

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL
Juzgado en lo Civil y Comercial Común II

ACTUACIONES N°: 599/10



H102023468509

JUICIO: "SUCESSION JUAREZ JORGELINA DE LOS ANGELES c/ DIAZ ANA MARTA Y PADILLA ALVARO s/ REDARGUCION DE FALSEDAD", Expte. n° 599/10

San Miguel de Tucumán, 04 de agosto de 2022.

AUTOS Y VISTO: Para resolver en los autos del epígrafe conjuntamente con los caratulados "SUCESSION JUAREZ JORGELINA DE LOS ANGELES C/ DIAZ ANA MARTA Y OTROS S/ NULIDAD" Expte N° 615/10, "SUC. JUAREZ JORGELINA DE LOS ANGELES C/ POUPARD ROBERTO ALEJANDRO S/ REIVINDICACION" Expte N° 2600/11 y "SUCESSION JUAREZ JORGELINA DE LOS ANGELES C/ DIAZ ANA MARTA Y OTROS S/ ESPECIALES (RESIDUAL)" Expte N° 2179/13, cuya acumulación fue dispuesta mediante sentencias del 28/04/15 dictada en los presentes autos y del 15/04/13 emitida en el expte N° 2600/11, de los que

RESULTA:

I.1.- Que, a fs. 42/48 de estos autos caratulados "SUCESSION JUÁREZ JORGELINA DE LOS ANGELES c/ DIAZ ANA MARTA Y PADILLA ALVARO s/ REDARGUCION DE FALSEDAD" Expte N° 599/10, se presenta la letrada Eugenia Silveti Pérez en representación de Carlos José Avellaneda, DNI n° 13.278.203, con domicilio en calle Mendoza N°1343 de esta ciudad, autorizado para accionar en nombre y representación del sucesorio de Juárez Jorgelina de los Ángeles, conforme resolución del 03/02/10, dictada por la Sra. Jueza en Familia y Sucesiones de la V° Nom. que acompaña, e inicia acción de redargución de falsedad de la Escritura Pública N° 56, del 25/01/07, y daños y perjuicios por la suma de \$58.000 y/o lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse, en contra de Ana Marta Díaz, DNI n°12.869.909, con domicilio en calle Lavalle N° 1526 de esta ciudad, y Álvaro Padilla, DNI n°16.132.598, domiciliado en calle Cariola N° 1230, Yerba Buena.

Relata, que Carlos José Avellaneda es el único heredero de Jorgelina de los Ángeles Juárez, fallecida el 30/03/01, y que uno de los bienes integrantes del sucesorio es el inmueble inscripto en la Matrícula N-24095/002 (Capital Norte), objeto de la Escritura Pública que pretende redargüir de falsedad.

Expone, que la codemandada Ana Marta Díaz inició el sucesorio de la madre de su mandante invocando el carácter de acreedora, con sustento de un supuesto boleto de compraventa firmado entre Juárez y la demandada Díaz, sobre la propiedad ubicada en calle Godoy Cruz N°91 de esta ciudad. Añade que, simultáneamente, Díaz inició los autos "Díaz Ana Marta c/ Avellaneda Carlos s/ Escrituración", Expte. N°3440/05, proceso en el que se encuentra negada la autenticidad de la firma que en el instrumento se atribuye a Jorgelina de los Ángeles Juárez, en tanto no corresponde a su puño y letra. Aclara, que el juicio de escrituración concluyó por perención de instancia dispuesta mediante sentencia del 19/11/08. Describe que, el 01/12/09, Avellaneda solicitó un informe dominial al Registro Inmobiliario respecto del inmueble Matrícula N-24095/02, indicando como titular a Juárez Jorgelina de los Ángeles, ante lo que se le solicitó que rectificara el titular del dominio. Sostiene, que es así que su representado tomó conocimiento de que Ana Marta Díaz había comprado a Jorgelina de los Ángeles Juárez el bien mediante Escritura N°56 del 25/01/07 pasada ante el Escribano Álvaro Padilla, Registro Notarial N°47a; que ese mismo día, la Sra. Díaz lo había vendido a Roberto Alejandro Poupard, mediante Escritura N°57, pasada ante el mismo notario, y que, además, el adquirente constituyó una hipoteca a favor del Banco del Tucumán SA por la suma de \$71.085. Indica, que ambas ventas fueron ingresadas al Registro Inmobiliario para su registración el 15/02/07, y que la propiedad estaba siendo ocupada ilegítimamente por Poupard. Sostiene que, en este marco, es clara e indiscutible la comisión del delito de falsificación de documentos públicos y estafa, por los demandados.

Manifiesta, que Susana de Avellaneda, esposa de su mandante, compareció en el Registro Notarial N°47a y le pidió a una de las secretarías del Escribano Álvaro Padilla que le exhibiera la Escritura Pública N°56 del 25/01/2007, advirtiéndole que había una firma que no correspondía a Jorgelina de los Ángeles Juárez. Refiere que, en dicho instrumento, el escribano expresa de forma categórica que Jorgelina de los Ángeles Juárez y Ana Marta Díaz son personas de su conocimiento y da fe de todas las manifestaciones vertidas en la misma. Indica, que el notario mintió que conocía a Juárez y que compareció ante su presencia, ya que la misma se encontraba fallecida desde el 30/03/01.

Postula, que la Escritura N°56 del 25/01/07 es falsa porque la Sra. Juárez estaba muerta desde el 30/03/01, siendo su fallecimiento la prueba contundente e indiscutible de que el instrumento público tiene una firma falsa que no pertenece a Jorgelina de los Ángeles Juárez (falsedad material). Añade que, en dicho instrumento público, se hicieron afirmaciones no veraces invocadas falsamente por la causante Juárez (falsedad ideológica), y que también es falsa la compraventa que surge de dicha escritura pública.

Reclama indemnización por los siguientes rubros:

a- Daños materiales: Alega que el inmueble estaba en perfectas condiciones antes de la ocupación ilegítima de Poupard, y que la

falsificación de la firma de la causante, para excluir del acervo hereditario el bien, genera la imposibilidad material y jurídica de disponer del mismo, menoscabo que estima en \$2000 mensual, desde diciembre de 2009. Añade, que pesa sobre el inmueble una hipoteca a favor del Banco del Tucumán SA por \$71.085.

b- Daño moral: Describe, que todos estos hechos irregulares e ilegítimos causaron trastornos emocionales y psicológicos al actor, perturbando su tranquilidad espiritual, ocasionando un estado de desconfianza absoluta, ansiedad, insomnio, problemas cardíacos, trastornos de hipertensión, nerviosismo, etc. Pide por este concepto \$50.000.

A fs. 182/183, amplía demanda en cuanto al monto reclamado en concepto de daños materiales, alegando que el tiempo durante el que no pudo disponer de la vivienda es de 17 meses, por lo que pretende \$34.000, más lo que correspondiere por cada mes adicional que transcurriera, y más los daños que surgieren en la etapa probatoria, al acreditarse el estado general de la vivienda. Adjunta documentación original que se detalla en cargo de fs. 183 vta.

2. A fs. 221/223, se presenta la letrada Agustina Campero de Alfieri, en representación de Álvaro José Padilla, y opone excepción de falta de legitimación pasiva argumentando que no se advierte relación alguna entre el objeto del reclamo formulado por el actor y la intervención o responsabilidad que pudiere endilgarse a su mandante, toda vez que no fue el escribano interviniente en la escritura N°56 cuestionada, ni en la N°57.

3. Tal planteo fue repelido por el actor a fs. 231/235, aduciendo que del folio real de la matrícula N-24095/002, asiento 3 del rubro 6, emana que el certificado ley exigido para realizar la mutación real sobre el inmueble en cuestión fue solicitado por el titular del Registro Notarial N°47, Gonzalo Padilla, aclarándose en el mismo que el escribano adscripto sería el autorizante de dicha escritura, es decir, el demandado Álvaro Padilla. No obstante ello, en ambas escrituras intervino el titular del Registro, Gonzalo Padilla, en reemplazo del escribano adscripto, por licencia del mismo. Indica que, de esta manera, el folio real de la matrícula N-24095/002 en el asiento registral N°4 y 7 del rubro 6 "Reglamento Ley 13.512 y Titularidad del Dominio", y en el asiento registral 1 del rubro 7 "Otros derechos reales, gravámenes, restricciones e interdicciones" consigna que las escrituras fueron protocolizadas ante el registro 47 A, o sea, Álvaro Padilla y que en su reemplazo intervino el escribano titular, Gonzalo Padilla.

Aclara que, cuando interviene el titular del registro 47, se menciona en los folios reales de las matrículas "Reg. 47" y cuando lo hace el escribano adscripto se identifica "Reg. 47A", y argumenta que es por la información brindada por el Registro Inmobiliario que fue demandado Álvaro Padilla.

Aduce, que la responsabilidad del escribano titular y del adscripto nace de la falta de la debida diligencia, en tanto intervinieron en las compraventas simultáneas y en la constitución de hipoteca a favor del Banco del Tucumán SA, sin que existiera la voluntad del verdadero titular dominial del

inmueble. Añade, que no realizaron estudio de títulos; que no tuvieron a la vista la Escritura N°412 del 15/09/98; que es manifiesta la irregularidad del poder especial irrevocable post mortem en virtud de que no reúne los requisitos esenciales del mismo; que el boleto de compraventa mencionado en el poder no se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario; que los notarios no repararon que se podría haber acudido al tracto abreviado; que no se corroboró la protocolización de la Escritura N°3, folio 3 del 05/02/01; que no se advirtió que Jorgelina de los Ángeles Juárez nunca perdió ni entregó la posesión de la vivienda en cuestión.

Finalmente, solicita se cite como tercero a Gonzalo Padilla.

4. Mediante proveído del 11/08/11 (fs.240) se rechazó el pedido de citación de tercero por resultar extemporáneo.

5. Pese a ser notificada, mediante cédula obrante a fs . 246, la codemandada Ana Marta Díaz no se apersonó a estar a derecho en el presente juicio ni contestó la demanda.

6. Posteriormente, se dispuso la apertura de la causa a prueba, las que fueron ofrecidas y producidas por las partes conforme lo informa la Sra. Actuaria a fs. 533. Agregado el alegato presentado por el actor a fs. 556/565, y practicada la planilla fiscal, los presentes autos quedan en estado de dictar sentencia.

II.1.- Que, a fs. 10/16 de los autos caratulados "SUCESIÓN JUÁREZ JORGELINA DE LOS ANGELES C/ DIAZ ANA MARTA Y OTROS S/ NULIDAD" Expte N° 615/10, se presenta la letrada Eugenia Silveti Pérez, en representación de Carlos José Avellaneda, DNI n°13.278.203, con domicilio en calle Mendoza N°1343 de esta ciudad, autorizado para accionar en nombre y representación del sucesorio de Juárez Jorgelina de los Ángeles, conforme resolución del 20/05/10, dictada por la Sra. Jueza en Familia y Sucesiones de la V° Nom. que acompaña, e inicia acción de nulidad de acto jurídico en contra de Ana Marta Díaz, DNI n°12.869.909, con domicilio en calle Lavalle N°1526 de esta ciudad; Álvaro Padilla, DNI n°16.132.598, domiciliado en calle Cariola N° 1230, Yerba Buena, y Roberto Alejandro Poupard, DNI n° 16.860.825, con domicilio en calle Godoy Cruz N°91 de esta ciudad, con el objeto de que se declare la nulidad de la compraventa del inmueble ubicado en calle Godoy Cruz N°91 de esta ciudad, que fuere instrumentada en la Escritura Pública N° 57 del 25/01/07.

Relata que, Carlos José Avellaneda, es el único heredero de Jorgelina de los Ángeles Juárez, fallecida el 30/03/01, y que uno de los bienes integrantes del sucesorio es el inmueble inscripto en la Matrícula N-24095/002 (Capital Norte).

Describe que, la codemandada Díaz, inició el sucesorio de la madre de su mandante invocando su carácter de acreedora en virtud de un supuesto boleto de compraventa firmado entre Juárez y la demandada Díaz, sobre la propiedad ubicada en calle Godoy Cruz N°91 de esta ciudad. Expone que,

simultáneamente, la codemandada inició los autos "Díaz Ana Marta c/ Avellaneda Carlos s/ Escrituración", Expte. N°3440/05, con base en dicho boleto de compraventa.

Alega la falsificación de la firma inserta en la escritura pública N° 56, del 25/01/07, en tanto se atribuye a Jorgelina de los Ángeles Juárez, LC 1.730.055, fallecida el 30/03/01, es decir, casi siete años antes de la misma. Añade que, el mismo 25/01/01, se realizó la segunda venta a favor del otro codemandado, Poupard, y se constituyó una hipoteca sobre la propiedad a favor del Banco Hipotecario del Tucumán, del cual el Esc. Álvaro Padilla también es escribano público.

Aduce que, en la copia fiel del folio real de la matrícula N-24095/002, se registró en el rubro 6, asiento 3, el certificado 1682 del 16/01/07, Reg. 47a, por venta simultánea e hipoteca, circunstancia a partir de la que infiere que estaba todo premeditado para dificultar la reincorporación del inmueble al acervo hereditario. Resalta que, claramente, surge la mala fe de todas las partes intervinientes, y el vicio que afectó a la compraventa, ya que la misma es consecuencia de la supuesta adquisición, por parte de Díaz, de una operación en la cual se hace intervenir a la titular registral que ya había fallecido, falsificándose su firma. Aduce que, Poupard, era poseedor de mala fe por cuanto tenía pleno conocimiento del fallecimiento de Juárez, por lo que adquirió la posesión y la titularidad dominial en virtud de un hecho ilícito, siendo siempre consciente de la ilegitimidad de su derecho.

Manifiesta que, Susana de Avellaneda, esposa de su mandante, compareció en el Registro Notarial N°47a y pidió a una de las secretarias del Esc. Álvaro Padilla que se le exhibiera la Escritura Pública N°56, del 25/01/2007, advirtiéndole que había una firma que no correspondía a su suegra. Indica que, en dicho instrumento, el escribano expresa de forma categórica que Jorgelina de los Ángeles Juárez y Ana Marta Díaz son personas de su conocimiento, y da fe de todas las manifestaciones vertidas en la misma. Indica que, el notario, mintió que conocía a Juárez y que ésta compareció ante su presencia, ya que la misma se encontraba fallecida desde el 30/03/01.

A fs. 213, amplía la demanda, requiriéndose el libramiento de oficios al Juzgado de Paz de Orán, al Registro Notarial N°47, a la Fiscalía de Instrucción de la VII Nom., al Juzgado Civil y Comercial de la VI Nom.

A fs. 358/363, amplía nuevamente demanda en cuanto a los sujetos y al objeto. Demanda a Gonzalo Padilla, con domicilio en calle Maipú N° 70, 4° piso de esta ciudad, en su calidad de Titular del Registro Notarial N°47, y escribano interviniente en la Escritura Pública N°57 del 25/01/07, en reemplazo del Escribano Adscripto Álvaro José Padilla; y al Banco del Tucumán SA, con domicilio en calle San Martín N°721 de esta ciudad, por ser acreedor hipotecario mediante Escritura Pública N°57, del 25/01/07. En relación al objeto, solicita que, además de declararse la nulidad del acto jurídico de la compraventa instrumentada en la

Escritura Pública N°57, se declare la inexistencia de la hipoteca a favor del Banco del Tucumán SA, formalizada en dicho instrumento.

Para así proceder, argumenta que el certificado de ley correspondiente a la mutación real en cuestión, fue solicitado por Gonzalo Padilla, titular del Registro Notarial N°47, aclarándose en el mismo que el escribano adscripto Álvaro Padilla sería el autorizante de la escritura. No obstante ello, en ambos instrumentos intervino el titular del registro, en reemplazo del escribano adscripto que se encontraba en licencia. Ambas escrituras se formalizaron en hojas de protocolo serie M 00348976, 00348977 (Escritura N°56), 00348983, 00348993, 00348985 al 00348992 (Escritura N°57) y sus respectivos testimonios se inscribieron en el Registro Inmobiliario, en la Matrícula N 24095/02.

Argumenta que, la responsabilidad del Escribano Titular y del Adscripto nace de la falta de la debida diligencia, dando lugar a la plena responsabilidad por intervenir en las compraventas simultáneas y constitución de hipoteca, sin que existiera la voluntad del verdadero titular dominial del inmueble. Destaca, que no se realizó estudio de títulos; que los notarios no tuvieron a la vista la Escritura N°412 del 15/09/98; que es manifiesta la irregularidad del poder especial irrevocable post mortem, en virtud de que no reúne los requisitos esenciales del mismo; que el boleto de compraventa mencionado en el poder no se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario; que los escribanos no repararon que se podría haber acudido al tracto abreviado; que no se corroboró la protocolización de la Escritura N°3, folio 3 del 05/02/01; que no se advirtió que Jorgelina de los Ángeles Juárez nunca perdió ni entregó la posesión de la vivienda en cuestión.

Señala que, por su parte, el Banco del Tucumán SA no sospechó que algo extraño sucedía ante estos entuertos, y no solicitó estudio de títulos para el otorgamiento de un préstamo a una persona insolvente como Roberto Alejandro Poupard, gravando con hipoteca una propiedad de dudosa procedencia, pese a que la institución bancaria cuenta con profesionales dedicados exclusivamente al sector de otorgamiento de hipotecas. Alega que, el Banco del Tucumán, no actuó con la debida diligencia y buena fe ya que, de lo contrario, no hubiese dado el préstamo ni constituido la hipoteca.

A fs. 395 la actora amplía la demanda haciendo reserva del caso federal.

2. Corrido traslado, a fs. 407/409, se presenta el codemandado Roberto Alejandro Poupard, deduce incidente de caducidad de instancia- resuelto por sentencia del 23/05/13 (fs.559), que la desestima, siendo confirmada por el Superior en sentencia de fecha 02/07/15 (fs. 617/619)- y opone defensa de prescripción de la acción de nulidad. Fundamenta la prescripción en el transcurso del plazo de dos años establecido por el art. 4030 CC, entre la inscripción de la propiedad a su nombre y el inicio de la demanda el 26/03/10, no existiendo ningún acto válido de interrupción del curso prescriptivo.

3. A fs. 419/422, se presenta la codemandada Ana Marta Díaz y contesta la demanda. Niega los hechos expuestos por el actor en su escrito de inicio, y brinda su versión de los mismos, señalando que el 26/12/00 celebró un boleto de compraventa con Jorgelina de los Ángeles Juárez que fue debidamente sellado, cuenta con certificación notarial de firmas y fue inscripto en el Registro Inmobiliario. Indica que, como acreedora de la vendedora, solicitó la apertura de la sucesión de Juárez Jorgelina de los Ángeles, pero que, posteriormente el heredero Carlos José Avellaneda, requirió su exclusión de dicho proceso. Sostiene que, ante esta situación, tuvo que iniciar un juicio de escrituración, que quedó inconcluso debido a que, por razones de salud, no pudo seguir regularmente el trámite y, a pedido de parte, se declaró la perención de la instancia.

Señala que, como necesitaba con urgencia dinero para atender sus problemas de salud, decidió enajenar el inmueble, valiéndose para ello de un poder especial post mortem firmado a su favor el 05/03/01, por Jorgelina de los Ángeles Juárez, mediante Escritura N°3, labrada por el Sr. Juez de Paz a cargo del Juzgado de Orán, Departamento Leales. Detalla, que fue así que mediante Escrituras N° 56 y 57 del 25/11/07 realizó la venta a favor del codemandado Roberto Alejandro Poupard, y éste luego constituyó una hipoteca a favor del Banco del Tucumán SA, para garantizar un préstamo otorgado por dicha entidad bancaria.

Opone excepción de falta de acción, argumentando que el actor carece de todo derecho a accionar por tratarse de ventas realizadas a un comprador de buena fe, mediante escrituras que merecen plena fe. Indica que, la tradición fue consumada a favor de Roberto Alejandro Poupard, quien actualmente ostenta el uso y goce del inmueble como legítimo titular del dominio. Añade que, el boleto de compraventa, fue suscripto por Jorgelina de los Ángeles Juárez como vendedora y a su favor como compradora; que, dicho instrumento, fue debidamente inscripto en el Registro Inmobiliario; que, posteriormente, ejerciendo las facultades que le otorgaba el poder especial para escriturar irrevocable post mortem, realizó la venta del inmueble mediante las Escrituras N° 56 y 57 a cargo de la Escribanía Padilla.

Opone también excepción de prescripción de la acción alegando el transcurso del plazo de dos años normado por el art. 4030 CC, desde que el actor conoció la existencia del boleto de compraventa, lo que aconteció antes del 21/12/05 en que se dictó la declaratoria de herederos en el sucesorio de Juárez Jorgelina de los Ángeles, en tanto dicho proceso fue abierto en su carácter de acreedora, en virtud del boleto de compraventa que acompañó. Añade que, si se toma en cuenta la fecha de la demanda (25/03/10), y que las Escrituras N° 56 y 57 son del 25/01/07, también habrían transcurrido los dos años establecidos por el art. 4030 CC.

4. A fs. 431/437, se apersona el letrado Jorge Gustavo Gómez, en representación del Banco del Tucumán SA, y opone excepción de prescripción de la acción, manifestando el transcurso del plazo legal de dos años establecido por el art. 4030 CC, desde el 25/01/07, en que el actor tuvo conocimiento de la

compraventa instrumentada en la Escritura N° 57, hasta el inicio de la demanda (26/03/10). Señala que, desde aquella época, Poupard tenía la posesión del inmueble y, además, la Escritura N° 57 se inscribió en el Registro Inmobiliario.

Subsidiariamente, tras efectuar las negativas de rigor, repelió la demanda. Advirtió que, en el presente proceso, la actora pretende que se declare la nulidad del acto jurídico celebrado en razón de la Escritura N° 57, sin plantear la nulidad de la Escritura N° 56, que resulta antecedente y sin haber solicitado la intervención de todas las partes que participaron en tales instrumentos. Refiere, que su mandante reviste la calidad de tercero totalmente ajeno al acto jurídico celebrado entre las Sras. Juárez y Díaz, y que su vinculación en la operatoria tiene origen en el contrato de compraventa inmobiliaria celebrado entre Díaz y Poupard, en tanto acreedor hipotecario del inmueble objeto de dicho contrato. Sostiene que, el acto jurídico celebrado mediante Escritura N° 57 es perfectamente válido y no adolece de vicio alguno que permita su declaración de nulidad y/o inexistencia, siendo que dicho instrumento, al igual que la Escritura N° 56, cumplen plenamente con la totalidad de los requisitos exigidos legalmente.

Respecto de la Escritura N° 56 precisa que es verdad que la Sra. Juárez vendió un inmueble a la Sra. Díaz pero, que lo hizo representada por la Sra. Díaz, en virtud de un poder irrevocable con validez post mortem, con lo que resulta intrascendente que la vendedora estuviera o no viva. Indica, que el escribano Álvaro Padilla no intervino en la Escritura N° 56; que el escribano actuante no dio fe de conocimiento de la Sra. Juárez siendo que expuso que compareció en su representación la Sra. Díaz, munida de un poder especial irrevocable con validez post mortem. Concluye diciendo que no existió mala fe de ninguna de las partes intervinientes, en tanto no es verdad que se hubiere falsificado la firma de una persona fallecida.

