



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

***Sala Primera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del
Departamento Judicial Mar del Plata***

Expte. N° 174910.

Autos: "MIFA S.A. S/ ACCION DECLARATIVA (TRAM. SUMARIO)".

Habiéndose practicado oportunamente en esta Sala Primera de la Cámara de Apelación Civil y Comercial el sorteo prescripto por el artículo 263 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia, del cual resultó el siguiente orden de votación: **1º) Dr. Rodrigo Hernán Cataldo** y **2º) Dr. Alfredo Eduardo Méndez**, se reúnen los Señores Magistrados en acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos "**MIFA S.A. S/ ACCION DECLARATIVA (TRAM. SUMARIO)**".

Instruidos los miembros del Tribunal, surgen de autos los siguientes

ANTECEDENTES :

La señora Jueza de Primera Instancia dictó sentencia el 16/9/2024 y, a través de ella, rechazó la acción meramente declarativa interpuesta por **MIFA S.A.** contra la **Provincia de Buenos Aires** (Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires) e impuso las costas en el orden causado.

Para resolver de este modo argumentó que no existe el estado de incertidumbre que sostiene la accionante. Aclarando que el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, al desestimar la inscripción definitiva de las escrituras 65, 94, 100, 611, 613, 616 y 623, pasadas ante el registro notarial número 38 del Partido de General Pueyrredón, señaló que debía requerirse la conformidad del beneficiario de la anotación según ley 14.005 o la resolución contractual pertinente mediante resolución judicial.

Es decir, surgen por demás claros los requisitos que se necesita cumplir para levantar las anotaciones en cuestión (conformidad del



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

beneficiario o resolución judicial) y, también, se han brindado los fundamentos de por qué no se puede declarar la caducidad de las mismas.

Contra ese pronunciamiento, interpuso recurso de apelación la parte actora el 19/6/2024 y la demandada el 25/9/2024, los que fueron concedidos el 25/9/2024. La parte actora fundó su recurso el 21/10/2024, mientras que la demandada lo hizo en el momento de la interposición.

Al fundar su embate, la actora presentó cuatro agravios: 1) Errónea interpretación de la pretensión; 2) Falta de tratamiento de los nuevos hechos denunciados; 3) Inadecuada evaluación de la documental; 4) Falta de tratamiento del daño.

Sostuvo que la Sra. Jueza, pese a la acabada prueba documental aportada, no abordó la cuestión con la profundidad necesaria para poder entender la cuestión planteada y la importancia de dar certidumbre a una cuestión que al día de la fecha se encuentra a merced de la decisión del registrador de turno, cuyo Director, ante un pedido de consideración de la cuestión se limita a dar una respuesta automática, arbitraria y sin sustento. No ha profundizado en el tratamiento de esta cuestión, solo se limitó a repetir las palabras del Director del Registro.

En resumen no se abordó la cuestión en base a lo planteado que es la inscripción definitiva de las escrituras.

Por otra parte planteó que de la prueba ofrecida puede observarse que sobre una misma situación en determinada fecha se desafectó la promesa y se inscribió en forma definitiva, y en determinada fecha se negó la desafectación y se mandó a inscribir la escritura en forma provisoria. Sostiene que independientemente de la desafectación, la escritura se debe inscribir en forma definitiva.

La totalidad de la documental aportada no fue negada, por tal motivo causa agravio el hecho que la jueza de grado no le haya dado a las mismas la importancia y la trascendencia que tienen.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

También se agravió de que los hechos nuevos no se los haya tenido en cuenta al momento de dar tratamiento, siendo que estos son un fiel reflejo del proceder cambiante del registro.

Finalmente alegó que se acreditó -y no fue cuestionado por la demandada- el daño que le provoca la imposibilidad de disponer de los lotes que se encuentran prometidos en venta habiendo quedado sin resolver dicha cuestión. Es injusto y trágico para la empresa no solo tener que solventar el pago de los impuestos municipales de terrenos que continúan para el Registro prometidos en venta, sino aún más perjudicial son las deudas impositivas en A.R.B.A; lo que de suyo, generó una deuda de la empresa M.I.F.A. S.A para con el Fisco de una suma por la cual los están ejecutando, y hasta es verosímil que se pidan medidas concursales o quebrosas.

La apelación de la demandada se circunscribió a la imposición de las costas de la sentencia. Desde su punto de vista no existen razones para haberse apartado del criterio general de que las costas deben ser soportadas por la parte perdedora. Sostuvo que habiéndose dispuesto que no existía estado de incertidumbre que justificar la procedencia de la acción, la condena en costas era la consecuencia lógica.

