



Marcos Germán Sánchez López

Trabajo Final de Graduación

“El Código Civil y la protección a los subadquirentes de
derechos reales sobre inmuebles”

ABOGACÍA

2016

Resumen

El tema a tratar en la presente tesis es el artículo 1051 del Código Civil de Vélez Sarsfield y la protección de los subadquirentes de derechos reales de buena fe.

Circunscribiéndome al análisis de la protección brindada por el mismo, en referencia a los terceros subadquirentes de derechos reales sobre inmuebles el mencionado artículo expresa lo siguiente:

Artículo 1051 del Código Civil de Vélez Sarsfield que reza: “Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble que no ha llegado a ser propietario en virtud del acto anulado, queda 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”.

El trabajo final de graduación está compuesto por cuatro capítulos y cuenta con una conclusión final.

Analizaremos en el primer capítulo de manera general, el alcance de los efectos de la sentencia de nulidad (del acto antecedente nulo o anulable), en referencia a los terceros. A tal fin preliminarmente abordaremos el estudio de las diversas posiciones de la doctrina nacional, identificando diversas posturas al efecto. Evaluando además, si se ha receptado en nuestro sistema jurídico, la teoría de la apariencia con sus correspondientes consecuencias. Se considerará además de manera especial, determinar si la reforma (Ley 17.711), ha modificado o no el régimen de doble clasificación de las nulidades establecido por nuestro Código Civil de Vélez Sarsfield.

Luego en el segundo capítulo abordaré pormenorizadamente el estudio de cada uno de los requisitos exigidos por el artículo 1051 para que opere la protección por él prevista. Concretamente los requisitos de tercer adquirente a título oneroso, buena fe y acto nulo o anulable como antecedente, analizando las diversas posiciones doctrinarias.

En el tercer capítulo abordaré en tema muy delicado, cual es determinar si opera en los supuestos de ventas a non dominio, supuestos en los cuales no ha intervenido el verdadero propietario, en el acto antecedente de disposición del derecho real de dominio.

Finalmente analizaré como regula el tema el nuevo Código Civil y Comercial (ley 26994).

ABSTRACT

The issue to be addressed in this thesis is Article 1051 of the Civil Code of Velez Sarsfield and subadquirentes protection of property rights in good faith.

Circunscribiéndome analyzing the protection afforded by it, referring to the third subadquirentes of interests in land.

Article 1051 of the Civil Code of Velez Sarsfield that reads: "All real or personal rights transferred to third parties on a property that has not become owner under annulled, it is worthless and can be claimed directly from the current holder, except the rights of bona fide third party purchasers for value, is the void or voidable act. "

Will first discuss in general terms the scope of the effects of the judgment of nullity (the antecedent act void or voidable), referring to the third. To this end a preliminary study will address the various positions of the national doctrine, identifying various positions to effect. Evaluating addition, if you have receptado in our legal system, the theory of appearance with corresponding consequences. It was further considered in particular, whether the reform (Law 17,711), has not changed or the system of dual classification of nullity established by the Civil Code of Velez Sarsfield.

After this detailed study will address each of the requirements of section 1051 to operate the protection he provided. Specifically third acquirer requirements for consideration, good faith and void or voidable act as background, analyzing the various doctrinal positions.

Also will address very sensitive issue, which is whether it operates in cases of sales to non domain cases in which has not intervened the true owner, on the spot disposition of the real history of ownership rights.

Finally I will discuss the issue as regulating the new Civil and Commercial Code (Law 26994).

The final graduation work consists of four chapters and has a final conclusion.

INDICE:

Introducción:.....Pág. 7

CAPITULO 1

EL ARTICULO 1051 DEL CODIGO CIVIL Y EL ALCANCE DE LA SENTENCIA
DE NULIDAD RESPECTO DE TERCEROS

1. Consideraciones generales en referencia el artículo 1051.....Pag. 11
del Código Civil y el alcance de la sentencia de nulidad.

2. La doctrina nacional y el agregado (in fine) al artículo 1051 del Código Civil. Pag. 13

- 2.1 Posiciones doctrinarias que consideran el agregado al artículo 1051.....Pag. 13
del Código Civil, como un supuesto de excepción y de interpretación restrictiva.

- 2.2 Posiciones que consideran el agregado al artículo 1051 del Código Civil.....Pag. 14
como una recepción de la de la teoría de la apariencia de manera absoluta.

- 2.3 Posiciones doctrinarias que consideran el agregado el agregado.....Pag. 15

al artículo 1051 del Código Civil, como una consagración de la teoría de la apariencia, pero no de aplicación absoluta

CAPITULO II

EL ARTICULO 1051 DEL CODIGO CIVIL Y EL ALCANCE DE LA SENTENCIA

DE NULIDAD RESPECTO DE TERCEROS

1. Consideración preliminar de requisitos.....Pag. 18
2. Tercer adquirente.....Pag. 19
3. Título oneroso.....Pag. 19
4. Buena fe.....Pag. 20
5. Acto nulo o anulable.....Pag. 21

CAPITULO III

LAS VENTAS “A NON DOMINIO”

1. Consideraciones preliminares.....Pag. 24
2. Posiciones que no consideran incluida a la protección delPag. 25
Art. 1051 in fine el supuesto de las ventas a non dominio
3. Posición que considera comprendido el supuesto a non.....Pag. 26
dominio, en la protección brindada por el art. 1051 in fine

CAPITULO IV

LA PROTECCION A LOS SUBADQUIRENTES DE DERECHOS REALES DEL CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION

1. Consideraciones preliminares del art. 392 del Código Civil y.....Pag. 29
Comercial De La Nación
2. Requisitos para que opere la protección a los subadquirentes de.....Pag. 30

Derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un
Inmueble o mueble registrable

| | |
|------------------------------------|---------|
| 3. La teoría de las nulidades..... | Pag. 31 |
| Conclusión..... | Pag. 34 |
| Bibliografía..... | Pag. 36 |

CAPITULO I

EL ARTICULO 1051 DEL CODIGO CIVIL Y EL ALCANCE DE LA SENTENCIA DE NULIDAD RESPECTO DE TERCEROS

En este primer capítulo analizaré de manera general el alcance de los efectos de la sentencia de nulidad (del acto antecedente nulo o anulable), en referencia a los terceros.

A tal fin preliminarmente abordaré el estudio de las diversas posiciones de la doctrina nacional, identificando diversas posturas al efecto. Evaluando además, si se ha receptado o no en nuestro en nuestro sistema jurídico, la teoría de la apariencia con sus correspondientes consecuencias.

