

Consulta de OMT

Concurso N°239: Un (1) cargo de Juez/a, con destino al Juzgado Civil, Comercial, Laboral y de Minería de la I Circunscripción Judicial, con asiento de funciones en Rincón de los Sauces -categoría MF3-

Nombre	Apellido	DNI	Examen escrito	Examen oral	Total Puntos	Final
SANDRA CLAUDIA	CAGGIANO	20304722	3.00	8.00	11.00	1°
DANIEL HUGO	GONZALEZ	17406864	2.00	8.00	10.00	2°

INFORMES EXAMEN ESCRITO

POSTULANTE: SANDRA CLAUDIA CAGGIANO

Devolución del Jurado: LORENA FERNANDA MAGGIO

No analiza los efectos procesales de la rebeldía de co-demandado Max.
No aplica la normativa vigente a la fecha de los hechos (Código Civil) y no funda por qué su decisión la motiva en el Código Civil y Comercial.
Explica mínimamente los presupuestos de la responsabilidad civil
El/la postulante realiza un desarrollo argumental a fin de fundar la decisión en normas del Derecho del Consumo, sin explicitar la relación de consumo que invoca. Afirma que la actora resulta ser consumidora sin argumentos jurídicos suficientes que funden el encuadre del supuesto fáctico presentado a examen, máxime si se tiene presente que el proceso en el cual se adquirió el inmueble se trata de una subasta judicial.
Cuantifica los daños, sin fundar la procedencia de los mismos y con escasa fundamentación en relación al quantum.
Incorrecta fundamentación legal al regular honorarios
No cita doctrina ni jurisprudencia

Nota asignada: 3.00

Devolución del Jurado: PABLO GUSTAVO FURLOTTI

No analiza los efectos procesales de la rebeldía del co-demandado Max.
No aplica la normativa vigente a la fecha de los hechos (Código Civil) y no funda por qué su decisión la motiva en el Código Civil y Comercial.
Explica mínimamente los presupuestos de la responsabilidad civil
El/la postulante realiza un desarrollo argumental a fin de fundar la decisión en normas del Derecho del Consumo, sin explicitar la relación de consumo que invoca. Afirma que la actora resulta ser consumidora sin argumentos jurídicos suficientes que funden el encuadre del supuesto fáctico presentado a examen, máxime si se tiene presente que el proceso en el cual se adquirió el inmueble se trata de una subasta judicial.
Cuantifica los daños, sin fundar la procedencia de los mismos y con escasa fundamentación en relación al quantum.
Incorrecta fundamentación legal al regular honorarios
No cita doctrina ni jurisprudencia

Nota asignada: 3.00

POSTULANTE: DANIEL HUGO GONZALEZ

Devolución del Jurado: LORENA FERNANDA MAGGIO

Terminología y lenguaje forense adecuado.
Encuadre de la normativa legal pertinente (Código Civil)
Incorrecta interpretación del caso a resolver, toda vez que de los hechos propuestos no surge la interposición de prescripción como excepción ni como defensa.
Atento como el/la postulante resuelve el caso propuesto a examen, no resulta posible evaluar otras cuestiones.
Regula honorarios en forma deficiente.
No cita doctrina ni jurisprudencia

Nota asignada: 2.00

Devolución del Jurado: PABLO GUSTAVO FURLOTTI

Terminología y lenguaje forense adecuado.
Encuadre de la normativa legal pertinente (Código Civil)
Incorrecta interpretación del caso a resolver, toda vez que de los hechos propuestos no surge la interposición de prescripción como excepción ni como defensa.
Atento como el/la postulante resuelve el caso propuesto a examen, no resulta posible evaluar otras cuestiones.
Regula honorarios en forma deficiente.
No cita doctrina ni jurisprudencia

Nota asignada: 2.00

INFORMES EXAMEN ORAL

POSTULANTE: SANDRA CLAUDIA CAGGIANO

Devolución del Jurado: LORENA FERNANDA MAGGIO

Tema elegido para exponer “El deber de juzgar de los jueces conforme el art. 3 del CCyCN”.-

Evaluación:

Escueta y poco profunda exposición del tema elegido, habiendo consumido la mitad del tiempo asignado.

Consultada sobre Convención de Belem do Para, dio respuesta acertada.

Preguntada sobre procesos sucesorios y legitima, responde correctamente.