En base a ello, los Señores Jueces resolvieron plantear y votar las siguientes

C U E S T I O N E S :

1ª) ¿Es justa la sentencia de fecha 16/09/2024?

2ª) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR.

RODRIGO HERNÁN CATALDO DIJO:

I. El régimen legal instaurado en el año 1950 con la sanción de la ley 14.005 vino a establecer un sistema de excepción, o mejor dicho, de restricción al ejercicio de las denominadas cláusulas resolutorias expresa y



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

tácita prevista en el Código Civil velezano (otrora arts. 1203 y 1204 del C. C.).

Dicha excepción se fundamentaba en la prohibición del ejercicio abusivo de los derechos de los vendedores -en algunos casos también calificados como de mala fe- generando un sistema proteccionista de los derechos de los compradores de lotes vendidos en mensualidades y a plazo cuando se reunían determinados requisitos (arts. 7 y 8 de la ley 14.005).

La doctrina autoral puso de resalto tales cuestiones al mencionar que "...tal preocupación se reflejó en el mensaje de la ley, que señalaba que si bien los loteos habían sido un medio eficaz para el acceso a la propiedad de personas de escaso capital, se habían cometido muchos "abusos" en perjuicio de los adquirentes de lotes pagaderos a largos plazos, señalándose entre dichos abusos las rescisiones arbitrarias en función del pacto comisorio estipulado en favor del vendedor" (GASTALDI, José M.; Pacto Comisorio; p. 367, ed. Hammurabi, 1985).

En un mismo sentido se expresaron Anteo Ramella (La resolución por incumplimiento; p. 275, ed. Astrea, 1973) y Augusto M. Morello, quien con la claridad y agudeza que lo caracterizaba sintetizó la esencia del dispositivo normativo en estos términos: *"En los últimos tiempos se advierte en torno de la ley 14005 una reinterpretación social, de equilibrio. Queremos decir que no se la considera rígidamente, a rajatabla, un estatuto de resguardo exclusivo del comprador del lote que, llegado al pago del veinticinco (25) por ciento del precio, puede abusar de su situación. No, por el contrario, la disposición del art. 8 de esa ley, según la cual el pacto comisorio por falta de pago no podrá hacerlo valer después que el adquirente haya abonado el 25 por ciento del precio, debe ceder frente a otras dos previsiones legales que se relacionan con el abuso en general (art. 1071, cod. civ., ley 17711) y la interpretación de los contratos (art. 1198, ídem). Es que los fines de ese ordenamiento fueron concretamente evitar*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

lesiones y abusos entonces corrientes de los vendedores de lotes en mensualidades pero en modo alguno amparar a los compradores morosos al extremo de legitimar, inversamente, situaciones incompatibles con la justicia. Como pretender quedarse con el terreno objeto del contrato impugnado, en el año 1973, por el precio fijado en 1959; ello resulta manifiestamente contrario a la moral y las buenas costumbres, con mayor razón cuando la mora del deudor no se justifica en forma alguna y ni siquiera ha ofrecido pagar las cuotas vencidas durante el curso del pleito" (MORELLO, Augusto M.; El Boleto de Compraventa Inmobiliaria, p. 222/3, ed. Abeledo Perrot, 1975).

Ahora bien, tales preocupaciones y deficiencias que la doctrina analizaba desde la perspectiva de la teoría general del negocio jurídico, eran en realidad una exorbitación del sistema de publicidad registral que le otorgaba al derecho personal del adquirente por boleto un alcance extralimitado, que afectaba el derecho de dominio y provocaba virtualmente que la cosa objeto de la venta se considerara materialmente fuera del comercio, provocado ello a raíz de la falta de caducidad de la anotación del boleto conforme la ley 14005.

En tal sentido varias publicaciones y ponencias en materia notarial daban cuenta de la problemática, dando diversas alternativas de solución y que la reforma de la ley 14005 por parte de la ley 23.266 no fue satisfactoria en tal sentido (v. gr. BORDA, Alejandro; La reforma de la ley 14.005 (una oportunidad perdida); La Ley 1986-B, 714; ARIZA, Ariel; Compraventa de lotes por mensualidades. Consideraciones actuales sobre el régimen de la ley 14005, pub. en J. A., TR La Ley 0003/015617; entre otros).