Finalmente, alega su condición de tercero de buena fe y título oneroso de su mandante e invoca la protección del art. 1051 CC.

5. Al planteo de prescripción formulado por Banco del Tucumán SA y Roberto Alejandro Poupard, se opuso el actor a fs. 442/450 y 460/465, alegando que la causa es conexas a las caratuladas "Sucesión de Juárez Jorgelina de los Ángeles c/ Díaz Ana Marta s/ Redargución de Falsedad" Expte 348/07 y "Sucesión de Juárez Jorgelina de los Ángeles c/ Poupard Roberto s/ Reivindicación" Expte. 2600/11, en razón de que el título antecedente al de Poupard y Banco del Tucumán es un acto inexistente. Aduce que el poder especial post mortem, en base al cual se realizó la venta, presentaba las siguientes irregularidades: no estaba protocolizado, no fue firmado por Jorgelina de los Ángeles Juárez; el Sr. Juez de Paz de Orán no era competente para intervenir en el mismo; no mencionaba cuál es el inmueble objeto de la escrituración. Señala, que es así que el negocio celebrado mediante dicho poder carece de uno de los elementos esenciales, la voluntad del otorgante, y por tanto resulta inexistente. Refiere que, en ese marco, no siendo la Sra. Ana Marta Díaz titular del dominio del inmueble, no pudo transmitir dicho

derecho a Poupard y éste, no habiendo adquirido el dominio, no pudo válidamente constituir hipoteca. Postula que la inexistencia de la supuesta compraventa instrumentada en la Escritura N° 56 conlleva ineludiblemente a la inexistencia o nulidad absoluta de la supuesta compraventa e hipoteca plasmada en la Escritura N° 57. Añade, que el acto inexistente no produce efecto jurídico alguno, no puede subsanarse por el transcurso del tiempo y no es alcanzado por la protección del art. 1051 CC.

Sostiene, que el art. 4030 CC es aplicable a supuestos de vicios de voluntad de una de las partes del acto jurídico, pero no cuando el afectado o la víctima de la nulidad no es parte del negocio contractual, en virtud de que se aplica el 4023 CC. Alega que, siendo la segunda compraventa- de Díaz a Poupard- nula, jugaría la prescripción decenal porque su mandante no es parte de la misma.

Subsidiariamente, señala que, de estimarse aplicable el plazo establecido por el art. 4030 CC, el cómputo debe iniciar desde que se tomó cabal conocimiento, lo que ocurrió el 01/12/09 en que su mandante solicitó el informe al Registro Inmobiliario.

6. A fs. 503/508, se presenta la letrada Agustina Campero de Alfieri en carácter de apoderada de Gonzalo Padilla. Niega en general y en particular los hechos fundantes de la demanda y solicita su rechazo. Alega que la demanda es improponible toda vez que, si bien el actor postula que la Escritura N° 57 es nula como consecuencia de que las Escrituras N°3 y 56- que son su antecedente necesario- también resultan ineficaces, no ha iniciado un proceso tendiente a su declaración.

Manifiesta, que su representado es absolutamente ajeno al acto celebrado entre Juárez y Díaz, y que el Escribano Gonzalo Padilla ha cumplido fielmente con todos los recaudos de ley en relación a la Escritura N° 57, cuya nulidad se peticiona en autos. Aclara que, en el acto, el notario da fe del conocimiento, más no de la identidad.

Finalmente, advierte ciertos yerros en la demanda destacando que la Sra. Juárez vendió un inmueble a la Sra. Díaz con un poder irrevocable con validez post mortem, por lo que no tiene ninguna importancia si la vendedora se encontraba fallecida; que en la Escritura N° 56 el Escribano Gonzalo Padilla no dio fe de conocimiento de la Sra. Juárez, en tanto claramente expuso que compareció la Sra. Díaz, munida de un poder especial irrevocable con validez post mortem; que en la Escritura N° 56 el Escribano Gonzalo Padilla no dijo que la Sra. Juárez compareció ante su presencia sino que aclaró que la Sra. Díaz lo hacía por poder, en representación de la Sra. Juárez; que el poder especial irrevocable si designa el negocio jurídico que era su causa al decir que "confiere poder especial para escrituración irrevocable post mortem (...) para que en su nombre y representación... firme los planos de mensura y división y la escritura traslativa de dominio a sí misma o a quien resulte comprador de un inmueble que le fue vendido oportunamente por boleto de compra venta de fecha 27 de Diciembre de 2000...".

7. A fs. 747/748, se presenta Álvaro José Padilla, por intermedio de su letrado apoderado, Gonzalo José Molina. Opone excepción de falta de legitimación pasiva argumentando que no tuvo ninguna intervención en la Escritura Pública N° 57 de venta y contrato de mutuo con garantía hipotecaria, por lo que ninguna responsabilidad le cabe en la supuesta nulidad que invoca la parte actora.

8. Corrido traslado de dicho planteo, el demandante lo repelió a fs. 751, aduciendo que el codemandado Álvaro José Padilla es responsable porque en enero del año 2007 se encontraba como Escribano Adscripto del Registro 47 cuyo titular es Gonzalo Padilla y fue quien solicitó el certificado de ley sobre el inmueble matrícula N-24095/002 para la operación de ventas simultáneas e hipoteca. Añade que las hojas de protocolo utilizadas en las Escrituras Públicas N° 56 y 57 por las que se llevó a cabo una mutación real sin que exista la voluntad de la titular dominial registral fueron provistas por el Colegio de Escribanos a dicho codemandado. Finalmente, indica que fue el Esc. Álvaro José Padilla quien extendió los recibos en concepto de honorarios por la escrituración y el pago del impuesto de sellos correspondiente a la Escritura N° 57 del 25/01/07.

Posteriormente, se dispuso la apertura de la causa a prueba, las que fueron ofrecidas y producidas por las partes. Finalmente, se agregaron los alegatos presentados y se practicó la planilla fiscal.

III. 1.- Que, a fs. 47/55, de los autos caratulados "SUC. JUAREZ JORGELINA DE LOS ANGELES C/ POUPARD ROBERTO ALEJANDRO S/ REIVINDICACION" Expte N° 2600/11 se presenta la letrada Eugenia Silveti Pérez en representación de Carlos José Avellaneda, DNI n°13.278.203, con domicilio en calle Mendoza N°1343 de esta ciudad, autorizado para accionar en nombre y representación del sucesorio de Juárez Jorgelina de los Ángeles conforme resolución del 21/03/11 dictada en los autos "Juárez Jorgelina de los Ángeles s/ sucesión" que acompaña, e inicia acción de reivindicación y daños y perjuicios, en contra de Roberto Alejandro Poupard, DNI n°16.860.825, domiciliado en calle Godoy Cruz N°91 de esta ciudad, con el objeto de que se condene al demandado a restituir a la actora el inmueble matrícula N-24095/002, la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el mismo, en especial, la hipoteca a favor del Banco del Tucumán SA, y a abonarle la suma de \$116.000 y/o en más o en menos lo que surja de las probanzas de autos.

Detalla los antecedentes dominiales del bien manifestando que Jorgelina de los Ángeles Juárez adquirió el inmueble inscripto en la matrícula N-24095/002, ubicado en calle Godoy Cruz N°91 de esta ciudad, mediante Escritura Pública N°142 el 15/09/98, Registro Notarial N°60, por tracto abreviado a Valentín Kreisel, heredero testamentario de María Antonia Ezquer, conforme declaratoria de herederos dictada en los autos "Ezquer, María Antonia s/ sucesión", radicado en el Juzgado en Familia y Sucesiones de la III° Nom. A su vez, a Ezquer le correspondía el 50% indiviso por compra que hizo de la totalidad del inmueble, juntamente con

Valentín Kreisel, a Carolina Elba Sappia de Pérez, según Escritura N°892 del 05/12/88, pasada ante la Escribana Pública Marta Inés Podestá; y el otro 50% por compra a Valentín Kreisel, mediante Escritura Pública N°731 del 04/12/90, autorizada por la misma Escribana.

Manifiesta que, Jorgelina de los Ángeles Juárez, madre de su mandante, vivió en el inmueble hasta el día de su fallecimiento el 30/03/01. Alega que, su poderdante, nunca inició la sucesión y que, sorpresivamente, dicho proceso fue promovido por una supuesta acreedora, Ana Marta Díaz, invocando un boleto de compraventa de fines del 2000, por el cual la causante le habría vendido el inmueble.

Refiere que, el 12/12/05, Díaz inició juicio de escrituración en contra de Carlos José Avellaneda, radicado ante el Juzgado de igual Fuero de la 3° Nom., que concluyó por perención de instancia.

Resalta que, después del fallecimiento de la Sra. Juárez, la vivienda permaneció cerrada pero que, semanalmente, era visitada por su representado y su familia para mantenerla cuidada y limpia, ejerciendo así la posesión, sin que nadie lo impidiera, hasta que a fines de enero del 2007 el actor no pudo ingresar en la propiedad por cambio de las cerraduras. Alega que, el demandado, salió de la casa manifestando ser el único dueño del inmueble por escritura pública, y que le había comprado a Ana Marta Díaz.

Estima que Poupard comenzó a poseer el inmueble objeto de reivindicación desde el 25/01/07- fecha de la compra- derivándose su posesión de actos ilegítimos. Refiere que, inmediatamente, el actor solicitó informe en el Registro Inmobiliario y tomó conocimiento de que la vivienda había sido objeto de ventas simultáneas el 25/01/07, y que se había constituido una hipoteca a favor del Banco del Tucumán SA, interviniendo en todas estas operaciones inmobiliarias el Registro Notarial N°47A.

Relata que, en la Escritura N° 56 se menciona un poder especial irrevocable post mortem conferido por Escritura N° 03, folio 3 del 05/02/01, pasada ante el Sr. Juez de Paz de Orán, a favor de Ana Marta Díaz. Sin embargo, aduce que Díaz no tenía derecho a poseer y transmitir la cosa por cuanto la escritura en la que se instrumentó el poder es nula por las siguientes razones: 1.- No se encuentra protocolizada conforme lo exige la ley; 2.- Contiene firmas falsas, siendo que la causante jamás la suscribió en razón de que era una mujer de avanzada edad, muy enferma de cáncer e incapaz de trasladarse por sí desde su domicilio en San Miguel de Tucumán hasta la localidad de Orán; 3.- Por no resultar el Juez de Paz de Orán competente para extender una escritura de esta naturaleza al no verificarse la ausencia de escribano público en la distancia prevista por la ley; 4.- El poder especial no identifica el inmueble objeto de la escrituración o venta.

Sostiene que, la posesión de Poupard es ilegítima y, por ende, de mala fe porque fue parte de la maniobra llevada a cabo para sustraer el bien inmueble del patrimonio del sucesorio de su titular dominial. Resalta, que se ha usado un solo certificado ley 1682 para llevar a cabo dos ventas simultáneas e

hipoteca. Añade que, el demandado, estuvo presente en el acto por el que se formalizó la Escritura Pública N°56 del 25/01/07 que instrumentó la supuesta venta otorgada por la causante a favor de Ana Marta Díaz por \$26.000, y luego, en el mismo momento, Díaz le vendió al demandado el inmueble por \$71.085, mediante una escritura pública correlativa, es decir que el demandado fue parte de la maniobra y tenía pleno conocimiento del título defectuoso o inexistente del transmitente. Aduce que, además, es palpable la mala fe del accionado en razón de la omisión del estudio de títulos, la falta de protocolización del poder especial post mortem, la falsa firma inserta en el poder y la ausencia de datos identificatorios registrales y catastrales del inmueble en el poder.

Reclama indemnización por los frutos civiles que hubiere podido percibir desde que el accionado inició su posesión- febrero de 2007- hasta el momento de la entrega del inmueble, cuantificando provisoriamente que, a la fecha de interposición de la demanda- agosto de 2011-, son \$106.000. Pretende, asimismo, \$10.000 por daños materiales en la vivienda.

A fs. 67, amplía demanda haciendo reserva del caso federal.

2. A fs. 87, se presenta el demandado Roberto Alejandro Poupard y opone excepciones previas de litispendencia y falta de personería.

Subsidiariamente, plantea defensa de prescripción adquisitiva breve fundada en la posesión de buena fe del inmueble con justo título y durante más de 10 años, sumando su posesión a la detentada por la vendedora Ana Díaz, desde la fecha del boleto de compraventa o, inclusive, desde la fecha del poder especial irrevocable post mortem. Alega, que no existieron actos de interrupción de la posesión, siendo que la presente demanda se inicia el 01/09/11, cuando ya se habían cumplido los 10 años desde la toma de posesión por el enajenante el 26/12/00 o 03/02/01 según se tome la fecha del boleto de compraventa o del poder especial post mortem.

3. A la prescripción adquisitiva deducida como defensa se opuso la parte actora, a fs. 99/103, alegando que el demandado no alcanza el plazo de 10 años, toda vez que para la procedencia de la accesión de posesiones invocada resulta necesario que exista un vínculo jurídico válido, lo que no sucede en el caso porque Díaz adquiere la propiedad mediante un acto jurídico inexistente o de nulidad absoluta. Además, sostiene que caprichosamente el demandado toma como punto de partida de la posesión de Díaz la fecha del boleto de compraventa cuando el mismo no está anexado a la escritura N° 56, ni al supuesto poder irrevocable post mortem, y no hay prueba alguna de que Díaz hubiere estado en posesión del inmueble, ni de que Jorgelina de los Ángeles Juárez le hubiere hecho tradición.

En cuanto al justo título, alega que la escritura N° 57 no reúne los requisitos del mismo debido a las inexistencias o nulidades absolutas tanto del poder especial irrevocable post mortem, como de las escrituras públicas N° 56 y 57.

Indica que Poupard no es poseedor de buena fe porque conocía desde el inicio que Díaz no tenía las facultades suficientes y necesarias

para que se firmaran las escrituras N° 56 y 57, debido a las irregularidades del poder especial irrevocable post mortem, la ausencia de boleto de compraventa y la falta de tradición y de estudio de título.

4. Mediante resolución del 15/04/13, se resolvieron las excepciones previas y, reanudados los plazos, a fs. 326/332 Roberto Alejandro Poupard, contesta la demanda solicitando su rechazo. Niega en general y en particular los hechos expuestos por el actor en su escrito de inicio y da su versión de los mismos, alegando que su mandante adquirió el inmueble de buena fe, y que las Escrituras N° 56 y 57 son plenamente válidas y fueron realizadas cumpliendo la totalidad de los requisitos exigidos por la ley. Destaca que es un tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, por lo que resulta amparado por la regla del art. 1051 in fine CC.

Remarca las contradicciones y carencia de lógica de los planteos del actor argumentando que pretende la reivindicación de un inmueble sin que previamente se hubiere declarado la nulidad y/o falsedad de sus antecedentes: la Escritura N° 03 que instrumenta el poder especial irrevocable post mortem y de las Escrituras N° 56 y N° 57. Sostiene, que el actor inició distintos procesos dispersos, en distintas fechas y contra distintas partes cambiando o modificando sus propios dichos en las demandas y contradiciéndose inclusive en muchos de ellos.

Indica, que no intervino en acto o maniobra delictiva alguna y que siempre observó una conducta cuidadosa y diligente, adecuada a las circunstancias del negocio jurídico. Explica que, en el 2006, decidió junto a su esposa adquirir un inmueble para vivir con su familia, enterándose a través de un aviso clasificado publicado en el diario La Gaceta, que el inmueble de la calle Godoy Cruz N°91 se encontraba a la venta. Relata, que se pusieron en contacto con la vendedora del bien, Ana Marta Díaz, señalaron la propiedad y tramitaron una solicitud de préstamo hipotecario en el Banco del Tucumán SA, que fue aprobada y autorizada el 23/01/07 bajo el N° 317786.

Destaca que, en el legajo del crédito hipotecario, constan todos los antecedentes referentes al inmueble tales como la tasación con fotografías del interior y exterior de la propiedad; plano de obra, copia del boleto de compraventa y del poder especial irrevocable post mortem. Estima que dichos antecedentes demuestran que el actor no tenía la posesión del inmueble. Agrega que, en base a la documentación presentada en el Banco del Tucumán SA, la Escribanía Padilla realizó el estudio de títulos el 20/12/06 y posteriormente instrumentó las Escrituras N° 56 y 57 del 25/01/07.

Aclara, que las ventas simultáneas no están prohibidas por la ley y que la registración y utilización de un solo certificado en esos casos están permitidas en los arts. 16 y 26 Ley 17.801. Aduce que la inscripción de su título en el Registro Inmobiliario es un requisito necesario a los efectos de la buena fe y que, adquirida la propiedad, tuvo que pagar todos los impuestos y servicios atrasados que adeudaba la misma, circunstancia a partir de la que pone en cuestión la

posesión invocada por el actor. Finalmente, sobre la base de lo expuesto, interpone defensa de falta de acción manifestando que el actor no materializó previamente querrela o acción civil o criminal de redargución de falsedad o nulidad de todas las escrituras públicas que cuestiona el demandante con intervención de todos los involucrados en las mismas.

5. El actor impugna la documentación acompañada por la contraria en su conteste, en los términos de las presentaciones que corren a fs. 334 y 336/338. Planteo contestado por el demandado a fs. 345/346 y 350/352.

6. Posteriormente, se dispuso la apertura de la causa a prueba, las que fueron ofrecidas y producidas por las partes conforme informa la Sra. Actuaria a fs. 951. A fs. 960/975 y 977/978 se agregaron los alegatos presentados, y a fs. 1027 se practica la planilla fiscal .

IV. 1.- Que, a fs. 10/20, de los autos caratulados "SUCESIÓN JUÁREZ JORGELINA DE LOS ANGELES C/ DIAZ ANA MARTA Y OTROS S/ ESPECIALES (RESIDUAL)" Expte N° 2179/13 se presenta la letrada Eugenia Silveti Pérez, en representación de Carlos José Avellaneda, DNI n°13.278.203, con domicilio en calle Mendoza N°1343 de esta ciudad, autorizado para accionar en nombre y representación del sucesorio de Juárez Jorgelina de los Ángeles, e inicia acción de inexistencia de acto jurídico, en contra de Ana Marta Díaz, DNI n° 12.869.909; José Benito Araóz, ex Juez de Paz de Orán, DNI n°8.097.455; Ramón Eduardo Velázquez, DNI n°7.065.584 o 7.065.841; Miguel Ángel Díaz, DNI n° 10.726.581 y Gonzalo Padilla, DNI n°12.598.731, Titular del Registro Notarial N° 47 de esta ciudad, con el objeto de que se declare la inexistencia de la escritura pública N°3 del folio 3 del 05/02/01 "Poder Especial para escrituración Irrevocable Post Mortem".

Relata que, Jorgelina de los Ángeles Juárez, adquirió el inmueble inscripto en la matrícula N-24095/002 ubicado en calle Godoy Cruz N°91 de esta ciudad, mediante Escritura Pública N°142 el 15/09/98, Registro Notarial N° 60, por tracto abreviado, a Valentín Kreisel, heredero testamentario conforme declaratoria de herederos dictada en los autos "Ezquer, María Antonia s/ sucesión", radicado en el Juzgado en Familia y Sucesiones de la IX Nom. A su vez, a Ezquer le correspondió el 50% indiviso por compra que hizo de la totalidad del inmueble, juntamente con el comprador, a Carolina Elba Sappia de Pérez, según Escritura N° 892 del 05/12/88, pasada ante la Escribana Pública Marta Inés Podestá; y el otro 50% por compra al actual comprador, mediante Escritura Pública N°731 del 04/12/90.

Manifiesta que, la madre de su mandante, vivía en el inmueble ubicado en calle Godoy Cruz N°91 de esta ciudad hasta el día de su fallecimiento el 30/03/01. Alega que, su poderdante, nunca inició la sucesión de su madre Jorgelina de los Ángeles Juárez y que, sorpresivamente, dicho proceso fue iniciado por una supuesta acreedora, Ana Marta Díaz, invocando un boleto de compraventa de fines del 2000 por el cual la causante le habría vendido el inmueble.

Refiere que, el 12/12/05, Díaz inició juicio de escrituración en contra de Carlos José Avellaneda, radicado ante el Juzgado de igual Fuero de la 3° Nom., que concluyó por perención de instancia.

Resalta que, después del fallecimiento de su madre, la vivienda permaneció cerrada y semanalmente era visitada por su representado y su familia, para mantenerla cuidada y limpia. De esta manera, ejercieron la posesión del bien, sin que nadie lo impidiera, hasta que, a fines de enero del 2007, el actor no pudo ingresar al lugar por cambio de las cerraduras.

Sostiene que, inmediatamente, el actor solicitó informe en el Registro Inmobiliario y tomó conocimiento de que el 25/01/07 la propiedad había sido objeto de dos ventas simultáneas y que había sido gravada con una hipoteca a favor del Banco del Tucumán SA, interviniendo en todas estas operaciones inmobiliarias el Registro Notarial N°47A. Indica que, del informe del Registro Inmobiliario, surge que el titular de la matrícula N-24095 era Roberto Alejandro Poupard, por compra que le hiciera a Ana Marta Díaz formalizada en Escritura N° 57 quien, a su vez, había comprado a la causante Jorgelina de los Ángeles Juárez, mediante Escritura Pública N° 56, y con certificado ley 1687 del 16/01/07.

Sostiene, que el titular del Registro Notarial N° 47 es el Escribano Gonzalo Padilla y que, en el 2007, se encontraba de adscripto Álvaro Padilla (47A). Explica que, del folio real de la matrícula N-24095/02, surge que el certificado ley fue solicitado por el Escribano Adscripto Álvaro Padilla el 16/01/07, pero que, al entrar en licencia el 25/01/07, fue reemplazado por el Escribano Titular del Registro en la formalización de las Escrituras N° 56 y 57.

Argumenta, que surge de los autos "Suc. Juárez c/ Díaz s/ redargución de falsedad" que las fojas de protocolos serie M n°00348976, n° 00348977 le fueron provistas al Escribano Adscripto, y en el oficio informado en los autos "Suc. Juárez c/ Díaz y otros s/ Nulidad" se informó que, por la licencia del Escribano Adscripto del 15/01/07 al 28/01/07, fue reemplazado por el Escribano Titular.

Alega, que la Escritura N° 56 se realizó sin la voluntad de la transmitente, ya que se suplió la voluntad de la titular dominial con un poder especial irrevocable post mortem inexistente. Postula que, si existiere dicho instrumento, es falsa la firma de Juárez inserta en el mismo, ya que Juárez nunca estuvo en la localidad de Orán el 05/02/01 para otorgar y firmar la Escritura N° 3 del folio 3, pasada ante el Juez de Paz de Orán, no conoció a Díaz ni firmó nada a su favor.