1. Consideraciones generales en referencia al artículo 1051 del Código Civil de Vélez Sarsfield y el alcance de la sentencia de nulidad:

Considero comenzar indicando que en el artículo 1051 del código civil de Vélez Sarsfield (art. 392 del Código Civil y Comercial) nos encontramos de manera esencial con la consagración del principio general en materia de nulidad referido a los terceros, cual es la revocación de dicho acto (Arauz Castex, 1974).

Distinta es la situación cuando nos encontramos frente a un tercero (a título oneroso y de buena fe), que ha adquirido un derecho real, pero dicha adquisición tiene como base un antecedente, que consiste en un acto nulo o anulable; situación frente a la cual cobra aplicación la última parte del artículo 1051 del Código Civil de Vélez Sarsfield.

Desde hace muchos años éste resulta ser un tema esencial para nuestra doctrina y jurisprudencia; es decir concretamente determinar si el tercero a quien “el adquirente por acto nulo o anulable ha transferido la propiedad de las cosas u otro derecho de la misma” (Arauz Castex 1974, pág. 482), es privado o no de esos derechos, por los efectos de la sentencia de nulidad del acto antecedente.

Justamente el artículo antes indicado regula los efectos y el alcance de la sentencia de nulidad y sus efectos retroactivos. En su primera parte consagra el principio general previsto por el artículo 1050 del Código Civil de Vélez Sarsfield que claramente establece:

“la nulidad pronunciada por los jueces vuelve las cosas al mismo o igual estado en que se hallaban antes del acto anulado”.

No obstante lo expuesto el artículo 1051 del Código Civil de Vélez Sarsfield en su parte final consagra una excepción; poniendo un límite a los efectos retroactivos de la nulidad, donde concretamente establece: “salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso, sea el acto nulo o anulable” (Texto agregado por ley 17711).

Hablamos de excepción al principio general consagrado en los artículos 3270 y 1050 del Código Civil de Vélez Sarsfield. Este principio tiene diversas excepciones, expresamente previstas en el sistema. Tales excepciones fueron concebidas siempre en forma tendiente a la protección de los terceros de buena fe y a título oneroso.

Estas excepciones básicamente son:

- a) Los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso de derechos derivados de actos fraudulentos art. 970 del Código Civil de Vélez Sarsfield.
- b) Los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso que derivan sus derechos de actos simulados por escritura pública, cuando no conocen el contradocumento, por ser el mismo oculto y obviamente carecer en dicho supuesto de publicidad cartular art. 996 del Código Civil de Vélez Sarsfield .
- c) Los adquirentes de buena fe y a título oneroso, con derechos derivados de un acto celebrado por un heredero aparente art. 3430 del Código civil de Vélez Sarsfield.-
- d) Los adquirentes de buena fe y a título oneroso, que derivaron sus derechos de actos anulados por declaración de demencia, si la misma no era pública y notoria art. 473 del Código Civil de Vélez Sarsfield.-
- e) Prescripción corta art. 4010 del Código Civil de Vélez Sarsfield.-

2. La doctrina nacional y el agregado (in fine) al artículo 1051 del código civil de Vélez Sarsfield:

Debo indicar que en general la doctrina nacional recibió muy bien el agregado in fine al artículo 1051 Código Civil de Vélez Sarsfield (ley 17711), en cuanto la misma persiguió la protección de los terceros subadquirentes de buena fe y a título oneroso que hayan derivado su derecho real de un acto antecedente, ya sea el mismo nulo o anulable.

No obstante lo expuesto y en virtud de una defectuosa técnica de redacción; el agregado in fine del artículo 1051 de Vélez Sarsfield; ha generado mucha polémica y críticas en su interpretación, que subsisten hasta la actualidad.

De manera general parte de la doctrina considera la hipótesis del art. 1051 del Código Civil de Vélez Sarsfield in fine, como una excepción, expresamente consagrada por el Código Civil de Vélez Sarsfield al principio general del art. 3270, existiendo diversas variantes de interpretación para la misma. Otra posición en doctrina considera que se trata de la consagración de la teoría de la apariencia, con un criterio absoluto y finalmente otro sector doctrinario, interpreta que se trata de un supuesto de recepción de la teoría de la apariencia pero con excepciones.

2.1 Posiciones doctrinarias que consideran el agregado al artículo 1051 del Código Civil de Vélez Sarsfield como un supuesto de excepción y de interpretación restrictiva:

Para los autores ubicados en esta posición (Llambias, 1975; Cortes 1970) la reforma de la Ley 17711 al artículo indicado supra, no ha modificado el principio general del artículo 3270 del Código Civil de Vélez Sarsfield, de manera tal que nadie puede transferir a otro un derecho que no posee; en consecuencia su aplicación es restrictiva y no opera en todos los supuestos en forma absoluta.

2.2 Posiciones que consideran el agregado in fine del art. 1051 del Código Civil de Vélez Sarsfield, como una recepción de la teoría de la apariencia en forma absoluta:

Los autores encuadrados en esta posición (Lloveras De Resk,1985; Mosset Iturraspe 1980) sostienen que la recepción de la teoría de la apariencia jurídica y en consecuencia si se admite la misma, luego no puede haber excepción de no aplicación de tal teoría; ya que en este caso salimos de la órbita del artículo 3270 del Código Civil de Vélez Sarsfield que no es de aplicación a esta hipótesis debido a que la adquisición originaria ex-lege. Es decir quien adquiere el derecho en tal supuesto lo hace por imperio de la ley y en forma originaria con eficacia, sobre la base del derecho aparente. Luego no puede haber ningún tipo de excepción. En esta posición ubicamos a la Dra. Lloveras de Resk quien sostiene:

Por mi parte, sostengo que el amparo dispensado por la parte de la norma del artículo 1051 al tercer adquirente de buena fe y a título oneroso al mismo tiempo que agrega una excepción más al principio establecido en el art. 3270 del Código Civil de Vélez Sarsfield, constituye en sí mismo un *ius singulare*..... Este derecho singular consagra en nuestro ordenamiento civil positivo, la llamada teoría de la apariencia, que ya estaba legislada en relación al heredero aparente (art. 3430, código civil). La adquisición de buena fe supone una adquisición “derivada” de quien se presenta como titular del derecho que se transmite, del denominado titular aparente.