Allí radica, pues, y así lo ha planteado la accionante en su escrito postulatorio, la cuestión nodal a clarificar, cual es la circunstancia de que la ausencia de plazo de caducidad de la anotación en la ley 14.005 implica una



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

anotación in eternum que no puede ser sorteada generando ello que en el marco fáctico el lote vendido bajo aquella modalidad (ley 14.005) se encuentra fuera del comercio, implicando ello una violación seria al derecho de propiedad (argto. CANESE-FERNANDEZ; Ley 14.005. Necesidad de fijar un plazo de caducidad a la anotación registral; Revista Notarial de la Provincia de Córdoba, n° 44, 1982, p. 72 y sigtes.; y CABIATI, Juan Pablo; Venta de lotes por mensualidades (ley 14005). Problemas derivados de Cancelación y caducidad de inscripción. Posibles soluciones ver en scribd).

Expresamente menciona la actora en su demanda declarativa de certeza que "...de ninguna manera se ha solicitado al Director de dicha entidad la desinscripción de ningún derecho de fondo, solo la mera desafectación de una inscripción provisoria, adjetiva-procesal y administrativa que por el paso del tiempo ha quedado caduca", solicitando que se ordene la caducidad de las anotaciones de promesas de venta de más de 5 años en las matrículas de los inmuebles que son objeto de la presente cuestión y la correspondiente inscripción definitiva de las escrituras ingresadas al efecto.

Con estos antecedentes y luego de una revisión de la documentación acompañada, discrepo con la Magistrada de la instancia de origen en cuanto a que no existe una incertidumbre jurídica respecto de los bienes en ciernes, situación que me convence de que corresponde hacer lugar a la petición de la accionante por variadas razones.

Como primera aproximación y conclusión al tema no puede permitirse que la anotación registral de un derecho personal otorgado a un 3ero (adquirente por boleto de compraventa), derivado de una ley de orden público y que no cuenta con los requisitos de ese propio dispositivo normativo ni de los exigidos por el Código Civil y Comercial (posesión y más del 25% del precio pago; ver planilla), puesto que implica un arbitrario y abusivo límite y restricción al dominio con vocación de permanencia en el



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

tiempo.

En segundo término, sin perjuicio de que se le achaque a la ley 14.005 y su modificatoria la ausencia de un plazo de caducidad no por ello significa que la anotación deba permanecer eternamente produciendo efectos, puesto que de una construcción normativa que emana de lo dispuesto por los arts. 2 inc. c, 30, 36 y 37 de la ley 17.801 (del Registro de la propiedad Inmueble, sancionada y promulgada el 28/6/68 y publicada en el B. O el día 10/7/68) -aplicable a los registros de cada provincia (art. 1 ley cit.)- surge claramente que las anotaciones formuladas en virtud de leyes especiales caducan de pleno derecho a los 5 años desde su toma de razón (art. 37, ley 17.801).

En tercer término, es dable considerar que la publicidad material y formal que se hace en el registro respecto de los derechos personales que posee el adquirente por boleto de un inmueble adquirido por mensualidades (ley 14.005) tiene un plazo de ejercicio para la pretensión personal creditoria hoy de cinco (5) años de prescripción (otrora, 10 años) para reclamar el cumplimiento de aquella, lo que a todas luces no ha ocurrido.

Que aún en el supuesto de que en virtud de la publicidad dada los adquirentes por boleto quisieran oponer su derecho personal a la transmisión dominial, cuentan aún con las acciones personales pertinentes para formular una oposición sustancial que el propio ordenamiento les reconoce y será el transmitente quien en virtud de los efectos naturales de los contratos onerosos resulte pasible de dicho reclamo, sin que la realidad registral altere tal solución.

Sumado a ello se encuentra la circunstancia de que de la prueba acompañada puede advertirse que ninguno de los inmuebles vendidos y escriturados estaba en posesión material de los adquirentes que lograron anotar registralmente su boleto (ver <https://docs.scba.gov.ar/Documentos?nombre=584c1af2-7544-41ec-8804-c>



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

0183914da5c&hash=77D380F709AC3085806B015B5BB7DFAB&nombrepath=Sin+t%26%23237%3btulo+4.pdf, documento acompañado con fecha 2 de marzo de 2022 y acta notarial http://docs.scba.gov.ar/Documentos?nombre=cafbaef3-00ed-43df-9ca6-bea75a2836ef&hash=AD4C98333DB55ED897A079E93C9133B8&nombrepath=ACTA+CONSTATACI%26%23211%3bN_compressed.pdf).