Manifiesta, que el poder especial irrevocable post mortem, formalizado en Escritura Pública N° 3 del folio 3 del Juzgado de Paz de Orán no existe, siendo que, como lo informó la Dra. María Gabriela González Robles, en los autos "Suc. Juárez c/ Díaz y otro s/ nulidad" y "Suc. Juárez c/ Díaz y otro s/ redargución de falsedad" no está protocolizado y tampoco se encuentra su original. Alega que, siendo ello así, y a la luz de lo normado por el art. 998 CC, la Escritura N° 3 del 05/02/01 no tiene ningún valor y es inexistente, amén de que no tiene la

firma de la causante Juárez, por lo que la Escritura N° 56 del 25/01/07 no tiene la voluntad de la causante Jorgelina de los Ángeles Juárez en orden a la transmisión dominial.

Alega que, además, el poder especial para escriturar irrevocable post mortem presenta las siguientes falencias, que el escribano Gonzalo Padilla debió advertir: fue otorgado por un Juez de Paz que no tiene facultades para tales actos; no cumple con los requisitos de especialidad del negocio; no está anexado al mismo el boleto de compraventa del 24/12/00; no identifica el inmueble en cuestión ya que dice "padrón 112179 e Inscripta en el Registro Inmobiliario en Circ. I, Sec. 10 B, Manz. 198, Parc. 10" cuando el padrón del inmueble matrícula N-24095/002 es 224867; no menciona el domicilio de la causante ni su fecha de nacimiento; su redacción es confusa y contradictoria.

Añade que, en el hipotético supuesto de que existiera el original de este poder, la firma de Jorgelina de los Ángeles Juárez es falsa; que el boleto de compraventa no se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario, ni está anexado a la Escritura N° 56.

Cuestiona que el Escribano Padilla no hubiese sospechado de la operatoria ya que, además de las irregularidades mencionadas, el instrumento fue extendido por el ex Juez de Paz de Orán, José Benito Aráoz quien fue detenido por la Justicia Federal y tiene causas penales en el fuero provincial, como ser "Palligas" en las que Marco Padilla, hermano del escribano, fue a declarar.

Postula que, tratándose de la transmisión de dominio de un acto a "non domino", debe calificarse como inexistente. Por ende, sostiene que las transmisiones sucesivas, efectuadas por las Escrituras N° 56 y 57, y la constitución de hipoteca son inexistentes.

Refiere que, la omisión del estudio de títulos por el Escribano, le genera responsabilidad porque, si lo hubiese realizado, tendría que haber detectado todas las irregularidades que tornan inexistente el poder cuestionado. Indica que, el Escribano Gonzalo Padilla, tenía la obligación de estudiar el poder especial irrevocable post mortem para evitar que se cometiera la sustracción ilícita de una propiedad, y que debió advertir que dicho instrumento no legitimaba a Díaz a adjudicarse el Inmueble.

A fs. 180/181, amplía demanda solicitando se cite como demandado al escribano Álvaro Padilla, DNI n°16.132.598, alegando que su responsabilidad surge de las hojas notariales provistas por el Colegio de Escribanos, utilizadas en las Escrituras Públicas N° 56 y 57, en las que se instrumentaron las mutaciones reales, sin que existiera la voluntad de la titular dominial registral. Argumenta que, según el folio real de la matrícula N-24095/02, Álvaro Padilla fue el escribano autorizante de esta operación inmobiliaria, y por ello es responsable. Añade que, en los autos "Suc. Juárez c/ Poupard s/ reivindicación", el demandado Poupard acompañó recibos originales del 25/01/07 y 05/02/07 emitidos por el Escribano Álvaro Padilla, en concepto de pago de sus honorarios y sellado por su

intervención en las Escrituras N° 56 y 57. Refiere que, la responsabilidad del Escribano Álvaro Padilla, radica en que fue partícipe necesario de la maniobra, ya que es quien solicitó el certificado ley para las ventas simultáneas y constitución de hipoteca; obran en su Libro de Protocolo las Escrituras N° 56 y 57 del 25/01/07 cuestionadas, y un poder especial irrevocable post mortem no protocolizado en el Libro de Protocolo del Juzgado de Paz de Orán, y emitió recibos por honorarios y sellados correspondientes a tales escrituras.

A fs. 200, amplía demanda resaltando que la demandada Ana Marta Díaz tiene como DNI el n°12.869.909, y que en el poder especial post mortem irrevocable se consignó su DNI con el n°12.869.609.

2. Mediante oficio del 15/08/13 se puso en conocimiento del Colegio de Escribanos de Tucumán el inicio de la presente acción, en los términos del art. 183 ley 5.732.

3. A fs. 222/223, se presenta el letrado Gonzalo José Molina, en carácter de apoderado de Álvaro José Padilla, y opone excepción de falta de legitimación pasiva argumentando que su representado no tuvo ninguna intervención en el poder especial para escrituración irrevocable post mortem formalizado en la Escritura N° 3, folio 3 del 05/02/01 del Juzgado de Paz de Orán. Añade que, tampoco intervino en la Escritura N° 56 a la que se anexó el poder especial post mortem cuya existencia cuestiona el actor en el presente juicio.

4. A tal planteo, se opuso el actor a fs. 240/241, manifestando que se demanda al escribano adjunto por su responsabilidad en las Escrituras N° 56 y 57 del 25/01/07. Destaca, que el codemandado no negó su responsabilidad e intervención en la Escritura N° 57, por lo que la misma queda reconocida.

Reitera que, la responsabilidad del Escribano Álvaro Padilla, emana de las siguientes circunstancias: según el folio real de la matrícula N-24095/02 fue el escribano autorizante de la operación inmobiliaria; las hojas de protocolo utilizadas en las escrituras N° 56 y 57 fueron provistas al mismo; en los autos "Suc. Juárez c/ Poupard s/ reivindicación" el demandado Poupard acompañó recibos originales del 25/01/07 y 05/02/07 emitidos por el Escribano Álvaro Padilla en concepto de pago de sus honorarios y sellado por su intervención en las Escrituras M° 56 y 57.

Refiere que, si bien el escribano Álvaro Padilla habría estado de licencia el 25/01/07, intervino en las operaciones de compraventa e hipoteca, siendo un eslabón imprescindible porque fue quien pidió los certificados de ley para bloqueo de la matrícula registral, emitió los recibos por sus honorarios por la escritura a favor de Poupard, en su libro de protocolo están las escrituras cuestionadas.

5. A fs. 228/229, se apersona el codemandado José Benito Aráoz y, efectuadas las negativas de rigor, repele la demanda. Niega la existencia del supuesto poder especial para escrituración post mortem irrevocable, que se habría formalizado en la Escritura Pública N° 3, folio 03 del 05/02/01, que habría

sido otorgado por Jorgelina Juárez de los Ángeles a favor de Ana María Díaz, y pasado ante el Juzgado de Paz de Orán. Asimismo, niega la existencia del testimonio de dicha escritura y haber confeccionado, extendido o suscripto tales instrumentos.

Pone de resalto que, la actora, no acompañó en el traslado que le fue conferido ni copia simple del poder ni del testimonio, ni de la Escritura N° 56 con la que se realizó el cambio de titularidad del dominio del inmueble de Godoy Cruz N°91.

Manifiesta que, lo único que hace la actora es prejuzgarlo e intentar manchar su buen nombre y honor citando una serie de causas penales en las que no fue citado a declarar, ni como imputado, ni en ninguna otra calidad. Añade que, en la causa "Autores Desconocidos s/ investigación preliminar" se ordenó su detención en forma preventiva, más a la fecha no cuenta con sentencia condenatoria ni elevación a juicio.

6. A fs. 236/237, se presentan Roxana Mabel Velázquez, Rosa Laurentina Accaputo y Eduardo Gustavo Velázquez, en el carácter de herederos del codemandado Ramón Eduardo Velázquez, fallecido el 05/03/98. Niegan los hechos expuestos por el actor en su escrito de inicio y solicitan el rechazo de la demanda. Argumentan que resulta imposible que su padre hubiera participado en la Escritura Pública N° 3 del folio 3 del 05/02/01, pasada ante el Juzgado de Paz de Orán, en virtud de que para dicha fecha se encontraba fallecido. Destacan, que la persona que aparece firmando como testigo en el instrumento cuestionado es Ramón Eduardo Velázquez, DNI n°7.065.584, y que su padre tenía el DNI n° 7.065.841, por lo que no se corresponde con la persona que supuestamente participó del negocio jurídico.

7. Siendo citado el codemandado Miguel Ángel Díaz, mediante edictos (fs. 244/245), ante su incomparecencia se dio intervención al Sr. Defensor de Ausentes en su representación, que a fs. 264/266 repelió la demanda. Alega el Sr. Defensor de Ausentes que Miguel Ángel Díaz no firmó el poder en cuestión, no correspondiendo la firma inserta en el mismo a su representado. Destaca que, conforme informó el Juzgado Federal, Secretaría Electoral, el DNI consignado en el instrumento no coincide con ningún ciudadano llamado "Miguel Ángel Díaz". Añade que, en la copia del poder acompañado por el actor, no se aprecia firma alguna que pudiera corresponder al demandado ausente como testigo.

8. A fs. 288/293, se presenta el letrado Gonzalo José Molina, en carácter de apoderado del codemandado Gonzalo Padilla. Efectúa negativa general y particular de los hechos fundantes de la acción y contesta la demanda. Argumenta que, su poderdante no tuvo participación alguna en el poder especial irrevocable sobre el que se basa la presente acción, y que resulta totalmente ajeno al supuesto acto falso celebrado entre Jorgelina de los Ángeles Juárez y Ana Marta Díaz.

Relata que, su mandante, realizó el 25/01/17, en la Escribanía de Registro N°47 a su cargo, dos escrituras públicas de venta sobre un mismo inmueble; que, en la primera, participó la Sra. Ana Marta Díaz por sí, en ejercicio de sus propios derechos y en nombre y representación de Jorgelina de los Ángeles Juárez. Sostiene, que justificó dicha representación con el poder especial irrevocable post mortem conferido mediante Escritura N° 03, folio 03 del 05/02/01, pasada ante el Sr. Juez de Paz Titular del Juzgado de Paz de Orán.

Destaca que, dicho instrumento, es una escritura pública y fue realizado por el Juez José Benito Aráoz, Juez de Paz Titular del Juzgado de Orán en ejercicio de derechos y facultades (art. 66 ley 5732). El mismo contiene la firma del Juez de Paz certificada por el Inspector de Juzgado de Paz, dependiente del Poder Judicial de Tucumán y legalizada por la Prosecretaria María Cristina Díaz a cargo de la Oficina de Legalizaciones de la Excma. Corte Suprema de Justicia. Refiere que, el acto detalla el negocio jurídico a realizar, individualizando también el bien sobre el cual recae el negocio al señalar que "para que en su nombre y representación otorgue recibos, cartas de pago parcial, o total, firme planos de mensura y división y la Escritura Traslativa de Dominio a sí misma o a quien resulte comprador de un inmueble que le fue vendido oportunamente por boleto de compra-venta de fecha 27 de Diciembre". Pone de resalto que un poder especial post mortem es realizado precisamente para que surta efecto después de fallecida una persona.

Alega que, atento a la representación acreditada por Ana Marta Díaz con el instrumento mencionado, y habiendo cumplido con lo dispuesto por el art. 69 y 70 ley 5732 para el caso de mandatarios, el Escribano Padilla, realizando las demás diligencias impuestas por la ley a los efectos de celebrar una escritura de venta (art. 67 ley 5732), intervino en el otorgamiento de la escritura encomendada por las partes. Añade, que realizó el estudio de título correspondiente y dio cumplimiento a lo requerido por el art. 68 ley cit. dando fe de conocimiento de los otorgantes.

Concluye que, si hubo o existió algún hecho o acto ilícito o fraudulento entre Ana Marta Díaz, Jorgelina de los Ángeles Juárez y el Juez de Paz de Orán, en la realización del Poder Especial Post Mortem, es ajeno a su mandante quien no tuvo participación alguna. Por ende, postula que sería ilógico atribuirle responsabilidad, atento a que actuó con todo el cuidado y la diligencia de su función.

9. Corrido traslado de la demanda a la codemandada Ana Marta Díaz, mediante cédula obrante a fs. 301, la misma no se apersonó a estar a derecho en el presente juicio ni contestó la demanda.

10. Posteriormente, se dispuso la apertura de la causa a prueba, las que fueron ofrecidas y producidas por las partes conforme informa la Sra. Actuaría a fs. 584. Finalmente, se agregaron los alegatos presentados y, a fs. 602, se practicó la planilla fiscal.

En esas condiciones, los autos "SUCESIÓN JUÁREZ JORGELINA DE LOS ANGELES c/ DIAZ ANA MARTA Y PADILLA ALVARO s/ REDARGUCION DE FALSEDAD", Expte. n° 599/10, "SUCESIÓN JUÁREZ JORGELINA DE LOS ANGELES C/ DIAZ ANA MARTA Y OTROS S/ NULIDAD" Expte N° 615/10, "SUC. JUAREZ JORGELINA DE LOS ANGELES C/ POUPARD ROBERTO ALEJANDRO S/ REIVINDICACION" Expte N° 2600/11 y "SUCESIÓN JUAREZ JORGELINA DE LOS ANGELES C/ DIAZ ANA MARTA Y OTROS S/ ESPECIALES" Expte N° 2179/13 quedan en estado de dictar sentencia, y

CONSIDERANDO:

I.- De manera preliminar, cabe advertir que, si bien se dispuso la acumulación por conexidad de los autos precedentemente reseñados, los sujetos accionados no coinciden en todos los procesos.

Así, en el Expte. 599/10, Carlos José Avellaneda pretende la redargución de falsedad de la Escritura Pública N° 56 por la que Juárez Jorgelina de los Ángeles habría vendido dicho inmueble a Ana Marta Díaz, y el resarcimiento de los daños sufridos, demandando a Ana Marta Díaz y Álvaro Padilla.

En el Expte. 615/10 el mismo actor precedente, heredero de Juárez Jorgelina de los Ángeles, demanda la nulidad de la compraventa instrumentada en la Escritura N° 57, por la que Ana Marta Díaz habría vendido el inmueble a Roberto Alejandro Poupard, y la inexistencia de la hipoteca constituida sobre dicha propiedad a favor del Banco del Tucumán SA. Acciona en contra de Ana Marta Díaz, Álvaro Padilla, Roberto Alejandro Poupard, Gonzalo Padilla y Banco del Tucumán SA.

Asimismo, en el Expte N°2600/11, Avellaneda pretende, demandando a Roberto Alejandro Poupard, la reivindicación del inmueble y el resarcimiento de los daños.

Finalmente, en el Expte. 2179/13, el mismo actor precedente, único heredero de Jorgelina de los Ángeles Juárez, demanda se declare la inexistencia del acto jurídico consistente en el poder especial para escrituración post mortem irrevocable que habría sido otorgado por la causante a favor de Ana Marta Díaz, instrumentado en la escritura pública N°3, folio 3, accionando en contra de Ana Marta Díaz, José Benito Aráoz, Ramón Eduardo Velázquez, Miguel Ángel Díaz, Gonzalo Padilla y Álvaro padilla.

Cabe resaltar, también, que existen entre los procesos acumulados marcadas divergencias en la versión de los hechos brindados por el actor, como fundamento de cada una de sus pretensiones. Siendo ello así, resulta imprescindible advertir que tales circunstancias no resultan menores y pueden tener importantes implicancias en la solución que corresponde dar a los diversos juicios, atento los términos y tiempos en los que cada litis fue trabada.

En base a estas consideraciones previas, pasaré a analizar cada uno de los procesos acumulados.

I.A.- En los autos "SUCESIÓN JUÁREZ JORGELINA DE LOS ANGELES c/ DIAZ ANA MARTA Y PADILLA ALVARO s/ REDARGUCION DE FALSEDAD" - Expte N° 599/10, Carlos José Avellaneda promueve demanda de redargución de falsedad en contra de Ana Marta Díaz y Álvaro Padilla, en relación a la Escritura Pública N° 56, del 25/01/07. Alega que, la firma que en dicho instrumento se atribuye a su madre Jorgelina de los Ángeles Juárez, es falsa, ya que falleció el 30/03/01; y que es igualmente falso que la misma hubiere comparecido en esa fecha ante el notario, y formulado las manifestaciones que éste expresa en la escritura. Plantea que es falsa la compraventa instrumentada en la Escritura y solicita indemnización por el daño sufrido.

El escribano Álvaro José Padilla opuso excepción de falta de legitimación pasiva argumentando que no intervino en la Escritura N° 56 y que, por ende, no puede endilgársele responsabilidad alguna por el daño que el actor dice haber sufrido.

Pese a ser notificada mediante cédula obrante a fs. 246, la codemandada Ana Marta Díaz no se apersonó a estar a derecho en el presente juicio, ni contestó la demanda.

Trabada la litis en los términos precedentemente expuestos, de manera preliminar, viene al caso señalar que los hechos ventilados en el sub lite han acaecido durante la vigencia del Código Civil derogado. Por consiguiente, la cuestión litigiosa planteada debe juzgarse a la luz de la legislación derogada, que mantiene ultra actividad en este supuesto (cf. art. 7 CCCN; vid. Roubier, Paul, *Le droit transitoire. Conflit des lois dans le temps*, Dalloz, Paris, 2008, p. 188/190; Kemelmajer de Carlucci, Aída, *La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes*, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, p. 158). Ello, sin perjuicio de que la nueva legislación sea considerada como un trascendente aporte a la interpretación y resolución del caso como fuente no formal, pues refleja de un modo más actual los principios y valores jurídicos de nuestra sociedad que no pueden soslayarse. Tal es el principio de progresividad.

Estimo oportuno recordar que, de acuerdo a lo normado por el art. 993 CC, el instrumento público hace plena fe hasta que sea argüido de falso, por acción civil o criminal, de la existencia material de los hechos, que el oficial público hubiese anunciado como cumplidos por él mismo, o que han pasado en su presencia.

La fe pública es definida como "la creencia impuesta por la ley" (conf. Armella, Cristina N., "El documento notarial. Su valor probatorio", p. 818 y Apat, Hugo O. y otros, "El documento notarial. Su valor probatorio", p. 866, publicados en *Revista Notarial*, N° 909, año 1991; Zinny, Mario A., "El Acto Notarial (Dación de Fe)", año 1990, p. 69). La acción de redargución de falsedad tiene por objeto desvirtuar el valor probatorio que la ley impone al instrumento al hacer caer la fuerza probatoria impuesta legalmente respecto de los hechos que el escribano enuncia pasados en su presencia.

El concepto de "falsedad" es el contrario al de verdad, "falsum" deriva de "fallere", que significa engañar, seducir, hacer traición, disimular, ocultar, disfrazar, fingir, simular. La fe pública notarial atañe al contenido del instrumento. Canelutti distingue el concepto de autenticidad con el de la fe pública, y explica que aquél es más amplio y responde a la cuestión del autor del documento (correspondencia entre el autor real y el autor aparente); mientras que el del documento dotado de fe pública responde a la cuestión de la veracidad de su contenido (Rodríguez Aquarone, Pilar, "Fe pública notarial. La redargución de falsedad", publicado en LA LEY, 1195-E, 365).

Sentado ello, la falsedad del instrumento público puede ser material o corporal e ideológica. La falsedad material o corporal consiste en falsificación, alteración y supresión de los signos externos que producen la genuinidad del documento y de su autoría, y comprende el original y la copia (ejemplos: contrafacción, copia simulada, firmas que no pertenecen al compareciente o testigos (o que no existen) (conf. Belluscio, ob. cit., p. 557). Por ello, todos los instrumentos públicos contemplados en el art. 979 del C. Civil pueden padecer la falsedad material. La falsedad ideológica se consume cuando en un instrumento público se hacen afirmaciones no veraces, solo están comprendidos los instrumentos públicos mencionados en los incisos 1°, 2°, y 4° del art. 979 del C. Civil, y debe mediar descripción inexacta del hecho, alterado en partes esenciales, suposición del hecho no acaecido, u omisión del hecho (si tiene importancia decisiva) (Belluscio, "Código Civil y Leyes Complementarias", T. IV, Astrea, 1982, p. 557/558).

A tono con lo señalado, la jurisprudencia ha fijado como doctrina que la redargución de falsedad de un documento público sólo puede fundarse en: 1) adulteración material resultante de no haber sido otorgado por el funcionario que aparece suscribiéndolo; o de haberse alterado, sea en la matriz o en la copia, por vía de supresiones, modificaciones o agregados, una o más de las enunciaciones que contenía (falsedad material); 2) la inexactitud de los hechos que el oficial o el funcionario público hubiese anunciado como cumplidos por él mismo, o que han pasado en su presencia (falsedad ideológica; art. 993, Código Civil). (cfr. CSJT, sent. n° 1042 del 29/11/00).".

Dada la plena fe de que goza el instrumento en cuanto a la existencia material de los hechos que se narran en él y pasados ante el escribano, la prueba que tienda a demostrar su falsedad debe tener una entidad tal que produzca la convicción necesaria para revertir la presunción de legitimidad y veracidad que emana del mismo (art. 993 C.C).

En cuanto a las pruebas admisibles en orden a demostrar la falsedad, el criterio es amplio aceptándose todo medio de prueba, incluso la indiciaria, siempre que los indicios sean coincidentes, inequívocos y asertivos. No obstante, se impone el análisis cauteloso de las pruebas aportadas, ya que deben ser decisivas (en calidad y cantidad) para conmover la garantía de autenticidad de

que gozan los documentos notariales (cfr. Armella, Cristina Noemí: Tratado de Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario, tomo III, pág. 270).

En este sentido, se ha advertido que: "No basta cualquier indicio o presunción sino que es necesario que se aporte prueba fehaciente que sustente la redargución de falsedad. Es necesario que la prueba aportada tenga la fuerza de convicción necesaria para revertir la presunción de legitimidad y veracidad que emana del mismo" (CSJT, Caja Popular de Ahorros de La Provincia De Tucumán c. Complemento S.A. s/ Ejecución Hipotecaria, sent. 567, 6/7/2012). En la misma línea se ha resuelto que "teniendo en cuenta la naturaleza del instrumento cuestionado, la prueba debe resultar terminante y concluyente, no pudiendo sostenerse aquélla sobre la exclusiva base de presunciones o indicios" (Cám.C.C. C., Sala 1, Carabajal, Sergio Adrián c/ Díaz Meiners, José Augusto y otro s/ Redargución de Falsedad, 22/02/12).

Se ha señalado también que "un instrumento público resulta materialmente falso y, por ende, atacable mediante incidente de redargución de falsedad, cuando se altera la forma intrínseca, cuando se realiza un documento inauténtico o se altera uno auténtico. Más las declaraciones falsas, fruto del dolo, violencia, error, simulación o reserva mental, conducen o pueden conducir a la nulidad del negocio jurídico derivada de los vicios de la voluntad o de los vicios propios del mismo" (conf. Sup. Corte de Buenos Aires, "Treviño Miguel A. c/ García María Cristina s/ desalojo", del 08-09-92, documento n°1.28252 del CD "Informática Jurídica", editado por Jurisprudencia Argentina).

Viene al caso remarcar, asimismo, la recíproca interferencia que tiene lugar entre negocio e instrumento, a fin de observar en qué medida la forma escritura pública (continente) actúa sobre el negocio jurídico (contenido) y qué virtualidad sustantiva puede llegar a tener el documento protocolar sobre el acuerdo de voluntades (Etchegaray, Natalio Pedro, "Escrituras y actas notariales", Astrea, año 1997, p. 33).