Para la autora el artículo 1051 de Vélez Sarsfield in fine, se aplica al caso de terceros subadquirentes a título oneroso y de buena fe, ya sea el acto antecedente nulo, anulable, de nulidad absoluta o de nulidad relativa. En consecuencia quedan comprendidas también en tal supuesto las ventas a non dominio (debido a que es un supuesto de acto nulo o anulable de nulidad absoluta)

2.3 Posición que considera el agregado del artículo 1051 del Código Civil de Vélez Sarsfield como una consagración de la teoría de la apariencia, pero no de aplicación absoluta:

Autores encuadrados en esta posición: (Alsina Atienza, 1969 ; Trigo Represas, 1976) sostienen que si bien en el artículo 1051 de Vélez Sarsfield se ha recepcionado la teoría de

la apariencia; la misma no puede ser aplicada en forma extrema. Estos autores sostienen que no es de aplicación tal teoría en el caso de las ventas a non dominio. Esta posición tiene la dificultad de ser contradictoria, ya que si se admite la teoría de la apariencia y que la misma ha sido recepcionada en el Derecho Argentino; luego no podemos restringirla en casos extremos como el de las ventas a non dominio y pretender no aplicar allí la teoría. Ya que en dicho supuesto si hay apariencia, buena fe y título oneroso por parte del tercer subadquirente; este debe ser protegido, no cabe otra solución siendo coherentes en dicha hipótesis, con la teoría de la apariencia.

- Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, Sala C “ Ortileb, Fernando Jorge c/ Ramos, Luis Evaristo y otros. 10/082010. La ley 2010*f, 534.
En este caso no resulta aplicable el art. 1051 in fine los subadquirentes no pueden ampararse en su buena fe y título oneroso, la apariencia jurídica cede frente al verdadero propietario que no participó en el acto ilegítimo. En este fallo se hace referencia a la aplicación de la teoría de la apariencia pero no de manera absoluta, según la línea de investigación es contradictoria, si se admite la teoría de la apariencia luego no podemos restringirla en casos extremos como las ventas a non dominio.

De lo expuesto anteriormente surge que el artículo 1051 in fine del Código Civil de Vélez Sarsfield no constituye en supuesto de recepción de la teoría de la apariencia; sino por el contrario un nuevo supuesto de excepción al principio general receptado por el artículo 3270 del Código Civil de Vélez Sarsfield. Este supuesto de excepción es de interpretación restrictiva y solo opera en caso de invalidez del acto jurídico antecedente, pero está claro en tanto y en cuanto la nulidad sea relativa y haya existido participación del verus dominio.

En el próximo capítulos analizaré el artículo 1051 de Vélez Sarsfield in fine, si se aplica al caso de terceros subadquirentes a título oneroso y de buena fe, ya sea el acto antecedente nulo, anulable, de nulidad absoluta o de nulidad relativa

CAPITULO II

EL ARTICULO 1051 DEL CODIGO CIVIL Y EL ALCANCE DE LA SENTENCIA DE NULIDAD RESPECTO DE TERCEROS

En el presente capítulo desarrollaré pormenorizadamente el estudio de cada uno de los requisitos exigidos por el art. 1051 para que opere la protección por él prevista. Concretamente estudiaremos los requisitos de tercer adquirente, título oneroso, buena fe y acto nulo o anulable como antecedente, analizando las diversas posiciones doctrinarias.

1. Consideración preliminar de requisitos:

La protección del subadquirente de buena fe y a título oneroso, a los efectos de analizar la operatividad de la protección prevista en el apartado in fine del artículo 1051 del Código Civil de Vélez Sarsfield es necesario analizar una serie de requisitos, que son los siguientes:

- a) La necesidad de contar con un tercero que debe ser un tercer subadquirente de derechos reales sobre inmuebles.
- b) El tercer subadquirente debe ser a título oneroso.
- c) La adquisición debe ser realizada de buena fe
- d) Se presupone la existencia de un acto nulo o anulable como antecedente

2. El tercer adquirente: en principio corresponde de manera previa, advertir que nuestro Código Civil no contiene una definición de tercero. Resulta para nosotros esencial determinar cuál es el concepto de tercero como destinatario de la protección establecida por el art. 1051 in fine del Código Civil de Vélez Sarsfield.

Realizando un análisis de nuestra doctrina, de manera general indica que “es tercero quien no es parte” (Borda Guillermo A. tratado de derecho Civil Parte General 6ta edición actualizada (Buenos Aires 1976 edit. Perrot Tº II pag. 123). Ver art. 1195 del Código Civil de Vélez Sarsfield) nos encontramos aquí con el denominado tercero simple. No es éste tercero el sujeto protegido por el art. 1051 del Cod. Civil de Vélez Sarsfield; debido que el

tercero simple es absolutamente ajeno al acto antecedente nulo o anulable y en consecuencia no puede verse afectado por ningún efecto jurídico.

Para que el tercero encuentre la protección del art. 1051, además de ser extraño al acto antecedente nulo o anulable (que se encontrará afectado por la sentencia de nulidad); debe poseer un interés jurídico sobre el inmueble, concretamente un derecho que se vería afectado como consecuencia de la sentencia de nulidad (Cifuentes, Lagomarsino, orelle, Smith, Zanoni Código Civil Comentado, Buenos Aires 1982).

Es decir existe una relación objetiva entre su derecho y el acto antecedente nulo o anulable, concretamente estamos ante un sujeto titular de un derecho, que emana de otra relación jurídica objetivamente conectada y negativamente afectada por ella. La coincidencia objetiva en el caso de estudio es el derecho real referido a un inmueble; ya que la invalidez del acto jurídico nulo o anulado por sentencia, puede traer como consecuencia la invalidez del derecho del tercer subadquirente.

Nos encontramos así con el tercero interesado, que es titular activo de una relación jurídica relacionada a un bien inmueble, relación que su vez se encuentra conectada con una o varias de las relaciones jurídicas derivadas de un acto nulo o anulable antecedente (Alterini Jorge Horacio 1972). Justamente esta conexión puede llevar a que la sentencia de nulidad afecte el patrimonio del tercero interesado por el efecto retroactivo. Debe tenerse en cuenta que el apartado in fine del artículo 1051 habla de terceros adquirentes de derechos reales o personales. En el caso de estudio del presente trabajo nos avocamos solo a los derechos reales.

En consecuencia, se trata de terceros subadquirente titulares de derechos reales sobre inmuebles. Lo cual implica haber cumplido con los requisitos exigidos por el Código Civil de Vélez Sarsfield.

Concretamente debe existir título (escritura pública art. 1184 Código Civil de Vélez Sarsfield. Y modo (tradición art. 577 Código Civil de Vélez Sarsfield).