Desde otra perspectiva, siendo que la finalidad de la anotación de los derechos personales contenidos en los boletos de compraventa es la de cumplir con la publicidad material y formal -lo cual se concretiza con la anotación- no puede importar una restricción y límite al dominio a perpetuidad con alcances superiores a los previstos en la ley sustancial, otrora el art. 2612 del C. Civil y hoy el art. 1972, CCyC (argto. LLAMES DE ELICHAGARAY, Ana María; Publicidad de la venta de lotes en mensualidades. art. 8 de la ley 14.005, p-. 69, pub. en Revista Notarial del Colegio de Escribanos de Córdoba, 1ras Jornadas Iberoamericanas de Derecho Registral; año 1982, 2do semestre, n° 44).

Pero como si esto fuera poco, resulta a todas luces claro que lo dispuesto por el art. 2 de la ley 14.005 que inhibe al propietario para su enajenación de una forma distinta a la prevista en la ley significa que no prohíbe enajenar a otra persona diferente a la anotada como adquirente, es decir, no obliga que se le escriba a esa persona o a ninguna otra, sino todo lo contrario, el vendedor puede hacer valer las potestades previstas en la propia normativa y enajenar a otra persona distinta de la anotada (v. gr. desistimiento, art. 5; pacto comisorio, art. 8; entre otros), dejando a salvo los derechos del adquirente que logró inscribir su boleto.

En dicha inteligencia, interpretando el verdadero sentido y alcance de la normativa y la inexistencia de derechos absolutos, se advierte de la documentación adjuntada que las nuevas ventas se han realizado en sus correspondientes escrituras públicas por distintos Notarios (Notarios



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Miravé y Fernández), que los lotes vendidos en esos actos jurídicos que originariamente se encontraban sometidos a la anotación de la ley 14.005 inscriptos a nombre de otro adquirente se encuentran rescindidos (ver planilla acompañada como documental) y que además han pasado exactamente más de 60 años de la anotación sin que se haya reclamado derecho personal alguno (v. gr. escrituración, etc.) considero que el planteo jurídico formulado por la actora tiene andamiaje.

De allí que a mi parecer resulta erróneo sostener -tal como se hace en la nota del 16 de junio de 2020 [http://docs.scba.gov.ar/Documentos?nombre=968c535f-21e7-4b39-9bcf-15f63434ad21&hash=D47A5E3850C986C549B4F00E8F0AAD61&nombrepath=obsev+lote+17+mzna+150+-+PDA+045-238265_compressed.pdf]- que es necesaria la conformidad del beneficiario o la resolución judicial, puesto que ello significaría definitivamente aceptar que el inmueble estaba fuera del comercio y que la anotación le daría derechos asimilables a los del dominio sin ningún tipo de regularización legal ni instrumento público que a tal efecto se haya celebrado. Insisto, nunca fueron escriturados los lotes en ciernes por parte de los beneficiarios de la anotación, no tomaron la posesión y tampoco se hicieron cargo de los tributos provinciales pertinentes. Aceptar tal situación implica convalidar el ejercicio abusivo de un derecho que distorsiona la propia realidad de la legislación tuitiva.

Tal como se mencionó en uno de los artículos citados (v gr. CANESAE-FERNANDEZ; Ley 14005 Necesidad de fijar plazo de caducidad a la anotación registral), la ley 14005 es hija natural del industrialismo, que fracasó en su teleología tuitiva y que notoriamente se encuentra desfasada de la realidad en atención a que los registros -que la han captado la anomalía en forma jurídica- deja ver que existen muchas parcelas sin escriturar (las que en la década del 80' implicaban un 36,95% de las parcelas anotadas).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

En otras palabras, la cantidad de parcelas anotadas sin escriturar es síntoma de las deformaciones e irregularidades a que ha llevado el sistema de registración de boletos, entre otras cuestiones, por la falta de regulación de los plazos de caducidad (op. cit, p. 73/75/6). Resulta curioso en este punto que ha sido el propio Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires quien históricamente ha promovido la cuestión en torno a la caducidad ya desde el año 1981 y ahora deniega las inscripciones pertinentes (ver p. 79).

Demás esta decir que en el caso de autos hay que descartar la existencia de ánimo fraudulento, malicia o mala fe por parte de la vendedora, así como también desechar toda sospecha de un ejercicio irregular, abusivo o antijurídico al ejecutar el pacto comisorio.

La accionante solo ha ejercido su derecho a vender su propiedad, de lotes que nunca fueron escriturados, que se encuentran ya resueltos y de los cuales en más de 60 años no se ha instaurado pretensión personal alguna, ni siquiera de tipo usucaptiva.