En este sentido, han dicho los tribunales bonaerenses que el acto o negocio jurídico instrumentado bajo la forma de escritura pública guarda su total independencia de ella, esto es, debe diferenciarse el contenido del continente, y la invalidez de uno no se comunica al otro y viceversa, siempre y cuando no se trate de una prescripción legal formal que haga a la existencia del acto jurídico, y así se sostiene que una cosa es, entonces, la eventual nulidad de la escritura pública (continente) y otra la invalidez del acto jurídico que ésta documenta (contenido) (C. Civ. y Com. Morón, sala 2ª, 23/12/2004, "Coto de Menéndez, Ma. Fidelia v. Magariños, Olga y otro s/nulidad").

Dentro de los distintos documentos protocolares, se encuentran las escrituras constitutivas; las de reconocimiento de relaciones jurídicas; las de elevación a escritura pública de documento privado y las de protocolización de documento privado. La escritura constitutiva es la que aparece en los negocios formales, es decir, "aquellos en los que la situación jurídica anterior al documento es

como si no existiera; la forma del documento es forma de ser (por ejemplo, el testamento) y en las que contienen negocios consensuales que las partes firman directamente ante el notario, sin referirse a acuerdo previo alguno" (Etchegaray, ob. cit., p. 33).

Sentado ello, estimo oportuno abordar la excepción de falta legitimación pasiva opuesta por el codemandado Álvaro José Padilla, argumentando que no intervino en la escritura N° 56 que se pretende redargüir de falsedad en el presente juicio y que, por ello, no puede atribuírsele responsabilidad alguna por los daños invocados por el actor.

Conforme expresa Palacio, la defensa de falta de legitimación para obrar, tiene por objeto poner de manifiesto que el actor o el demandado no son titulares de la relación jurídica sustancial en la que se funda la pretensión. Para que el juez pueda examinar la pretensión procesal en cuanto al fondo, es preciso que quienes de hecho intervienen en el proceso, sean quienes deben figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad. Esas son las justas partes o partes legítimas: la aptitud jurídica que permite caracterizarlas se denomina legitimación para obrar o procesal.

La pauta fundamental para determinar en cada caso la existencia de legitimación procesal está dada por la titularidad, activa o pasiva, de la relación jurídica sustancial y controvertida. Debe mediar coincidencia entre las personas que actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita para pretender y para contradecir respecto a la materia objeto del litigio. La pretensión debe ser deducida por y frente a una persona procesalmente legitimada. (Cfr. Palacio, L. Derecho Procesal Civil, T I, P 405, Edit. Abeledo Perrot, 1990).

Sentado ello, cabe tener presente que, en el presente juicio, el actor pretende, por un lado, redargüir de falsedad la Escritura Pública N° 56 del 25/01/07 y, por el otro, el resarcimiento de los daños que habría sufrido como consecuencia de la venta instrumentada en la misma.

Con la redargución de falsedad se busca desvirtuar la presunción legal de autenticidad que merece dicho instrumento público, en razón de haber sido otorgado frente a quien resulta depositario de la fe pública. Por ello, conforme lo dispone el art. 334 CPCyCT, resulta ineludible sustanciar dicho proceso con el oficial público que extendió el acto.

Ahora bien, en consonancia con lo postulado por el codemandado, de las copias certificadas acompañadas a fs. 200/201, emerge con claridad que fue el Escribano Gonzalo Padilla, Titular del Registro N°47, en reemplazo del Escribano Adscripto Álvaro José Padilla, quien intervino en la Escritura Pública N° 56.

Así las cosas, resulta evidente que el Escribano Álvaro José Padilla no se encuentra legalmente habilitado para contradecir respecto de la materia concreta objeto del presente proceso, siendo que no fue el escribano público actuante en la escritura pública cuestionada y, por tanto, tampoco pudo ser

autor de los actos que según se relata en la demanda determinaron la producción de los daños cuya reparación reclama. En mérito a lo expuesto, se accederá a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el escribano Álvaro José Padilla.

En este punto, resulta oportuno advertir que las circunstancias esgrimidas por el actor en oportunidad de contestar la defensa interpuesta por el codemandado (fs. 231/235), y al alegar de bien probado (fs. 556/565), no resultan atendibles en virtud de que implicaría alterar los términos en los que quedó trabada la litis, violentando el principio de congruencia y la defensa en juicio de las partes.

No puede perderse de vista que, en el escrito introductorio de la instancia, el demandante postuló que la Escritura N° 56 del 25/01/07 es falsa porque la Sra. Juárez estaba muerta desde el 30/03/01, siendo su fallecimiento la prueba contundente e indiscutible de que el instrumento público tiene una firma falsa que no pertenece a Jorgelina de los Ángeles Juárez, y de que no son veraces las afirmaciones efectuadas por el escribano Álvaro Padilla al indicar que Jorgelina de los Ángeles Juárez y Ana Marta Díaz son personas de su conocimiento, que ambas comparecieron ante su presencia y efectuaron las manifestaciones constitutivas de la venta.

No obstante ello, al contestar la excepción y alegar, el actor adujo que la redargución de falsedad se encontraba fundada en la inexistencia de la voluntad de la titular dominial en la venta inmobiliaria, en tanto a la escritura se anexó un poder especial irrevocable para escriturar post mortem que es inexistente y que, si existiera, sería de ningún valor por tener la firma de Juárez falsificada. Asimismo, pretende endilgarle responsabilidad al codemandado Álvaro Padilla en atención a que la Escritura N° 56 fue confeccionada en las hojas notariales que el Colegio de Escribanos proveyó a su favor, y a que según el folio real de la matrícula N-24095/02 el escribano adjunto es el escribano autorizante de la operación inmobiliaria.

Ello constituye, en palabras de la CSJN una “mutación inatendible” del planteo original. Al respecto la Corte nacional estableció que “las sentencias judiciales deben atenerse a la situación que existía al trabarse el debate, guardando estricta correlación con las cuestiones planteadas por las partes en los escritos constitutivos del proceso (cfr. art. 163, inc. 3°, del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación). El respeto del principio de congruencia - sustentado en los arts. 17 y 18 de la Constitución Nacional- debe ser escrupuloso, y se habilitaría su vulneración si se admitiera que las partes introdujeran variantes sustanciales en el objeto litigioso con ulterioridad a la traba de la litis. Corolario de lo expuesto es que las modificaciones introducidas a posteriori, respecto de las pretensiones expuestas en la demanda o contestación no pueden ser admitidas por extemporáneas (cf. Fallos: 284:206).

En línea con lo señalado, ha advertido la Corte Suprema que si la demandada se limitó a oponer las defensas correspondientes a los presupuestos

de hecho específicamente expuestos en la demanda y su ampliación, fue en esas circunstancias cuando la actora tuvo la oportunidad de fundar su reclamo. Admitir a la actora modificar los hechos vertidos en su demanda, convertiría el proceso en un "juego de sorpresas" que desconoce los principios de preclusión y de buena fe (Cfr. Corte Sup., 21/3/2006, "Sociedad Anónima Agrícola Ganadera Nehuen v. Provincia de Buenos Aires s/daños y perjuicios", AP 4/58763 y 4/58765).

No puede soslayarse que las garantías constitucionales del debido proceso y de la defensa en juicio son de inexcusable observancia, y que permitir la alteración del marco fáctico que configura la causa petendi luego de la traba de la litis, implica vulnerar las garantías del demandado siendo que modifica la demanda en consideración a la cual éste ha desplegado oportunamente su defensa.

En este sentido, se ha señalado que una vez notificada la demanda el actor no puede alterar el acto postulatorio básico haciendo sustituciones o cambios en los elementos objetivos de la pretensión -cosa u objeto de la vida que se recaba al órgano; causa de pedir-, o en lo que hace a los sujetos o personas contra las que se dirige la demanda. Lo contrario importa trastocar, con grave menoscabo de la defensa en juicio, la posición de la contraria, y además se desordenaría la tramitación del proceso que responde a un esquema preclusivo (art. 331, Código Procesal) (C. 2ª La Plata, sala I, causas B-43.736, reg. sent. 249 77; B-60.521, reg. int. 329/86).

Así las cosas, no se puede alterar los términos esenciales en los que el debate quedó planteado, sin poner en riesgo la garantía de defensa en juicio, pues de la litis contestatio, es de donde las partes extraerán la estrategia a seguir en cuanto al ofrecimiento y eventual producción de la prueba pertinente, y si ello se altera, indudablemente compromete la suerte del pleito.

Sentado ello, advierto que la litis no ha quedado debidamente integrada en autos, siendo que el actor omitió accionar en contra del escribano que intervino en la escritura cuestionada, Gonzalo Padilla, quien tratándose de la acción de redargución de falsedad, debió ser parte necesaria en el pleito.

Por lo demás, las falsedades invocadas por el actor en su demanda no resultan corroboradas en autos. Así, de la copia certificada de la Escritura Pública N° 56 (fs. 200/201) emana que el 25/01/07 ante el Escribano Público Titular del Registro N° 47, Gonzalo Padilla, compareció Ana Marta Díaz, "por sí y en ejercicio de sus propios derechos, haciéndolo además en nombre y representación de la Señora Jorgelina de los Ángeles Juárez... en el carácter de apoderada de la misma, según lo justifica y acredita con el Poder Especial Irrevocable Post-Mortem, conferido mediante escritura número 03, folio 03 de fecha 05 de Febrero de 2001, pasada por ante el Señor Juez de Paz Titular del Juzgado de Paz de Orán Departamento Leales de esta Provincia, José Benito Aráoz, instrumento éste que tengo a la vista para este acto y anexo a la presente".

El propio tenor del instrumento contradice las falsedades invocadas por el actor en su demanda: que el notario dio fe que Jorgelina de los

Ángeles Juárez es persona de su conocimiento y compareció ante su presencia el 25/01/07; que la misma efectuó las manifestaciones que configuraron de la venta del inmueble a Ana Marta Díaz; y que la firma inserta en la escritura pública se atribuye falsamente al puño y letra de la madre del actor.

En este marco, no encontrándose corroboradas las circunstancias que, según expresara el actor en su demanda, afectaron la fe pública que merece la Escritura N° 56 del 25/01/07, la demanda de redargución de falsedad se desestima. Es decir, no se advierte que en el instrumento público cuestionado se haya incurrido en ninguno de los vicios o falsedades que el actor invocara como fundamentos de su acción, lo que debe llevar al rechazo de su acción de redargución de falsedad. Y ello, sin perjuicio de la validez y eficacia del negocio jurídico instrumentado en la Escritura N° 56.

En cuanto al reclamo indemnizatorio, cabe advertir que Carlos Avellaneda fundó su pretensión resarcitoria en la falta de diligencia del Escribano Álvaro José Padilla en los mismos hechos en los que sustentó la redargución de falsedad. Habiendo quedado determinado, conforme a lo precedentemente expuesto, que Álvaro José Padilla no intervino en la Escritura Pública N° 56 y no comprobándose, además, las falsedades invocadas por el actor, la acción de daños y perjuicios se desestima.

Las costas de las acciones de redargución de falsedad y daños y perjuicios, en virtud del principio objetivo de la derrota se imponen al actor vencido (art. 105 CPCyCT).

I.B.- En los autos caratulados "SUCESIÓN JUAREZ JORGELINA DE LOS ANGELES C/ DIAZ ANA MARTA Y OTROS S/ ESPECIALES" - Expte. N° 2179/13, Carlos José Avellaneda, en el mismo carácter invocado en el proceso antes analizado, pretende, frente a Ana Marta Díaz, José Benito Araóz, Ramón Eduardo Velázquez, Miguel Ángel Díaz, Gonzalo Padilla y Álvaro Padilla, se declare la inexistencia de la Escritura Pública N°3 del 05/02/01, que habría instrumentado un "Poder Especial para escrituración post mortem irrevocable". Para así proceder, argumenta que el instrumento público no está protocolizado y tampoco se encuentra su original en el Juzgado de Paz de Orán. Añade, que el Juez de Paz interviniente no tenía facultades para otorgar el acto; que el poder especial irrevocable post mortem no cumple con los requisitos de especialidad del negocio, no identifica el inmueble en cuestión, ni menciona el domicilio de la causante, ni su fecha de nacimiento, consigna erróneamente su documento nacional de identidad, tiene una redacción confusa y la firma inserta en el mismo no corresponde a Jorgelina de los Ángeles Juárez, quien nunca estuvo en la Localidad de Orán.

Álvaro José Padilla planteó excepción de falta de legitimación pasiva, argumentando que no intervino en la Escritura N°3 del 05/01/07, en la que se instrumentó el poder especial irrevocable post mortem para escriturar, ni en la Escritura N° 56 del 25/01/07.

José Benito Aráoz, negó la existencia del supuesto testimonio de poder especial para escrituración post mortem irrevocable y del testimonio. Asimismo, negó haber confeccionado, extendido o suscripto tales instrumentos. Advirtió que no se le corrió traslado de los mismos en la oportunidad fijada por el art. 283 CPCyCT.

Los herederos de Ramón Eduardo Velázquez alegaron que es imposible que éste hubiese participado como testigo en la Escritura N°03 del 05/02/01, en tanto su padre falleció el 05/03/98, circunstancia acreditada con copia certificada del acta de defunción (fs. 232).

Por su parte, Gonzalo Padilla adujo que no tuvo ninguna participación en la Escritura N°03 del 05/02/01 del Juzgado de Paz de Orán, Leales. Indicó que el testimonio del poder especial irrevocable post mortem que le fuera presentado al otorgar la Escritura N° 56 constituye un instrumento público, tenía la firma del Juez de Paz certificada por el Inspector de Juzgado de Paz, y legalizada por la Prosecretaria de la Oficina de Legalizaciones de la Excma. Corte Suprema de Justicia. Añade, que detallaba el negocio jurídico a realizar, individualizaba el bien y era post mortem, por lo que habiendo cumplido con las diligencias que impone la ley 5732 intervino en la escritura que las partes le encomendaron previa realización del estudio de título.

A su turno, el Sr. Defensor de Ausentes argumentó que Miguel Ángel Díaz no firmó el poder en cuestión, no correspondiendo la firma inserta en el mismo a su representado.

Finalmente, la codemandada Ana Marta Díaz no se apersonó a estar a derecho en el presente juicio ni contestó la demanda.

Trabada la litis, en los términos precedentemente expuestos, de manera preliminar, resulta pertinente señalar que si bien a partir del 1 de agosto de 2015 ha entrado en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN), los hechos ventilados en el sub lite (esto es, la inexistencia de la Escritura N°3, Folio 3 del Juzgado de Paz de Orán) han acaecido durante la vigencia del Código Civil derogado. Por consiguiente la cuestión litigiosa planteada debe juzgarse a la luz de la legislación derogada, que mantiene ultra actividad en este supuesto (cf. art. 7 CCCN; vid. Roubier, Paul, *Le droit transitoire. Conflit des lois dans le temps*, Dalloz, Paris, 2008, p. 188/190; Kemelmajer de Carlucci, Aída, *La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes*, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, p. 158).

Ello, no sin antes dejar sentado que la conclusión a la que arribo no empece a que la nueva legislación, en virtud del principio de progresividad, sea considerada como un trascendente aporte a la interpretación y resolución del caso como fuente no formal, pues refleja de un modo más actual los principios y valores jurídicos de nuestra sociedad, que no pueden soslayarse.

Antes de ingresar a la cuestión de fondo, corresponde abordar la defensa de falta de legitimación pasiva opuesta por Álvaro José Padilla, quien

argumenta que no tuvo ninguna intervención en el poder especial para escrituración irrevocable post mortem formalizado en la Escritura Pública N°3, folio 3, del 05/02/01, del Juzgado de Paz de Orán, cuya declaración de inexistencia se pretende en el presente juicio, ni en la escritura de venta N° 56.

Conforme expresa Palacio, la defensa de falta de legitimación para obrar, tiene por objeto poner de manifiesto que el actor o el demandado no son titulares de la relación jurídica sustancial en la que se funda la pretensión. Para que el juez pueda examinar la pretensión procesal en cuanto al fondo, es preciso, que quienes de hecho intervienen en el proceso, sean quienes deben figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad. Esas son las justas partes o partes legítimas: la aptitud jurídica que permite caracterizarlas se denomina legitimación para obrar o procesal.

La pauta fundamental para determinar en cada caso la existencia de legitimación procesal está dada por la titularidad, activa o pasiva, de la relación jurídica sustancial y controvertida. Debe mediar coincidencia entre las personas que actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita para pretender y para contradecir respecto a la materia objeto del litigio. La pretensión debe ser deducida por y frente a una persona procesalmente legitimada. (Cfr. Palacio, L. Derecho Procesal Civil, T I, P 405, Edit. Abeledo Perrot, 1990).

Siendo ello así, advierto que, en el presente juicio, se pretende la declaración de inexistencia de la Escritura N° 3, folio 3, del 05/02/01, y que Álvaro José Padilla no participó en la misma toda vez que, conforme emana de la copia glosada a fs. 135, el instrumento habría sido otorgado por Jorgelina de los Ángeles Juárez ante el Juez de Paz de Orán, Departamento de Leales, frente a los testigos Ramón Eduardo Velázquez y Miguel Ángel Díaz. Consecuentemente, el codemandado no se encuentra habilitado para contradecir respecto a la materia objeto del presente litigio, correspondiendo admitir la defensa interpuesta por Álvaro José Padilla, y absolverlo de la demanda interpuesta en su contra.

Ingresando a la cuestión de fondo, cabe señalar que la misma involucra la ineficacia del poder especial irrevocable post mortem instrumentado en la Escritura Pública N°3, que el actor postula inexistente.

Estimo oportuno advertir que, el Código Velezano, ni el actual CCyCN, recogen la categoría de los actos inexistentes, regulando únicamente sobre la ineficacia de los actos jurídicos.

Sobre esta cuestión resulta oportuno distinguir, siguiendo a Alterini, la eficacia sustancial de la eficacia operativa. La primera refiere a los requisitos esenciales del acto jurídico, como el sujeto, el objeto, la causa y, en su caso, la forma, todo lo cual configura la dimensión del "ser". Por su parte, la eficacia operativa apunta a la dinámica del acto, su funcionalidad, como a su virtualidad para producir efectos jurídicos. Es la dimensión del "valer". No puede perderse de vista que el hecho humano, para ser acto jurídico, debe reunir los requisitos exigidos por la ley. De allí que, en pureza técnica, no sea correcto acudir a la noción de "acto

jurídico nulo", porque si el acto carece de alguno de los requisitos que establece la ley, no es acto jurídico, es inválido y, en principio, ineficaz. Es decir que no producirá los efectos propios y normales del acto de que se trate, lo que no excluye la posibilidad de que produzca algún efecto jurídico que, para tal hipótesis, se hubiere previsto legalmente. La ineficacia tiene alcances genéricos respecto de todas las imperfecciones que pueden presentar los actos, tanto en los cumplidos o consumados, que no llegaron a ser actos jurídicos, como también en los actos jurídicos que aunque integrados sustancialmente no llegaron a tener operatividad como tales. Un acto eficaz es aquel que además de ser acto con existencia sustancial opera como tal en el sistema. Por el contrario, un acto es ineficaz cuando no alcanza esos objetivos, es decir el existir y el operar, o dicho de otra manera: el "ser" y el "valer" (Cfr. Alterini, Jorge H., Corna, Pablo M., Angelani, Elsa B., y Vázquez, Gabriela, A., Teoría general de las ineficacias, La Ley, Buenos Aires, 2000, pp. 9 y ss.).

Entonces, siguiendo la doctrina precedentemente referida, si por cualquier circunstancia el acto no produce los efectos que le son propios, habrá que decir que es ineficaz (no produce efectos). Ahora bien, la no producción de efectos puede originarse en diversas causas: a veces provendrá de fallas en la estructura constitucional del acto y se estará en presencia de un supuesto de "invalidez" o "nulidad"; otras veces, el acto será válido -no tiene defectos en su estructura constitutiva - pero por razones ajenas a su estructura (que es perfecta), no producirá efectos (Cfr. Goldenberg, Isidoro H., Tobías, José W. y De Lorenzo, Miguel F., Reformas al Código Civil. Parte general, dirigido por Alterini, Atilio A. y López Cabana, Roberto M., Abeledo-Perrot, Buenos Aires, pp. 283 y ss.; Lloveras de Resk, María E., en Código Civil y normas complementarias, dirigido por Alberto J. Bueres, Hammurabi, Buenos Aires, Tº 2-C, p. 207; Compagnucci de Caso, Rubén, El negocio jurídico, Astrea, Buenos Aires, 1992, p. 500).

Un concepto amplio de ineficacia, por lo tanto, comprende tanto la fundada en defectos estructurales o intrínsecos, como la vinculada con factores externos a la estructura del acto. En un sentido más específico, en cambio, la expresión debe reservarse al aspecto "funcional" -el extrínseco- separándolo del estructural; es lo que se denomina ineficacia "en sentido estricto". Desde ese aspecto, cabe aludir a una ineficacia estructural (también llamada sustancial) y a una ineficacia "funcional" (también llamada ineficacia "operativa") (Cfr. Alterini, Jorge H., Corna, Pablo M., Angelani, Elsa B., Vázquez, Gabriela A., Teoría general de las ineficacias, La Ley, Buenos Aires, 2000, p. 18).

De lo expuesto resulta, entonces, que el concepto de invalidez se perfila con base en un acto acaecido en la realidad histórica que, confrontado con el supuesto de hecho (fatispecie) de una o más normas o, aun, del supuesto de hecho resultante de la consideración del ordenamiento jurídico en su totalidad, no alcanza a completar los presupuestos y elementos previstos para que advengan los efectos jurídicos contemplados por el orden jurídico. Frente a actos que configuran

intentos negociales, en algunos casos el ordenamiento jurídico prevé que si el acto realizado no se corresponde con el esquema legal, no advendrán los efectos previstos. Tal es el caso del acto afectado de nulidad absoluta: la "imperfección" -por exigencias del interés general o del orden público- permanece tal, quedando el acto privado de efectos. En otras ocasiones, el acto cumplido tampoco responde a las exigencias del esquema legal -es también imperfecto- y, pese a ello, el ordenamiento jurídico tiende a salvar la imperfección a través de diversos mecanismos (confirmación, prescripción, ratificación). Es el caso de los actos de nulidad relativa: razones basadas en la valoración de la voluntad humana y exigencias de economía y certeza (principio de la conservación del negocio jurídico) justifican ese trato diferencial (Cfr. Nieto Blanc, Ernesto E., Nulidad en los actos jurídicos, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1971).