Sobre la ley de Defensa al Consumidor, formuló respuestas correctas de los temas que le fueron preguntados al respecto.

Consultada sobre prescripción y caducidad, respondió en forma adecuada.

Respecto del instituto de capacidad, demostró conocerlo en relación a los inhabilitados.

En relación al Ordenamiento de Riesgos del Trabajo, manifestó no haber leído la ley por falta de tiempo y demostró desconocer la temática.

Nota: 8.00

Devolución del Jurado: PABLO GUSTAVO FURLOTTI

Tema elegido para exponer “El deber de juzgar de los jueces conforme el art. 3 del CCyCN”.-

Evaluación:

Escueta y poco profunda exposición del tema elegido, habiendo consumido la mitad del tiempo asignado.

Consultada sobre Convención de Belem do Para, dio respuesta acertada.

Preguntada sobre procesos sucesorios y legitima, responde correctamente.

Sobre la ley de Defensa al Consumidor, formuló respuestas correctas de los temas que le fueron preguntados al respecto.

Consultada sobre prescripción y caducidad, respondió en forma adecuada.

Respecto del instituto de capacidad, demostró conocerlo en relación a los inhabilitados.

En relación al Ordenamiento de Riesgos del Trabajo, manifestó no haber leído la ley por falta de tiempo y demostró desconocer la temática.

Nota: 8.00

POSTULANTE: DANIEL HUGO GONZALEZ

Devolución del Jurado: LORENA FERNANDA MAGGIO

Tema elegido para su exposición: "Nexo de causalidad de la responsabilidad civil".

Evaluación:

Presentación razonable sobre la temática elegida, sin perjuicio de no haber tenido la profundidad que el tema ameritaba. No pudo dar respuesta acertada sobre factores de atribución y resarcimiento.

Preguntado sobre capacidad y menores, dio respuestas genéricas, no pudiendo precisar plazo de revisión de e sentencias de restricción de la capacidad en procesos de determinación de la capacidad.

Consultado sobre prescripción y caducidad, respondió adecuadamente.

Preguntado sobre la temática de Pueblos Originarios, respondió en forma genérica y manifestó desconocer normativa prevista en el CCyCN, como así también lo prescripto en la Ley 26160,

Consultado sobre proceso sucesorio y legítimas, dio respuestas equivocadas.

Sobre ley de Defensa del Consumidor no puedo definir el concepto de consumidor/usuario.

Respecto al contrato de locación demostró conocer la conflictiva actual existente sobre los normando en el CCyCN y el DNU 70/23.-

Consultado sobre el Régimen de la LRT y Ley 3141, respondió sobre procedimiento ante comisiones médicas, y no dio respuesta suficiente sobre otros temas preguntados sobre la temática.

Nota: 8.00

Devolución del Jurado: PABLO GUSTAVO FURLOTTI

Tema elegido para su exposición: "Nexo de causalidad de la responsabilidad civil".

Evaluación:

Presentación razonable sobre la temática elegida, sin perjuicio de no haber tenido la profundidad que el tema ameritaba. No pudo dar respuesta acertada sobre factores de atribución y resarcimiento.

Preguntado sobre capacidad y menores, dio respuestas genéricas, no pudiendo precisar plazo de revisión de sentencias de restricción de la capacidad en procesos de determinación de la capacidad.

Consultado sobre prescripción y caducidad, respondió adecuadamente.

Preguntado sobre la temática de Pueblos Originarios, respondió en forma genérica y manifestó desconocer normativa prevista en el CCyCN, como así también lo prescripto en la Ley 26160,

Consultado sobre proceso sucesorio y legítimas, dio respuestas equivocadas.

Sobre ley de Defensa del Consumidor no pudo definir el concepto de consumidor/usuario.