De lo contrario no hay protección del art. 1051. Además de lo expresado a los efectos de la oponibilidad de dicho derecho real a terceros debe cumplir con la inscripción registral de lo contrario tampoco funciona la protección, por deficiencias en cuanto a las formas previstas para la publicidad por nuestro Código Civil de Vélez Sarsfield.

3. El título oneroso:

Es claro el art. 1051 de Vélez Sarsfield al excluir los actos a título gratuito. El sentido de la expresión título de este caso hace referencia al negocio jurídico del cual emana el derecho real adquirido por el tercer subadquirente. Siguiendo con el análisis planteado debemos indicar que en la clasificación de los contratos en el art. 1139 del Código Civil de Vélez Sarsfield se expresa: “se dice también en este Código, que los contratos son a título oneroso, o a título gratuito: son a título oneroso, cuando las ventajas que procuran a una y a otra de las partes no le es concedida sino por una prestación que ella ha hecho, o que se obliga a hacerle: son a título gratuito, cuando aseguran a una u otra de las partes alguna ventaja, independientemente de toda prestación de su parte”. Este criterio de clasificación es aplicable al supuesto del art. 1051 del Código Civil de Vélez Sarsfield, quedando excluidos de protección los supuestos de actos a título gratuito.

4. La buena fe:

Otro de los requisitos exigidos por el art. 1051 in fine del Código Civil de Vélez Sarsfield es la buena fe del tercer subadquirente.

El Código Civil, no define la buena fe, en consecuencia existe diversos criterios en nuestra doctrina en referencia a la buena fe que es exigida como requisito por el artículo 1051. Es así que para un sector doctrinario, la buena fe exigida es “la buena fe registral” (Adrogué Manuel, El art. 1051 del Código Civil de Vélez Sarsfield y su influencia sobre el régimen de los derechos reales, en revista jurídica La Ley (buenos Aires 1971) tomo 143, pag. 1180. Es decir basta con que el tercero adquiera de quien tiene su título inscripto en el Registro de la Propiedad, tal cual como consta en el certificado registral emanado del mismo.

Otro sector doctrinario (alterini Atilio Anibal, 1981) el cual por cierto es el mayoritario; sostiene que la buena fe exigida por el art. 1051 de Vélez Sarsfield, consiste en la creencia errónea de haber adquirido del verdadero propietario; pero dicha creencia debe fundarse en una conducta diligente de la parte adquirente, lo cual implica entre otros aspectos el estudio de títulos y antecedentes del dominio.

Debemos agregar además que como protección del art. 1051 de Vélez Sarsfield opera respecto del tercer subadquirente que adquirió un derecho real; la buena fe exigida opera no solo en referencia al título (art. 1184 Inc. 1º del Código Civil de Vélez Sarsfield) sino también en referencia al modo (la tradición); respecto de este segundo elemento habrá que evaluar severamente la buena fe del tercero.

En referencia a la prueba de buena fe, encontramos dos posiciones en doctrina. La primera sostiene que en materia de carga de la prueba, la buena fe no puede presumirse en forma directa (en la materia de aplicación del art. 1051) sino se deberá analizar el caso concreto (Trigo Represas Felix 1976). Como vemos ésta es una posición restrictiva. Por otro lado la posición mayoritaria en doctrina sostiene que como regla general, la buena fe se presume en los casos de aplicación del art. 1051 por aplicación analógica de los art. 2362 y 4008 del Código Civil de Vélez Sarsfield (Alsina Atienza Dalmiro , Rafo Benegas Patricio); pero claro está, esta presunción es de carácter iuris tantum, por lo que admite prueba en contrario..

- Cámara 4 de apelaciones en lo Civil, comercial, Minas, de Paz y Tributaria de Mendoza “Sandez, Alberto Fernando c/ Martínez, Juan Roberto s/ rescisión de contrato. 16/09/2014. LLGran Cuyo 2015 (febrero) , 99.

En este ocupante del inmueble no puede ampararse en el artículo 1051 in fine al no haber probado su buena fe. En este caso no se cumple con uno de los requisitos del art. 1051 del Código Civil de Vélez Sarsfield que es la buena fe.

5. Acto nulo o anulable como antecedente:

Otro de los elementos previstos por el art. 1051 es la existencia de un acto nulo o anulable como antecedente. Como vemos la reforma de la ley 17711 equiparó el acto nulo o anulable a los efectos de la protección del subadquirente. Superándose la antigua discusión anterior a la reforma indicada, dónde se sostenía la exclusión de la protección del antiguo art. 1051 Código Civil de Vélez Sarsfield, solo de los actos anulables como antecedente, a los efectos de la protección al tercer subadquirente.

No obstante lo expresado luego de la reforma (Ley 17711), no existe acuerdo en la doctrina en referencia a si el art. 1051 comprende a los efectos de su protección, a los actos de nulidad absoluta.

Una parte de nuestra doctrina sostiene que el acto nulo o anulable; sea de nulidad absoluta o relativa está comprendido en el art. 1051 y por otra parte otro sector doctrinario sostiene que no están incluidos en la protección del art. 1051 los actos viciados de nulidad absoluta.

1. Posición que excluye de la protección brindada por el art. 1051 in fine, a los terceros subadquirentes de buena fe y a título oneroso, cuando el antecedente es un acto viciado de nulidad absoluta:

Autores como Llambias y Trigo Represas han analizado profundamente ésta temática, sosteniendo el doble sistema de nulidades del Código Civil Argentino. Por un lado tenemos los actos nulos (o de nulidad manifiesta) y por el otro los actos anulables (o de nulidad dependiente de juzgamiento). Además de ésta clasificación y en forma independiente tenemos los actos de nulidad absoluta (dónde se encuentra en juego el orden público) y los actos de nulidad relativa (donde se encuentra en juego sólo el interés de las partes). Como ésta clasificación no está modificada por el art. 1051, de ello se deduce que el régimen de nulidades absolutas y relativas permanece inalterado por la reforma de la ley 17711. En consecuencia, en la hipótesis de un acto viciado de nulidad absoluta, sea este nulo o

anulable no opera la protección del art. 1051, por estar en juego los intereses superiores del orden público del sistema argentino.

2. Posición que admite la protección del art.1051 in fine, respecto del tercer subadquirente de buena fe y a título oneroso; cualquiera fuera el vicio que afecte el acto, aun en el supuesto de acto de nulidad absoluta, sea el mismo nulo o anulable.