Sentado ello, advierto que, a fs. 135, se acompañó copia del testimonio de Escritura N° 3, folio 3, año 2001 que pretende dar cuenta del acto cuestionado. La misma consigna que el 05/02/01, mediante Escritura N°3 otorgada ante José Benito Aráoz, Juez de Paz Titular del Juzgado de Paz de Orán y los testigos Ramón Eduardo Velázquez y Miguel Ángel Díaz, comparece Jorgelina de los Ángeles Juárez y dice que por tal instrumento confiere poder especial para escrituración irrevocable post mortem, por el término de diez años, a favor de Ana Marta Díaz, para que en su nombre y representación otorgue recibos, cartas de pago parcial o total, firme planos de mensura y división y la escritura traslativa de dominio a sí misma o a quien resulte comprador de un inmueble que le fue vendido oportunamente por boleto de compraventa del 27/12/00, compuesto según título de 10 m. de frente por 30,60 m. de fondo, Padrón 112179 e inscripto en el Registro Inmobiliario en Circ. I, Secc. 10B, Manz. 198, Parc. 10. También la faculta para que ponga en posesión a quien resulte comprador del inmueble mencionado y efectúe gestiones en oficinas públicas y privadas.

Conforme emana de fs. 135 vta., el 19/03/02, el Inspector de Juzgados de Paz certificó que la firma y el sello de José Benito Aráoz, Juez de Paz de la localidad de Orán, Departamento de Leales puestos al pie del instrumento guardaban similitud con las auténticas registradas en dicha Inspección de Juzgados de Paz. Asimismo, la Prosecretaría de Superintendencia de Estadísticas y Legalizaciones de la SCJT certificó el 19/03/04 que José Raúl Pérez es Inspector de Juzgados de Paz de Tucumán y que la firma inserta guardaba similitud con la que se registra en el protocolo de esa Secretaría.

El actor argumenta que el acto jurídico en cuestión es inexistente en tanto la Escritura N°3, folio 3, del 05/02/01, no se encuentra protocolizada y tampoco obra su original en el Juzgado de Paz de Orán. Añade que, en caso aparecer la escritura matriz, la misma es inexistente por cuanto no tiene la firma de Jorgelina de los Ángeles Juárez.

Conforme lo disponen los arts. 997 y 998 CC, las escrituras públicas sólo pueden ser hechas por escribanos públicos, o por otros funcionarios

autorizados para ejercer las mismas funciones; deben ser hechas en el libro de registros que estará numerado, rubricado o sellado según las leyes en vigor. Las escrituras que no estén en el protocolo no tienen valor alguno. En línea con tales preceptos, el art. 1.005 CC establece que es nula la escritura que no se halle en la página del protocolo donde según el orden cronológico debía ser hecha.

La invalidez alegada por el actor resulta suficientemente corroborada a fs. 499 por el informe expedido por la Sra. Jueza de Paz de Orán, Depto. Leales, Dra. Mirta Gabriela González Robles en tanto dió cuenta que en el Libro de Protocolo de Poderes del Juzgado de Paz (único tomo existente en el mismo) no se encuentra protocolizada la Escritura Pública N°3, del folio 3, de fecha 05/02/01, y que tampoco se halla el original de dicho poder. Asimismo, describió que, en el folio 3 del Libro de Protocolo de Poderes se encuentra un testimonio de fecha 02/02/95 sin firma de Juez de Paz, y que los folios 1 y 2 de dicho libro se encuentran en blanco. En el folio 10, se encuentra un testimonio del 25/04/95 sin firma del Juez de Paz y en el folio 11 el testimonio tiene fecha 25/06/04. A fs. 500/503 vta. acompaña copia certificada de los folios referidos, que corroboran lo señalado por la Sra. Juez de Paz, Dra. González Robles.

Además de la inexistencia de la escritura matriz, resulta llamativo que, de la copia certificada del acta de defunción acompañada a fs. 40, surge probado que Ramón Eduardo Velázquez, consignado como testigo, falleció el 05/03/98. Es decir que es materialmente imposible que Velázquez pudiera haber sido testigo en una escritura que se habría otorgado el 05/02/01, es decir, casi tres años después de su deceso. Tales circunstancias, además de la negativa formulada por los demandados, abonan la hipótesis expuesta por la actora en su demanda, en punto a que el testimonio resulta apócrifo.

En esta instancia de análisis resulta pertinente destacar, siguiendo a autorizada doctrina, que la escritura pública es, precisamente, el instrumento matriz extendido en el protocolo de un escribano público o de otro funcionario autorizado para ejercer las mismas funciones notariales, de acuerdo a las solemnidades establecidas al efecto por la ley, que contienen uno o más actos jurídicos. Como la escritura matriz u original queda en el protocolo del funcionario, lo que se entrega a las partes interesadas es un testimonio, es decir, un documento que se extrae trasladando literalmente, con identidad, exactitud, e integridad el texto asentado en el protocolo (documento matriz) (Orelle, José M., en Código Civil y leyes complementarias, dirigido por Augusto C. Belluscio y coordinado por Eduardo A. Zannoni, Astrea, Buenos Aires, 1982, T° 4, p. 632.).

Por sus características, el testimonio es un instrumento público con fe pública derivada o de segundo grado, ya que parte de su valor jurídico deviene del instrumento matriz, y en parte porque debe ser realizada por el agente público (acto procedimental) comprobando sus notas de identidad, exactitud, integridad. Dichas notas aluden al hecho de no presentar variaciones con los folios matrices.

Entonces, demostrada, con el informe de fs. 499, la inexistencia de la escritura matriz en el protocolo del Juzgado de Paz de Orán, se determina que el instrumento que se pretende copia o testimonio de la misma resulta apócrifo y carece de todo valor (conf. art. 998 CC). Por tanto, no produjo los efectos propios y normales del acto: instrumentar el acto jurídico por el cual Jorgelina de los Ángeles Juárez facultaba a Ana Marta Díaz para que en su nombre y representación suscribiera la escritura traslativa de dominio en relación al inmueble identificado con el Padrón N°112.179.

Siendo ello así, corresponde hacer lugar a la demanda interpuesta por Carlos José Avellaneda, en representación del sucesorio de Jorgelina de los Ángeles Juárez, y declarar la invalidez absoluta de la Escritura Pública N°3, del testimonio en cuestión, y del poder especial irrevocable post mortem para escriturar, referido en el instrumento que resulta apócrifo.

Costas. En virtud del principio objetivo de la derrota, habiendo progresado la defensa de falta de legitimación pasiva opuesta por Álvaro José Padilla, las costas derivadas de su actuación se imponen a cargo del actor vencido (art. 105 CPCyCT). En cuanto a las costas derivadas de la actuación de los codemandados Ramón Eduardo Velázquez, Miguel Ángel Díaz, Gonzalo Padilla y José Benito Aráoz, ponderando que los codemandados negaron haber intervenido en el otorgamiento del poder, estimo que hay mérito suficiente para imponer las costas a la demandada Ana Marta Díaz (art. 105 CPCyCT) en razón de ser quien invocara el instrumento cuestionado. Finalmente, las costas derivadas de la actuación de la parte actora se imponen a la demandada Ana Marta Díaz, por resultar vencida (art. 105 CPCyCT).

I.C.- En los autos caratulados "SUCESIÓN JUAREZ JORGELINA DE LOS ANGELES C/ DIAZ ANA MARTA Y OTROS S/ NULIDAD" - Expte. N° 615/10, Carlos José Avellaneda, en representación del sucesorio de Jorgelina de los Ángeles Juárez, promueve demanda en contra de Ana Marta Díaz, Álvaro Padilla, Gonzalo Padilla, Roberto Alejandro Poupard y Banco del Tucumán SA, con el objeto de que se declare la nulidad de la compraventa por la que Ana Marta Díaz transfirió el inmueble ubicado en calle Godoy Cruz N° 91 de esta ciudad a Roberto Alejandro Poupard, y la inexistencia de la hipoteca constituida por Poupard a favor del Banco del Tucumán SA. Ello, ante la ausencia de la voluntad de la titular dominial en la venta antecedente, plasmada en la Escritura N° 56.

Si bien, en su presentación de fs. 10/16, el actor alegó que se había falsificado la firma de Jorgelina de los Ángeles Juárez en la Escritura de venta N° 56 que a la fecha de su otorgamiento se encontraba fallecida, antes de correr traslado de la demanda, modificó válidamente la plataforma fáctica constitutiva de su causa petendi.

En lo pertinente al objeto del presente proceso, manifestó que, para otorgar la venta instrumentada en la escritura N° 56 se había utilizado un testimonio de poder especial irrevocable post mortem para escriturar inexistente,

toda vez que la escritura pública en la que el mismo dice haberse extendido no se encuentra protocolizada y, además, adolece de otras irregularidades (fs. 358/363).

De manera preliminar, cabe señalar que los hechos ventilados en el sub lite han acaecido durante la vigencia del Código Civil derogado. Por consiguiente, la cuestión litigiosa planteada debe juzgarse a la luz de la legislación derogada, que mantiene *ultra actividad* en este supuesto (cf. art. 7 CCCN; vid. Roubier, Paul, *Le droit transitoire. Conflit des lois dans le temps*, Dalloz, Paris, 2008, p. 188/190; Kemelmajer de Carlucci, Aída, *La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes*, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, p. 158). Ello, sin perjuicio de que, por el principio de progresividad, la nueva legislación sea considerada como un trascendente aporte a la interpretación y resolución del caso como fuente no formal, pues refleja de un modo más actual los principios y valores jurídicos de nuestra sociedad que no pueden soslayarse.

1.- Sentado ello, en primer término, cabe abordar la excepción de prescripción de la acción deducida por Roberto Alejandro Poupard, Banco del Tucumán SA y Ana Marta Díaz, quienes alegaron el transcurso del plazo de dos años establecido por el art. 4030 CC. Si bien, los demandados, difieren respecto al momento en que quedó expedita la acción y, por ende, inició el curso prescriptivo, coinciden en que resulta aplicable al caso el art. 4030 CC, que establece un plazo de dos años, y que el mismo se encontraba cumplido al promoverse la presente demanda, no verificándose circunstancia alguna con eficacia suspensiva ni interruptiva.

De acuerdo al relato de los hechos resultante de la demanda y sus ampliaciones, el 25/01/07, Ana Marta Díaz vendió como propio a Roberto Alejandro Poupard, un inmueble que pertenecería a la sucesión de Jorgelina de los Ángeles Juárez, recurriendo para ello a los siguientes artilugios: valiéndose de un testimonio de poder especial irrevocable post mortem para escriturar apócrifo e invocando la representación de la Sra. Juárez, suscribió la Escritura Pública N° 56 de venta en su favor. Posteriormente, ese mismo día, invocando la titularidad dominial del bien con fundamento en la Escritura Pública N° 56, firmó la escritura de venta N° 57, obligándose a transferir el dominio del inmueble a Poupard quien, simultáneamente, grabó el bien con una hipoteca en favor del Banco del Tucumán SA.

De ello resulta que, la demanda involucra una venta de una cosa ajena como propia, y que la parte actora, que invoca la titularidad del dominio del bien, pretende que se declare la ineficacia de dicho acto para fundar la mutación real y su inoponibilidad. En este marco, al involucrar supuestos de ineficacia absoluta dichas acciones no son susceptibles de prescripción liberatoria.

Si bien tal imprescriptibilidad no estaba contemplada de modo expreso en el código de fondo, la misma resulta de la doctrina del artículo 4023 CC. En efecto, de manera mayoritaria la doctrina sostenía que la acción era

imprescriptible argumentando que ello resultaba consecuencia ineludible de la inconfirmabilidad del acto. Se postulaba que sería contradictorio negar la confirmación del acto pero admitir la prescripción, dado que equivaldría a posibilitar la confirmación tácita por el solo transcurso del tiempo. Se advertía que de ser así, el resguardo del interés general quedaría virtualmente supeditado a la voluntad de quien tenía legitimación (Cfr. Llambías, Jorge J., Tratado de derecho civil. Parte general, 24ª edición, actualizado por Patricio J. Raffo Benegas, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2012, Tº II, pp. 481 y ss.; Rivera, Julio César, Instituciones de derecho civil. Parte general, Abeledo-Perrot, 5ª edición actualizada, Tº II, p. 713; Cifuentes, Santos, Negocio jurídico, 2ª edición, Astrea, Buenos Aires, p. 776; Borda, Guillermo A., Tratado de derecho civil. Parte general, 14ª edición, actualizada por Guillermo J. Borda, La Ley, Buenos Aires, Tº II, pp. 410 y ss.; Aráuz Castex, Manuel, Derecho civil. Parte general, Cooperadora de Derecho y Ciencias Sociales, Buenos Aires, Tº II, ps. 44 y 467; Moisset de Espanés, Luis, "La nulidad absoluta y su declaración de oficio", JA, J980-II-165, VI Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Santa Fe, 1977). En la jurisprudencia, entre otros, CNCiv., sala A 31/5/1968, JA, 1968-V-336; CCiv.1ª Cap., 26/7/1944, JA, 1944-III-835; CSJN, 30/6/1941, JA, 75-918; CCiv.1ª Cap. JA, 56-768; CCiv.1ª, Cap., JA, 58-454; CCiv.2ª Cap., 27/6/1939, JA, 68-135; CCiv.2ª Cap., JA 1943-III-547; CCiv.2ª Cap., 30/10/1944, LA LEY, 36-455; CSJN, 24/11/1937, JA, 60-367; CSJN, JA, 23-645).

Es que no puede soslayarse que, como lo ha señalado la Corte Suprema de Justicia de la Nación: "Lo que es inmoral, lo que es contrario al orden social, o que se reputa inexistente por falta de formas sustanciales, no puede subsanarse por el transcurso del tiempo. El acto será siempre inmoral, contrario al orden público o carente de las formas indispensables, cualquiera sea el número de años pasados desde su celebración. El tiempo es impotente para transformar en moral lo inmoral, lo ilícito en lícito, lo informal en formal y siempre el acto conservará el vicio original" (Fallos 179:249, 185:100, 324:4199).

Por ende, las excepciones interpuestas por los codemandados Poupard, Díaz y Banco del Tucumán SA se desestiman.

2.- Seguidamente, corresponde abordar la defensa de falta de acción interpuesta por los demandados Ana Marta Díaz y Álvaro José Padilla.

Se ha dicho que la excepción de falta de legitimación para obrar procede cuando el actor no resulta la persona especialmente habilitada para asumir tal calidad con referencia a la materia concreta sobre la que versa el proceso, por no ser titulares de la relación jurídica sustancial en que se funda la pretensión, con prescindencia de la fundabilidad de la misma (Cfr. Kielmanovich, Jorge, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación". Comentado y Anotado", t. I, Año 2009, p. 736).

Conforme expresa Palacio, la defensa de falta de legitimación para obrar, tiene por objeto poner de manifiesto que el actor o el demandado no son titulares de la relación jurídica sustancial en la que se funda la pretensión. Para que

el juez pueda examinar la pretensión procesal en cuanto al fondo, es preciso, que quienes de hecho intervienen en el proceso, sean quienes deben figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad. Esas son las justas partes o partes legítimas: la aptitud jurídica que permite caracterizarlas se denomina legitimación para obrar o procesal. La pauta fundamental para determinar en cada caso la existencia de legitimación procesal está dada por la titularidad, activa o pasiva, de la relación jurídica sustancial y controvertida. Debe mediar coincidencia entre las personas que actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita para pretender y para contradecir respecto a la materia objeto del litigio. La pretensión debe ser deducida por y frente a una persona procesalmente legitimada. (Cfr. Palacio, L. Derecho Procesal Civil, T I, P 405, Edit. Abeledo Perrot, 1990).

La codemandada cuestionó la legitimación activa postulando que la parte actora carece de derecho a accionar en razón de que Jorgelina de los Ángeles Juárez suscribió un boleto de compraventa a su favor- debidamente inscripto en el Registro Inmobiliario-; que intervino en la Escritura N° 56 en virtud de las facultades que le fueron conferidas mediante poder especial irrevocable post mortem para escriturar; y que vendió el inmueble mediante Escritura N° 57 a Roberto Alejandro Poupard, quien lo adquirió de buena fe, habiéndosele efectuado, además, tradición del bien al comprador.

Conforme a lo considerado al tratar la excepción de prescripción, por el presente juicio Carlos José Avellaneda, apoderado de la Sucesión de Juárez Jorgelina de los Ángeles, pretende se declare la inoponibilidad de la compraventa del inmueble ubicado en calle Godoy Cruz N°91 de esta ciudad, instrumentada en la Escritura Pública N° 57 del 25/01/07, la ineficacia absoluta de dicho acto para fundar la mutación real y la inexistencia de la hipoteca constituida a favor del Banco del Tucumán SA. Para así proceder, alegó la falta de autoría de la titular dominial en la venta antecedente, plasmada en Escritura N° 56 en razón de que la misma fue otorgada por la demandada Ana Marta Díaz, quien invocó la representación de la causante valiéndose de un poder especial irrevocable post mortem para escriturar absolutamente falso.

Cabe tener presente que, en materia de ineficacias absolutas, nuestro ordenamiento ha reconocido una amplia legitimación para accionar, habilitando a requerir al órgano jurisdiccional tal declaración a todo aquel que justifique un interés en la misma. Así, el art. 1047 CC establece que la nulidad absoluta "puede alegarse por todos los que tengan interés en hacerlo, excepto el que ha ejecutado el acto, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba. Puede también pedirse su declaración por el ministerio público, en el interés de la moral o de la ley". En el caso, resulta evidente el interés que asiste a la parte actora en el reconocimiento y declaración de la ineficacia absoluta de los actos jurídicos instrumentados en la Escritura N° 57, en tanto los mismos habrían originado la sustracción del inmueble de calle Godoy Cruz N°91 del acervo hereditario, y su posterior afectación con un derecho real de garantía.

Por ende, verificándose en autos el interés que asiste a la parte actora en la declaración pretendida, la defensa de falta de acción interpuesta por Ana Marta Díaz se desestima. Ello, con prescindencia de la fundabilidad de su pretensión que será abordada al tratar el fondo de la cuestión.

3.- Respecto de la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el escribano Álvaro José Padilla, a fs. 747/748, cabe tener en cuenta que el codemandado argumenta que no ha tenido intervención en la Escritura Pública N° 57 de venta y contrato de mutuo con garantía hipotecaria, por lo que ninguna responsabilidad le cabe en la supuesta nulidad que invoca la parte actora.

El demandante repelió tal planteo invocando la responsabilidad del codemandado en tanto fue quien solicitó el certificado de ley sobre el inmueble matrícula N-24095/002 para la operación de ventas simultáneas e hipoteca. Añade, que las hojas de protocolo utilizadas en las Escrituras Públicas N° 56 y 57 fueron provistas por el Colegio de Escribanos al Esc. Álvaro José Padilla e indica que fue este notario quien extendió los recibos en concepto de honorarios por la escrituración y el pago del impuesto de sellos correspondiente a la Escritura N° 57 del 25/01/07.

Estimo pertinente aclarar, que la legitimación pasiva debe analizarse sin perder de vista el objeto del presente juicio: la declaración de nulidad del acto jurídico por el que Ana Marta Díaz habría vendido el inmueble ubicado en calle Godoy Cruz N° 91 a Roberto Alejandro Poupard y la declaración de inexistencia de la hipoteca constituida sobre dicho inmueble. En este marco, cabe tener presente que la legitimación pasiva en esta materia viene dada por todas aquellas personas que fueron parte sustancial de los actos impugnados. Así, emanando de la copia corre a fs. 487/496, que el escribano Álvaro José Padilla no fue parte sustancial de la venta ni de la hipoteca, advierto que el codemandado no se encuentra habilitado para contradecir respecto a la materia objeto del presente litigio, siendo insuficientes para variar tal conclusión los fundamentos expuestos por la parte actora a fs. 751.

Consecuentemente, se accederá a la defensa interpuesta y se absolverá al codemandado Álvaro José Padilla.

4.- Ingresando a la cuestión de fondo involucrada en el presente juicio, cabe tener presente que el actor postula la ineficacia de la compraventa celebrada entre Ana Marta Díaz y Roberto Alejandro Poupard el 25/01/07 y la inexistencia de la hipoteca constituída por este último sobre el inmueble objeto de la misma. Fundamenta su planteo en la nulidad absoluta de la venta antecedente, toda vez que, en la misma, la demandada Ana Marta Díaz invocó la representación de Jorgelina de los Ángeles Juárez, valiéndose del testimonio de un poder especial irrevocable post- mortem para escriturar que, al no encontrarse protocolizado y adolecer de diversos defectos, resulta inexistente.

En primer término, estimo oportuno recordar que: “La legitimación de las partes es una cuestión que interesa al orden público y puede ser

abordada aún de oficio por los jueces, y en cualquier instancia, ya que constituye uno de los pilares básicos del proceso; la legitimación de las partes no se encuentra alcanzada por la preclusión...puede ser tratada de oficio" (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Mercedes, Sala II, 18/12/2009, "Erich, María F. y otro v. Erlich, Ricardo H.", APBA 2010-8-884, 45001152).

Ciertamente el órgano jurisdiccional debe examinar la legitimación para obrar de los sujetos intervinientes en el proceso, aunque no fuera denunciada como excepción previa ni como defensa de fondo, lo que, en modo alguno, vulnera el principio de congruencia, puesto que constituye una cuestión de derecho. La Suprema Corte de Justicia de Buenos Aires, adoptando este criterio, ha dicho que "No se lesiona el principio de congruencia al abordar de oficio la legitimación, desde que ésta constituye un requisito esencial de la acción" (Ac. 82123, sent. del 14/04/2004, Sumario Juba B23395).

Tanto los sujetos activos como los pasivos intervinientes en determinado proceso, deben ser los habilitados legalmente para hacerlo, en mérito a la materia cierta sobre la que verse eventualmente la pretensión esgrimida. En otras palabras, "es preciso, que quienes de hecho intervienen en el proceso como partes (actora o demandada), sean quienes deban figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad. Estas últimas son las 'justas partes', o las 'partes legítimas', y la aptitud jurídica que permite caracterizarlas mediante esos términos se denomina legitimación para obrar o legitimación procesal..." (Palacio, Lino Enrique, "Derecho Procesal Civil", Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1979, t. I, p. 405).

Como piedra de toque para fundar la procedencia del análisis ex officio de la legitimación, merece transcribirse, por su pertinencia y claridad, parte de un voto vertido por Kemelmajer de Carlucci, en donde expuso, respecto del estudio de legitimación, que: "...a)...Rige la norma del iura novit curia (Satta, Salvatore, Derecho Procesal Civil, trad. de Santiago Sentis Melendo, Ejea, Buenos Aires, 1972, t. III, p. 374; Fairén Guillén, Víctor, Estudios de Derecho Procesal, Madrid, 1965, p. 229; Chiovenda, José, Instituciones de Derecho Procesal Civil, trad. de Gómez, Madrid, 1936; Arazi, Roland, La excepción de falta de legitimación para obrar, La Ley, 1985-A, 960). b) La calidad o legitimación para obrar es un requisito esencial del derecho de acción (o de la pretensión); una condición de admisibilidad intrínseca de la acción o pretensión; en la terminología procesal de algunos autores, un presupuesto procesal. Consecuentemente, se entra en el juzgamiento del mérito, o de lo pretendido sólo después de acreditarse las 'justas partes' o las 'partes legítimas' (Códigos procesales en lo civil y comercial de la provincia de Buenos Aires y de la Nación, comentados y anotados, t. IV-B, Platense-Perrot, Buenos Aires, 1990, p. 221; Quinteto de Prieto, La legitimación en la causa, Revista de Estudios Procesales, N° 36, p. 74). c) El juez puede advertir esa falta de legitimación manifiesta antes de correr traslado de la demanda, pudiendo entonces repeler in limine la demanda ya que por ello hace innecesaria la tramitación del proceso. Se trata de un presupuesto de improponibilidad subjetiva de la demanda que autoriza

tal actitud. Con mayor razón, entonces, puede hacerlo al momento de la sentencia (Arazi, Roland, op. cit., La Ley, 1985-A, 960 y en Enciclopedia Jurídica Omeba, apén. V, p. 346)..." (SC Mendoza, sala I, 18/12/91, La Ley, 1992-C, 201; conf. también CNCiv., sala A, 12/12/84, La Ley, 1985-A, 571).

