



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA B

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los días del mes de marzo de dos mil veintidós, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces y la Señora Jueza de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala “B”, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados: “*HIDECO SA y otro c/ Dubove Sergio Daniel y otros s/nulidad de escritura/instrumento-ordinario*” (EXP. 14.896/2011) respecto de la sentencia dictada el día 15 de noviembre de 2019, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:

¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: **Dr. ROBERTO PARRILLI - Dr. CLAUDIO RAMOS FEIJOO - Dra. LORENA FERNANDA MAGGIO-**.

A la cuestión planteada, el Dr. Parrilli dijo:

I. Este proceso se origina con la demanda de “*Hideco SA*” por la cual pretende la declaración de inexistencia de dos actos jurídicos que el actor reputa como aparentes: **a)** un poder que la demandante otorgara a *Juan Manuel Rueda* con fecha 6 de febrero de 1998 ante el escribano *Dubove* y **b)** la cancelación de hipoteca instrumentada a través de la escritura 1107 del 28 de abril de 1998 otorgada por *Rueda* utilizando ese poder. Dicha pretensión fue acompañada por el pedido de toma de razón registral de la invalidación y del pago del crédito que se afirma cancelado, sus intereses y costas, exclusivamente contra “*Salguero 1785 S.A.*”. Asimismo, se requirió que, en el marco de la pretensión de inexistencia, se citara como terceros de intervención forzosa a *Giselle Mercedes Tcherniak; Tesdue S.A; Alicia Tejido y Daniel Gustavo O Donnel; Mirta Guaraglia de Yaria y Juan Alberto Yaria; Gustavo Marco Balbanian; Olga Carmen Castro y Eduardo Federico Beilinson*; “*Consorcio de Propietarios Salguero 1785/7*” y “*Consorcio Propietarios Salguero 1785/7*” y se dejó planteado que dictada la sentencia contra “*Salguero 1785 S.A.*” y no efectuado el pago dentro del tercero día, se intimara a los antes referidos y/o a las personas que figurasen como propietarios de las unidades del edificio de autos para que, como terceros poseedores de los inmuebles hipotecados, pagasen las sumas adeudadas por la referida empresa o abandonasen las respectivas propiedades para librarlas al ejercicio del derecho real de garantía en los términos del art. 3265 y ss del Código Civil (ver f. 106/117



del expediente en soporte papel). Con posterioridad se requirió la citación también como tercero adquirente y en el marco de la pretensión de inexistencia de Rocamadur S.A (ver presentación de f.154/155, en especial 155 primer párrafo expediente en papel y f. 180).

II. A su turno, solamente se presentó el demandado **Rueda** (ver f. 433), no así **Dubove** ni “**Salguero 1785 S.A**” quienes fueron declarados rebeldes a f. 440.

En cuanto a los terceros adquirentes aquellos que se presentaron opusieron defensas de incompetencia y prescripción que fueron rechazadas y alegaron haber adquirido de buena fe “*sin conocimiento de la existencia del crédito hipotecario y constitución de hipoteca en primer y segundo grado*” (ver f.529 presentación de **Mirta Guaraglia de Yaria y Juan Alberto Yaria** respecto de la *unidad funcional 4*, unidad complementaria III (baulera), una cuarta parte indivisa de la unidad complementaria I (cochera) y una cuarta parte indivisa de la unidad complementaria IX de Jerónimo Salguero 1785/1787 de CABA) y presentación de la posterior adquirente de las mismas unidades **Mariana Edith de Angelis** (ver f.592, 594/596 y f. 724 p.IV). En similares términos se presentó el apoderado de **Gustavo Marcos Balbanian** respecto a la adquisición de la *unidad funcional 5 de los pisos 9 y 10 y las complementarias I y IX* dijo textualmente “*mi representado no ha sido más que un tercer adquirente de buena fe*” (ver f.945/961) y “**Tesdue S.A**” con relación a la unidad funcional 2 (pisos 3 y 4) a f. 406 p. V.A fs. 579 la parte actora desistió de **Olga Carmen Castro y Eduardo Federico Beilinson** (UF 6 y Complementarias V y VIII).