Los autores encuadrados en esta posición, indican que a partir de la reforma de la ley 17711 lo único a considerar es la buena fe del tercer adquirente a título oneroso; quedando totalmente superada la clasificación de las nulidades. Concretamente para esta posición la ley protege al tercer subadquirente de buena fe, que ha adquirido en base a una apariencia de validez; aun en el supuesto de que el acto antecedente esté viciado de nulidad absoluta. En consecuencia, la nulidad absoluta se encuentra comprendida por el art. 1051 in fine del Código Civil de Vélez Sarsfield.

CAPITULO III

LAS VENTAS “A NON DOMINIO”

Analizaré un tema muy delicado, cual es determinar si el art. 1051 del Código Civil opera en los supuestos de ventas a non dominio, supuestos donde no ha intervenido el verdadero propietario en el acto de disposición del derecho real de dominio.

Las transmisiones a non dominio tipifica la acción de una persona que compra un bien de una persona que no es dueño. El problema es la falta de legitimación del vendedor. Estos casos no solo son casos de elaboración doctrinaria sino que todos los días hay casos de utilización de poderes apróficos, revocados, inválidos, casos de sustitución de personas, escrituras falsificadas. Estos casos son un problema para los verdaderos dueños que no intervinieron en el acto de transmisión del dominio.

El conflicto se presenta cuando en la sucesión de transmisiones del dominio aparece un tercero subadquirente de buena fe y a título oneroso. Este se opone a la acción reivindicatoria del propietario, se plantea el conflicto entre el propietario y el tercero por la transmisión del inmueble en tales condiciones.

1. consideraciones preliminares:

Las transmisiones a non dominio, ha generado una gran cantidad de debate en la doctrina Argentina. Consiste en discernir si las transmisiones de derechos reales sobre inmuebles, respecto del subadquirente, sobre la base de instrumentos públicos falsificados, con apariencia de autenticidad, quedan comprendidos en la protección del art. 1051; considerando la especial situación de que no ha intervenido el titular del dominio (Rodriguez Rolando F 2012, Revista de Derechos Reales)¹.

La mayor parte de la jurisprudencia y doctrina interpreta que las ventas a non dominio no están incluidas en la protección del artículo 1051 in fine del Código Civil de Vélez Sarsfield.

2. Posiciones que no consideran las ventas a non dominio incluidas en la protección del art. 1051 in fine

Teorías a las que se ha recurrido para excluir del supuesto de protección del art. 1051 a las ventas a non dominio. Las mismas son:

Teoría del acto inexistente: sostenida en nuestra doctrina entre otros por LLambias 1980, sostiene que los actos a non dominio son actos jurídicos inexistentes y en consecuencia están fuera de la protección del art. 1051 que solo se refiere a actos nulos y actos anulables, no a actos inexistente.

Sup. Corte de Bs. As., Ac. 43223 “Ramos Roberto v. Bagnoli Martin s/ acción reivindicatoria. Acto jurídico sin intervención del verus domini. La mayoría entendió que es un acto inexistente por lo tanto no es aplicable el artículo 1051 del Código Civil de Velez Sarsfiel.

Teoría del acto inoponible: sostenida por el Dr. Alterini Jorge 1971, quien indica que para estos supuestos no podemos llevar a extremos absolutos la teoría de la apariencia y en consecuencia recurre a la teoría de la inoponibilidad. El acto de transmisión es inoponible al verdadero propietario; estamos ante el supuesto de venta de cosa ajena.

Esta teoría es errónea debemos distinguir, inoponibilidad de nulidad. La inoponibilidad es una sanción respecto de determinadas personas, la nulidad en cambio es un vicio del acto y aniquila el acto erga omnes.

Teoría del acto viciado de nulidad absoluta: sostenida por el Dr. Cortes Hernán 1970, quien indica donde no interviene el verdadero propietario es un acto de nulidad absoluta, por lo expresado no resulta aplicable el artículo 1051 in fine del Código Civil de Vélez Sarsfield por estar en juego el orden público.

3. Posición que incluye las ventas a non dominio bajo la protección del art. 1051 in fine del Código Civil.

El Dr. Mosset Iturraspe (1978) considera que el art. 1051 del Código Civil sienta un principio general respecto a la apariencia jurídica, siempre que el tercer subadquirente obra con cuidado, si el error es insuperable y excusable, si ha obrado con toda la diligencia exigible²

Para ampararse en el art. 1051 in fine se debe probar la buena fe, es un requisito sine quanon la existencia de buena fe.

La jurisprudencia mayoritariamente está en contra de la aplicación del art. 1051 in fine del Código Civil a las adquisiciones a non dominio diciendo “en todos aquellos casos es que falta la autoría del verdadero propietario, resulta evidente que no hubo de su parte un desprendimiento voluntario de la posesión de la cosa, razón por la cual es justo que el tercer adquirente se encuentre afectado por la acción reivindicatoria, aun cuando fuere de buena fe”³.

De acuerdo con la línea de interpretación del art. 1051 no se ampara en dicho artículo la teoría de la apariencia, sino como contraposición es un caso de excepción al principio establecido por el art. 3270 del Código Civil de Vélez Sarsfield. Dicha excepción (tercer adquirente de buena fe y título oneroso) no opera en todos los casos, solo ante el supuesto de un acto antecedente viciado de nulidad relativa, sea el acto nulo o anulable. La nulidad absoluta es imprescriptible, inconfirmable no puede producir ningún efecto jurídico por que se pone en juego el orden público del sistema jurídico.

El artículo 1051 del Código Civil de Vélez Sarsfield no se aplica si el acto está viciado de nulidad absoluta. Si se hubiera querido incluir la nulidad absoluta en la protección del art. 1051 se debió haber incluido expresamente.

La nulidad absoluta es imprescriptible, inconfirmable ningún efecto jurídico produce porque está en juego el orden público. En el caso de las ventas a non dominio, es un caso de

nulidad absoluta porque no participa el verdadero propietario. Esto implica poner en riesgo la seguridad jurídica, se puede perder el derecho de propiedad en cualquier momento sin un acto del verdadero titular. Además la doctrina considera que la falsificación de un instrumento público es un supuesto de nulidad absoluta por que está en juego el orden público, el sistema registral y notarial.

De acuerdo a lo expuesto en el presente trabajo no opera la teoría de la apariencia en el art. 1051 del Código Civil de Vélez Sarsfield, es una excepción que opera en casos de nulidad relativa y no en los casos de nulidad absoluta.

La doctrina en su mayoría excepto Iturraspe y Lloveras de Resk descartan la protección del art. 1051 in fine del Código Civil de Vélez Sarsfield en el caso de las ventas a non dominio. Por lo que no tenemos en nuestro sistema jurídico recepción plena de la teoría de la apariencia.