Sentado ello, advierto la falta de legitimación pasiva existente en autos respecto de Gonzalo Padilla, que no fue parte sustancial en los actos jurídicos cuestionados, habiendo participado únicamente en su instrumentación, en carácter de Escribano Público. Por ende, no se encuentra legalmente habilitado para contradecir respecto a la concreta materia objeto del presente litigio. Consecuentemente, se dispondrá su absolución.

En segundo lugar, considero pertinente resaltar que no asiste razón a los codemandados Banco del Tucumán SA y Roberto Alejandro Poupard en cuanto indican que resultaba ineludible plantear en autos la nulidad del negocio jurídico instrumentado en la escritura N° 56, con intervención de todas las partes que participaron en el mismo, en tanto resulta antecedente de los actos jurídicos aquí impugnados. Ello así, en tanto el plexo probatorio rendido en la especie evidencia que la compraventa instrumentada en la Escritura Pública N° 56 resulta "a non domino", por lo que nada empece a la declaración de su ineficacia, de oficio, en los presentes autos.

Así, a fs. 343 se acompañó copia del testimonio de escritura N° 3, folio 3, año 2001, Poder Especial Irrevocable Post-Mortem otorgado por Jorgelina de los Ángeles Juárez a favor de Ana Marta Díaz ante el Juez de Paz de Orán, José Benito Aráoz y dos testigos.

A fs. 345 la Dra. Mirta Gabriela González Robles, Juez de Paz de Orán, Leales, informó que en el Libro de Protocolo de Poderes del Juzgado de Paz no se encuentra dicho testimonio de poder y que tampoco se halla el original del mismo. Asimismo, acompañó copia certificada del folio 10 del Libro de Protocolo de Poderes que corresponde a un acto fechado el 25/04/95 y en el folio 11, un testimonio del 25/06/04 (fs.344/348). En base a estas consideraciones, en el Expediente N° 2179/13 se declaró la invalidez absoluta de la Escritura Pública N°3, del testimonio en cuestión, y del poder especial irrevocable post mortem para escriturar, referido en el instrumento que resulta apócrifo.

A fs. 485/486, se aportó copia de la Escritura N° 56 del 25/01/07 por la que, valiéndose del testimonio del poder especial irrevocable post mortem para escriturar, Ana Marta Díaz celebró en representación de Jorgelina de los Ángeles Juárez y a favor de sí misma, la venta del inmueble padrón N°224.867, Matrícula 4568, Orden 7652, Circ. I, Secc. 10 B, Manzana 198, Parcela 10, Subparcela 00-02, inscripto en la Matrícula Registral N-24095/002.

Entonces, demostrada con el informe del Juzgado de Paz la inexistencia de la escritura matriz en el Protocolo del Juzgado de Paz de Orán, se determina que el instrumento que se pretende copia o testimonio de la misma resulta apócrifo y carece de todo valor (conf. art. 998 CC). De igual manera, carece

de todo valor el acto pretendidamente instrumentado en el mismo. Como corolario de ello, la venta del 25/01/07 plasmada en la Escritura Pública N° 56, adolece de falta autoría en razón de que Ana Marta Díaz no se encontraba habilitada para actuar en nombre y representación de quien aparece como vendedora, Jorgelina de los Ángeles Juárez. Ello determina la ineficacia absoluta del acto jurídico que mal pudo servir de título a la mutación real y provocar la transferencia del dominio en favor de Ana Marta Díaz.

En línea con lo considerado, se ha señalado, en opinión que comparto, que el acto sin autoría del legitimado es ineficaz por defectos en el elemento subjetivo y, por tanto, no perjudica a los terceros ni puede invocarse por ellos como fundamento o fuente de un derecho (Cfr. Alterini, Jorge H., Corna, Pablo M., Angelani, Elsa B. y Vázquez, Gabriela A., Teoría general de las ineficacias, La Ley, Buenos Aires, 2000, p. 22).

No empece tal conclusión el boleto de compraventa invocado por la parte accionada y acompañado en copia certificada a fs. 695 de los autos conexos "Suc. Juárez Jorgelina c/ Poupard s/ reivindicación", en razón de los efectos que cabe asignar a dicho acto jurídico conforme a lo normado por el art. 1185 CC y siendo, por lo demás, que emerge de la declaración testimonial brindada por María Elena Miguez, en el juicio precedentemente mencionado, que Jorgelina de los Ángeles Juárez vivió junto a su pareja Valentín Kreisel en el inmueble de calle Godoy Cruz N°91 hasta su fallecimiento, y que "después de la muerte de Doña Jorgelina y quedó ahí Don Valentín" con lo cual no pudo haber recibido de Juárez la tradición del bien. Así las cosas, aún cuando el boleto de compraventa resultara válido, no habiéndose efectuado la tradición del bien en favor de Díaz, ésta no pudo adquirir derecho real alguno sobre el inmueble de calle Godoy Cruz N°91 de esta ciudad. Pero, por sobre todo argumento, el pretense derecho de dominio invocado por la demandada Díaz, mediante la Escritura N° 56, se base en su actuación como supuesta apoderada de la vendedora Juárez, representación que fuera desvirtuada por no haber sido conferida por la titular de dominio, sin que aludiera a la existencia de boleto de compraventa alguno.

En este marco, cabe considerar la Escritura Pública N° 47, acompañada a fs. 487/496. La misma consigna que Ana Marta Díaz vende a Roberto Alejandro Poupard el inmueble que le corresponde a aquella "por compra que hiciera a la señora Jorgelina de los Ángeles Juárez mediante escritura del día de la fecha que antecede a la presente pasada por ante mí".

El principio general que rige las transmisiones de derechos está consagrado en el artículo 3270 del Código Civil (que reproduce el art. 399 del Código Civil y Comercial), y se lo identifica con las primeras palabras de su formulación en latín: "nemo plus iuris". Dicha norma establece que: "Nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba; y, recíprocamente, nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquel de quien lo adquiere". Hasta se podría decir que

éste constituye uno de los más relevantes principios generales del derecho, a los que habrá de acudirse analógicamente en los términos del art. 16 del Código Civil.

Llevado al tema de los Derechos Reales, este principio implica que para adquirir un derecho real es necesario adquirirlo de quien es titular de ese derecho, y, recíprocamente, que para transmitir un derecho real es imprescindible ser titular del mismo. Así, por ejemplo, en principio, quien recibe una cosa de quien no es dueño de ella no adquiere el derecho de dominio y queda expuesto a la acción de reivindicación existente en cabeza del verdadero dueño.

Sobre este tema, se ha señalado que "la concepción utilizada de acto inoponible es amplia, pues no se limita a los actos válidos no operantes para terceros, sino que incluye a los actos que entre las partes pueden ingresar en la dimensión de la nulidad o de la anulabilidad, pero que en todo caso son algo más para terceros, para ese tercero propietario de la escritura falsificada sería un acto inoponible"; "generalmente detrás de la escritura falsificada hay una venta de cosa ajena, y la venta de cosa ajena es un acto inoponible para el dueño que no participó en el negocio, o acaso mejor "irrelevante" (Alterini, Jorge Horacio, Acciones Reales. Análisis exegético del Régimen Jurídico de las acciones reivindicatoria, confesoria y negatoria, Abelardo Perrot, p.71).

Así las cosas, no habiendo Ana Marta Díaz adquirido el dominio de la cosa- conforme a lo precedentemente considerado- dicho contrato, por el que Díaz se obligó a transferir el dominio del inmueble ubicado en calle Godoy Cruz N° 91 a favor de Alejandro Roberto Poupard, resulta una venta de cosa ajena que se presenta como propia. Si bien el acto es válido y obliga a quienes lo otorgaron, el dueño de la cosa, que no fue parte en el mismo, no resulta alcanzado por los efectos del acto. Es decir que tal acto le es, al menos en principio, inoponible. A ello cabe añadir que la venta así instrumentada resulta ineficaz como título para fundar la mutación real. Como corolario de dicha ineficacia, al no haber adquirido Roberto Alejandro Poupard el dominio del bien, mal pudo constituir sobre el mismo hipoteca en primer grado toda vez que este derecho real sobre cosa ajena constituye precisamente un desmembramiento del derecho de dominio y, por ende, requiere inexorablemente su titularidad. Al no ser titular de dominio, la Sra. Díaz no estaba legitimada para constituir un derecho real de hipoteca sobre el inmueble de calle Godoy Cruz N° 91 de esta ciudad (art. 3119 CC), por lo que la constitución de tal gravámen deviene inválida (art. 3126 CC).

En mérito a lo expuesto, se accederá a la demanda interpuesta por el actor, Carlos José Avellaneda, en nombre de la sucesión de Jorgelina de los Ángeles Juárez. Por ende, se declarará la ineficacia de las ventas instrumentada en las Escrituras N° 56 y N° 57, para fundar la transmisión del dominio del inmueble de calle Godoy Cruz N° 91 de Jorgelina de los Ángeles Juárez a Ana Marta Díaz, y de ésta a Roberto Alejandro Poupard. Asimismo, se declarará la ineficacia absoluta de la hipoteca en primer grado constituida por Roberto Alejandro Poupard en favor del Banco del Tucumán SA, mediante Escritura Pública N°57.

Las costas, en virtud del criterio objetivo de la derrota, se imponen a Ana Marta Díaz, Roberto Alejandro Poupard y Banco del Tucumán SA, que resultan vencidos (art. 105 CPCyCT). Habiendo progresado la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por Álvaro José Padilla, se lo absuelve de la demanda, y, habiéndose absuelto también al codemandado Gonzalo Padilla, las costas derivadas de la actuación de estos codemandados se imponen a la parte actora, que resulta vencida (art. 105 CPCyCT).

IV. Que, a fs. 47/55, de los autos caratulados "SUC. JUAREZ JORGELINA DE LOS ANGELES C/ POUPARD ROBERTO ALEJANDRO S/ REIVINDICACION" - Expte. N° 2600/11, Carlos José Avellaneda, autorizado para accionar en nombre y representación del sucesorio de Juárez Jorgelina de los Ángeles, inicia juicio de reivindicación y daños y perjuicios, en contra de Roberto Alejandro Poupard, en relación al inmueble ubicado en calle Godoy Cruz N°91, que ocuparía desde el 25/01/07 el demandado, como consecuencia de actos ilegítimos, ya que se le habría transmitido el bien por quien lo hubo como consecuencia de una venta inexistente que fue celebrada mediante un poder especial irrevocable post mortem nulo. Invoca la titularidad del dominio sobre el bien, detalla sus antecedentes dominiales y solicita se ordene al accionado a su restitución libre de ocupantes, la cancelación de cualquier gravámen que pese sobre el mismo y la indemnización de los daños sufridos.

De su lado, Roberto Alejandro Poupard, postula que las Escrituras N° 56 y 57 son plenamente válidas y fueron realizadas cumpliendo la totalidad de los requisitos exigidos por la ley. Invoca el amparo de la ley en su carácter de tercer subadquirente de buena fe y título oneroso en los términos del art. 1051 CC. Subsidiariamente, plantea excepción de prescripción adquisitiva breve fundada en la posesión de buena fe del inmueble, con justo título y durante más de 10 años, sumando su posesión a la detentada por la vendedora Ana Marta Díaz.

Interpone defensa de falta de acción manifestando que el actor no materializó previamente querrela o acción civil o criminal de redargución de falsedad o nulidad de todas las escrituras públicas que resultan antecedentes de la venta realizada a su favor y que cuestiona el demandante -es decir, escritura N°3 del 05/02/01 (poder especial irrevocable post mortem) y escritura de venta N°56 del 25/01/07- con intervención de todas las partes intervinientes en las mismas.

1.- De manera liminar, cabe aclarar que, atento a la entrada en vigencia del CCyCN (Ley 26.994) desde el 1° de agosto del año 2015 (conforme Ley 27.077), corresponde pronunciarse sobre la ley aplicable al presente caso. De conformidad con lo normado tanto por el art. 7 del CCyCN (Ley 26.994) como por el art. 3 del CC (Ley 340), en materia de derechos reales, la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el CC Ley 340) no pueden ser afectadas por nuevas disposiciones; en cambio, el CCyCN rige las consecuencias o efectos de esas situaciones aún no producidas y la extinción no operada (cfr. Aída Kemelmajer de Carlucci, en "La aplicación del Código Civil y

Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes”, edit. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, p. 159).

La causa de la presente acción es el reclamo de recupero de la posesión de un inmueble sobre el que se tendría derecho de poseer basado en un derecho real de dominio, respecto de quien se encontraría ocupándolo ilegítimamente, desde el año 2007. Siendo así, se trata de una relación jurídica que se consumó antes del advenimiento del Código Civil y Comercial y, por lo tanto, debe ser juzgada conforme el sistema del anterior Código Civil (ley 340 y modif.) en sus elementos constitutivos. En relación a las consecuencias no agotadas deberá aplicarse el nuevo cuerpo legal (Ley 26.994).

Sobre este punto, Aída Kemelmajer de Carlucci comenta que “la noción de consumo que subyace en el art. 7 fue tomada por Borda de la obra de Roubier, quien distingue entre leyes que gobiernan la constitución y la extinción de una relación jurídica, y leyes que gobiernan el contenido y las consecuencias. Cada fase se rige por la ley vigente al momento de esa etapa; el consumo o el agotamiento debe analizarse según cada una de esas etapas, en concreto, para cada tipo de situaciones, siendo imposible una formulación en abstracto, para todo tipo de cuestiones” (“El artículo 7 del Código Civil y Comercial y los expedientes en trámite en los que no existe sentencia firme”. (La Ley, 2015-B, 1146, AR/DOC/1330/2015; “La Aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes” - Ed. Rubinzal Culzoni - Buenos Aires - Santa Fe - 2015, p. 158).

Tal será el criterio con el que se analizará y resolverá la cuestión de fondo, objeto de este proceso.

Como es sabido, la acción reivindicatoria tiene por fundamento el derecho de poseer y por finalidad el recupero del poder de hecho sobre la cosa. De estos dos puntos de partida surgen con claridad los elementos probatorios centrales que la procedencia de la demanda requiere, a saber, la existencia, subsistencia y eficacia del derecho de poseer o ius possidendi, y que el demandado tiene el poder de hechos sobre la cosa que forma el objeto de aquél derecho (CCiv. y Com., Sala I, Tucumán, 30/06/2014, “CITRUSVIL S.A. Vs. FERRER RAUL Y OTROS S/REIVINDICACION”).

A su vez, nuestra jurisprudencia ha dispuesto que: “La pretensión reivindicatoria se encuentra regulada en el art. 2758 del Código Civil que establece: “La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de las cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión la reclama y la reivindica contra aquél que se encuentra en posesión de ella”. La norma legal es clara en requerir la concurrencia de tres requisitos para la procedencia de la acción: 1- el carácter de propietario del actor; 2- la pérdida de su posesión; 3- la posesión de quien se demanda. La doctrina unánimemente exige para el ejercicio de la acción reivindicatoria la titularidad del derecho real respectivo en cabeza del accionante. Pero no sólo el propietario desposeído es el legitimado

para ejercer la acción sino también los herederos, acreedores y cesionarios, aún cuando personalmente no hubieran tenido la posesión, porque sucede al causante en sus derechos, y son propietarios y poseedor en los términos que lo fuera el causante (art. 3417 y 3418 del CC.). En efecto, conforme lo dispone en concepto amplio el art. 1444 del CC y lo aclara la nota del art. 1445 la acción reivindicatoria es cesible." Cámara Civil Y Comercial Común - Concepción - Sala Única, Tucumán, 09/05/2015, "Sucesion De Gomez Jesus Maria Y Garzón Juana Rosa Vs. Saavedra Ramón Oscar-Saavedra Evangelina G. Y González Hugo Omar S/Reivindicación", Nro. Sent: 105.

2.- Conforme la legislación y jurisprudencia citada, corresponderá analizar la defensa de falta de acción interpuesta por Roberto Alejandro Poupard. Postula el accionado que el actor no se encuentra legalmente habilitado a pretender la reivindicación del inmueble en tanto no materializó previamente querella o acción civil o criminal de redargución de falsedad o nulidad de todas las escrituras públicas que resultan antecedentes de la venta realizada a su favor y que cuestiona el demandante con intervención de todas las partes intervinientes en las mismas.

Se ha dicho que la excepción de falta de legitimación para obrar procede cuando el actor no resulta la persona especialmente habilitada para asumir tal calidad con referencia a la materia concreta sobre la que versa el proceso, por no ser titulares de la relación jurídica sustancial en que se funda la pretensión, con prescindencia de la fundabilidad de la misma (Cfr. Kielmanovich, Jorge, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación".Comentado y Anotado", t. I, Año 2009, p. 736).

Conforme expresa Palacio, la defensa de falta de legitimación para obrar, tiene por objeto poner de manifiesto que el actor o el demandado no son titulares de la relación jurídica sustancial en la que se funda la pretensión. Para que el juez pueda examinar la pretensión procesal en cuanto al fondo, es preciso, que quienes de hecho intervienen en el proceso, sean quienes deben figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad. Esas son las justas partes o partes legítimas: la aptitud jurídica que permite caracterizarlas se denomina legitimación para obrar o procesal. La pauta fundamental para determinar en cada caso la existencia de legitimación procesal está dada por la titularidad, activa o pasiva, de la relación jurídica sustancial y controvertida. Debe mediar coincidencia entre las personas que actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita para pretender y para contradecir respecto a la materia objeto del litigio. La pretensión debe ser deducida por y frente a una persona procesalmente legitimada. (Cfr. Palacio, L. Derecho Procesal Civil, T I, P 405, Edit. Abeledo Perrot, 1990).

Conforme lo dispone el Art. 2758 del C.C., la acción reivindicatoria nace del dominio o más propiamente de la titularidad de derechos reales, por lo que el reivindicante debe acreditar, como punto de partida, que tiene título sobre la cosa, interpretándose por tal, el antecedente jurídico del que resulta el

derecho ejercitado, o sea todo acto que acredite la existencia del mismo, sea compraventa, donación, permuta, partición, etc. (Marina Mariani de Vidal, Curso de Derechos Reales, T. 3).

A fin de probar su derecho a reivindicar el inmueble de litis, es decir la causa legítima por la que adquirió el dominio, el actor acompañó a fs. 11/12 copia certificada de la Escritura N°412 del 15/09/98 por la que Valentín Eduardo Kreisel vendió por tracto abreviado a Jorgelina de los Ángeles Juárez un inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal, identificado como unidad N°2, Planta Alta y Planta Baja, que es parte integrante del edificio general ubicado en calle Godoy Cruz N°89-91 de esta ciudad. El Informe del Registro Inmobiliario acompañado a fs. 8/9 refleja en los antecedentes dominiales del inmueble inscripto en la Matrícula N-24095/002 (Capital Norte) la situación dominial precedentemente mencionada. Así, considero probado el título invocado por la parte actora.

También considero probado que la actora, oportunamente, había recibido la entrega del inmueble mediante la respectiva tradición del mismo de su antecesor, consolidándose así su derecho real de dominio conforme las normas legales. Ello emana del testimonio de los vecinos que fueron receptados en el informe vecinal producido por el Lic. Soto, Trabajador Social del Gabinete Psicosocial de este poder (fs. 604) y de las testimoniales rendidas por Francisco César Galvan (fs. 597), Ernesto José Luchin Roig (fs. 598) y María Elena Miguez (fs. 934).

En efecto, al constituirse en el domicilio de calle Godoy Cruz N° 91 los vecinos consultados por el Lic. Soto identificaron que Kreisel ocupó durante muchos años el inmueble. A su vez, los testigos manifestaron de manera coincidente que Jorgelina de los Ángeles Juárez vivió en el inmueble, dando debida cuenta de sus dichos. En este sentido, el testigo mencionado en primer término refirió que le consta tal circunstancia por haber concurrido a la casa de la actora en diversas oportunidades durante los años 1994, 1995 aproximadamente, y que siempre la actora se encontraba en el lugar, añadiendo que después de su fallecimiento ayudó en algunas ocasiones al hijo, Carlos Avellaneda, a limpiar o sacar escombros, cortar el pasto, pintar y mantener la casa. En similar sentido, el testigo Luchini Roig refirió que llevaba a su madre, que era amiga de la Sra. Juárez, a la casa de calle Godoy Cruz N°91 a almorzar y tomar el té durante los años 1998 o 1999 y que allí veía a la actora. Finalmente, la testigo Miguez, quien refirió vivir en calle Godoy Cruz N°59 desde hace cuarenta años, manifestó que sabía que Jorgelina de los Ángeles Juárez "vivía en el inmueble con Don Valentín"; que el bien "estaba muy deteriorado después de la muerte de Doña Jorgelina y quedó ahí Don Valentín, que no sé si eran casados pero eran pareja". Habiéndosele formulado repreguntas, expresó que "ahí vivía primero Don Valentín con la primera señora y cuando quedó viudo vivió con una señora que se llamaba Jorgelina".

Si bien el accionado tachó a los testigos Galvan y Luchini Roig en su persona y en sus dichos, tal planteo no será receptado toda vez que la

amistad invocada no resulta suficiente para afectar la atendibilidad de esta prueba ni disminuir la eficacia convictiva de los testimonios rendidos. Máxime cuando los mismos resultan concordantes con los dichos de la testigo Miguez que no fue objeto de tacha y, por lo demás, no resultan contradichos por otro elemento de prueba que merezca idéntica o mayor fuerza probatoria.

Sentado ello, corresponde señalar que los fundamentos vertidos por el demandado en sustento de su defensa no resultan atendibles en tanto, en los autos conexos resueltos precedentemente, especialmente en Expedientes N° 2179/13 y 615/10, se determinó que el testimonio del poder especial irrevocable post mortem utilizado por Ana Marta Díaz al otorgar la Escritura Pública N°56 resulta apócrifo, al no encontrarse dicha escritura en el libro de Protocolos del Juzgado de Paz; y, por ende, se decidió que el instrumento que se pretende copia o testimonio de la misma resulta apócrifo y carece de todo valor (conf. art. 998 CC) y, de igual manera, carece de todo valor el acto pretendidamente instrumentado en el mismo, así como las referidas escrituras otorgadas en base a dicho poder apócrifo.