III. En la sentencia dictada el día 15 de noviembre de 2019, con base en las constancias de la causa penal 3015 del Tribunal Oral en lo Criminal 11 (ver copias certificadas agregadas a fs.1340/1412), la Sra. Jueza consideró demostrada “*la inexistencia del poder otorgado a favor de Juan Manuel Rueda y en base al cual se suscribió la escritura de cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito cedido a Hideco S.A., como así también que el pago de la deuda fue efectuado en la escribanía sin haber sido desinteresados los acreedores*” y luego de afirmar que “*el juez no puede calificar el acto de inexistente, porque dentro del Código Civil no tiene cabida tal categoría de actos. No existe norma legal alguna que la regule, ni tampoco surge su definición de un análisis interpretativo de las disposiciones legales vigentes. Es decir que, al dictar sentencia, el magistrado sólo podrá calificar al acto materialmente falsificado como afectado de nulidad*”, resolvió declarar la nulidad de los actos jurídicos cuestionados, aunque aclaró que el pronunciamiento resultaba inoponible “*a los terceros*





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA B

adquirentes de buena fe y a título oneroso" citados en este proceso, conforme lo dispuesto en el art. 1051 del Código Civil, texto según decreto- ley 17.711. Las costas del proceso fueron impuestas a los demandados vencidos (art. 68 del CPCCN).

IV. Contra la referida sentencia interpuso recurso "Hideco S.A" por intermedio de su apoderado (ver f.d. 1443), el cual fue fundado con la expresión de agravios incorporada a f.d. 1565/170, que fue contestada por los terceros *Balabanian* (f.d 1597); *Juan A. Yaria y Mirta Guaraglia de Yaria* (ver f.d. 1588) y *Mariana de Angelis* (f.d 1583).

Por su parte, esta última expresó agravios con relación al modo en que se impusieron las costas en la presentación realizada en el sistema lex a f. 1566/1567, respondida por la sociedad actora a f. 1595.

V. El apoderado de "Hideco" impugnó la sentencia recurrida porque a su entender se violentó la congruencia ya que en ningún momento pretendió la nulidad del supuesto poder que su representada le habría conferido al demandado Rueda y de la "*no menos supuesta*" escritura de cancelación de hipoteca sino la declaración de inexistencia de tales actos jurídicos.

Cuestionó que no se hubiese examinado el alcance de la citación de los terceros afirmando que el pronunciamiento los benefició al declarar que la nulidad declarada les resultaba inoponible por ser terceros adquirentes de buena fe en los términos del art.1051 del Cod. Civil entonces vigente.

Calificó a la sentencia recurrida de nula y afirmó que contrariaba las garantías de la defensa en juicio y la propiedad y por razones de economía procesal y dado que este juicio fue iniciado en el año 2011, solicitó que ese pronunciamiento sea dictado por esta Sala.

En el punto II, apartado 5 de la expresión de agravios destacó la importancia de señalar que la Sra. Jueza consideró probado que tanto el poder como la cancelación de la hipoteca eran falsas y dijo que se trataba de un punto esencial de esta controversia.

Expuso que los efectos de la sentencia recurrida son devastadores para los derechos de la parte que representa ya que el régimen del art. 1051 del CC tiene asidero en el terreno de las nulidades, pero carece de toda posibilidad de aplicación si se entendiera que tanto el supuesto poder como la cancelación resultan inexistentes. Dijo que la Sra. Jueza se basó en que la inexistencia no estaba contemplada en el sistema de nulidades del Código Civil.



Aseveró que la afirmación de la Sra. Jueza en punto a que el silencio del anterior Código en punto a la inexistencia de los actos jurídicos impediría decretarla porque importaría decretar una nulidad no prevista, carece de todo fundamento. Agregó que la Sra. Jueza al sostener que no es posible hablar de inexistencia “por cuanto en el plano del ser el acto se materializa: existe una cancelación de hipoteca, existe inscripción registral de la misma y existen posteriores adquirentes” confunde el acto jurídico con el soporte material.

Añadió que el régimen actual del Código Civil y Comercial – refirió especialmente al art. 392- constituye una pauta interpretativa de primerísima importancia. Citó jurisprudencia de esta Cámara y de distintos tribunales del país, así como doctrina, en apoyo de su postura donde se afirma que la inexistencia es una noción conceptual no legal.

Sostuvo que la eventual buena fe en quienes aparentan haber constituido derechos sobre una situación jurídica proveniente de un acto inexistente, **es total y absolutamente irrelevante**.