El Código Civil y Comercial de la Nación en el artículo 392 (sigue los lineamientos que el proyecto del Código Civil de 1998) donde se excluye la protección a los terceros para el caso de las ventas a non dominio.

En el siguiente capítulo analizaré el artículo 392 del Código Civil y Comercial de la Nación

CAPITULO IV

Código Civil Y Comercial De la Nación

En el presente capítulo abordaré en Código Civil y Comercial de las Nación, las consideraciones del art. 392, luego veremos los requisitos para que opere la protección a los subadquirente de derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble o mueble registrable. Y por últimos la teoría de las nulidades.

1. consideraciones preliminares:

El art. 392 del Código Civil y Comercial dice: “Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble o mueble registrable, por una persona que ha resultado adquirente en virtud de un acto nulo, quedan sin ningún valor, y pueden ser reclamados directamente al tercero, excepto contra el subadquirente de derechos reales o personales de buena fe y a título oneroso.

Los subadquirentes no pueden ampararse en su buena fe y título oneroso si el acto se ha realizado sin intervención del titular del derecho”.

“Análisis de la normativa del CCCN. El art. 392 del CCCN viene a sostener una solución similar a la del Código Civil, pero con una aclaración necesaria para la época (aunque ya resuelta de antaño por la doctrina y la jurisprudencia) que se refiere a que la regla no solo alcanza a bienes inmuebles, sino también a muebles registrables, las que merecen igual tratamiento. Se mantiene la excepción al nemo plus iuris para quien resulte ser adquirente de buena fe y título oneroso, pero incorpora como principio corrector el de la transmisión a non dominio (o sea que no puede invocarse la excepción si no participó el titular del derecho)” (Código Civil y Comercial de la Nación analizado, comparado y concordado, 2015 dirección Bueres Alberto J. pag.326)

El efecto de las nulidades es volver las cosas al estado anterior al acto declarado nulo, las partes deberán restituirse lo que se entregaron en el acto viciado. Como lo indica el siguiente artículo:

Artículo 390.- Restitución. La nulidad pronunciada por los jueces vuelve las cosas al mismo estado en que se hallaban antes del acto declarado nulo y obliga a las

partes a restituirse mutuamente lo que han recibido. Estas restituciones se rigen por las disposiciones relativas a la buena o mala fe según sea el caso, de acuerdo a lo dispuesto en las normas del capítulo 3 del título II del libro cuarto.

En el nuevo Código Civil y Comercial nos dice que los actos son nulos y se deben sustanciar judicialmente (Etchegaray, Natalio pedro, 2012)

El art. 392 del Código Civil y comercial de la Nación es semejante al art. 1051 del Código Civil de Vélez Sarsfield adiciona la protección de bienes muebles registrables a los inmuebles para los terceros subadquirentes de buena fe y a título oneroso. Otra diferencia es la exclusión de la protección de los subadquirentes cuando en el acto no intervino el titular.

2. La transmisión de derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble o mueble registrable otorga protección a los subadquirente de buena fe y a título oneroso:

- a) La necesidad de contar con un tercero que debe ser subadquirente de derechos reales o personales sobre cosas registrables
- b) Tercer subadquirente de ser a título oneroso
- c) La adquisición debe ser realizada de buena fe

Para el art. 392 del Código Civil y Comercial es necesario un requisito más, es que no puede ampararse cuando en el acto no ha intervenido el titular del derecho⁴.

Excluye de manera expresa a las ventas a non dominio de la aplicación de la teoría de la apariencia.

3. La teoría de las nulidades:

Nulidad absoluta y relativa Artículo 386 Código Civil y Comercial de la Nación.-
Criterio de distinción. Son de nulidad absoluta los actos que contravienen el orden público, la moral y las buenas costumbres. Son de nulidad relativa los actos a los cuales la ley impone esta sanción solo en protección del interés de ciertas personas.

El Código Civil y Comercial elimina la doble clasificación entre actos nulos y anulables que establecía el Código Civil de Vélez Sarsfield.

El Código Civil de Vélez Sarsfield establecía criterios para diferenciar entre actos nulos y anulables. Los actos nulos el vicio es evidente, en este caso es la ley sin ayuda de otro órgano o poder que declara la nulidad del acto. Los anulables en la ley solo tienen un principio de sanción que el juez debe regular, definir y destacar, depende de juzgamiento.

En el nuevo Código Civil y Comercial nos dice que los actos son nulos y se deben sustanciar judicialmente (Etchegaray, Natalio pedro, 2012)

“La reforma propuesta otorga la posibilidad de ordenar la teoría de las nulidades unificando su clasificación y, a partir de ella, simplificar su aplicación, obligando a su sustanciación judicial, pero otorgando un gran libertad de interpretación a los jueces”
(Etchegaray, Natalio pedro, 2012)

El art. 392 Código Civil y Comercial se aplica el principio general que dice que la sentencia de nulidad tiene efecto retroactivo con respecto a los terceros en cosas registrables.

Con respecto a las transmisiones a non dominio el art. 392 Código Civil y Comercial excluye al subadquirente de una cosa mueble registrable o un inmueble de la protección

cuando la anterior transmisión ha sido a non dominio o sea que no intervino el dueño de la cosa. Los subadquirente no pueden reclamar que actuaron de buena fe y a título oneroso si no intervino el verdadero titular. Siguiendo la línea de investigación que llevo adelante sugiero la reforma legislativa del artículo indicado la exclusión de la protección de los terceros a título oneroso y de buena fe en el caso de ventas a non dominio. Solución que se da con el art. 392 del CCCN solicita requisito más, es que no protege al subadquirente cuando en el acto no ha intervenido el titular del derecho.

(Etchegaray, Natalio Pedro, 2012 La Ley 2012 F, 1161) tiene un posición en contra de la modificación del art. 1051, dice “Elevar la adquisición a “non dominio” – es decir aquella en la que no participo el verdadero propietario en el acto de trasmisión al adquirente- a la categoría de impedimento esencial específico para aplicar el principio contenido en el actual artículo 1051, o en la valoración del justo título del actual artículo 4010, es un retroceso en la aplicación de los principios atinentes a la seguridad dinámica del derecho.”