Se resolvió también en los autos conexos que la venta del 25/01/07 plasmada en la Escritura Pública N°56, adolece de falta autoría en razón de que Ana Marta Díaz no se encontraba habilitada para actuar en nombre y representación de quien aparece como vendedora, Jorgelina de los Ángeles Juárez; y que ello determina la ineficacia absoluta del acto jurídico que mal pudo servir de título a la mutación real y provocar la transferencia del dominio en favor de Ana Marta Díaz.

En ese marco, en el juicio de nulidad se consideró la Escritura Pública N° 57 destacándose que en la misma se consigna que Ana Marta Díaz vende a Roberto Alejandro Poupard el inmueble que le corresponde a aquella "por compra que hiciera a la señora Jorgelina de los Ángeles Juárez mediante escritura del día de la fecha que antecede a la presente pasada por ante mí". Se advirtió que no habiendo Ana Marta Díaz adquirido el dominio de la cosa, dicho contrato por el que Díaz se obligó a transferir el dominio del inmueble ubicado en calle Godoy Cruz N°91 a favor de Alejandro Roberto Poupard resulta una venta de cosa ajena que se presenta como propia; y que el dueño de la cosa, que no fue parte en el contrato, no resulta alcanzado por los efectos del mismo, es decir que tal acto le es inoponible.

Así las cosas, se decidió que la venta instrumentada en la Escritura N°57 resulta ineficaz como título para fundar la mutación real y no es oponible a los sucesores de Jorgelina de los Ángeles Juárez que no fueron parte en dicho contrato.

En este punto, resulta pertinente advertir que Roberto Alejandro Poupard intervino en los autos conexos en calidad de demandado y tuvo amplias facultades de alegación, prueba y contraprueba. Por consiguiente, resulta perfectamente alcanzado por lo decidido en dichos pleitos sin desmedro de su derecho de defensa.

Por lo demás, no puede soslayarse que, conforme lo ha advertido autorizada doctrina, "se tiene por inoponibilidad del negocio cuando éste no puede tener valor contra el tercero, en el sentido de que respecto a éste las cosas se hallan como si el negocio no existiese; su situación jurídica no está en absoluto influida por el negocio. Para que el negocio esté así privado de valor frente a él no hay necesidad de ninguna acción dirigida a destruir los efectos de éste; podría ser útil sólo una acción de fijación"; añadiendo que "más que inoponibles pueden denominarse jurídicamente irrelevantes respecto al tercero aquellos negocios que han sido realizados por otro y tienen por objeto el patrimonio de aquel; aquí valgo, precisamente y en tesis de principio, la máxima res inter alios acta tertio neque nocet neque prodest. Piénsese la irrelevancia de la venta de cosa ajena respecto del dominus" (Alterini, Jorge, Acciones Reales. Análisis exegético del régimen jurídico de las acciones reivindicatoria, confesoria y negatoria, Abeledo Perrot, p. 71 y ss.).

De manera concordante, Betti recuerda que "la tutela del tercero contra los efectos del negocio que en apariencia le perjudican no requiere siempre una iniciativa suya...no la requiere cuando el negocio que contempla su comportamiento sea de por sí inidóneo para perjudicarlo según los principios de la legitimación..., ya que frente a la nada no es siquiera concebible una impugnación..." (Betti citado en Alterini, Jorge, Acciones Reales. Análisis exegético del régimen jurídico de las acciones reivindicatoria, confesoria y negatoria, Abeledo Perrot, p. 71 y ss.).

En este marco, faltando la autoría del propietario en la venta instrumentada en las Escrituras Públicas N° 56 y N° 57, y habiendo invocado el demandado la posesión de la cosa al haberla recibido de un enajenante de mala fe, cabe tener por verificada, en el caso, el título invocado por la parte actora y la desposesión. Por ende, el planteo de falta de acción interpuesto por el demandado Poupard se desestima.

3.- Sentado ello, corresponde analizar la defensa de prescripción adquisitiva breve opuesta por el demandado. Para fundar la defensa intentada, Roberto Alejandro Poupard alegó la posesión de buena fe del inmueble con justo título desde el 25/01/07 que, sumada a la detentada por la vendedora Ana Díaz desde la fecha del boleto de compraventa o, inclusive, desde la del poder especial irrevocable post mortem, alcanzan el término de 10 años exigido por la ley.

Resulta oportuno señalar que la prescripción como defensa tiende a evitar la desposesión pero no a la obtención de un título de dominio, por lo que no hay razón que justifique el cumplimiento de las formalidades y requisitos que la ley 14.159 impone para el ejercicio de la acción, supuesto bien distinto y diferenciado por su objeto, pretensión y finalidad. De allí que las limitaciones y exigencias respecto de la prueba testimonial y del pago de impuestos que contiene la ley, no restringen la actividad probatoria del poseedor demandado para acreditar la usucapión que genera su defensa, ni condicionan la admisión parcial de la

excepción; ésta puede prosperar aun cuando la única prueba aportada sea la testifical y aunque el poseedor no haya pagado los impuestos, tasas y contribuciones que gravan el inmueble siempre que valorados prudentemente y de acuerdo a las reglas de convicción arrimadas al proceso por el poseedor acrediten debidamente el hecho de la posesión, sus caracteres y el cumplimiento del plazo legal.

Señala Lapalma Bouvier que “(...) La diferente regulación legal y distinta gravedad de los recaudos exigidos para probar la usucapión en uno y otro supuesto se explican y justifican por el hecho de que oponiéndose como defensa, el contralor de la prueba que posibilita la bilateralidad del contradictorio será garantía suficiente para la defensa de los derechos de las partes, y si bien es cierto que proponiéndose la prescripción como acción las garantías enunciadas - tratándose de proceso contencioso - igualmente existirán, también lo es que la distinta gravedad y contenido de la pretensión que se ejerce en uno y otro caso y los derechos que mediante el ejercicio de la acción pueden afectar, convalidan la solución legal. Analizando los efectos que prácticamente puede producir esta diferente regulación legal se ha afirmado que el éxito que eventualmente pudiera lograr el poseedor demandado en el juicio de reivindicación al acogerse su excepción, lo que de ningún modo le permitirá obtener la inscripción registral de dominio a su favor, plantea la posibilidad de que al accionar con posterioridad en contra del propietario - reivindicante perdidoso-, sea vencido por éste y no logre la sentencia declarativa de su prescripción ni la consecuente inscripción (...). Una cosa es conservar la posesión y otra bien distinta es lograr la inscripción registral del dominio y la cancelación de la registración anterior. Para el primer supuesto en cuanto la cuestión atañe exclusivamente a los intereses de las partes, no es dable exigir más de lo que puede requerirse para la admisión de cualquier otro tipo de defensa ni forzar la intervención de terceros - incluido el Estado - eventualmente interesados (...)” (Cfr. Néstor D. Lapalma Bouvier en El proceso de usucapión, segunda edición, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 1984, pág. 79, 81”).

Asimismo, la CSJT ha manifestado que “(...) cuando la prescripción adquisitiva se invoca por vía de excepción destinada a evitar la desposesión, no rige la norma a tenor de la cual es ineficaz, por sí sola, la prueba testimonial para acreditar la usucapión, no obstante lo cual es elemental que tal prueba deba ser fidedigna, completa y concluyente, sin que pueda dejar dudas sobre los hechos que autoricen a tener por cumplida la prescripción en trato, dado que presentando el reivindicante título de propiedad anterior a la posesión del demandado que no presenta título, se presume iuris tantum la propiedad y posesión de aquél” (sentencia n° 189 del 7/3/2019 en “s/ Prescripción adquisitiva” expte. C2398/06).

Sentado ello, cabe tener en cuenta que el art. 3.999 CC dispone: "El que adquiere un inmueble con buena fe y justo título prescribe la propiedad por la posesión continua de diez años". Por ende, para la procedencia de

la defensa intentada resulta ineludible que el actor acredite que cuenta con justo título, buena fe, y que ha poseído el inmueble durante diez años.

En cuanto al primer requisito, esto es, el justo título, el art. 4010 CC prescribe que "es todo título que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez, sin consideración a la condición de la persona de quien emana". El vocablo "título" se utiliza para designar la fuente de adquisición del derecho y no al instrumento que lo porta. Es un acto jurídico que tiene por finalidad la transmisión de un derecho real que se ejerce por la posesión, pero que no pudo por sí alcanzar ese objetivo, pues aun cuando satisfizo la forma exigible, su otorgante no era capaz o no estaba legitimado al efecto. Explican Aubry y Rau que "un justo título es un título que considerado en sí es decir, con abstracción de si emanan del verdadero propietario y de una persona capaz de enajenar, es apto para conferir un derecho de dominio" (Cfr. Lafaille, Tratado, t. I, n°784, p. 595).

En línea con lo precedentemente señalado Vélez Sarsfield en la nota al art. 4010 CC expresa que "Cuando se exige un justo título, no es un acto que emane del verdadero propietario, puesto que es contra él que la ley autoriza la prescripción. Precisamente el vicio resultante de la falta de todo derecho de propiedad en el autor de la transmisión, es lo que la prescripción tienen por objeto cubrir...".

En igual sentido se ha advertido que "Si, pues, alguien vende por escritura pública, con todos los requisitos, un inmueble que no le pertenece, se encuentran reunidos los extremos del art. 4010. En el supuesto que el verdadero propietario reivindicara, podría oponérsele la prescripción breve, por el poseedor de buena fe, una vez transcurrido el término legal. El derecho del demandante cede en este caso, ante el cúmulo de factores que confieren a tal enajenación, toda apariencia de seriedad y que refuerzan el estado de ánimo del adquirente, al considerarse legítimo propietario" (Lafaille, Tratado, t. I, n°784, p. 595).

En orden a acreditar el justo título, a fs. 390/400 se acompañó copia de la Escritura Pública N° 57 por la que Ana Marta Díaz vendió a Roberto Alejandro Poupard el inmueble objeto de la presente litis. Conforme a lo considerado en oportunidad de resolver la defensa de falta de acción, en los autos "Sucesión Juárez Jorgelina de los Ángeles c/ Díaz Ana Marta y otros s/ Nulidad" se determinó que el acto jurídico plasmado en dicho instrumento público configura una venta de cosa ajena que se presenta como propia. Así las cosas, teniendo la venta instrumentada en dicho acto por fin inmediato transmitir el dominio del inmueble objeto de la presente litis, satisfaciendo las solemnidades exigidas por la ley para dicho acto al haberse extendido en escritura pública y habiendo emanado de quien carecía de legitimación para otorgar el acto, estimo que cabe tener por configurado el justo título en los términos del art. 4010 CC.

En cuanto a la buena fe, de acuerdo a lo normado por el art. 4006 CC, la misma consiste en la creencia sin duda alguna del poseedor, de ser el

exclusivo señor de la cosa. Pero además, es menester que esa convicción vaya acompañada de un obrar diligente, prudente, cuidadoso y previsor (arts 512 - omisión de diligencias que exigiere la naturaleza de la obligación, y que correspondiesen a las circunstancias de personas, tiempo y lugar, 902 -cuando mayor sea el deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas, mayor será la obligación que resulte de las consecuencias posibles de los hechos, y 1198 - buena fe contractual).

Estimo que en el caso cabe tener por acreditada la buena fe del demandado a partir de la presunción del art. 4008 CC, que se ve reforzada por el estudio de título realizado para la operatoria que se anexó a fs. 689/691. En el mismo el Esc. Álvaro Padilla expresamente concluyó: "La presente se ha realizado en las escrituras matrices del Archivo de la Provincia y en las escribanías intervinientes, habiéndose estudiado el total de los asientos registrables, encontrándose en legal forma".

A lo señalado, cabe añadir que contribuye también a formar convicción sobre la buena fe del reivindicado la tasación del inmueble que se efectuó con motivo del préstamo hipotecario solicitado por Poupard (fs. 429/436). Ello así, en tanto a partir de la misma se infiere que, al momento de inspeccionar la propiedad, Ana Marta Díaz tenía la posesión de la vivienda. Advierto que dicha circunstancia, sumada a la escrituración del bien a nombre de Díaz y al informe contenido en el estudio de título, pudo generar convicción en el accionado respecto a la titularidad del dominio en cabeza de la vendedora.

Asó las cosas, entiendo que Roberto Alejandro Poupard pudo creer en la legitimidad del acto jurídico celebrado y de su derecho de poseer.

Por lo demás, del plexo probatorio rendido en la especie no surgen corroboradas las circunstancias alegadas por la parte actora para desvirtuar tal conclusión: que Poupard fue partícipe de la maniobra ejecutada por Díaz para sustraer el bien inmueble del acervo hereditario y tenía efectivo conocimiento de que carecía de derecho sobre la cosa.

En este marco, contrariamente a lo postulado por la parte actora, no resulta razonable inferir la mala fe del accionado únicamente a partir de la utilización de un único certificado ley 1682 para inscribir en el Registro Inmobiliario las ventas simultáneas.

En cuanto al plazo legal, el art. 3999 CC exige que el usucapiente hubiere poseído el inmueble que pretende prescribir durante el término de diez años, brindándole la posibilidad de unir su posesión a la de su causante, en orden a cumplir dicho término. Ahora bien, resulta menester que ambas posesiones, las del usucapiente y la de su antecesor, resulten legales, es decir, cumplan con las condiciones requeridas por la ley (justo título y buena fe). En similar sentido, y siguiendo el criterio doctrinario y jurisprudencial en la materia, también el art. 1901 CCCN exige que ambas posesiones unidas sean de buena fe y estén ligadas por un vínculo jurídico.

En este marco, considero que el vínculo jurídico que autoriza a unir ambas posesiones resulta acreditado con la Escritura Pública N° 57 por la que Ana Marta Díaz vendió a Roberto Alejandro Poupard el inmueble de calle Godoy Cruz N° 91 de esta ciudad (fs. 390/400). Ahora bien, advierto que, en el caso Ana Marta Díaz, quien antecedió al demandado en la posesión, no puede considerarse poseedora de buena fe en los términos del art. 4006 CC. Ello así, en tanto no pudo desconocer que el testimonio del poder especial irrevocable post mortem del que se valió para escriturar el inmueble a su nombre carecía de valor por no encontrarse protocolizado.

Así las cosas, la posesión del demandado dataría del 25/01/07- conforme a la fecha de la Escritura Pública N°57- y por tanto resulta insuficiente para tener por acreditada la usucapión corta, en tanto no alcanza los diez años que exige el art. 3999 CC. Por ende, la defensa de prescripción adquisitiva breve interpuesta por Roberto Alejandro Poupard se desestima.

4.- Resueltas las defensas intentadas por el accionado corresponde ingresar al fondo de la cuestión, para lo que cabe tener presente que la acción reivindicatoria tiene por fundamento el derecho de poseer, y por finalidad el recupero del poder de hecho sobre la cosa por parte de su propietario. De estos dos puntos de partida surgen con claridad los elementos probatorios centrales que la procedencia de la demanda requiere, a saber, la existencia, subsistencia y eficacia del derecho de poseer o ius possidendi, y que el demandado tiene el poder de hecho sobre la cosa que forma el objeto de aquél derecho (CCiv. y Com., Sala I, Tucumán, 30/06/2014, "CITRUSVIL S.A. Vs. FERRER RAUL Y OTROS S/REIVINDICACION").

A su vez, nuestra Corte Suprema de Justicia ha dispuesto que: "El antiguo Código Civil conceptualizaba a la reivindicación en el art. 2758, texto que expresaba que "La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella". El Código Civil y Comercial, siguiendo los lineamientos de la norma precedente, dispone "La acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento" (art. 2248,1° párrafo). La doctrina nacional la ha conceptualizado como aquella acción que tiene por objeto recuperar una posesión de la que hemos sido privados, restableciendo así el ejercicio del derecho real correspondiente (Salvat-Argañaraz, Derechos Reales, T° III, n° 2034). 1.1. El ejercicio de la acción requiere: a) que el reivindicante sea titular del derecho; b) que el derecho exista al tiempo de la demanda y subsista durante el proceso; y c) que la acción se dirija contra el poseedor o tenedor de la cosa.(POSSE - ESTOFAN - SBDAR (CON SU VOTO) - RODRIGUEZ CAMPOS. (CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Corte Nro. Expte: 5/16, Nro. Sent: 1829, Fecha Sentencia 08/10/2019).

Nuestros Magistrados, a su vez, se han pronunciado sobre este tipo de acción, con un criterio al que adhiero, al establecer que: "La pretensión reivindicatoria se encuentra regulada en el art. 2758 del Código Civil que establece: "La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de las cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión la reclama y la reivindica contra aquél que se encuentra en posesión de ella". La norma legal es clara en requerir la concurrencia de tres requisitos para la procedencia de la acción: 1- el carácter de propietario del actor; 2- la pérdida de su posesión; 3- la posesión de quien se demanda. La doctrina unánimemente exige para el ejercicio de la acción reivindicatoria la titularidad del derecho real respectivo en cabeza del accionante. Pero no sólo el propietario desposeído es el legitimado para ejercer la acción sino también los herederos, acreedores y cesionarios, aun cuando personalmente no hubieran tenido la posesión, porque sucede al causante en sus derechos, y son propietarios y poseedor en los términos que lo fuera el causante (art. 3417 y 3418 del CC.). En efecto, conforme lo dispone en concepto amplio el art. 1444 del CC y lo aclara la nota del art. 1445 la acción reivindicatoria es cesible." (DRES.: POSSE - BRAVO - IBÁÑEZ DE CÓRDOBA. CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - CONCEPCIÓN - Sala Única SUCESIÓN DE GOMEZ JESUS MARIA Y GARZON JUANA ROSA Vs. SAAVEDRA RAMON OSCAR- SAAVEDRA EVANGELINA G. Y GONZÁLEZ HUGO OMAR S/REIVINDICACION Nro. Sent: 105 - Fecha Sentencia: 09/06/2015).

Conforme la legislación y jurisprudencia citada, corresponderá determinar la procedencia de la pretensión reivindicatoria promovida por la parte actora.

Teniendo en cuenta lo resuelto en los autos conexos, en especial en "Sucesión Juárez Jorgelina de los Ángeles c/ Díaz Ana Marta y otros s/ Nulidad" - Expte. N° 615/10 y lo considerado al tratar la excepción de falta de acción, en el presente caso se presenta el supuesto previsto por el art. 2777 CC, habida cuenta que la acción reivindicatoria es intentada por un heredero de la titular dominial del inmueble de calle Godoy Cruz N°91 de esta ciudad, en representación de dicha causante, contra el actual poseedor de buena fe que la obtuvo por título oneroso de un enajenante de mala fe.

En efecto, en el caso se acreditó que Jorgelina de los Ángeles Juárez adquirió su derecho de dominio del anterior propietario, por compra por tracto abreviado que hiciere a Valentín Bernardo Kreisel, mediante Escritura N°412 de fecha 15/09/98, pasada ante el escribano Antonio Rotta Di Caro. Tal adquisición, manifiestamente anterior a la posesión alegada por los demandados, genera, en favor del actor, la presunción de haber adquirido de quien era el verdadero propietario y poseedor del inmueble (art. 2790 del Código Civil), sin que tal presunción haya sido desvirtuada por prueba alguna de los demandados.

A su vez, teniendo en cuenta lo resuelto en los autos conexos precedentemente referidos, Roberto Alejandro Poupard adquirió a título oneroso su

derecho en virtud de un título con antecedente de acto materialmente falsificado. Es decir que se trató de una transmisión de derechos realizada en un acto jurídico que no contó con la autoría del verdadero titular del derecho que se pretende transmitir.

De las consideraciones vertidas en los párrafos precedentes, surge claro que estamos frente a un supuesto en el que ambas partes presentan títulos de dominio emanados de distintos enajenantes, pero el título del demandado emana de quien no es titular del derecho transmitido. Por ello, la cuestión debe resolverse por aplicación del artículo 2792 del Código Civil, según el cual debe ser preferido el que ostente el título emanado del verdadero propietario, lo que, en este caso sólo puede predicarse respecto de la parte actora.

Habiendo invocado el demandado su condición de subadquirente de buena fe y título oneroso para paralizar la acción reivindicatoria promovida en su contra, cabe analizar si la hipótesis involucrada en el caso cae bajo la órbita del art. 1051 CC.

Al analizar los caracteres de los Derechos Reales, y especialmente del dominio, se señala, como uno de ellos, el *ius persecuendi*, es decir, la facultad de perseguir la cosa pese a las sucesivas enajenaciones que se realicen. Por definición, “la acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella”. Más allá de las críticas efectuadas a esta definición, queda claro que su objeto es recuperar la posesión perdida de manos de quien la cosa se encuentre.

Precisamente, lo que corresponde abordar en este tema es si ese *ius persecuendi* tiene límites o no; dicho en otras palabras, si el efecto reipersecutorio de la acción de reivindicación de inmuebles se detiene frente a determinados subadquirentes o no, y, en su caso, bajo qué requisitos; en definitiva, cuál es su alcance.

En este tema se produce el confronto de valores igualmente dignos de protección: el derecho de los propietarios, por una parte, y el de los terceros que adquieren de buena fe de quien, no siendo propietario, presenta la apariencia de tal; están en juego posibles conflictos entre los principios de la seguridad estática, que representa el derecho individual, y de la seguridad dinámica, que exige la seguridad del tráfico.

El principio general que rige las transmisiones de derechos está consagrado en el artículo 3270 del Código Civil (que reproduce el art. 399 del Código Civil y Comercial), y se lo identifica con las primeras palabras de su formulación en latín: “*nemo plus iuris*”. Dicha norma establece que: “Nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba; y, recíprocamente, nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquel de quien lo adquiere”. Hasta se podría decir que éste constituye uno de los más relevantes principios generales del derecho, a los

que habrá de acudirse analógicamente en los términos del art. 16 del Código Civil. Llevado al tema de los Derechos Reales este principio implica que para adquirir un derecho real es necesario adquirirlo de quien es titular de ese derecho, y, recíprocamente, que para transmitir un derecho real es imprescindible ser titular del mismo. Así, por ejemplo, en principio, quien recibe una cosa de quien no es dueño de ella no adquiere el derecho de dominio y queda expuesto a la acción de reivindicación existente en cabeza del verdadero dueño.

En este tema ha sido muy importante el efecto producido por la Reforma de la Ley N° 17.711, principalmente en los artículos 1051 y 2505 del Código Civil de Vélez Sarsfield, así como por el dictado de la Ley N° 17.801 de Registro Inmobiliario. Respecto del artículo 1051, incorpora un párrafo final que importa un cambio sustancial. El artículo queda redactado de la siguiente manera: “Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble por una persona que ha llegado a ser propietario en virtud del acto anulado, quedan 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.”

Durante la vigencia del Código Velezano se encontraba discutido en la doctrina el alcance del agregado que la ley 17.711 introdujo al art. 1051 CC que tutela al subadquirente de un inmueble a título oneroso y de buena fe.