En tal sentido, indicó que no cabe duda que lo son las alegaciones de terceros que han ocurrido al presente juicio. Agregó que ello implicaba “*poner de relieve un desacuerdo más de la sentencia en recurso*”, la cual ha declarado inoponible a terceros la nulidad que proclama. En términos, “*dicho sea de paso, que exceden la relación procesal de autos*”, ya que ninguna parte demandada ha requerido semejante pronunciamiento y habida cuenta que los terceros llamados a juicio y que han intervenido en este proceso han sido traídos al sólo efecto de ser oídos respecto de los términos de la demanda y no para que formulasen planteos sobre el alcance de sus propios supuestos derechos.

Finalmente, el recurrente se agravó de que la sentencia omite toda referencia en su parte dispositiva con relación a la codemandada “*Rocamadur S.A*”, quien fuera declarada rebelde en estas actuaciones.

VI. Como quedara expuesto el apoderado de “*HIDECO SA*” ha centrado los agravios de su representada en afirmar que la Sra. Jueza violentó la congruencia al declarar la nulidad de la cancelación de la hipoteca desde que lo pretendido en la demanda fue que esa cancelación se declarara inexistente con lo cual los derechos de los terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe – cuya citación como terceros fue requerida en la demanda- cederían frente a la garantía hipotecaria de la empresa aquí recurrente ya que frente a un acto inexistente no sería aplicable lo previsto en la última parte del art. 1051 del Código Civil.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA B

El juez, por aplicación del principio "*iura curia novit*" no está compelido a aplicar el derecho invocado por las partes, ya que debe suplir el silencio o calificar la acción, si aquél fue erróneamente invocado. En cambio, está impedido de alterarla o modificarla.

En este caso no encuentro una violación a la congruencia (art. 163 inciso 6º del CPCCN) como afirma el recurrente y, en cambio, si considero que el encuadre normativo en el art. 1051 del CC, texto según decreto-ley 17.711 ha sido equivocado, razón por la cual cabe descartar la nulidad del pronunciamiento (art. 253 del CPCCN) y dar respuesta a los agravios a través de la apelación (cfr. Fenochietto- Arazi, "Códigos..." t. 1, p. 792, parágrafo 2).

El adecuado encuadre jurídico del caso, hace que deba señalar que el recurrente no ha puesto en duda la buena fe de los adquirentes, al punto que sostuvo que tal circunstancia *es irrelevante al tratarse de un acto inexistente*.

Considero que se equivoca.

La buena fe de los terceros citados en este proceso –que son terceros poseedores de distintas unidades del Consorcio *que no registraban gravamen hipotecario alguno al momento de la adquisición*- es un elemento decisivo en la solución de este caso.

Digo lo anterior porque no estamos en presencia de transferencias a "*non domino*" con base en las cuales se construyera doctrinariamente la teoría del acto inexistente (sobre las distintas posiciones pueden consultarse los ilustrados votos del Dr. Roberto E. Greco publicado en JA 1985-I-377, considerando 3 y LL 1995-E-319, considerando II), sino de la venta de distintas unidades del Consorcio realizada por quienes revestían en las distintas transferencias la condición de titulares del dominio, que de ninguna manera puede catalogarse como actos inexistentes.

Aquí, lo nulo, inexistente o inoponible es el apoderamiento y la cancelación de la hipoteca- ante la ausencia del sujeto legitimado para realizar tal cancelación- y esa circunstancia- si bien puede tener incidencia en el gravamen hipotecario- no afecta las ventas realizadas.

Obsérvese que puede adquirirse un inmueble hipotecado y el acreedor hipotecario puede perseguir el cobro de la deuda pidiendo la ejecución del bien, su pago por el tercer poseedor, o el abandono del inmueble (art. 3162, 3163 del CC) pero, paralelamente, el tercer poseedor puede oponer distintas defensas (art. 3166 del CC arts. 597 y 599 del CPCCN), entre las cuales se encuentra la



inoponibilidad de la hipoteca al tercero poseedor de buena fe a título oneroso, por su falta de inscripción registral (cfr. art. 3135, Código Civil).

Este es el marco normativo en que debe resolverse este caso, en concordancia con lo expresado por la aquí recurrente a f. 863 p. 1cuando dijo el tercer adquirente “solamente puede defenderse en base a la imposibilidad legal de ejercicio del ius persequendi” y con lo resuelto por esta Sala a f. 890.

