Buenos Aires, 29 de octubre de 2026

Vistos los autos: "Recurso de hecho deducido por la parte actora en la causa DALINGER, LEA VIUDA DE LEISS Y OTROS c/ MER & CAG S.A. s/ ORDINARIO", para decidir sobre su procedencia.

Considerando:

1°) Que el Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de Entre Ríos declaró inadmisible el recurso de inaplicabilidad de ley interpuesto por la parte actora contra la sentencia de la cámara que admitió la apelación de los terceros citados y, en consecuencia, revocó la sentencia de primera instancia. Esta última decisión, a su vez, había hecho lugar a la demanda de nulidad de la constitución de una hipoteca sobre un inmueble donado y de una subasta judicial efectuada con motivo de la ejecución de la referida hipoteca, por haberse producido con anterioridad a dichos actos el incumplimiento del cargo de la donación.

Para así decidir relató que, según la cámara, los demandados no habían intervenido en un juicio anterior —promovido por los actores contra la donataria del inmueble— en el que se dispuso mediante sentencia firme la revocación de la donación, por lo que entendió que esa decisión no le era oponible a los demandados en autos por haber sido terceros adquirentes a título oneroso de buena fe en los términos del artículo 1051 del Código Civil (ley 340). Señaló que se ponderó, en particular, que la adquisición del inmueble fue mediante una subasta judicial.

Sobre esa base estimó que los argumentos presentados por la actora en su recurso ante la corte local no demostraron los vicios de arbitrariedad y errónea aplicación de la ley atribuidos a la sentencia. También

destacó que en tal escrito se omitió rebatir el argumento medular del fallo recurrido, "*cuyo eje central radica en la valoración de los principios, criterios y normas que rigen en los efectos retroactivos de la revocación de la donación frente a los terceros adquirentes de buena fe en subasta judicial*". A mayor abundamiento, sostuvo que los recurrentes no criticaron la conclusión de la cámara, asentada en citas de doctrina y de la sentencia de esta Corte emitida en Fallos: 199:9, referida a que la revocación de la donación no destruye la existencia del contrato de donación, por lo que los efectos anteriores originados como consecuencia de ese contrato son plenamente válidos.

2°) Que contra tal decisión la actora interpuso recurso extraordinario federal fundado en la doctrina de arbitrariedad de sentencias, cuya denegatoria motivó la presentación del recurso directo bajo examen.

Alega que el *a quo* denegó el recurso mediante fundamentación aparente en tanto concluyó en que no había rebatido los fundamentos de la sentencia de la cámara. Critica la afirmación del tribunal referida a que la revocación del contrato de donación del inmueble objeto del litigio no tiene efectos retroactivos, ya que no indicó el sustento normativo de su postura y se apoyó en un precedente de esta Corte Suprema cuya doctrina afirmaría lo contrario. Agrega que el efecto retroactivo de la reversión del dominio surge de los artículos 1855, 2663, 2669 y 2670 del Código Civil y que el tribunal se apartó de las referidas normas sin fundamentación suficiente.

Aduce que el *a quo* omitió tratar los planteos referidos al modo absurdo, contradictorio y dogmático con el que la cámara había considerado a los adquirentes en subasta judicial del inmueble —citados como terceros en el presente pleito— como de buena fe y a título oneroso. En este sentido, sostiene que el carácter revocable del dominio surgía de la misma escritura en la que se

instrumentó la donación agregada al expediente donde tramitó la ejecución hipotecaria y que los terceros citados no abonaron el saldo del precio ni existió tradición a su favor, lo que era exigido por la ley procesal local para que se considere perfeccionada la venta.

Finalmente, considera que se violó su derecho de propiedad al haberse alterado la sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada que dispuso la reversión del dominio del inmueble a los herederos del donante por el incumplimiento del cargo de la donación.

3°) Que el recurso es inadmisible puesto que, como regla, son extrañas a la apelación federal las decisiones de los superiores tribunales de provincia que versan sobre la admisibilidad de los recursos de carácter local (Fallos: 111:109; 310:1424; 311:100; 313:1045; 329:4775). No corresponde hacer excepción a dicho principio, toda vez que los agravios de la recurrente remiten al examen de cuestiones de hecho, prueba, derecho común y procesal, ajenas a la vía del artículo 14 de la ley 48, sin que se hubiere demostrado la arbitrariedad de la decisión, que presenta fundamentos suficientes de la misma naturaleza (Fallos: 131:429; 310:1542; 316:1850; 334:541; 338:1032; entre muchos otros).

4°) Que, en efecto, los cuestionamientos dirigidos contra la sentencia del *a quo*, en tanto consideró suficientemente fundada la decisión de la cámara que calificó a los terceros citados en autos como terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe del bien inmueble subastado judicialmente, son inadmisibles de conformidad con los fundamentos del acápite III del dictamen del señor Procurador Fiscal, al que se remite en el punto por razones de brevedad.

Asimismo, es inatendible el agravio referido al apartamiento de la sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada que hizo lugar a la revocación de la donación del inmueble por incumplimiento del cargo, dado que ni la demandada ni los terceros citados en las presentes actuaciones intervinieron en dicho pleito, por lo que no se da el requisito de identidad subjetiva exigido por la doctrina de este Tribunal (Fallos: 116:220; 137:175; 169:330; 310:1449; 328:3299).

5°) Que, por otro lado, cabe destacar que no fue objeto de agravio en el recurso extraordinario la extensión al acreedor hipotecario —que no recurrió la sentencia de primera instancia que hizo lugar a la demanda— de la *"protección legal que el Código Civil otorga a los terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe",* de modo que no corresponde tratar las cuestiones consideradas por el señor Procurador Fiscal en el acápite IV de su dictamen —para propiciar la procedencia de la queja— por no ceñirse a los agravios planteados ante esta Corte Suprema, que fijan su competencia apelada (arg. Fallos: 312:727, entre otros).

Por ello, oído el señor Procurador Fiscal, se desestima la presentación directa y se declara perdido el depósito. Notifíquese, devuélvanse los autos principales y, oportunamente, archívese la queja.

Firmado Digitalmente por ROSATTI Horacio Daniel
Firmado Digitalmente por ROSENKRANTZ Carlos Fernando
Firmado Digitalmente por LORENZETTI Ricardo Luis

Recurso de queja interpuesto por **Horacio M. Maiztegui y María M. Maiztegui,** apoderados de **Leandro Guillermo Leiss, Rubén Ernesto Leiss, Héctor Roberto Leiss, Cecilia Paola Leiss y Franco Sosa,** con el patrocinio letrado del **Dr**. **Pedro Caminos** y de la **Dra. María L. González Tocci.**

Tribunal de origen: **Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de Entre Ríos.**
Tribunales que intervinieron con anterioridad: **Cámara Civil y Comercial y Juzgado Civil y Comercial n° 7, ambos de Paraná, Provincia de Entre Ríos.**