Por un lado, se consideraba que dicho agregado constituye una clara excepción del principio consagrado en el art. 3270, como también de las normas de los arts. 738 y 2601 CC (Androgué, El artículo 1051 del Código Civil y su influencia sobre el régimen de los derechos reales, LL, 143-1180). Por otro, se sostenía que la reforma había receptado la denominada teoría de la propiedad aparente, que reconoce como antecedente el viejo adagio romanista según el cual el error común y generalizado constituía una fuente creadora de Derecho; que sentaba un principio general de respeto a la apariencia jurídica, sobre la base de la buena fe, que prioriza la seguridad dinámica en el tráfico inmobiliario sobre la seguridad estática. Desde esta perspectiva, se afirmaba que en rigor de verdad, no existía contradicción entre el art. 3270 y el art. 1051, puesto a que ambos preceptos tenían un campo de actuación propia (Adorno, El art. 1051 del Código Civil y los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso -cuyos antecedentes de dominio estén afectados de nulidad absoluta-, ED, 82-821 a 828).

Simultáneamente, se discutía qué derechos de los subadquirentes de inmuebles se protegían frente a la impugnación de nulidad del acto jurídico que había sido el antecedente de la adquisición o constitución de derechos. Algunos autores opinaban, que el art. 1051 CC se limitaba a dejar a salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso pero no expresamente los derechos reales o personales constituídos a su favor, de donde esa salvedad no empecería el ejercicio de la reivindicación, puesto que al no existir excepción expresa el supuesto seguía estando sujeto al dispositivo del art. 3270 y

concs., importando entonces una simple remisión a los derechos resarcitorios que se reconocen a favor de los terceros adquirentes (arts. 1489, 2089, 2422 y ss) (Cfr. Ponencia de Alberto D. Molinario presentada en la V Jornadas de Derecho Civil).

Desde otro costal, algunos autores indicaban que lo tutelado por el art. 1051 in fine era el derecho real o personal. En este sentido, señalaban que la ley 17.711 indicaba que en el caso descripto por el artículo en cuestión quedaban a salvo los derechos del subadquirente de buena fe y a título oneroso, no se trataba de asegurar acciones personales indemnizatorias ante el progreso de la acción reivindicatoria. Es decir que la reivindicación se detiene frente a tales subadquirentes, que no soportan la evicción de la cosa (art. 2089 y ss.) (Cfr. Alterini, El artículo 1051 del Código Civil y el acto inoponible, JA, Serie contemporánea, 1971-634, doctrina; Guastavino, a protección a terceros adquirentes de inmuebles, JA 1973-93, secc. doctrina).

Ahora bien, los autores cuestionaban si la protección del art. 1051 comprendía aquellos supuestos- como el involucrado en el caso- en los que el verdadero propietario no ha tenido ninguna participación en el acto, ya sea porque se invoca un mandato del propietario inexistente o revocado o porque se utiliza una escritura falsificada, entre otros supuestos. De manera predominante, la doctrina estimaba que la venta a non domino se encontraba fuera del ámbito de protección del art. 1051 in fine, ya por considerarla un acto inexistente (Belluscio, Augusto C., Derecho de familia, Depalma, Buenos Aires, 1976, Tº II, pp. 35 y ss.; Cifuentes, Santos, Negocio jurídico, 2ª edición, Astrea, Buenos Aires, pp. 811 y ss.; Borda, Guillermo A., Tratado de derecho civil. Parte general, 14ª edición, actualizada por Guillermo J. Borda, La Ley, Buenos Aires, Tº II, p. 431; Llambías, Jorge J., Tratado de derecho civil. Parte general, 24ª edición, actualizado por Patricio J. Raffo Benegas, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2012, Tº II, núm. 1919; Highton, E., "Solución a algunos problemas", LA LEY, 1980-D, 290 y ss.; Compagnucci de Caso, Rubén, El negocio jurídico, Astrea, Buenos Aires, p. 552; Krause, Bernardo, "Imprescriptibilidad de la acción de nulidad absoluta. La inexistencia", LA LEY, 1980-A, 102. En la jurisprudencia, CNCiv., sala F, 27/8/1979, LA LEY, 1980-D, 295; CNCiv., sala G, 10/5/1984, LA LEY, 1985-B, 559), ya un acto inoponible para el dueño (Alterini, Jorge H., "El art. 1051 del Código Civil y el acto inoponible", JA, sec. Doctrina, 1971, p. 634; Trigo Represas, Félix A., "La nulidad de los actos jurídicos y los terceros adquirentes de inmuebles", Revista del Notariado, núm. 821, p. 1453; Laquis, N., "Estado de la interpretación del art. 1051 in fine", LA LEY, 1985-E, 730.), ya un acto de invalidez absoluta (Cortés, Hernán, "Los efectos contra terceros de la nulidad de los actos jurídicos y la reforma de la ley 17.711", LA LEY, 139-906 y ss.; Gurfinkel de Wendy, L. N., Clasificación de las nulidades frente al artículo 1051 del Código Civil, Depalma, Buenos Aires, p. 140).

Subyacía en la doctrina mayoritaria la consideración de que la tutela del tercero no tiene relevancia suficiente como para justificar el pesado sacrificio del titular del derecho, cuando ha mediado ausencia de autoría.

En línea con lo expuesto, Alterini argumentaba que en estos casos es un poco dura la vigencia del art. 1051 frente al acto en el que no ha intervenido el propietario en tanto implicaría un "estandarte enfervorizado de una presunta fe pública, de la apariencia jurídica, de la seguridad jurídica, pero una quizás injustificada "expropiación" originada por quien transmitió derechos ajenos sin estar legitimado en sentido estricto, o sea sin poder de disposición" (Alterini, Jorge Horacio, "Capacidad y legitimación", "Revista Jurídica de Buenos Aires", 1966-III, p. 257 y ss). En atención a lo señalado, el autor estimaba que el art. 1051 no protege al subadquirente de buena fe y a título oneroso ante una escritura falsificada, porque debe levantarse el altar de la apariencia jurídica, pero no en medida tal que hasta lleve a superar en los inmuebles la tutela que se concede en los muebles para los que se requiere que la cosa no fuere robada ni perdida.

Comparto esta postura que no sólo fue mayoritaria en la doctrina sino que, además, es la actualmente consagrada en el art. 392 CCCN que excluye el amparo del subadquirente -aun siendo de buena fe y a título oneroso- en los casos de ausencia de autoría del verus dominus.

En consecuencia, por lo expuesto corresponde admitir la pretensión reivindicatoria intentada por la parte actora en autos, respecto al inmueble situado en calle Godoy Cruz N°91 de esta Ciudad, con el padrón inmobiliario n° 224.867, matrícula 4568/7652, Circunscripción I, Sección 10B, Manzana o Lámina 198, Parcela 10, Subparcela 00-02, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-24095/002, en contra de Roberto Alejandro Poupard, D.N.I. n° 16.860.825 y/o de quien detente la posesión a su nombre, condenándolo a restituir la posesión del inmueble precedentemente descripto, en el plazo de diez días de quedar firme la presente.

5.- Sentado ello, queda por abordar lo que en doctrina se conoce como liquidación del estado posesorio toda vez que la parte actora reclama el pago de los frutos civiles (estimados provisoriamente en la demanda en \$106.000) y daños materiales sufridos en la cosa (estimados en \$10.000). Para así proceder, postula que el demandado constituye un poseedor de mala fe.

Resulta pertinente advertir que la idea que subyace en la regulación de la liquidación del estado posesorio es favorecer la situación de los poseedores de buena fe, quienes actúan en la confianza o creencia de detentar un derecho sobre la cosa, aun cuando finalmente resulte que la adquisición hubiere de quedar frustrada. El poseedor es, entonces, un gestor, o administrador de la cosa, que resultará castigado, indemne o premiado según la honestidad y diligencia con la cual opera. La protección de la posesión tiene una raíz netamente utilitaria, por cuanto la tutela del poseedor incentiva la eficiente custodia y administración que este hará sobre el bien.

Las obligaciones legales que nacen al momento de terminar la posesión -en vista a la entrega del bien- tienen diverso contenido según la situación del poseedor. La liquidación del estado posesorio se asemeja a una rendición de

cuentas, donde un administrador de la cosa debe liquidarlas, y toma particularmente en consideración la condición subjetiva del poseedor, es decir, si actúa de buena fe o no. En el primer caso, el ordenamiento jurídico coloca en situación especialmente favorable al poseedor, que es tratado como un "propietario interino". Por el contrario, la mala fe desacredita su posición jurídica y le pone a su cargo consecuencias desfavorables.

En cuanto al momento decisivo para valorar la buena fe, el art. 2358 del Código Velezano dispone: "La buena fe del poseedor debe existir en el origen de la posesión, y en cada hecho de la percepción de los frutos, cuando se trate de frutos percibidos".

En el caso de los frutos percibidos, el régimen del Código Civil obliga a efectuar una serie de distingos atendiendo - por un lado- a la buena o mala fe del poseedor, y -por el otro- según ellos hubieran sido consumidos o se encontraren todavía en poder del poseedor.

Cuando todavía se encuentran en poder del poseedor, cabe distinguir entre el poseedor de mala fe, el de buena fe subsistente y el que ha cesado en la buena fe. El de mala fe no adquiere la propiedad de los frutos percibidos que pueden ser reclamados y se encuentra obligado a entregar los que existieran en su poder. El de buena fe subsistente adquiere la propiedad de los frutos percibidos sin que corresponda contra él, "reclamo" alguno (doctrina del art. 2423). El que ha cesado en la buena fe, adquiere la propiedad, pero pesa sobre él la obligación de restitución, por lo que contra él cabe un "reclamo" para obtener la entrega, pero por acción personal (doctrina de los arts. 2423, a contrario, y 2433).

En caso de haber sido consumidos, no es posible una acción real contra el poseedor de mala fe, sino una acción personal para perseguir aquello que viene a subrogar legalmente unos frutos que ya no se pueden restituir en especie (doctrina de los arts. 2438 y 2439 C. Civil). El poseedor de mala fe está obligado a devolver los frutos percibidos y, si éstos no existieran, a pagar su valor estimado al tiempo que los percibió o los debió percibir.

En síntesis, la liquidación del estado posesorio resulta un régimen típico y específico derivado de la posesión y el dominio de las cosas, en virtud del cual la administración ejercida por el poseedor sobre la cosa debe ser evaluada al momento de la conclusión del estado posesorio, y en consecuencia se deben rendir cuentas y liquidarlas, conforme las reglas de distribución patrimonial que determinen la buena o mala fe del poseedor.

Conforme a lo considerado al tratar la defensa de prescripción adquisitiva, advierto que en el caso el accionado resulta un poseedor de buena fe, sin que se aprecien elementos que determinen el cese de la buena fe con que inició su posesión del demandado.

Siendo así, debe insertarse jurídicamente la situación del reivindicado en lo normado por el artículo 2433 del CC conforme al cual "El poseedor de buena fe que ha sido condenado por sentencia a restituir la cosa, es

responsable de los frutos percibidos desde el día en que se le hizo saber la demanda, y de los que por su negligencia hubiese dejado de percibir; pero no de los que el demandante hubiera podido percibir. Él no responde de la pérdida o deterioro de la cosa causados por caso fortuito”.

Al respecto, dice Salvat, la ley se refiere al caso en que el poseedor de buena fe ha estado ocupando por sí mismo, una cosa de la cual el propietario hubiera podido obtener frutos civiles, por ejemplo: una casa que el poseedor haya habitado con su familia y que el propietario hubiera podido arrendar (arg. art. 2439); aditando que esta disposición se justifica teniendo en cuenta que el poseedor, al usar por sí mismo la cosa, se ha concretado a ejercer lo que él creía su legítimo derecho de propiedad (v. Tratado... Derechos Reales, 5ª ed., anotador Argañaras, t. I, pág. 267, núm. 352) (Cfr. C.C.C. Rosario, sala II, LL, Rep. XXXIII, pág. 1358, sums. 56 y 57; etc.). La cesación de la buena fe, prosigue el autor citado, aproxima la condición legal del poseedor a la del poseedor de mala fe, pero no debe creerse que la identifique. Este último, en efecto, tiene una condición más severa desde dos puntos de vista: 1º El poseedor de buena fe, aun después de la cesación de ésta, no es responsable de los frutos que el propietario hubiera podido percibir; el poseedor de mala fe responde de ellos (arts. 2433, 2438 y 2439); 2º El poseedor de buena fe, aun después de la cesación de ésta, no responde de la pérdida o deterioro de la cosa por caso fortuito; el poseedor de mala fe, en principio es responsable (arts. 2433, 2435 y 2436) (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Mar del Plata, in re “Solari Guzmán, Héctor y otro c. Rocca, Antonio Manuel, sentencia del 05/09/2006; AR7JUR/5181/2006).

Vale decir que la normativa aplicable al caso habilita el reclamo de los frutos percibidos -y de los que por negligencia del requerido hubieran dejado de percibirse- desde el momento en que la demanda ha sido notificada; pero excluye, en cambio, los que hubiera podido percibir el reclamante, dentro de los cuales se enmarcaría el valor de la locación mensual que el inmueble podría haber devengado de haber sido locado por el reivindicante.

Esta interpretación resulta corroborada por el artículo 1934 del Código Civil y Comercial de la Nación actualmente vigente, que al definir al fruto percibido indica que es “aquel que separado de la cosa es objeto de una nueva relación posesoria. Si es fruto civil, se considera percibido el devengado y cobrado...”. Resulta evidente, conforme a tal definición, que los alquileres potenciales no están comprendidos en los frutos percibidos, a cuya restitución el reivindicado se encuentra conminado.

En el caso, los elementos de prueba rendidos dan cuenta que Roberto Alejandro Poupard utilizaba el inmueble objeto de la presente litis para vivienda personal, por lo que no existieron frutos percibidos por el reivindicado. Consecuentemente, no corresponde conceder indemnización alguna a la parte actora por este concepto.

En cuanto al reclamo por daño material, el mismo no se encuentra corroborado en autos. En efecto, el informe de tasación de fs. 668/674 da cuenta del regular estado del inmueble al tiempo en que Poupard entró en posesión del bien. El mismo hace constar que la propiedad presenta regulares detalles de terminación y que "se nota falta total de mantenimiento en el baño y cocina".

Por su parte, el informe social producido el 24/08/15 por el Lic. Soto, Trabajador Social del Gabinete Psicosocial de este poder (fs. 888) indica que la vivienda se encuentra en buen estado de mantenimiento.

En sentido concordante, la pericia producida el 09/11/15 por la Martillera María Ángela Prado, a fs. 500/504, indica que el estado de conservación de la propiedad es regular. La parte demandada impugnó tal conclusión a fs. 581/584, no obstante estimo que dicho planteo no resulta atendible toda vez que el informe pericial comporta una apreciación específica en el campo del saber del perito -conocimiento éste ajeno al hombre de derecho-. Ello significa que para desvirtuarlo era imprescindible contar con elementos de juicio que permitieran concluir fehacientemente en el error, o el inadecuado uso que el experto hubiese hecho de sus conocimientos técnicos o científicos, de los que por su profesión o título habilitante se lo supone dotado, lo que no aconteció.

Así las cosas, conforme a lo considerado, comparando el estado del inmueble al momento inicial de la posesión del accionado y el estado actual, siguiendo para ello el informe de tasación y el dictamen pericial, no resulta acreditado el daño material reclamado. Por ende, no corresponde admitir el reclamo indemnizatorio formulado por la parte actora.

6.- Las costas de la acción de reivindicación, atento el resultado arribado, se imponen a la parte demandada vencida, en virtud de lo dispuesto en el artículo 105 del CPCyCT. Las del reclamo accesorio de daños y perjuicios, se imponen al actor, quien resulta vencido.

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por Álvaro José Padilla en los autos "SUCESIÓN JUÁREZ JORGELINA DE LOS ANGELES c/ DIAZ ANA MARTA Y PADILLA ALVARO s/ REDARGUCION DE FALSEDAD" - Expte N° 599/10. En consecuencia, se lo absuelve de la demanda de redargución de falsedad y daños y perjuicios promovida por Carlos José Avellaneda en representación de la Sucesión Juárez Jorgelina de los Ángeles.

II.- NO HACER LUGAR a la demanda de redargución de falsedad y daños y perjuicios promovida por Carlos José Avellaneda, en representación de la Sucesión Juárez Jorgelina de los Ángeles en los autos

"SUCESIÓN JUÁREZ JORGELINA DE LOS ANGELES c/ DIAZ ANA MARTA Y PADILLA ALVARO s/ REDARGUCION DE FALSEDAD" - Expte N° 599/10. En consecuencia, absolver a Ana Marta Díaz por las razones consideradas.

III.- HACER LUGAR a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por Álvaro José Padilla en los autos "SUCESIÓN JUÁREZ JORGELINA DE LOS ANGELES c/ DIAZ ANA MARTA Y OTROS s/ ESPECIALES" - Expte N° 2179/13. En consecuencia, se lo absuelve de la demanda de inexistencia de acto jurídico promovida por Carlos José Avellaneda, en representación de la Sucesión Juárez Jorgelina de los Ángeles.

IV.- HACER LUGAR a la demanda interpuesta por Carlos José Avellaneda, en representación de la Sucesión Juárez Jorgelina de los Ángeles en los autos "SUCESIÓN JUÁREZ JORGELINA DE LOS ANGELES c/ DIAZ ANA MARTA Y OTROS s/ ESPECIALES" - Expte N° 2179/13. En consecuencia, declarar la invalidez absoluta de la Escritura Pública N°3, del testimonio de Escritura Pública N°3 y del poder especial irrevocable post mortem para escriturar referido en el mismo, conforme a lo considerado.

V.- NO HACER LUGAR a la excepción de prescripción opuesta por los codemandados Roberto Alejandro Poupard, Ana Marta Díaz y Banco del Tucumán SA en los autos caratulados "SUCESIÓN JUÁREZ JORGELINA DE LOS ANGELES C/ DIAZ ANA MARTA Y OTROS S/ NULIDAD" - Expediente N° 615/10.

VI.- NO HACER LUGAR a la defensa de falta de acción promovida por Ana Marta Díaz en los autos caratulados "SUCESIÓN JUÁREZ JORGELINA DE LOS ANGELES C/ DIAZ ANA MARTA Y OTROS S/ NULIDAD" - Expediente N° 615/10.

VII.- HACER LUGAR a la defensa de falta de legitimación pasiva interpuesta por Álvaro José Padilla en los autos caratulados "SUCESIÓN JUÁREZ JORGELINA DE LOS ANGELES C/ DIAZ ANA MARTA Y OTROS S/ NULIDAD" - Expediente N° 615/10. Consecuentemente, se lo absuelve de la demanda de nulidad e inexistencia de acto jurídico promovida por Carlos José Avellaneda, en representación de la Sucesión Juárez Jorgelina de los Ángeles.

VIII.- NO HACER LUGAR a la demanda de nulidad e inexistencia de acto jurídico interpuesta por Carlos José Avellaneda, en representación de la Sucesión Juárez Jorgelina de los Ángeles, en contra de Gonzalo Padilla, en los autos caratulados "SUCESIÓN JUÁREZ JORGELINA DE LOS ANGELES C/ DIAZ ANA MARTA Y OTROS S/ NULIDAD" - Expediente N° 615/10. Por consiguiente, se lo absuelve de la demanda instaurada en su contra, por las razones consideradas.

IX.- HACER LUGAR a la demanda interpuesta por Carlos José Avellaneda, en representación de la Sucesión Juárez Jorgelina de los Ángeles, deducida en los autos caratulados "SUCESIÓN JUÁREZ JORGELINA DE LOS ANGELES C/ DIAZ ANA MARTA Y OTROS S/ NULIDAD" - Expediente N° 615/10. Por consiguiente, se declara la ineficacia de las ventas instrumentada en las

Escrituras N° 56 y N° 57, para fundar la transmisión del dominio del inmueble de calle Godoy Cruz N° 91 de Jorgelina de los Ángeles Juárez a Ana Marta Díaz, y de ésta a Roberto Alejandro Poupard. Asimismo, se declara la ineficacia absoluta de la hipoteca en primer grado constituida por Roberto Alejandro Poupard en favor del Banco del Tucumán SA mediante Escritura Pública N°57. LÍBRESE OFICIO al Registro Inmobiliario a fin de que tome razón de lo resuelto y proceda a: 1) Inscribir como titular de dominio del inmueble inscripto en la Matrícula N-24095/002 (Capital Norte) a la Sra. Jorgelina de los Ángeles Juárez (actualmente fallecida) - DNI N° 1.730.055; 2) Inscriba la Cancelación de la Hipoteca registrada sobre el inmueble inscripto en la Matrícula N-24095/002 (Capital Norte), en favor del Banco del Tucumán S.A., en virtud de la Escritura N° 57.

X.- NO HACER LUGAR a las defensas de falta de acción y prescripción adquisitiva breve interpuestas por Roberto Alejandro Poupard en los autos "SUC. JUAREZ JORGELINA DE LOS ANGELES C/ POUPARD ROBERTO ALEJANDRO S/ REIVINDICACION" - Expte. N° 2600/11.

XI.- HACER LUGAR a la acción de reivindicación interpuesta por Carlos José Avellaneda, en representación de la Sucesión Juárez Jorgelina de los Ángeles, en los autos "SUC. JUAREZ JORGELINA DE LOS ANGELES C/ POUPARD ROBERTO ALEJANDRO S/ REIVINDICACION" - Expte. N° 2600/11, respecto al inmueble situado en calle Godoy Cruz N°91 de esta Ciudad, identificado con el padrón inmobiliario n° 224.867, matrícula 4568/7652, Circunscripción I, Sección 10B, Manzana o Lámina 198, Parcela 10, Subparcela 00-02, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-24095/002, en contra de Roberto Alejandro Poupard, D.N.I. n° 16.860.825. En consecuencia, se condena al demandado a restituir a la parte actora, en la persona de Carlos José Avellaneda - DNI N° 13.278.203 la posesión del inmueble precedentemente descripto, en el plazo de diez días de quedar firme la presente, y libre de todo ocupante conforme lo considerado.

XII.- NO HACER LUGAR a la acción de daños y perjuicios interpuesta por Carlos José Avellaneda, en representación de la Sucesión Juárez Jorgelina de los Ángeles, en los autos "SUC. JUAREZ JORGELINA DE LOS ANGELES C/ POUPARD ROBERTO ALEJANDRO S/ REIVINDICACION" - Expte. N° 2600/11, conforme lo considerado.

XIII.- COSTAS conforme a lo considerado y resuelto en cada proceso.

XIV.- AGREGAR copia de la presente sentencia en los autos "SUCESIÓN JUÁREZ JORGELINA DE LOS ANGELES C/ DIAZ ANA MARTA Y OTROS S/ NULIDAD" - Expte N° 615/10, "SUC. JUAREZ JORGELINA DE LOS ANGELES C/ POUPARD ROBERTO ALEJANDRO S/ REIVINDICACION" - Expte N° 2600/11, y "SUCESIÓN JUAREZ JORGELINA DE LOS ANGELES C/ DIAZ ANA MARTA Y OTROS S/ ESPECIALES (RESIDUAL)" - Expte N° 2179/13, acumulados al presente.

XV.- HONORARIOS, oportunamente.
HÁGASE SABER

DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ
JUEZ
JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM. (P/T)

NRO.SENT: 312 - FECHA SENT: 04/08/2022

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=PÉREZ Pedro Manuel Ramón, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20146618759, Fecha:04/08/2022;

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>