Queda así contestada la observación que el recurrente desliza en sus agravios sobre el alcance de la intervención de los terceros adquirentes. Además, después de once años de litigio, resultaría contrario al principio de economía y celeridad procesal (art. 34 inciso 5 apartado “e”) intimar a los terceros adquirentes ya presentados en los términos del art. 3165 del CC para que reediten los planteos que ya han realizado.

De todo lo hasta aquí expuesto se desprende que el interrogante a despejar en este caso y que, **es el núcleo de los agravios expuesto por el apoderado de “Hideco S.A”, es si los terceros citados en este proceso que adquirieron las distintas unidades funcionales del Consorcio de la calle Salguero 1785/7 de esta ciudad, con posterioridad a que se inscribiera registralmente la cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito de “Hideco SA” se ven alcanzados por esta sentencia o, dicho de otro modo, si el acreedor puede perseguir la cosa hipotecada actualmente en manos de aquéllos y requerirles el pago de la deuda** (arts. 3135, 3162, 3165 y 3166 del CC).

Como se aprecia, la discusión teórica que introduce el recurrente se proyecta a los efectos de aquéllos actos aparentes que son lo trascendente, concreto y conducente en este caso.

Al respecto se ha dicho que “cuando una inscripción ha sido cancelada, sea por efecto de un error constatado más tarde, sea en virtud de un acto de consentimiento anulado después, o reconocido como falso, sea, en fin, en cumplimiento de una sentencia reformada o casada, la inscripción no revive de pleno derecho y el acreedor está obligado a hacer una nueva. La inscripción así restablecida no puede ser opuesta ni a los acreedores que se inscribieron en el intervalo de la cancelación y el restablecimiento de la toma de razón, ni al tercer adquirente, si la inscripción se restableció después de la transcripción del título de este último” (cfr. Aubry et Rau *Cours de Droit Civil Français*, 4^a edición, Paris, Marchal Billard, 1869, tomo III, parágrafo 281, p. 396) y en la nota 41 al pie de la página antes referida agregan “Una inscripción cancelada no existe para el público, no se la puede hacer revivir en perjuicio de terceros que





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA B

hubieran adquirido después de la cancelación derechos sobre el inmueble gravado, so pena de ponerse en oposición directa con el principio de la publicidad y de conmover la base del régimen hipotecario" Allí hacen también referencia a la opinión concordante de Tropolong, III, 746 bis; Duranton, XX, 203, Taulier, VII 362; Demolombe VIII, 143 in fine; Martou III, 1224; Pont n 1107 y Zacharie parágrafo 282 texto y nota 14.

Por otra parte, si bien puede argumentarse que habiendo cumplido el acreedor hipotecario con la obligación de anotar su hipoteca en el registro respectivo ella subsiste y subsisten sus derechos mientras la hipoteca no se extinga y cancele válidamente; que la cancelación viciosa o ilegal es una cancelación aparente y sin realidad jurídica y no podría perjudicar al hipotecario. "*Esta opinión*- dice Guillouard – “*Des privileges et hypothèques*”, tomo III, núm. 1462- *ha quedado aislada y se admite generalmente en la doctrina y la jurisprudencia que el restablecimiento de la inscripción no puede perjudicar a los acreedores inscriptos con posterioridad a la cancelación...*” (ver SCJBA, voto del Dr. Argañaraz, *in re* “Samman Salituro en Raggio v. Samman” del 15 de diciembre de 1933, publ, en JA, Tomo 44, p. 835).

En la misma dirección, en la doctrina nacional se afirma que no puede la hipoteca reestablecida oponerse a los que adquirieron derechos con posterioridad a la cancelación y antes de la anulación conforme con el régimen de publicidad de la hipoteca organizado para salvaguardar el interés de los terceros (cfr. Prayones Eduardo R; Dassen Julio y Laquis, Manuel A. "Tratado de Derecho Hipotecario", Ed. Abeledo Perrot. Buenos Aires. 1961, pág. 217; Fernández "De la hipoteca, la prenda y demás privilegios", t. 1 p.441; Salvat "Derechos reales" tomo 3 n.2546; Lafaille "Derechos reales" tomo 3 p.337; Machado t. 8 p. 176) y que si el informe registral emitido al tiempo de la adquisición, omitió la constancia de la hipoteca, esto no sólo afecta su requisito de publicidad, **sino que la torna inoponible al tercero cuya buena fe no ha sido controvertida**, sin perjuicio de las responsabilidades del Estado o del enajenante, por ocasionar al acreedor hipotecario la pérdida de su garantía frente al nuevo titular de dominio que adquirió el inmueble libre de gravámenes (cfr. Bueres-Highton, "Código Civil Comentado y Anotado" t. 5.C, pág. 455, y sus citas; 2^a ed., Bs. As. 2005).