El efecto de las nulidades es volver las cosas al estado anterior al acto declarado nulo, las partes deberán restituirse lo que se entregaron en el acto viciado. En este punto el Código Civil y Comercial no cambia con respecto al Código Civil de Vélez Sarsfield, la ley 17711 introdujo la teoría de la apariencia, aunque se amplía su ámbito de aplicación. Por lo tanto no deben restituir y quedan al resguardo de la acción de reivindicación los terceros de buena fe y a título oneroso de bienes inmueble o muebles registrables. Esta excepción no se aplica a los actos a título gratuito, los realizados con mala fe ni a los actos realizados sin la intervención del verdadero titular del derecho.

El art. 392 del Código Civil y Comercial de la Nación viene a confirmar la línea de investigación que llevo adelante, no se recepto la teoría de la apariencia de manera absoluta.

En una excepción el art. 399 del Código Civil y Comercial de la Nación.

“Art. 399. Regla general. Nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que tiene, sin perjuicio de las excepciones legalmente dispuestas”

² Iturraspe, Jorge Mosset en: Cazeuz, Brebbia, Alterini, Zanoni. Recomendación tercera. Dictamen B. (Quintas Jornadas Sanrafaelinas de Derecho Civil)

³ CMCiv., Sala A, 23/06/83, Ed, 106-657 “Cerro Largo S.A. y otro s/ ordinario”.

Suprema corte de justicia de Bs. As. “Ramos Roberto Martin c/ Bagnari Martin –acción reivindicatoria” 17/11/1992.-

⁴ Lovece Graciela, 2013 “La ineficacia de los actos jurídicos en el Proyecto de Unificación Civil y Comercial”. Revista Jurídica.

CONCLUSION

Del análisis realizado en el presente trabajo arribamos a las siguientes conclusiones. El artículo 1051 in fine del Código Civil Argentino no constituye un supuesto de recepción de la teoría de la apariencia; sino por el contrario un nuevo supuesto de excepción al principio general receptado por el artículo 3270 del Código Civil. Este supuesto de excepción es de interpretación restrictiva y solo opera en casos de invalidez del acto jurídico antecedente, sea el mismo nulo o anulable; pero claro está, en tanto y en cuanto la nulidad sea relativa y haya existido participación de verus dominio. Lo expresado encuentra su fundamento en el hecho de que la reforma (ley 17.711) no modificó el doble régimen de calificación de las nulidades y en consecuencia el art. 1051 no incluyó en su protección la causal de nulidad absoluta. Luego en dicho supuesto al ser la nulidad absoluta inconfirmable, e imprescriptible ningún efecto jurídico puede derivarse en tal hipótesis. Como hemos analizado, las tesis de recepción intermedias de la teoría de la apariencia son autocontradictorias, puesto que si admitimos la recepción de dicha teoría luego no podemos limitarla (concretamente en el caso de ventas a non dominio).

Las tesis de recepción de la teoría de la apariencia en forma absoluta, carecen de sustento normativo, ya que si dicha teoría se hubiere receptado, la reforma (ley 17771) debió haber incorporado expresamente al art. 1051 el supuesto de nulidad absoluta. Además de lo expresado, afirmar la recepción de dicha teoría nos lleva a supuestos de extrema gravedad como el de las ventas a non dominio, donde quedarían protegidos los terceros de buena fe y a título oneroso, en perjuicio del verdadero titular del dominio, quien no ha intervenido en el acto.

Afectándose concretamente el derecho adquirido de propiedad, el cual goza de protección constitucional (art. 17 y 14 de la Constitución Nacional).

Las teorías tendientes a neutralizar los efectos plenos de la teoría de la apariencia en casos de ventas a non dominio han fracasado, concretamente la teoría de la existencia del acto jurídico, por carecer la misma de recepción normativa y la teoría del acto inoponible, por no ser del aplicación al art. 1051; debido a que la categoría de inoponibilidad del acto jurídico, no afecta el acto en sí mismo, sino sólo sus efectos y únicamente en referencia a determinadas personas (siendo válido el acto interpartes). Cosa que no sucede en el ámbito de aplicación del art. 1051 ya que en el mismo estamos ante un acto nulo o anulable, y como sabemos la nulidad afecta al acto en si mismo y lo aniquila erga omnes. Siguiendo éste análisis, no cabe dudas entonces que el acto a non dominio es un acto nulo, de nulidad absoluta. Luego no podemos hablar de inoponibilidad. En consecuencia la única alternativa jurídica de protección del verus dominus, para el caso de estudio, surge de la aplicación del sistema de doble clasificación de nulidades, no modificado por la reforma (ley 17711); en virtud de los cual ningún efecto jurídico puede producirse en casos de nulidad absoluta, ámbito respecto del cual no opera el art. 1051 del Código Civil.

Siguiendo la línea de investigación que llevo adelante sugiero la reforma legislativa del artículo indicado la exclusión de la protección de los terceros a título oneroso y de buena fe en el caso de ventas a non dominio. Solución que se da con el art. 392 del CCCN solicita requisito más, es que no protege al subadquirente cuando en el acto no ha intervenido el titular del derecho.

En cuanto a los requisitos de operatividad del art. 1051 in fine del Código Civil, indicamos que debemos estar ante la hipótesis de un acto antecedente nulo o anulable, de nulidad relativa y con intervención de verus dominus.

El tercer subadquirente debe ser de buena fe, a los efectos de la buena fe del tercer subadquirente es necesario el correspondiente estudio de títulos y antecedentes del dominio.

Además de lo indicado será necesario evaluar su buena fe referida al modo de adquisición del derecho real (concretamente la tradición), de manera tal que si no se ha operado la misma de buena fe, y el tercer subadquirente tenía conocimiento de que la posesión del inmueble correspondía a otra persona al momento en que se pretendía tomar posesión del inmueble en cuestión, tampoco opera la protección del art. 1051.

Análisis de la normativa del CCCN. El art. 392 del CCCN trae una solución similar a la del Código Civil, con una modificación la regla no solo alcanza a bienes inmuebles, sino también a muebles registrables. Esto viene a confirmar una situación ya resuelta hace muchos años por la jurisprudencia y la doctrina.

La transmisión de derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble o mueble registrable otorga protección a los subadquirente de buena fe y a título oneroso. El art. 392 del Código Civil y Comercial solicita requisito más, es que no protege al subadquirente cuando en el acto no ha intervenido el titular del derecho.

Esto viene a confirmar la línea de investigación que llevo adelante, la mayoría de la doctrina excepto Iturraspe y LLoveras de Resk lo descartan la protección en las ventas a non dominio. Tenemos un sistema jurídico que no recepta de manera plena la teoría de la apariencia.