Solo estaba prometida su venta por la propia naturaleza jurídica de preliminar de contrato del boleto de compraventa, cuya consecuencia legal es la de demandar la escrituración del inmueble una vez cumplido los recaudos legales pertinentes, lo que tampoco ha sucedido en el caso de marras.

En definitiva, los recaudos de registración son meramente a título de publicidad registral y de oponibilidad a terceros, pero bajo ningún punto de vista pueden constituir a los contratos de compraventa posteriores en nulos o no inscribibles puesto que no es esa la finalidad de la ley, ni mucho menos convertirse en una cláusula de inenajenabilidad, lo que resulta a todas luces violatorio del derecho de propiedad (argto. LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J.; Teoría de los contratos, t 2 parte especial (1), pags. 331/348, ed. Zavalía, 1991 y SPOTA, Alberto G.; Instituciones de Derecho Civil,



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Contratos, vol. IV; pgs. 108/115; ed. Depalma, 1979; art. 17 sigtes. y ccdtes C. Nac. y Const. Prov.).

Consecuentemente, siendo que efectivamente si se encuentra una situación de incertidumbre jurídica respecto de los inmuebles vendidos y que los instrumentos jurídicos públicos (v. gr. escrituras de venta) no han sido cuestionados en cuanto a su validez, considero que no existe razón para que el registro de la propiedad inmueble no proceda a la inscripción de la transmisión del dominio con las respectivas medidas que sean necesarias para ello, evitando de esa manera seguir provocando un daño al patrimonio de la accionante (v. gr. caducidad de las anotaciones de los boletos y art. 322, sigtes. y ccdtes. del CPC).

Por lo expuesto, corresponde hacer lugar al recurso de apelación incoado por la parte actora, revocar la sentencia de la instancia de origen haciendo lugar a la pretensión declarativa de certeza disponiendo que el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires deberá proceder a la inscripción definitiva de las escrituras n° 65 del 20 de febrero de 2020 [Partida Inmobiliaria 045-231358], 94 del 3 de marzo de 2020 [Partida inmobiliaria 045-226907], 100 del 6 de marzo de 2020 [Partida Inmobiliaria 045-238265], 611 del 17 de diciembre de 2019 [Partida Inmobiliaria 045-227088], 613 del 17 de diciembre de 2019 [Partida Inmobiliaria 045-227067], 616 del 19 de diciembre de 2019 [Partida Inmobiliaria 045-227979] y 623 del 26 de diciembre de 2019 [Partida Inmobiliaria 045-225646], confeccionadas por los Notarios María Cristina Miravé y Alejandro Guillermo Fernández.

VOTO POR LA NEGATIVA.

EL SEÑOR JUEZ DR. ALFREDO EDUARDO MÉNDEZ VOTÓ EN IGUAL SENTIDO Y POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. RODRIGO HERNÁN CATALDO DIJO:



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Corresponde, si mi parecer es compartido, hacer lugar al recurso de apelación incoado por la parte actora y revocar, en consecuencia, la decisión de fecha 16/9/2024, con los alcances indicados precedentemente, con costas a la perdidosa (art. 68 del CPCC).

ASÍ LO VOTO.

EL SEÑOR JUEZ DR. ALFREDO EDUARDO MÉNDEZ VOTÓ EN IGUAL SENTIDO Y POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS.

Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente:

----- **S E N T E N C I A** -----

Por los fundamentos consignados en el precedente acuerdo: *I.)* Se revoca la decisión de fecha 16/9/2024, con los alcances indicados, con costas (art. 68 del CPCC); *II.)* Se difiere la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 de la ley 14.967); *III.)* **Notifíquese** la presente por el sistema automatizado a los domicilios electrónicos consignados en autos (Ac. 4039 SCBA). **DEVUÉLVASE.**

En la ciudad de Mar del Plata, se procede a continuación a la firma digital de la presente, conforme Ac. 3975 de la SCBA.

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 13/02/2026 09:42:53 - MENDEZ Alfredo Eduardo - JUEZ

Funcionario Firmante: 13/02/2026 10:39:39 - CATALDO Rodrigo Hernan - JUEZ

Funcionario Firmante: 13/02/2026 11:23:47 - SCOLES Juan Cruz - SECRETARIO DE CÁMARA



239400477025409181

CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA I - MAR DEL PLATA

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 13/02/2026 13:09:47 hs.
bajo el número RS-17-2026 por Scoles Juan Cruz.