En suma, aunque el acto jurídico de la cancelación de la hipoteca que se instrumentara en la escritura 1107 del 28-4-1998 pasada ante el escribano Dubove que se agregara en copia a fs.17/28 resulte inexistente o nulo, por no haber sido otorgado por el acreedor o su legítimo representante, no pueden desconocerse los



efectos derivados de la inscripción de aquel acto aparente en el Registro de la Propiedad Inmueble el 9 de junio de 1998 (ver plancheta registral asentada a f. 28 vta.).

En ese sentido, esta Sala, con voto del Dr. Ramos Feijóo tuvo oportunidad de señalar que el acto jurídico puede ser inexistente “**mas lo que genera efectos es su apariencia de válido y efectivo para constituir derechos**” y con cita de Mazeaud recordó que “*que poco importa que el titulo de propietario aparente fuese nulo o que la nulidad fuese absoluta o relativa. Los tribunales no deben analizar el título más que en su apreciación acerca de la apariencia*” (cfr. *in re Casati María Fabiana y otro c/ Casati Norberto José y otros s/ nulidad de escritura*” del 20-9-2019).

Es cierto que no debemos confundir el acto jurídico con su instrumentación, pero la apariencia y efectos que genera esta última en la experiencia jurídica no puede ser soslayada.

Aquí, los terceros citados adquirieron sus unidades funcionales luego de que el inmueble fuera afectado y subdividido en propiedad horizontal (leyes 19724 y 13512), después de cancelada la inscripción de la referida hipoteca y antes de anulada ésta, previo estudio de títulos, algunos de los cuales obran agregados en autos, es decir que **actuaron diligentemente** lo cual me lleva a propiciar que, con este alcance se confirme el punto 2) de la parte dispositiva de la sentencia recurrida en cuanto declara inoponible la sentencia a los terceros citados (cfr. arts. 512, 902, 1198 y 3135 del CC).

Por otra parte, no encuentro razonable que “*Hideco S.A*”, quien realizaba préstamos de dinero a través de la escribanía Dubove, que operaba como una financiera (una “*banca de hecho*” dijo el propio escribano a f. 1084) cobrando los servicios de las hipotecas y administrando las ganancias (ver f. 1069 vta; f. 1070; fs. 1074/1075; f. 1078; f. 1080; f. 1084 y f. 1389 vta.), pretenda trasladar a los terceros adquirentes de buena fe los riesgos y pérdidas de esa actividad financiera no reglada y de los negocios que emprendiera con *Dubove*, quien fuera su escribano de confianza con lazos familiares en el Directorio de la sociedad aquí demandante(art. 1195 y 1199 del CC texto según decreto- ley 17.711) y a quien, - (más allá de lo resuelto en la dispositiva de la sentencia recurrida y no apelada en ese sentido)- ni siquiera demandó por el cobro de lo que le debía, dirigiendo esta última pretensión *exclusivamente* contra “*Salguero 1785 SA*” (ver punto b de f.107), ni reclamó los perjuicios que le habría causado el obrar ilícito del referido, pese a que en la causa penal en la que aquél fuera condenado se expresa que “*es*





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA B

evidente que en este caso Dubove percibió el pago de la firma Rocamadur S.A pero luego no canceló la acreencia de todos los inversores sino de algunos” (ver f. 1390 “in fine”).

Además, en punto a la buena fe de los propietarios de las distintas unidades funcionales que componen el consorcio de Salguero 1785/7 que han sido citados en este proceso resulta insoslayable que todas sus adquisiciones son anteriores al 24 de noviembre de 2011 fecha en que se inscribiera la anotación de la presente litis en el Registro de la Propiedad Inmueble en las matrículas 187951/1/2/3/4/5 y 6 (ver f. 317/318 del expediente soporte papel).

VII. Con relación a “*Rocamadur S.A*” en función de lo expresado la actora en el punto 1.3 de f.154 vta. respecto a que no interpuso pretensión alguna en contra de la referida sociedad y no pudiendo ser requerida como tercera adquirente (así fue requerida su citación) en los términos del art. 3165 del CC pues con posterioridad a la compra del inmueble hipotecado lo transfirió a terceros no cabe extender la condena en su contra.