Respecto al contrato de locación demostró conocer la conflictiva actual existente sobre los normando en el CCyCN y el DNU 70/23.-

Consultado sobre el Régimen de la LRT y Ley 3141, respondió sobre procedimiento ante Comisiones Médicas y no dio respuesta suficiente sobre otros temas preguntados sobre la temática

Nota: 8.00

SOBRE EXAMEN ESCRITO

CONCURSOS NRO. 238 Y 239 PROPUESTA EXAMEN NRO. TRES PAUTAS EVALUACION El/la concursante deberá proyectar una sentencia de PRIMERA INSTANCIA, sin necesidad de transcribir los antecedentes que a continuación se proporcionan.- La sentencia debe estar fundada en un todo de acuerdo al paradigma de los Derechos Humanos Fundamentales, y tomando en consideración el diálogo de fuentes: Constitución Nacional, Tratados Internacionales, Códigos Civil y Comercial, la ley de Defensa del Consumidor, Leyes Nacionales y Provinciales, Código Civil y Comercial; legislación especial aplicable, el Código Procesal Civil y Comercial, Doctrina y Jurisprudencia Local analizando el sistema jurídico de modo armónico y coherente. Se le aportan los Resultados, de las cuales surgen los hechos y el material probatorio ofrecido por las partes. Para el supuesto que considere insuficiente los datos aportados, deberá justificar por qué y aportar los datos pertinentes a los fines de su integración. Se destaca que no es necesaria la transcripción de los resultados a fin de optimizar el tiempo en la realización del examen.- El/la postulante deberá resolver si procede o no el reclamo del actor, teniendo en cuenta la posición asumidas por los litigantes, como así también si procede o no la defensa intentada por el ente asegurador. Deberá fundar la sentencia, indicando la ley vigente aplicable, y los argumentos de la procedencia o rechazo, señalando: 1) Los presupuestos de la responsabilidad civil 2) En caso que resulte procedente la acción deberá indicar los rubros y su cuantía. - La cuantificación tendrá que estar debidamente fundada y para el caso que utilice fórmulas, indicar cuál de ellas aplicó.- En el supuesto de rechazo de todos y/o alguno rubro deberá explicar fundadamente los motivos.- 3) Para el caso de rechazo de la demanda, deberá explicar claramente los motivos del mismo.- 4) Deberá expedirse respecto a la procedencia o no de intereses, en caso de corresponder, como así también fundar su decisión 5) Tendrá que expedirse sobre la costas del proceso y proceder a la regulación de honorarios (parte actora: 1 letrado apoderado y 1 patrocinante; parte demandada: 2 letrados apoderados todo lo cual deberá estar debidamente fundado. Vistos Los autos caratulados " PALACIOS ROSA C/ BANCO BANEX S.A. Y OTROS S/ DS Y PS" Exp. 5678/ 20 en trámite ante el Juzgado de Primera Instancia Civil, Comercial, Laboral y Minería Nro. 1 de la II Circunscripción Judicial, de los cuales Resulta La Sra. Rosa Palacios entabla demanda de daños y perjuicios; interés y costa contra Banco Banex y contra el Martillero Max. En su escrito inicial, la actora relató que en diciembre de 2001 adquirió un bien inmueble ubicado en la calle Greco N° 1234 , esquina Moreno, de la localidad de Rincon de los Sauces de la Ciudad de Neuquen, en la subasta ordenada en la causa "Banco Banex S.A. c/ Deudor Sr. A s/ Ejecución Hipotecaria", que tramitó por ante el Juzgado Civil; Comercial; Laboral y de Minería N° 1. Alegó que, aunque el mencionado Juzgado procedió "a citar correctamente la nomenclatura catastral del inmueble a subastarse", Circ. I, Secc. A, Manzana 8, parcela 1, Matricula 2345, de la localidad de superficie 300 m2, al efectuar "la descripción del bien" en los respectivos edictos que dieron publicidad al acto, "procedió a describir" el inmueble "en un todo", puntualmente, como "UNA CASA de 2 plantas (...)" sin advertencia de que dicha casa, cuya posesión le fuera entregada en enero de 2002 y que luego ella refaccionara a nuevo para constituir allí su vivienda, estaba edificada "sobre dos parcelas distintas", registradas ambas a nombre del Sr. Deudor: la n° 1 que ella finalmente adquirió, pero también la adyacente n° 2, que en aquella oportunidad no estaba siendo subastada. Dijo haberse anoticiado de esta última situación recién en el 2006, cuando, tras recibir la visita de una persona que se identificó como Martillero Max "para constatar el estado del inmueble