BIBLIOGRAFIA

- Adroque, Manuel, El artículo 1051 del Código Civil y su influencia sobre el régimen de los derechos reales, en Revista jurídica Argentina La Ley (Buenos Aires , 1971) Tomo 143, Pag 1180.
- Alterini, Jorge Horacio, El artículo 1051 del Código Civil y el acto inoponible, en Revista Jurisprudencia Argentina, Serie Contemporanea, Doctrina, (Buenos Aires, 1971) tomo 1971, pag. 634.-
- Arauz Castex, Manuel (1974) Derecho Civil Parte General Edit. Cooperadora de Derecho y Ciencias Sociales.
- Arean Beatriz A .(2008) Derechos Reales 6ta edición renovado y ampliado tomos 1 y 2 editorial Hamurabi.
- Borda Guillermo A. (1976) tratado de derecho civil parte general 6ta edición actualizada edit. Perrot.
- Etchegaray , Natalio Pedro, 2012 La Ley 2012 F, 1161
- Llambias, Jorge Joaquin, Nulidad y terceros de buena fe, en Revista Jurídica Argentina La Ley, (Buenos Aires, 1981) tomo 1980 D, pag. 296.
- Llambias, Joege Joaquin, (1975) tratado de derecho Civil Parte General, 6ta edición edit. Perrot

- Lloveras de Resk María Emilia (1985) Tratado Teórico Practico de las Nulidades ediciones Depalma
- Lovece Graciela, 2015 “La ineficacia de los actos jurídicos en el Proyecto de Unificación Civil y Comercial”. UCES Revista Jurídica
- Quintas jornadas Sanrafaelinas de Derecho Civil.
- Revista de derechos reales. 28/03/2015 el art. 1051 y las ventas “a non dominio” 28/03/2012. <http://www.ijeditores.com.ar/articulos>

- Trigo Represas, Felix A. (1976) La nulidad de los actos jurídicos y los terceros adquirentes de inmuebles, en Revista Notarial N° 829.

1. Legislación

- Código Civil (2011) edic. Zavalia
- Código Civil y Comercial De La Nación (2014) edit. Advocatus
- Código Civil y Comercial De La Nación analizado, comparado y concordado (2015) Edit. Hammurabi

2. JURISPRUDENCIA

- . Excma Cámara Nac Civ, Sala E, del 20/02/1996. "García de Aguilar Mirla L. c/ Cid Graciela E. y otros. www.saij.jus.gov.ar
- CNCiv., Sala A, 23/06/83, ED, 106-657. Primera Cámara Civil. Cir 1 Mendoza 2000/06/06, "Cerro Largo S.A y otros/ ordinario" Fallo 190035. www.infojus.gob.ar
- Cámara 4 de apelaciones en lo Civil, comercial, Minas, de Paz y Tributaria de Mendoza "Sandez, Alberto Fernando c/ Martinez, Juan Roberto s/ rescisión de contrato. 16/09/2014. LLGran Cuyo 2015 (febrero), 99.
- Hechos, "el ocupante de un inmueble solicitó la revocación de la sentencia que extendió a su respecto los efectos de la resolución de un contrato de compraventa inmobiliaria relativo al bien, alegando su condición de subadquirente de buena fe. En primera instancia se rechazó el planteo. La cámara confirmó la decisión" (LLGran Cuyo 2015 (febrero) , 99).
- El ocupante del inmueble no puede ampararse en el artículo 1051 in fine al no haber probado su buena fe.
- Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, Sala C " Ortileb, Fernando Jorge c/ Ramos, Luis Evaristo y otros. 10/082010. La ley 2010*f, 534.
- Hechos" El heredero de varios lotes de terreno promovió acción solicitando la declaración de inexistencia o nulidad de los actos jurídicos instrumentados por escritura pública mediante los cuales una persona, sustituyendo a su padre que había fallecido 36 años antes, transfirió el dominio de dichos inmuebles. La sentencia de grado hizo lugar a la demanda, ante lo cual los accionados apelaron. La cámara confirma el fallo recurrido" (La ley 2010*f, 534.)

- No resulta aplicable el art. 1051 in fine los subadquirentes no pueden ampararse en su buena fe y título oneroso, la apariencia jurídica cede frente al verdadero propietario que no participó en el acto ilegítimo.

FINAL DE GRADUACIÓN

AUTORIZACIÓN PARA PUBLICAR Y DIFUNDIR TESIS DE POSGRADO O GRADO A LA UNIVERIDAD SIGLO 21

Por la presente, autorizo a la Universidad Siglo21 a difundir en su página web o bien a través de su campus virtual mi trabajo de Tesis según los datos que detallo a continuación, a los fines que la misma pueda ser leída por los visitantes de dicha página web y/o el cuerpo docente y/o alumnos de la Institución:

| | |
|--|---|
| Autor-tesista <i>(apellido/s y nombre/s completos)</i> | MARCOS GERMÁN SÁNCHEZ LÓPEZ |
| DNI <i>(del autor-tesista)</i> | 24845677 |
| Título y subtítulo <i>(completos de la Tesis)</i> | “El Código Civil y la protección a los subadquirentes de derechos reales sobre inmuebles” |
| Correo electrónico <i>(del autor-tesista)</i> | marcossanchez1412@hotmail.com |

| | |
|---|---------------------------------|
| Unidad Académica <i>(donde se presentó la obra)</i> | Universidad Siglo 21 |
| Datos de edición: <i>Lugar, editor, fecha e ISBN (para el caso de tesis ya publicadas), depósito en el Registro Nacional de Propiedad Intelectual y</i> | Córdoba, Lápiz Negro 19/02/2016 |

| | |
|--|--|
| <i>autorización de la Editorial (en el caso que corresponda).</i> | |
|--|--|

Salto de página

Otorgo expreso consentimiento para que la copia electrónica de mi Tesis sea publicada en la página web y/o el campus virtual de la Universidad Siglo 21 según el siguiente detalle:

| | |
|---|----|
| Texto completo de la Tesis <i>(Marcar SI/NO)¹</i> | SI |
| Publicación parcial <i>(Informar que capítulos se publicarán)</i> | |

Otorgo expreso consentimiento para que la versión electrónica de este libro sea publicada en la en la página web y/o el campus virtual de la Universidad Siglo 21.

Lugar y fecha: SAN FRANCISCO, CORDOBA. FECHA 19/02/2016

Firma autor-tesista

Aclaración autor-tesista

Esta Secretaría/Departamento de Grado/Posgrado de la Unidad

Académica: _____

certifica que la tesis adjunta es la aprobada y registrada en esta dependencia.

Firma Autoridad Aclaración Autoridad

Sello de la Secretaría/Departamento de Posgrado