VIII. Con relación a los agravios de la tercera respecto al modo en que fueron impuestas las costas cabe observar que no se expresa una crítica concreta y razonada que permita modificar lo resuelto en la anterior instancia por lo que propongo al Acuerdo declarar desierto el recurso en este aspecto y firme lo resuelto (art. 265 y 266 del CPCCN).

Además, las costas del proceso se han impuesto a los demandados (ver punto 4 de la parte dispositiva de la sentencia recurrida) no advirtiéndose el agravio que esa decisión causa a la recurrente que ha intervenido como tercera.

En consecuencia, he de proponer al Acuerdo:1) modificar la sentencia recurrida y sin perjuicio de declarar la inexistencia del apoderamiento de fecha 6 de febrero de 1998 que habría sido otorgado por “*Hideco SA*” a *Juan Manuel Rueda* y de la cancelación de hipoteca instrumentada mediante escritura de fecha 28 de abril de 1998 con respecto a la hipoteca en segundo grado constituida sobre el inmueble ubicado en *Salguero 1785/7* de esta ciudad por escritura del 11 de marzo de 1997, pasada al folio 962 que fuera cedida por *Sergio Daniel Dubove* a favor de “*Hideco S.A*”, aclarando que este pronunciamiento resulta inoponible a los terceros adquirentes de las unidades funcionales del Consorcio Salguero 1785/7 y también con respecto a “*Rocamadur S.A*”, como se decidiera en primera instancia pero por las razones expuestas en los considerandos VI y VII respectivamente; 2) confirmar la sentencia recurrida en todo lo demás que decide y fuera materia de agravios y 3) las costas de Alzada se imponen en el orden



causado debido a la complejidad del caso (art. 68 última parte del CPCCN; Gozaini Osvaldo Alfredo: «*La cuestión ‘compleja’ como causa de eximición de costas al vencido*», LL, 1989-C, pág. 294) ya que la actora pudo creerse con derecho a pretender se declarara oponible a los terceros la hipoteca restablecida.

Así lo votó.

El Dr. Ramos Feijóo y la Dra. Maggio, por análogas razones a las aducidas por el Dr. Parrilli, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta.

Con lo que terminó el acto: ROBERTO PARRILLI –CLAUDIO RAMOS FEIJOO-LORENA FERNANDA MAGGIO-.

Es fiel del Acuerdo.

Buenos Aires, de marzo de 2022.-

Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, se resuelve: 1) modificar la sentencia recurrida y sin perjuicio de declarar la inexistencia del apoderamiento de fecha 6 de febrero de 1998 que habría sido otorgado por “*Hideco SA*” a *Juan Manuel Rueda* y de la cancelación de la hipoteca instrumentada mediante escritura de fecha 28 de abril de 1998 con respecto a la hipoteca en segundo grado constituida sobre el inmueble ubicado en *Salguero 1785/7* de esta ciudad por escritura del 11 de marzo de 1997, pasada al folio 962 que fuera cedida por *Sergio Daniel Dubove* a favor de “*Hideco S.A*”, aclarar que el pronunciamiento resulta inoponible a los terceros adquirentes de las unidades funcionales del Consorcio Salguero 1785/7 y también con respecto a “*Rocamadur S.A*”, como se decidiera en primera instancia pero por las razones expuestas en los considerandos VI y VII respectivamente; 2) confirmar la sentencia recurrida en todo lo demás que decide y fuera materia de agravios y 3) las costas de Alzada se imponen en el orden causado debido a la complejidad del caso (art. 68 última parte del CPCCN; Gozaini Osvaldo Alfredo: «*La cuestión ‘compleja’ como causa de eximición de costas al vencido*», LL, 1989-C, pág. 294) ya que la actora pudo creerse con derecho a pretender se declarara oponible a los terceros la hipoteca restablecida. **Regístrese, protocolícese y notifíquese.**





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA B

**Oportunamente publíquese (conf. C.S.J.N. Acordada 24/2013). Fecho,
devuélvase.**

ROBERTO PARRILLI
Vocalía 5

CLAUDIO RAMOS FEIJÓO
Vocalía 6

LORENA FERNANDA MAGGIO
Vocalía 4