ble”, compulsó las respectivas actuaciones, con la intención de concluir la tramitación de protocolizar la subasta, y pudo advertir que se había dispuesto la venta en pública subasta del lote designado como 18 de la manzana C, al cual corresponde la siguiente nomenclatura catastral: Circ. I - Sec. A - Mza. 8 - Parcela 2, Matrícula 2345, de la localidad de Rincon de los Sauces, Neuquen. Ello a instancias del Banco Banex, quien accionó para cobrar el saldo derivado del crédito que dio origen a la anteriormente referida ejecución hipotecaria. La actora explicó que el nombrado Martillero Max era el mismo que había subastado la Parcela N° 1, pero que, continuando su función en idéntico proceso judicial, hizo constar, recién en el 2009, que la “casa” en cuestión se hallaba construida “sobre lote 1 y lote 2”, información que no había suministrado hasta ese entonces. Continuó su relato subrayando que, en el marco de los anteriores trámites a resultas de los cuales ella resultó adquirente, el Martillero Max anunció que la casa se subastaba “en un todo” y que el Juzgado interviniente libró y autorizó los respectivos edictos en base a la descripción realizada por aquel, con una ilustración inexacta y equívoca de aquello que fue finalmente subastado. Y aseguró que esos errores de publicidad, que fueron “amparados” por el Banco Banex la indujeron a su propio error, pues ella en todo momento creyó adquirir la casa de marras en su totalidad. Sin embargo, puntualizó que en diciembre de 2006 se procedió a la subasta de la Parcela N° 2 (sobre la cual estaba emplazada la mitad de la casa en cuestión) y destacó que la publicidad de esta segunda subasta aclaraba adecuadamente que lo construido sobre dicha parcela invadía la parcela lindera -la N° 1-, de manera que la persona que resultó adquirente de la Parcela N° 2 tuvo debido conocimiento de lo adquirido. Por último, alega que, al no ponerse de acuerdo con el comprador de la Parcela N° 2 en cuanto al destino de la casa y como ejecutar la división de dicha construcción era muy costoso, debieron vender ambos sus respectivos terrenos a un tercero, lo cual le provocó diversos daños y perjuicios materiales y morales que reclama de los emplazados con los intereses pertinentes. Acompaña la siguiente prueba documental : Edictos; folleto con foto y descripción del inmueble a subastar y expedientes de subastas vinculados. Escritura de venta de su inmueble. El Banco Banex contestó la demanda alegando que no hubo actuar antijurídico alguno de su parte, pues, al iniciar la ejecución hipotecaria, individualizó correctamente el lote a subastar informando sus datos catastrales y dio todos los pasos procesales a su cargo “no generando actividad alguna que le pueda ser imputable a la hora de generar un error en la parte actora”. Solicito rechazo de la demanda con costas a la actora. El Martillero Max quedó rebelde.

RESPUESTAS EXÁMENES ESCRITOS

POSTULANTE: SANDRA CLAUDIA CAGGIANO

En la ciudad de Rincón de los Sauces, provincia de Neuquén, a los 08 días del mes de mayo de 2024, viene a este Juzgado de Primera Instancia Civil, Comercial, Laboral y de Minería N°1, los autos caratulados "PALACIOS, ROSA c/ BANCO BANEX S.A. Y OTROS s/ DAÑOS Y PERJUICIOS", Expte. N° 5678/20, de los cuales resulta:

RESULTA: (...)

CONSIDERANDO:

I.- Tal como se relató, no existe controversia en cuanto a la compra venta, realizada por subasta pública del inmueble sito en calle Greco N° 1234, individualizado según nomenclatura catastral como Circ. I Secc. A, Manzana 8 parcela 1, matrícula 2345, el que fue vendido por Banco Benex S.A., y adquirido por la Sra. Rosa Palacios, en fecha xx de diciembre de 2001, cuyo martillero fue Max. Tampoco se encuentra controvertido el hecho de la segunda subasta correspondiente al inmueble individualizado como Circ. I Secc. A, Manzana 8 parcela 2, matrícula 2345, que también fue vendido en subasta pública. Hechos que, además se encuentran probados en el expediente de marras, y cuyas pruebas (expedientes de subasta vinculados, escritura y folletería), no fueron contrarrestadas por el demandado.

Según nuestro ordenamiento civil, se impone al damnificado la carga de demostrar el daño sufrido, en tanto que al demandado se le exige la acreditación -demostración, verificación, prueba, evidencia de algún hecho o circunstancia que lo exima o exonere de responsabilidad objetiva, atribuida legalmente (arts. 1722, 1725, 1726, 1734 del Código Civil y Comercial de la Nación), siendo en este caso que las partes demandadas no opusieron ninguna excepción que los exima de responsabilidad, el Banco Benex se limitó a alegar que no hubo actuar antijurídico de su parte, el Sr. Max fue declarado rebelde según obra a fs. Xxx.

II.- Desde la plataforma fáctica descrita por las partes, corresponde analizar la plataforma jurídica que corresponde aplicar al caso concreto, según las pruebas ofrecidas y producidas.

1.- Se presenta la Sra. Rosa Palacios, reclamando daños y perjuicios contra Banco Banex S.A., y el martillero Max, por haber adquirido un inmueble, sito en calle Greco N° 1234, de la ciudad de Rincón de los Sauces en diciembre de 2001. Relata que la adquisición fue por pública subasta, debido a una ejecución hipotecaria que el Banco Banex S.A. realiza contra el deudor A.

2.- Que el Juzgado de Primera Instancia Civil, Comercial, Laboral y de Minería N°1, en el momento de la primera subasta, cita correctamente el bien a subastarse y que ella adquiere, con la siguiente nomenclatura catastral: Circ. I Secc. A, Manzana 8 parcela 1, matrícula 2345. No obstante, el inmueble, se encontraba construido sobre 2 parcelas: 1 y 2, cuestión que ella desconocía.

3.- La Sra. Palacios, una vez adquirido el inmueble, la refacciona a nuevo, y, en diciembre de 2006, cuando el Martillero Max se presenta para protocolizar la subasta, y toma conocimiento que la venta se haría sobre la parcela 2, con demás datos idénticos de la nomenclatura catastral, cae en la cuenta que su vivienda estaba construida sobre dos lotes.

4.- Que recién en 2009, se hizo constar que el inmueble de dos plantas estaba construido en parcelas distintas 1 y 2.

5.- Endilga al demandado que los errores de publicidad que obra en el folleto adjuntado al expediente, sobre las distintas ventas se deben a que el Banco demandado no brindó una correcta información de lo que se subastó en primer lugar, cuando ella adquiere el inmueble, a diferencia del segundo comprador.

6.- Ofrece prueba. Reclama la suma de pesos tres millones (\$3.000.000) en concepto de daño patrimonial y pesos dos millones y medio (\$2.500.000) en concepto de daño extrapatrimonial.

6.- A fs. XX se presenta el Banco Banex, realizando las negativas de ley, y puntualizando que no realizó ningún acto antijurídico por consignar correctamente los lotes a subastar.

7.- El martillero Max fue declarado rebelde, según art. 59 del C.P.C.C.

III.- Plataforma jurídica.

1.- Teniendo en especial consideración el Título Preliminar de nuestro Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante C.C.C.), y realizando un “diálogo de fuentes”, se aplicará en primer lugar esta normativa, que dilucidará cual será en definitiva las leyes aplicables. Una vez en claro, esto se verá si cabe o no responsabilidad a los demandados, para, por último dictar sentencia.

2.- Como las fuentes del C.C.C. son, en lo que nos interesa, según el caso concreto, en primer lugar, las leyes aplicables al caso (si las hubiere de manera expresa), las que deben ser puestas a control de constitucionalidad y convencionalidad, nos encontramos en primer lugar con la normativa correspondiente al daño.

Desde este punto de partida, nos encontramos con los presupuestos que deben cumplirse para configurar el hecho dañoso, que son:

1.- Daño: Según lo establecido en el art. 1737, se considera que hay daño cuando se lesiona un derecho o un interés no reprobado por el ordenamiento jurídico, que tenga por objeto una persona o su patrimonio...

2.- Relación de causalidad: el art. 1726 C.C.C., adopta la teoría de la causalidad adecuada, por lo que será relevante aquella que, según el curso natural y ordinarios de las cosas sea apta para producir el hecho dañoso.

3.- Antijuridicidad: consiste en la acción u omisión que tiene por resultado un hecho dañoso (art. 1717 C.C.C.), siempre que no esté justificado.

4.- Factor de atribución: con respecto a este requisito, puede ser objetivo o subjetivo, en el segundo caso tenemos a la culpa y al dolo, en este último caso es que hay una intención de causar un daño, con manifiesta indiferencia sobre los intereses ajenos, en tanto que en la culpa es la omisión de diligencia debida, comprendiendo la imprudencia, la negligencia y la impericia en el arte o profesión.

Quién suscribe, entiende que se cumplen los cuatro requisitos, en el caso particular, que infra se expondrá más extensamente.

Teniendo en consideración los arts. 1, 2 y 3 del Cód. de fondo, no puede dejar de aplicarse la Ley de Defensa del Consumidor (en adelante LDC), que el judicante puede aplicar de oficio, en primer lugar, por tratarse de una cuestión de orden público, y en segundo porque así está establecido en el art. 29 de la Convención Americana de Derechos Humanos. Por otro lado, se aplica el principio romanista *iura curia novit*, en virtud que las partes aportan los hechos y el juez el derecho.

Esto, así que se entiende que la Sra. Rosa Palacios es consumidor, en tanto adquiere su vivienda, por la

subasta pública que realiza el Banco Benex S.A. (debido a la ejecución de un crédito contra A), según lo establecido en los arts. 1 y 2 de la LDC.

Se estableció una relación de consumo entre ambos. Y según el art. 4 de ese plexo normativo que se refiere al deber de información, “el proveedor está obligado a suministrar al consumidor en forma cierta, clara y detallada” el bien que se encuentra vendiendo. Si bien, el Juzgado de Rincón de los Sauces, cita correctamente la nomenclatura catastral del bien que está adquiriendo la Sra. Palacios, el Banco omite informar que la vivienda que adquiere se encuentra construida en dos lotes distintos, ambos del mismo Sr.

A, y que se está ejecutando solo la parcela 1 Circ. I Secc. A, Manzana 8 matrícula 2345 (lo que se encuentra acreditado por los expedientes de subasta vinculados y la escritura de venta del inmueble). Esta información sí fue suministrada al segundo comprador con quien no pudo ponerse de acuerdo en cuanto al destino de la casa.

Esta falta de conocimiento sobre el verdadero estado del bien que estaba adquiriendo, se debe a la información, o desinformación proporcionada por el demandado, debido a que el inmueble se vendió como “un todo”, la Sra. Palacios compra como “un todo”.

Es decir que, debido a esta información deficiente por parte del demandado, indujo a la Sra. Palacios a adquirir un inmueble, que, en realidad, solo le correspondía la mitad, que de haberlo sabido, lo hacía con pleno conocimiento de las consecuencias que su elección le podrían acarrear en un futuro.

Asimismo, la parte actora ofrece como parte de la prueba folletería con fotos y descripción del inmueble a subastar, prueba que no fue controvertida ni contrarrestada por la contraria, por lo que se debe tener por acreditada esa publicidad que, según el art. 8 de LDC, obliga al oferente y forma parte del contrato. Y ante el incumplimiento del mismo, el dañador debe responder (arts. 40, 40 bis, 47 LDC).

Por todo lo expuesto, corresponde hacer lugar a la demanda, y a los montos reclamados por la actora, esto es: Daño patrimonial por las mejoras realizadas, en la suma de pesos tres millones (\$3.000.000), con más los intereses que se calcularan desde diciembre de 2001, fecha en que adquirió el inmueble y hasta su efectivo pago y que resulten de aplicar la tasa activa anual del BPN, para préstamos personales para clientes sin paquete, como daño expatrimonial, la suma de pesos dos millones y medio (2.500.000), con más los intereses desde el momento en toma conocimiento de la situación y que la lleva a iniciar el presente proceso, esto es XX/XX/2006, y hasta su efectivo pago y que resulten de aplicar la tasa activa anual del BPN, para préstamos personales para clientes sin paquete.

Asimismo, si bien no fue solicitada por la parte actora que se sancione al Banco Benex S.A., según lo establecido en el art. 47 inc. b) de LDC., quien suscribe, por las facultades conferidas por el art. 3 CC C, convención Americana de Derechos Humanos y su doctrina vinculante, se sancionará al demandado con multa, en la suma equivalente a 100 canastas básicas total para el hogar 3, suma que deberá abonarse a la parte actora, además de la publicación de la presente sentencia en el diario de mayor circulación de la provincia de Neuquén, y deberá ser leída en las emisoras de todas las radios de la ciudad de Rincón de los Sauces, por una vez en cada uno de los tres turnos, durante 1 semana de quedar firme la presente, a costa del demandado.

IV.- Las costas son a cargo del vencido, según lo establecido por el art. 68 del CPCC, por el principio

de la derrota.

RESUELVO:

- 1.- Hacer lugar a la demanda impetrada por la Sra. Palacios en todas sus partes, condenado al Banco Benex S.A. para que abone, dentro de los 10 días de notificada la presente, la suma reclamada por la actora, con más los intereses que se practicaran según lo establecido en los considerandos, con más la multa del art. 47 inc. b) de la ley de Defensa del Consumidor;
- 2.- Las costas se imponen al demandado Banco Benex por su calidad de vencido y según el principio de la derrota;
- 3.- Regulo los honorarios de los letrados intervinientes, conforme lo prevé el art. 15 de la ley 1594: Dr. XXXXX por la parte actora en su doble carácter en el 28 % del total de la suma reclamada con más los intereses y la multa del art. 47 inc. b) LDC; y sobre la misma base regulatoria, teniendo en cuenta la calidad y extensión de la labor desempeñada y su incidencia del presente litigio, al Dr. VVV, letrado de la parte demandada, el 5% (mínimo 4 ius)
- 4.- Regístrese. Notifíquese.

POSTULANTE: DANIEL HUGO GONZALEZ

CONSIDERANDO:

I.- En lo sustancial el reclamo impetrado por la actora tiene su centro en establecer si la adquisición derivada de la compra en subasta de un inmueble en diciembre del año 2001, cuya posesión se llevó a cabo en enero del año 2002, contó con la publicidad suficiente que se exige para la adquisición o transmisión de derechos reales, y si éstos fueron constituidos de acuerdo a las disposiciones vigentes.

En primer lugar, he de examinar cual es la ley aplicable al caso, teniendo presente que los hechos que tiene que ver con la adquisición de la Parcela N^o 1, Circ. 1- Sec. A- Mza. 8 inscripto en la Matricula 2345, se desarrollaron en el año 2001.

Mientras que la segunda subasta que corresponde a la Parcela N^o 2, Circ. 1- Sec. A-Mza 8 inscripto en la Matricula 2345 tuvieron lugar en diciembre del 2006. Por lo he de concluir que al caso se le aplicará el Código Civil de Vélez Sarsfield, en tanto el art. 7 CCC, establece que las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, en tanto que no tiene efecto retroactivo sean o no de orden público, excepto disposición en contrario.

Se justifica todo lo señalado, teniendo en cuenta además que frondosa jurisprudencia ha zanjado ya esta circunstancia, por lo tanto, a ellas remitimos por razones de brevedad.

Por lo tanto, en primer lugar, hemos de examinar si la actora tiene acción para impetrar esta demanda, según el Código de Vélez Sarsfield, para lo cual debemos establecer cuál es la fecha desde cuándo se debe comenzar a contar los plazos, para establecer si la acción en cabeza del actor, no se encuentra prescripta.

Que de acuerdo con lo que se encuentra probado en estos actuados, se estableció que el actor tomó la posesión del inmueble en cuestión, en enero del año 2002. En ese momento contaba con el título suficiente como resulta ser la escritura pública que se encuentra agregada como prueba documental a este expediente, además confirmó y ello no está en controvertido, que tomó posesión del bien en enero del año 2002, por lo tanto, a partir de ese momento cuenta con el modo suficiente, por lo que en ese momento se hizo efectiva la constitución de la propiedad de la Parcela N^o 1, Circ. 1- Sec. A- Mza. 8 inscripto en la Matricula 2345, en cabeza del actor.

Que, sin embargo, - cabe señalar - que se encuentra probado que el actor, que fue el comprador en subasta del inmueble, tomó conocimiento recién en el año 2006, oportunidad en que se llevó a cabo el acto de constatación del inmueble por parte del Martillero, donde la actora además tuvo oportunidad de compulsar las respectivas actuaciones, que tenían como finalidad la tramitación de protocolización del inmueble identificado como la Parcela 2, colindante con la Parcela 1. Todo ello se desprende de las verificaciones que se constataron en estos actuados, por lo tanto, esa fecha del año 2006, es el momento en que tomó conocimiento de la circunstancia que existían dos parcelas apareadas, vecinas y contiguas una de otra, identificada como Parcela N^o 2, Circ. 1- Sec. A-Mza 8 inscripto en la Matricula 2345 y que corresponde con la subasta que se llevó a cabo en diciembre del año 2006.

En consecuencia, tengo que indicar que se encuentran consumidos tres plazos que estaban en curso, para c

ontravenir la compra en subasta, los que paso a detallar a continuación a) la acción de nulidad por actos jurídicos por vicios de la voluntad, falsa causa, simulación, el plazo previsto en la norma derogada, esta vencido ya que contaba con dos años para iniciar la demanda (Art. 4030 CC), b) en su caso el mismo plazo para el caso de una acción extracontractual por imperio del 4032 de la citada norma; y c) finalmente el plazo genérico de diez años, en defecto de regulación específica, en la órbita contractual (Art. 4023 Cod. Civil y 846 Cod. Com.); todos los cuales resultan inoportunos en una demanda incoada en el año 2020.

No obstante, ello, se tiene que hacer notar que la pretensión de fondo no tiene tampoco respaldo jurídico en tanto que si bien Vélez Sarsfield implementó la teoría del título y el modo como base de la transmisión de derechos reales por actos entre vivos. Sabía que los derechos personales no eran iguales a los reales, de manera que la tradición cumple la función de constituir el derecho real y, además, de publicitar su adquisición. La verdadera publicidad esa la posesión, puesto que la tradición inviste de la posesión y este fenómeno subsiste en el tiempo porque constituye el ejercicio del derecho real.

En ese contexto normativo desactualizado, vino la ley 17711, a modificar el art. 2505 y adicionó a la publicidad registral como requisito para el perfeccionamiento de las adquisiciones o transmisiones de derechos reales sobre cosas inmuebles. La norma de cuestionada redacción entró en vigencia el mismo día que la ley registral 17801 cuyo art. 2 dispone que la publicidad suficiente puede cumplirse con la posesión o mediante la inscripción registral.

En estas actuaciones se encuentra agregada como prueba documental la escritura de venta del inmueble que adquirió el actor, más los expedientes de las subastas vinculados, todo ellos fueron pasados por el Registro de la Propiedad Inmueble por tanto el actor contó siempre con la publicidad adecuada respecto de la titularidad del inmueble que adquirió en la subasta, ya que se trató de una inscripción constitutiva, - que se realizó en el marco de una ejecución hipotecaria - donde la registración es presupuesto necesario y suficiente para la oponibilidad de un derecho real.

A modo de sobreabundar en este aspecto, debo agregar sobre la pretensión fondal, que el nuevo Código Civil y Comercial dice que los derechos reales no son oponibles a terceros interesados de buena fe mientras no tengan publicidad suficiente. Añade que la publicidad puede ser la posesión o la inscripción registral. Igualmente, aclara que quienes participaron en los actos no pueden invocar la falta de publicidad, así como tampoco pueden hacerlo las personas que conocían el acto, o que tendrían que haberlo conocido. (Art. 1893 CCC).

En definitiva, conforme los argumentos expuestos, he de rechazar la demanda daños y perjuicios, impetrada por la señora Palacios, Rosa.

II.- Costas y honorarios

Las costas de este trámite deberán ser soportadas por el actor vencido, de conformidad con las disposiciones del art. 17 Ley 921, y artículo 68 del CPCC.

Por la labor profesional, se regulan los honorarios de los letrados de la parte demandada en conjunto el 16% con más el 40% por el ejercicio de la procuración y los letrados de la parte actora en conjunto, en el 5%, los que serán calculados sobre la base del monto demandado, con más los intereses que se hubieren

devengados desde la fecha de interposición de la demanda hasta la liquidación que se practique en los términos del art. 51 de la ley 921.

III.- Fallo:

i.- Decretar la prescripción de la acción, de acuerdo a lo desarrollado en los considerandos.

ii.- Rechazar la demanda interpuesta por la señora Palacios, Rosa, conforme los argumentos expuestos en los considerandos respectivos.

iii.- Imponer las costas de las presentes a la parte actora vencida (Art. 17 Ley 921 y art. 68 del CPCC.

iv.- Regular los honorarios de los profesionales de la parte demandada en conjunto en el 16% más el 40 % por el ejercicio de la procuración y los letrados de la parte actora, en conjunto en el 5%, más el 40 % por el ejercicio de la procuración; los que serán calculados sobre la base del monto demandado, con más los intereses que se hubieren devengados desde la fecha de interposición de la demanda hasta la liquidación que se practique en los términos del Art. 51 de la Ley 921.

v.- Regístrese digitalmente y notifíquese electrónicamente a las partes.