del dictamen considerado.

Sin embargo, el recurrente se limita a invocar de modo genérico las variaciones económicas ocurridas en un período, sin señalar en qué aspectos la pericia resultaría incorrecta ni ofrecer parámetros alternativos debidamente fundados.

VII. El agravio dirigido a las costas, tampoco satisface las exigencias técnicas impuestas por el art. 260 del CPCC, limitándose a exteriorizar una mera disconformidad con el resultado del pleito.

El citado precepto exige que el escrito de expresión de agravios contenga la crítica puntual y fundada de las partes del fallo que se consideran equivocadas, con desarrollo argumental suficiente para demostrar el error de la decisión.

En el caso, la manifestación según la cual la parte “se agravia de la imposición de costas” por haber sido “absurdamente condenada”, seguida de la solicitud de que, al revocarse la sentencia, se impongan a la actora, no es un agravio autónomo ni eficaz.

Se trata de una afirmación meramente declamativa, que no identifica el fundamento normativo utilizado por el sentenciante, ni explica por qué la aplicación del principio objetivo de la derrota sería improcedente.

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

La crítica aparece subordinada al eventual éxito del recurso respecto del fondo de la cuestión, lo que evidencia su carácter accesorio y condicionado.

VIII. En conclusión, como los agravios dan la medida de la competencia de esta alzada y los expuestos no logran hacer mella en el decisorio impugnado, propongo confirmar la sentencia del 6.3.2025 (arts. 17, 1051, 1830, 1831, 1832, 2423, 2438, 2505, 2513, 2520, 2522, 3270, 3591, 3592, 3595, 3598, 3599 y concs. del CC; 2, 4, 23 de la ley 17.801; 260, 375, 384 y concs. del CPCC).

En cuanto a las costas generadas por la actividad en esta instancia, estimo que corresponde que sean asumidas por los apelantes vencidos (art. 68 del CPCC).

Voto por la afirmativa

El señor juez doctor Cremonte adhirió al voto precedente por los mismos fundamentos.

A la segunda cuestión planteada el señor juez doctor Janka dijo:

Atento a como se votó la cuestión precedente, corresponde confirmar la sentencia del 6.3.2025, con costas de esta alzada a los apelantes vencidos (arts. cit.).

Así lo voto.

El señor juez doctor Cremonte votó en análogo sentido.

Con lo que terminó el presente acuerdo, dictándose la siguiente

S E N T E N C I A

De conformidad al resultado que arroja la votación que instruye el acuerdo que antecede, fundamentos, citas legales y jurisprudenciales que se dan aquí por reproducidos, se confirma la sentencia del 6.3.2025, con costas de esta alzada a los apelantes vencidos. Se difiere la regulación de honorarios (art. 31 LHP).

Notifíquese. Regístrese. Devuélvase.

Suscripto por el actuario en la ciudad de Dolores, en la fecha indicada en la constancia digital de la firma (Ac. 3975/20 SCBA), y registrada a continuación.

REFERENCIAS:

Domicilio Electrónico: 20178882377@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico: 27273282489@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico: 20047054819@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Funcionario Firmante: 05/03/2026 12:58:01 - CREMONTE Santiago Francisco - JUEZ

Funcionario Firmante: 05/03/2026 13:12:39 - JANKA Mauricio - JUEZ

Funcionario Firmante: 05/03/2026 13:18:44 - FERNANDEZ Gaston Cesar - SECRETARIO DE CÁMARA

‰76è+p'T+{kŠ

232200118007521191

CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL - DOLORES

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 05/03/2026 14:08:18 hs. bajo el número RS-20-2026 por FERNANDEZ GASTON.

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA