

Expediente: 2593/10

Carátula: **OLMOS ARTURO ROBERTO (HEREDEROS DE GUEMES VDA. DE OLMOS ELENA) C/ RAMOS SILVIA ESTELA - FLORES LUIS RAMON - ESPECHE ROBERT S/ REDARGUCION DE FALSEDAD**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **08/05/2024 - 00:00**

**Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:**

90000000000 - REGISTRO INMOBILIARIO DE LA PROVINCIA DE TUCUMAN, -TERCERO

90000000000 - PAPPALARDO, DANIEL EDUARDO-TERCERO

20228779300 - RODRIGUEZ, DANIEL ARMANDO-DEMANDADO/A

30716271648512 - FLORES, SANDRA VIVIANA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

30716271648512 - FLORES, MIGUEL ALBERTO-HEREDERO/A DEMANDADO/A

30716271648512 - FLORES, LUIS RAMON-CAUSANTE

30716271648312 - MAZA VILLALBA, SILVIO-CURADOR DEL INSANO

27267825896 - OLMOS, ARTURO ROBERTO-ACTOR/A

30716271648512 - RAMOS, SILVIA ESTELA-CAUSANTE

30716271648512 - DEFENSORIA OFICIAL CIVIL, COM. Y DEL TRABAJO IIIª NOM., -DEFENSOR DE AUSENTES

20121487676 - ESPECHE, ROBERTO ESTEBAN-DEMANDADO/A

20239301836 - VIAÑA, ALEJANDRO JOSE-PERITO

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 2593/10



H102314894731

San Miguel de Tucumán, 6 de mayo de 2024.

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver estos autos caratulados: **“OLMOS ARTURO ROBERTO (HEREDEROS DE GUEMES VDA. DE OLMOS ELENA) c/ RAMOS SILVIA ESTELA - FLORES LUIS RAMON - ESPECHE ROBERT S/ REDARGUCION DE FALSEDAD”** (Expte. n° 2593/10 - Ingreso: 24/08/2010), de los que

### RESULTA:

**1. Demanda y ampliación.** Que en fecha 24/08/2010, a fs. 28/38, se presenta la letrada María Raquel Fonio, MP 5710, legitimada según alega por la copia certificada de sentencia emitida por el Juzgado de Familia y Sucesiones de la Cuarta Nominación en el juicio "Olmos Arturo Roberto y Güemes de Olmos Elena s/ Insania y curatela, Expte. N° 1531/02 (fs. 3/4), en representación de los intereses del declarado insano Roberto Arturo Olmos, heredero universal de la Sra. Elena Güemes de Olmos, según sentencia de fecha 11/05/2010 recaída en los autos "Güemes Vda. de Olmos Elena S/ Sucesión, expte. 944/09, que tramita ante el juzgado referido.

Interpone demanda que tiene como objeto: Redargución de falsedad de la Escritura Pública traslativa de dominio N° 496 de fecha 19/10/2006, a fin de declarar la invalidez e inexistencia de acto jurídico, realizada en Escribanía de Registro N° 41 por el escribano autorizante adscripto Esteban Roberto Espeche con domicilio en calle Chacabuco N° 131, local 1, San Miguel de Tucumán.

Asimismo, persigue la nulidad de todos los actos jurídicos y/o notariales que sean consecuencia de la referida escritura, de modo de retrotraer la situación registral del inmueble sito en calle Congreso N° 1014 de esta ciudad, por lo que también solicita la reivindicación del inmueble dado que se perdió la posesión de manera fraudulenta, encontrándose registrado a nombre del Sr. Daniel Armando Rodríguez.

Conjuntamente solicita el resarcimiento de los daños y perjuicios que alega le han sido ocasionados a los insanos Elena Güemes de Olmos (hoy fallecida) y a su hijo Arturo Roberto Olmos. Luego, a fs. 60 amplía la demanda, aclarando que la demanda persigue la reivindicación del inmueble y en subsidio su valor. Aquí realizó una diferenciación de los rubros según cual sea el resultado de la pretensión de reivindicación: (a) en caso de prosperar la reivindicación reclama \$33.000 por lucro cesante más \$50.000 por daño extrapatrimonial; (b) en caso de no prosperar la reivindicación reclama \$300.000 por daño emergente más \$33.000 por lucro cesante y \$100.000 por daño extrapatrimonial.

Dirige su acción en contra de: a) Silvia Estela Ramos, DNI N° 5.986.278, con domicilio en calle Suipacha 1286, quien figura como compradora en la escritura; b) Esteban Roberto Espeche, Escribano Adscripto de la Escribanía N° 41 de calle Chacabuco N° 131, local 1; c) Luis Ramón Flores, LE N° 7.433.463, con domicilio en Manzana 16, parcela 4, Barrio Puerta del Sol, Pte. Roque Sáenz Peña, provincia de Chaco, quien supuestamente se encontraba en posesión de un supuesto boleto de venta otorgado por la Sra. Elena Güemes de Olmos, registrado sin dejar copia del mismo en Registro inmobiliario de la provincia; y d) hace extensiva la demanda en contra de Daniel Armando Rodríguez, DNI 17.947.194, con domicilio en calle Bolívar N° 1030 de esta ciudad, sobre quien pretende reivindicar el inmueble.

Relata los siguientes hechos: Que la Sra. Elena Güemes de Olmos y su hijo Arturo Roberto Olmos fueron declarados insanos por sentencia de fecha 15/12/2004, estando bajo la curatela oficial de la Dra. Adriana Mónica Romano. Indica que el inmueble trasferido mediante la escritura pública que se redarguye de falsa se halla ubicado en calle Congreso N° 1014 de esta ciudad, que pertenecía a Elena Güemes de Olmos por adjudicación en sucesión de su esposo Olmos Arturo Visitación Olmos s/ Sucesión, radicado en el Juzgado Civil y Comercial de la Quinta Nominación, secretaría décima, hoy radicado en el Juzgado de Familia y Sucesiones de la Segunda Nominación bajo el expediente N° 446556/68. Dicha propiedad fue vendida a la Sra. Silvia Estela Ramos en fecha 19/10/2006, supuestamente por la Sra. Güemes de Olmos, cuando en esa fecha ella ya se encontraba internada en la Residencia del Parque ubicada en Av. Dr. N. Avellaneda N° 879 de esta ciudad.

Añade que en la mencionada escritura el escribano Roberto Esteban Olmos consigno un DNI y domicilio que no corresponden con los de la Sra. Güemes de Olmos. Manifiesta que luego se realizó una segunda venta, con una llamativa velocidad, el día 15/12/2006 a favor del Sr. Daniel Armando Rodríguez en la escribanía de Registro N°30 del escribano Pablo Colombres, por un precio vil de \$30.000 mil pesos.

Expresa que la Sra. Güemes de Olmos falleció el día 04/06/2008, siendo su único heredero su hijo Arturo Roberto Olmos, conforme declaratoria que adjunta, a favor de quien mediante escritura pública N° 133 de fecha 27/02/1998 en escribanía N° 58, le testó todos sus bienes incluida la propiedad que en autos se reclama. Afirma que el primo del actor, José Antonio Marín, obtuvo medida de anotación preventiva de la litis sobre el inmueble en el fuero penal, pero dicha medida fue luego levantada por la Excma. Cámara Penal.

Señala que el 04 de noviembre inició, como apoderada de José Antonio Marín, incidente de remoción de curatela en los autos "Olmos Arturo Roberto y otra/ insania y curatela" del Juzgado en

Familia y Sucesiones de la Cuarta Nominación, el cual se encuentra en trámite.

Asimismo, destaca que también inició medida preparatoria caratulada "Marín José Antonio s/ Medida preparatoria" Expte. 3133/08, tramitada en el Juzgado Civil y Comercial Común de la Octava Nominación, donde se realizó pericial caligráfica por el perito Pedro Pablo David Robles, la cual arrojó que la firma estampada en la escritura pública N° 496 del 19/10/2006 no pertenece al puño y letra de la fallecida Elena Güemes de Olmos.

Solicita se cite como terceros a: a) Pablo Colombres, Escribano del Registro N° 30, autorizante de la escritura N° 717 de fecha 17/12/2006 (por la cual el Sr. Rodríguez compra a la Sra. Ramos), en el domicilio Lamadrid 486, 4° piso; b) Al Director del Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Tucumán, ubicado en calle Salta N° 19 de esta ciudad, para que manifieste si existe anomalía alguna en los asientos referidos a la transmisión de dominio del inmueble ubicado en calle Congreso N° 1014 de esta ciudad; y c) Daniel Eduardo Pappalardo, Escribano Titular del Registro N° 41, con domicilio en calle Chacabuco N° 137, local 1, de esta ciudad.

Pide conexidad con el expediente caratulado "Marín José Antonio s/ Medida preparatoria", la cual es declarada a fs. 51.

Ofrece prueba documental. Fundamenta su derecho y cita jurisprudencia.

**2. Contestación de demanda de Daniel Armando Rodríguez.** Corrido el traslado de ley, a fs. 88/91 se presenta el demandado Daniel Armando Rodríguez, quien opuso excepciones de defecto legal y de prescripción de las acciones de redargución de falsedad y de daños y perjuicios. El primer planteo fue rechazado, y respecto a la prescripción de las acciones se reservó su consideración para el momento del dictado de la sentencia definitiva. El rechazo de la excepción de defecto legal mediante sentencia de fecha 13/11/2015 (fs. 349/352) fue luego confirmado por la Excma. Cámara del fuero por sentencia de fecha 03/08/2016 (fs. 386/387).

Al contestar demanda, el Sr. Daniel Rodríguez niega los hechos de manera genérica y particular, ofreciendo su versión de los mismos. Señala que según copia de escritura pública N° 717, de fecha 15/12/2006 compró a la Sra. Ramos un inmueble ubicado en calle Congreso N° 1014 de esta ciudad. Explica que la propietaria le ofreció el inmueble, que lo fueron a ver, y luego de consultar con su escribano de confianza, Pablo Colombres, quien verificó que todo se encontraba en condiciones para realizar la compra, se procedió en consecuencia.

Indica que el mismo poseía deuda de impuesto inmobiliario, tasas municipales, servicios de agua y que estaría valuado en la suma de \$22.290.

Destaca que tuvo todas las precauciones de un comprador de buena fe. Expresa que por motivo de las deudas y el estado de inmueble se convino el precio de \$30.000, el cual fue abonado en el Banco Río Santander de calle San Martín al 400 de esta ciudad. Asevera que, luego de ello, el escribano Colombres realizó los trámites para inscribir la escritura en el Registro Inmobiliario de Tucumán. Describe que comenzó a demoler la propiedad y que contrató al Sr. César Marín para realizar trabajos de desmalezamiento y limpieza de la casa. Resalta que esta persona es hijo del Sr. José Antonio Marín, quien hizo una denuncia y que obtuvo medida cautelar de anotación de litis ante la justicia penal, que fuera posteriormente dejada sin efecto por la Excma. Cámara Penal.

Afirma que para mejorar la propiedad invirtió la suma de \$140.000, conforme surgiría de facturas y recibos que adjunta. Manifiesta que en marzo de 2008, la Dra. Fonio se presentó en el inmueble cuestionando su adquisición. Resalta que ella vive en calle Alsina N° 414, en diagonal a la propiedad. Aduce que entre el Sr. Marín y la Dra. Fonio existe una connivencia, porque esperaron

que se termine de construir la casa para solicitar una medida cautelar.

Funda su derecho y ofrece prueba documental.

**2.1. Contestación del Registro Inmobiliario.** A fs. 104/107 se presenta el Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán, opone excepción de falta de legitimación pasiva y en subsidio contesta demanda. Su excepción fue resulta favorablemente por sentencia de fecha 13/11/2015 (fs. 349/352).

**2.2. Contestación de demanda de los Escribanos Espeche y Pappalardo.** A fs. 130/133 contestan demanda los Escribanos Roberto Esteban Espeche y Daniel Eduardo Pappalardo. Recusan sin causa, por lo que el expediente fue remitido a este juzgado. Niegan los hechos de manera genérica y particular. Dan su versión de los hechos. Afirman que en fecha 19/10/2006 el Escribano Roberto Espeche otorgó la escritura pública N° 496. Asegura que identificó a las partes intervinientes en dicha escritura, conforme el art. 1002 inc. c) del Código Civil, mediante documento de identidad que en copia agregó al protocolo. Argumenta que obró conforme a derecho y que si los documentos eran falsos, es una cuestión que no pudo advertir a pesar de haber extremado los recaudos. Aduce que también haber solicitado y presentado certificado de ley. Sostiene que, si los dichos de la actora son correctos, respecto al número de DNI de la vendedora, existe una valla infranqueable en el Registro Inmobiliario que cuenta con facultades para para observar la escritura.

Manifiestan, en referencia al desapoderamiento desde el 06/06/2003 y la firma por la actora de un boleto de compraventa en fecha 15/12/2004, que son ajenos a cualquier negocio jurídico realizado con anterioridad a la escritura.

Aseguran que cumplieron con las normas del Código Civil y que no tienen responsabilidad alguna en el hecho por el quiebre del nexo causal, dada la intervención de un tercero por quien no deben responder.

Respecto al Escribano Daniel Eduardo Pappalardo, citado como tercero, entiende que no hay no tener participación material ni ideológica en la confección de la escritura pública no tiene legitimación pasiva para obrar en este juicio, por lo que plantea excepción de falta de acción.

**2.3. Contestación de demanda de Silvia Estela Ramos.** A fs. 410/415 se presenta Silvia Estela Ramos, negando los hechos redactados en la demanda de manera genérica y específica. Opuso defensa de falta de acción. Argumenta que surge de la demanda que habría una venta por escritura pública que debería ser anulada de fecha 19/10/2006, por cuanto la Sra. Güemes estaba internada y con declaración de insania, pero expuso que de la documentación que acompañó surge que el Sr. Luis Ramón Flores celebró contrato de compraventa con la Sra. Güemes, instrumento éste que fue referenciado en la escritura que se ataca. Expresa que al no ser atacado ese boleto, esa operación implica la plena validez del negocio celebrado. Sintetiza en que, si fuera declarada nula la escritura, la actora carecería de legitimación por no ser titular de la propiedad al haberla vendido por boleto.

Contesta demanda. Afirma que la actora, en forma previa a la declaración de su insania, realizó una operación de venta mediante boleto de compraventa que fuera inscripto en el Registro Inmobiliario. Aún en el hipotético caso de ser nula la escritura hace notar que el inmueble desde el año 2002 es propiedad del Sr. Flores. Esto sería así porque la rescisión y cancelación del boleto por escritura quedaría sin efecto, recobrando sus efectos. Resalta la importancia del boleto de compraventa en el Código de Vélez, antes y después de la reforma por la Ley N° 17711, y hace una comparación con el Código Civil y Comercial vigente.

Da su versión de los hechos. Afirma que tomó conocimiento de la venta mediante el diario Siglo XXI en el año 2006. Que se contactó con el Sr. Flores quien le manifestó que había adquirido la

propiedad mediante boleto de compraventa, y que en caso de cerrar la operación le otorgaría la correspondiente escritura. Indica que, una vez acordado el precio de venta, el Sr. Flores propuso que la operación se efectuaría en Escribanía Espeche. Expresa que quien firmaría la escritura era la titular registral, dejando sin efecto el boleto de compraventa celebrado con anterioridad. Sostiene que, al llegar a la escribanía con el dinero, le informaron que la Sra. Güemes ya había firmado con antelación, y que por haberse realizado todo frente un escribano público, no dudó. Aduce que solo firmó la escritura, pagó el precio y concluyó el trato con esas personas. Destaca que, en el supuesto de existir una maniobra de suplantación de identidad, su parte fue totalmente ajena a ella.

Niega autenticidad e impugna la pericial caligráfica. Ofrece prueba documental. Pide el rechazo de la demanda con costas.

Mediante presentación de fecha 18/02/2019 (fs. 635/636), se acredita el fallecimiento de la Sra. Silvia Estela Ramos. Habiéndose citado a sus herederos, éstos no comparecieron por lo que el mediante escrito de fecha 30/04/2021 intervino en su representación la Defensoría Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la Tercera Nominación.

**2.4. Contestación de demanda de Luis Ramón Flores.** A fs. 320 se apersona la Defensora Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la Segunda Nominación en su carácter de Defensor de Ausentes, por el Sr. Luis Ramón Flores. Contesta demanda, negando en forma genérica los hechos expuestos y la autenticidad de la documentación acompañada. Aclara que por su carácter de Defensor de Ausentes le impide conocer la versión de los hechos. Solicita el rechazo de la demanda con costas.

El 26/12/2017 (fs. 586), la Defensoría informa que Sr. Flores había fallecido en el año 2009 según documentación que adjuntó, por lo que pide el cese de su intervención, la que se concretó mediante decreto de fecha 28/12/2017 (fs. 587).

Mediante presentación de fecha 03/05/2018 la actora desiste de la acción en contra del Sr. Flores, lo cual es aceptado mediante sentencia de fecha 01/12/2021.

**3. Apertura a prueba.** Mediante proveídos de fechas 05/12/2017 y 18/12/2017 se dispuso la apertura a prueba de la presente causa. Mediante providencia de fecha 28/12/2017 se ordenó la suspensión de los términos procesales, que fueron reabiertos en fecha 29/04/2022.

**4. Audiencias.** La primera audiencia se llevó a cabo el 22/09/2022, en la que proveyeron los ofrecimientos probatorios de las partes. El 16/12/2022 se celebra la segunda audiencia, en donde se producen pruebas: Confesional del Sr. Espeche Roberto Esteban; testimonial de las Sres. Eloísa Josefina Neville, Daniel Garrochio, Hugo Rubén Filsinger, siendo este último tachado; y las partes alegaron oralmente.

5. La causa pasó a despacho para dictar sentencia. Y

#### **CONSIDERANDO:**

**1. Hechos. Pretensiones.** De lo narrado por la actora, surge que inició las siguientes acciones: a) Redargución de falsedad de la escritura pública N° 496 del 19/10/2006 por la venta de un inmueble en calle Congreso N° 1014 de esta ciudad, en la que intervino el Escribano Roberto Esteban Espeche; b) Nulidad de los actos jurídicos que sean consecuencia de aquella escritura pública; c) Reivindicación del inmueble, dado que por la venta realizada mediante la escritura que pretende redargüir, perdió la posesión; y d) Indemnización por daños y perjuicios ocasionados a Elena Güemes de Olmos, hoy fallecida, y a su hijo Arturo Roberto Olmos.

En su relato manifestó que la Sra. Elena Güemes de Olmos y su hijo Arturo Roberto Olmos fueron declarados insanos por sentencia del 15/02/2004 en el juicio “Olmos Arturo Roberto y Güemes de Olmos Elena s/ insania y curatela”, Expte. 1531/02 (Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la Cuarta Nominación), estando bajo la curatela oficial de la Dra. Adriana Mónica Romano, conforme copia de la sentencia que obra a fs. 6.

Indicó que el inmueble de calle Congreso N° 1014 de esta ciudad pertenecía a Elena Güemes por adjudicación en la sucesión de su esposo Arturo Visitación Olmos (Juzgado Flia. y Suc. IIª Nom., expte. 446556/68). Que allí residía la Sra. Güemes con su hijo, antes de ser internados ambos y declarados insanos.

Afirmó que dicha propiedad fue vendida a Silvia Estela Ramos el 19/10/2006 por la propia Sra. Güemes de Olmos cuando ésta ya se encontraba internada en la Residencia del Parque (Av. Avellaneda N° 879). En esa escritura traslativa de dominio, el Escribano Roberto Esteban Espeche consignó un DNI (1.628.133) y domicilio que no se corresponden con los de la Sra. Güemes de Olmos. Sostuvo que luego se realizó una segunda venta el 15/12/2006 por la que la Sra. Ramos vendió la propiedad a Daniel Armando Rodríguez en la Escribanía de Registro N° 30, a cargo del Escribano Público Pablo Colombres, por un precio vil de \$30.000.

Expresó que la Sra. Güemes de Olmos falleció el 04/06/2008 y su único heredero es el actor (Expte. N° 944/09 del Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la Cuarta Nominación). Aclaró que el 27/02/1998, la Sra. Güemes de Olmos testó a favor de su hijo (Escritura N° 133 del 27/02/1998) todos sus bienes.

Expuso que, como apoderada de José Antonio Marín, primo hermano del insano (y pretense curador), solicitó una medida cautelar de anotación preventiva, la que fue concedida favorablemente por la Jueza de Instrucción de la Segunda Nominación, el 12/09/2008. Destacó que solicitó una medida caratulada “Marín José Antonio s/ Medida preparatoria” (Expte. 3133/08) en la cual se produjo prueba pericial caligráfica que arroja como resultado que la firma de la escritura del 19/10/2006 es falsa y no le pertenece a la Sra. Güemes de Olmos.

**1.1.** Por su parte contestaron demanda los escribanos Espeche y Pappalardo. Reconocieron que el Escribano Espeche otorgó la escritura 496 y allí las partes fueron identificadas con la exhibición del DNI. Consideraron que la actuación del escribano fue acorde a la ley y que si los documentos presentaron eran falsos, era una cuestión que el mismo no podía advertir. Aclararon que se presentaron y solicitaron los correspondientes certificados de ley. Remarcaron que el gravamen causado es el desapoderamiento por un boleto de venta que habría firmado la insana el 06/06/2003 (que está inscripto en el Registro Inmobiliario). Destacaron que la ley no impone una obligación de identificación absoluta al notario. Respecto al Escribano Pappalardo, solicitaron la falta de acción por no haber suscripto la escritura.

**1.2.** A su turno, el Sr. Daniel Rodríguez reconoció que por escritura pública N° 317 del 15/12/2006 compró el inmueble a Silvia Estela Ramos. Señaló que la Sra. Ramos era su titular y que su parte tomó todas las precauciones que cualquier comprador debe tomar antes de comprar un inmueble. Destacó que la casa se encontraba completamente destruída y que tenía deudas de impuestos y un juicio en contra iniciado por la SAT. Detalló que su parte comenzó a demoler la propiedad y contrató para ello a César Marín, quien resultó ser hijo de José Antonio Marín (mandatario de la Dra. Fonio). Sostuvo que gastó una suma superior a \$140.000 para refaccionar y dejar habitable el inmueble y que nunca nadie invocó derechos sobre él. Recién en marzo de 2008, según relata, fue interpelado por la Sra. Fonio mientras él estaba presenciando los trabajos de albañilería, presentándose como amiga de la familia Olmos. Hace notar que la abogada vive en Alsina N° 413, en diagonal a la

propiedad.

Denunció que existe connivencia entre la Sra. Fonio y el Sr. José Antonio Marín. Enmarcó normativamente su situación como la de un tercero adquirente de buena fe y a título oneroso.

**1.3.** La demandada Ramos opuso defensa de prescripción de las acciones de redargución y de daños y perjuicios; y planteó también defensa de falta de acción. Remarcó que el contrato de compraventa con Luis Ramón Flores fue inscripto en el Registro Inmobiliario y que esa operación no ha sido objeto de oposición ni impugnación. Estimó que si se anulara la escritura cuestionada, dicho boleto de venta seguiría vigente.

Destacó la Sra. Ramos que es compradora de buena fe, y que su trato fue con quien se presentó como legítimo dueño (el Sr. Luis Ramón Flores), y que nunca tuvo contacto con la Sra. Güemes. Negó autenticidad e impugnó la pericial caligráfica.

**1.4.** Así planteado el caso bajo análisis, corresponde que me expida sobre las defensas esgrimidas por las accionadas: prescripción de las acciones deducidas, defensa de falta de acción y falta de legitimación pasiva del escribano Pappalardo. Resueltas éstas, se procederá a verificar la procedencia del reclamo de la accionante.

**2. Ley aplicable.** La entrada en vigor del Código Civil y Comercial de la Nación nos obliga a determinar en primer lugar, si el caso traído a estudio debe analizarse a la luz de sus normas. Para ello ha de atenderse a lo preceptuado por el art. 7 CCCN que reza “a partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo”.

De ello se sigue que el análisis deberá hacerse según las normas vigentes al momento de consolidarse los hechos litigiosos motivados por una escritura otorgada en el año 2006, por lo que resultan de aplicación de las normas de Código Civil Velezano (en adelante CC).

**3. Las defensas esgrimidas:** De manera preliminar, conforme surge de los términos de la demanda obrante a fs. 28, el actor dedujo las cuatro pretensiones allí detalladas, otorgando la calidad de demandados a Silvia Estela Ramos, Esteban Roberto Espeche, Luis Ramón Flores y Daniel Armando Rodríguez, sin hacer diferencias en cuanto a contra quién dirige cada una de sus acciones. Por ello, se entiende que todos se encuentran habilitados para utilizar las defensas que consideren pertinentes y que estuvieran previstas por los ordenamientos de fondo y de forma.

**3.1. La defensa de prescripción de las acciones.** Oponen los demandados Silvia Ramos y Daniel Rodríguez, por vía de defensa, la prescripción de las acciones de redargución de falsedad y de daños y perjuicios. Ambos argumentan que, por falta de claridad en la demanda, no pueden oponer debidamente tales defensas, pero en cumplimiento con lo normado por el art. 3962 del Código Civil, dejan planteada la prescripción de las acciones de redargución de falsedad y de daños y perjuicios por haber transcurrido el plazo de dos años que consideran aplicable, por tratarse de un supuesto de daños extracontractuales. Luego, al contestar demanda el accionado Rodríguez agrega como fundamento de la prescripción de la acción de redargución de falsedad que habría transcurrido el plazo de 10 días previsto en el art. 334 del CPCCT (Ley N° 6.176). Dice que, de la propia prueba documental, luego de conocer los vicios de la escritura N° 496 de fecha 19/10/2006, en el año 2009 y en el marco de la medida preparatoria iniciada por Expte. 3133/08, se realiza una pericial

caligráfica que arrojó como resultado que la firma inserta en ella no correspondía a la Sra. Elena Güemes. Así, habiéndose iniciado la acción el 24/08/2010, entiende que la misma estaría prescripta por aplicación de dicha norma procesal.

El actor contestó el traslado a fs. 550/554, solicitando su rechazo en razón de los argumentos que expuso, a los cuales me remito en honor a la brevedad.

**3.1.1. Prescripción de la acción de redargución.** Analizaré en primer lugar la pretensa prescripción de la acción de redargución de falsedad, según el argumento del Sr. Rodríguez de que la misma prescribiría a los 10 días, para luego analizar el argumento común de ambas partes, esto es el plazo de dos años.

a) El digesto procesal local, vigente al momento de la interposición, en su art. 334 establecía: "Cuando se cuestionara la validez de un instrumento público por ser falsos los hechos afirmados por el oficial público como realizados por él o que ocurrieron en su presencia, la impugnación se efectuará dentro del plazo del traslado de la documentación. La redargución de falsedad tramitará por el procedimiento del juicio sumario. La demanda deberá interponerse dentro de los diez (10) días de efectuada la impugnación, bajo apercibimiento de tener a ésta por desistida, y será resuelta conjuntamente con la sentencia del juicio principal. Será parte el oficial público que extendió el instrumento". Tengo en cuenta que a su vez el mismo cuerpo normativo en su art. 392, en su inciso 2.h) asigna el trámite del juicio sumario a los procesos por redargución de falsedad de instrumentos públicos.

Así, se señala que para poder redargüir de falso un instrumento público existen dos vías: la primera en el marco de un proceso principal, iniciando una acción de redargución que tramitará en paralelo ante el mismo juez y se resolverá conjuntamente con el principal; y la segunda por vía de una acción autónoma de redargución de falsedad, meramente declarativa.

En el segundo caso (previsto por el artículo 392 inc. 2 ap. h), no rige el plazo de diez días desde la impugnación previsto en el artículo 344.

En tal sentido, se entendió que la acción de redargución puede ser intentada por vía autónoma o bien de manera incidental en un proceso principal. En esta última hipótesis es necesario que sea interpuesta dentro de los 10 días de efectuada la impugnación. Sin embargo, para el ejercicio de la acción autónoma no rige el plazo del art. 334 del CPCCT (conf. Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala I, "Rodríguez, Mónica Raquel c/ Soria Enrique y Otro s/ Redargución de Falsedad", sentencia N° 71 de fecha 16/03/2016).

Sentado ello con respecto a las vías por las cuales se puede ejercer la acción de redargución, entiendo que el supuesto de la norma procesal que invoca el Sr. Rodríguez es aplicable al caso en que estuviera tramitando un juicio principal, en donde dentro del plazo de traslado de la documentación, se podría intentar desvirtuar algún documento público por la vía de incidente de redargución de falsedad incoado dentro de ese proceso principal. Tal supuesto no es a mi entender el que se verifica en autos, debido a que aquí el actor, sin que exista un juicio previo en su contra, inicia la acción por vía autónoma, por lo que su pretensión sería la prevista por el art. 392 inc. 2 ap. h) del CPCC, vigente al momento de interposición de la demanda. Por ello, este primer argumento que el demandado Rodríguez intenta en sustento de su defensa de prescripción resulta a mi criterio inaudible, y por ello será rechazado.

b) Desechado ese primer argumento, corresponde avocarme al tratamiento de la prescripción de la acción de redargución de falsedad por haberse cumplido el plazo legal de dos años; planteo que es interpuesto por los accionados Rodríguez y Ramos.

Entiendo que, en primer lugar, cabe distinguir nulidades relativas de nulidades absolutas, puesto que según sea el supuesto en el cual nos ubiquemos se exigirán diferentes condiciones para apreciar la prescripción de la acción. En tal sentido, es dable recordar que la nulidad relativa, si bien no ha sido definida en forma unívoca, es aquella que protege un interés privado o particular de alguna de las partes; mientras que la nulidad absoluta es la que tiene en miras el interés general, esto es el orden público, la moral y las buenas costumbres.

De los hechos expuestos en la demanda, entiendo que en el caso nos encontramos frente a un supuesto de nulidad absoluta, por tratarse de la supuesta suplantación de identidad de un sujeto otorgante de una escritura pública. Se alega que la persona que aparece en dicho instrumento como vendedora no sería quien habría firmado el instrumento, no coincidiendo además los reales datos de la firmante -como su número de DNI, CUIL y domicilio real- con los que aparecen consignados en la escritura impugnada. En los términos de la demanda, se dijo que la acción tiene por objeto la "(...) redargución de falsedad contra la escritura pública traslativa de dominio N° 496 de fecha 19/10/2006, a los fines de declarar su invalidez, y la declaración de inexistencia del acto jurídico (venta de inmueble ubicado en calle Congreso N° 1014, ubicado en San Miguel de Tucumán) que se intentó realizar con ella (...)". No se me escapa la apreciación de que la solicitud de inexistencia de acto jurídico encontraría sustento en alguna jurisprudencia a nivel nacional, en los supuestos de otorgamiento del acto por persona que se hizo pasar por otra, suplantando su identidad, como en el supuesto de autos, en el cual se entiende la ausencia de un elemento sustancial como ser el sujeto (conf. "L., D. vs. S., R. s/redargución de falsedad", CNCiv., Sala D, 21/10/2016; Rubinzal Online /// RC J 7013/16, y jurisprudencia allí citada). Sin embargo, más allá de posibles diferenciaciones doctrinarias, los efectos que conlleva la aplicación de uno u otro instituto (inexistencia o nulidad absoluta) son similares y hasta idénticos, por lo que no ahondaremos en tales consideraciones o precisiones.

En efecto, por el tipo de nulidad que se pretende, la acción para solicitar su declaración resultaría imprescriptible. Para fundamentar ello, se ha dicho que "La razón para que sea imprescriptible la acción de nulidad absoluta es que este tipo de nulidad es inconfirmable, porque el interés protegido en forma directa es público, excede lo individual, como es el caso de nulidad relativa, que es requerida en el solo interés de quien la alega" (López Herrera, Edgardo; "Tratado de la prescripción liberatoria", pág. 71, Abeledo-Perrot).

De tal manera, al tratarse de una nulidad de tipo absoluta, no está sujeta a un plazo de prescripción por estar comprometido el orden público según quedó expuesto. En consecuencia, la pretensa prescripción de la acción de redargución de falsedad será rechazada en el caso.

**3.1.2. Prescripción de la acción de daños y perjuicios.** Ahora bien, los accionados Rodríguez y Ramos solicitan también que se declare prescripta la acción para reclamar los daños y perjuicios. Al respecto, comparto la postura de que si bien el plazo de prescripción comienza a correr a partir del hecho que da nacimiento a la acción -ya sea por incumplimiento contractual o por violación del deber genérico de no dañar en el ámbito extracontractual-, dicho principio no es absoluto, ya que el plazo no corre cuando el ejercicio de la acción de daños sea necesario previamente determinar la legitimidad o no del acto para que comience a correr el plazo de prescripción de la pretensión resarcitoria (conf. CSJT, "Sanz, Sergio Pablo vs. Municipalidad de Las Talitas s/ Daños y Perjuicios", sentencia N° 136 de fecha 02/03/2010).

Con base en dicho razonamiento, el inicio del cómputo de la prescripción de la acción de daños y perjuicios recién empezaría a correr desde que se encuentre firme la sentencia que haga lugar al planteo de redargución de falsedad que se planteó conjuntamente con las demás pretensiones, por lo que al no haberse iniciado el cómputo, la misma no sería en principio susceptible de prescribir.

Entiendo por ello que también debe ser rechazado el planteo de prescripción de la acción de daños y perjuicios.

**3.1.3.** En síntesis, y por los fundamentos expuestos, se rechazarán las defensas de prescripción de ambas acciones, de redargución de falsedad y daños y perjuicios, incoadas por los accionados Ramos y Rodríguez.

**3.2. La defensa de falta de acción.** En su misma presentación, la demandada Ramos interpuso también la defensa de falta de acción del actor. Remarcó que el contrato de venta entre la Sra. Güemes y el Sr. Luis Ramón Flores fue inscripto en el Registro Inmobiliario y que esa operación no ha sido objeto de oposición ni impugnación. Así estima que, si se anulara la escritura, aquel boleto de venta seguiría vigente. Agrega que dicho instrumento fue referenciado debidamente en la escritura que se ataca de falsa. Expresa que, al no ser atacado, la operación que él instrumenta goza de plena validez en cuanto al negocio celebrado. Sintetiza en que, si es declarada nula la escritura, la actora carecería de legitimación por no ser titular de la propiedad, de la que se desprendió mediante el aludido boleto de compraventa.

A fs. 563/567 contesta la actora, en base a los argumentos que expone y a los cuales me remito.

Entiende la doctrina que la excepción de falta de acción tiene por objeto poner de manifiesto las siguientes circunstancias: 1. Que el actor no es titular de la relación jurídica sustancial; 2. Que, habiendo un litisconsorcio necesario, la acción no fue deducida por todos los sujetos; o 3. Que, en el supuesto de sustituto procesal, no concurre el requisito que lo autoriza en tal carácter (conf. Palacio, Lino Enrique; "Manual de Derecho Procesal Civil", Decimoséptima edición, Lexis Nexis, Abeledo-Perrot, p. 371 y ss.).

De lo expresado por la demandada Ramos, entiendo que el supuesto que se pretende hacer valer como defensa de falta de acción es el de falta de titularidad de la relación jurídico sustancial, debido a que la actora de manera previa a la compraventa que impugna habría vendido el inmueble mediante boleto de compraventa al Sr. Luis Ramón Flores.

Sin embargo, la acción base de la demanda está destinada a redargüir de falsedad la escritura pública N° 496 de fecha 19/10/2006. En dicha escritura se manifestó que la supuesta vendedora es la Sra. Elena Güemes de Olmos. Entonces su legitimación para reclamar deviene de esta escritura, en la cual ella también deja sin efecto aquel boleto, que menciona la accionada.

Es decir, la legitimación activa del actor surge del hecho de ser heredero de la Sra. Güemes de Olmos, quien supuestamente participó en el otorgamiento de la escritura cuestionada en autos, por lo que resulta lógico otorgarle la posibilidad de reclamar, atendiendo al indudable interés que posee. Ello nos lleva en forma ineludible a reconocerle legitimación para poder interponer la acción. Así será resuelto.

**3.3. La defensa de falta de legitimación pasiva del Escribano Pappalardo.** A fs. 132 vta. el Escribano Pappalardo, citado como tercero en este proceso, entiende que, al no tener participación material ni ideológica en la confección de la escritura pública, carece por ende de legitimación pasiva para ser demandado (o citado como tercero) en este juicio, por lo que plantea excepción de falta de acción.

Observo que a fs. 60 vta. de estos autos, el actor amplió su demanda solicitando la citación como tercero al proceso del Sr. Daniel Eduardo Pappalardo, en su calidad de escribano titular del Registro Notarial N° 41. A fs. 62 se tuvo por ampliada la demanda y se citó a los accionados a que en el término de 15 días se apersonen a estar a derecho. Conforme cédula obrante a fs. 138, por un error del juzgado el Escribano Pappalardo fue citado como demandado.

Evidentemente, de la integralidad del escrito de demanda no se observa el motivo por el cual se cita o se demanda al Escribano Pappalardo. El nombrado, si bien es titular del Registro Notarial N° 41, no tuvo actuación ni intervención de ninguna índole en la escritura que se pretende redargüir de falsa. Se ha dicho que la falta de legitimación sustancial se configura cuando alguna de las partes no es el titular de la relación jurídica en que se sustenta la pretensión, con prescindencia de que ésta tenga o no fundamento (CSJN, Fallos 310:2943; 324:1838).

Por tal motivo, se hará lugar a la excepción articulada por el escribano público Pappalardo, por no haber participado el mencionado notario de la relación jurídica sustancial.

**4. Procedencia de las acciones.** Resueltas las defensas planteadas conforme ha quedado expuesto, corresponde abocarnos al análisis de las pretensiones de fondo.

**4.1. La redargución de falsedad.** Según lo ya descripto, el actor pretende que se declare la invalidez e inexistencia de acto jurídico Escritura Pública traslativa de dominio N° 496 de fecha 19/10/2006, pasada por ante la Escribanía de Registro N° 41 por medio del Escribano Autorizante Adscripto Roberto Esteban Espeche.

Es doctrina de nuestra Corte Suprema de Justicia local 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, C.Civil). (CSJT - Sala Civil y Penal. "Asociación de Oficiales Retirados de las Fuerzas Armadas Islas Malvinas c/Consortio General Lamadrid s/ Reivindicación", sentencia N° 1042 de fecha 29/11/2000).

El caso de autos se enmarca claramente en el supuesto de falsedad material, dado que se manifiesta en autos que la firma no pertenece a la Sra. Güemes de Olmos, además de no ser exactos sus datos personales consignados en el instrumento.

La mencionada escritura comienza diciendo: "En la ciudad de San Miguel de Tucumán, Capital de la Provincia de Tucumán, República Argentina, a los diecinueve días del mes de octubre del año dos mil seis, ante mi: ROBERTO ESTEBAN ESPECHE, Escribano Público Autorizante, Adscripto al Registro Notarial N° 41, comparecen por una parte la señora Elena Güemes, DNI N° 1.628.133, CUIL/T N° 23-01628133-2, viuda de Arturo Roberto Visitación Olmos, vecina de la ciudad de Concepción, Departamento Chicligasta, de esta Provincia, de tránsito en esta ciudad, en adelante la Vendedora y por la otra parte comparece la señora SILVIA ESTELA RAMOS, DNI N° 5.986.278, CUIL/T N° 27-05986278-8, viuda, domiciliada en calle Suipacha N° 1286, de esta ciudad, en adelante la Compradora, ambas argentinas, mayores de edad, personas de mi conocimiento, doy fe, así como de que comparecen por su propios derechos, doy fe".

Recordemos que una de las primeras inconsistencias que advierte el actor es la referida a los datos personales de la Sra. Güemes de Olmos. De la prueba presentada y producida en autos advierto que tanto el número de documento como el domicilio de la otorgante no es el que surge de su acta de defunción obrante a fs. 8, como del informe emitido por la Cámara Nacional Electoral en fecha 15/11/22. Es decir que fueron falsos los datos que se consignaron en la escritura, dado que su real número de DNI es 8952856, y su domicilio registrado desde el 24/08/1962 hasta la fecha de su muerte es el de calle Congreso N° 1014, San Miguel de Tucumán.

Siguiendo con el análisis del propio instrumento cuestionado, se observa en él que la parte vendedora expone que vende a la compradora un inmueble de su legítima propiedad ubicado en calle Congreso 1014 de esta ciudad, a la Sra. Silvia Estela Ramos, por un precio de \$25.000.

Finaliza el acto con la aceptación de la parte compradora (Sra. Ramos), quien dijo estar en posesión real y efectiva de la propiedad; y una manifestación de que se encuentra presente en ese acto el Sr. Luis Ramón Flores, LE N° 7.433.463, viudo, domiciliado en Manz. 16, Parcela 4, Barrio Puerta del Sol de Pte. Roque Sáenz Peña, provincia de Chaco, quien conjuntamente con la Sra. Elena Güemes, dejan totalmente rescindido y cancelado el boleto de compraventa de fecha 12/03/2002, a los efectos de poder inscribir la propiedad directamente a nombre de la Sra. Ramos, quien firma al final junto con la Sra. Güemes de Olmos y el Escribano Roberto Esteban Espeche.

Siguiendo la línea de los postulados argumentativos del actor, dijo éste que la firma inserta en la escritura no le corresponde a la Sra. Güemes de Olmos. Entre la prueba conducente a resolver esta cuestión es de mayor importancia la medida preparatoria, conexas a estos autos, caratulada "Marín, José Antonio s/ Medida preparatoria". En dicho expediente se designó al perito calígrafo Pedro Pablo David Robles, quien llegó a la conclusión de que la firma inserta en la Escritura N° 496, de fecha 19/10/06, de Escribanía de Registro N° 41, no pertenece al puño y letra de la fallecida Elena Güemes de Olmos, o sea que no es de su autoría.

Tengo presente que al contestar demanda la Sra. Ramos negó autenticidad e impugnó esta prueba. Entre los argumentos que utilizó para ello, alegó que no se cumplió con el art. 214 de CPCCT vigente en ese momento de su práctica, según el cual se debía citar a su parte. Del expediente conexas a estos autos principales caratulado "Marín, José Antonio s/ Medida preparatoria", Expte. 3133/08, que tramitó ante el Juzgado de igual fuero de la Octava Nominación, observo que sólo intervino el Sr. José Antonio Marín, a quien se notificó de la pericia. Así las cosas, estimo que no se encuentra vulnerada la garantía de defensa en juicio, ya que en este juicio la parte demandada pudo -y debió hacerlo- acreditar aquella supuesta lesión a su garantía de defensa en juicio, además de contar con la posibilidad de ofrecer algún medio probatorio contundente para desacreditar la pericia practicada anticipadamente. Nada de ello ocurrió en la especie, por ello entiendo que la impugnación formulada no puede recibir favorable acogida.

Sin perjuicio de todo lo dicho, destaco la prueba confesional del Escribano Roberto Esteban Espeche, quien intervino como escribano autorizante en la escritura. Si bien el nombrado afirmó al absolver todas y cada una de las posiciones que no recuerda, manifestó que él no se encontraba en condiciones de firmar la escritura, pero que le ayudaban y controlaba el escribano Pappalardo. También aclaró que el Escribano Pappalardo hacía las escrituras y que él sólo firmaba, pero que sí veía a las partes. Además, afirmó que tiene otros procesos por redargución de falsedad. Al final, consultado el magistrado interviniente en tal momento sobre por qué sostiene que no estaba en condiciones de firmar las escrituras en esa época, el absolvente dijo que era muy confiado en el escribano Pappalardo y que tiene problemas neurológicos desde un accidente automovilístico que sufrió en el año 1986. Esta declaración de parte ayuda aún más a entender que no se tomaron las previsiones necesarias para confeccionar la escritura atacada en este juicio y que al propio escribano no le consta la intervención de la Sra. Güemes de Olmos.

Por ello, juzgaré comprobado que la Sra. Güemes de Olmos no tuvo ninguna participación en el acto jurídico. Sobre dicha base de razonamiento judicial, corresponde hacer lugar a la acción de redargución de falsedad de la escritura pública N° 496 de fecha 19/10/06 pasada por ante la Escribanía de Registro N° 41 y autorizada por el escribano autorizante adscripto Roberto Esteban Espeche, la cual se declarará nula como así también los actos que sean su consecuencia.

**4.2. La nulidad de los actos jurídicos.** El actor solicita que se declare la nulidad de los negocios jurídicos que se realizaron luego de la escritura N° 496.

Conforme surge de autos, con posterioridad a la primera venta, la Sra. Silvia Estela Ramos vendió el inmueble ubicado en calle Congreso N° 1.014, San Miguel de Tucumán, al Sr. Daniel Armando Rodríguez. Lo hizo mediante una nueva escritura pública N° 717 de fecha 15/12/2006 pasada por ante el Escribano Pablo Colombres.

Este último comprador fue citado como demandado en estos autos. En su defensa alegó que es un tercer adquirente de buena fe, en los términos del art. 1.051 del CC, que dice: "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".

Antes de ingresar al tratamiento de la cuestión así planteada, entiendo que debo expresarme respecto de la legitimación del actor para solicitarla. Si bien anteriormente dije que respecto a la acción de redargución de falsedad era evidente su legitimación, aceptada aquélla debo analizar cómo queda colocado el actor frente a esta cuestión o pretensión.

Tengo en cuenta que mediante la escritura redargüida de falsa se instrumentaron dos operaciones: en primer lugar, la compraventa propiamente dicha de la Sra. Güemes de Olmos a la Sra. Ramos; y en segundo término una estipulación por la cual la Sra. Güemes dejó sin efecto un boleto de compraventa otorgado con anterioridad a favor del Sr. Luis Ramón Flores, quien al final dijo, junto con la Sra. Güemes, que ambos dan por rescindido y por cancelado aquel boleto de compraventa de fecha 12/02/2002, al sólo fin de poder inscribir la propiedad directamente a nombre de la Sra. Ramos.

Declarada la nulidad de aquella escritura, quedan sin efecto ambas operaciones realizadas; por lo que la situación dominial vuelve al estado al que se encontraba antes del 19/10/2006 (cfr. art. 1050 CC). Aquí, cobra relevancia el informe de dominio de la propiedad de fs. 58, en el cual figura una inscripción de un boleto de compraventa a favor del Sr. Luis Ramón Flores, LE N° 7.433.463, inscripto en fecha 06/06/2003 de manera definitiva.

A estos autos fue citado como demandado el Sr. Flores, contestando demanda por su parte el Defensor de Ausentes de la Tercera Nominación, quien se limitó a realizar su defensa en el carácter en que asume la representación, es decir sin brindar versión alguna de los hechos y sin poder conocer la postura de éste. Luego, acreditado el fallecimiento del Sr. Flores y cesada la intervención de la Defensoría, se ordenó citar a los herederos del Sr. Flores, pero luego el actor decidió desistir de la demanda en contra de éste, lo cual fue aceptado por sentencia de fecha 01/12/2021.

Así, la inscripción de este boleto de compraventa en la matrícula del inmueble objeto de autos, en el Registro Inmobiliario, sirve de prueba suficiente sobre la falta de interés del actor respecto del bien, motivo por el cual carece a mi criterio de acción. "El interés es la medida de las acciones", reza el viejo y conocido adagio.

Sin perjuicio de ello, conforme art. 1.050 del CC, "(...) la nulidad pronunciada por los jueces vuelve las cosas al mismo o igual estado en que se hallaban antes del acto anulado". En tal sentido, es el efecto propio de la nulidad el volver las cosas a su estado anterior al acto, por lo que entiendo que corresponde pronunciarme respecto al supuesto derecho que alega el demandado Daniel Rodríguez como supuesto tercero adquirente de buena fe y a título oneroso del bien inmueble objeto de este pleito.

La norma citada por el accionado (art. 1051 CC) otorga, en principio, protección al subadquirente de quien ha llegado a ser titular de dominio en virtud de un acto nulo o anulable, siempre que sea de buena fe y a título oneroso, requisitos éstos que alega tener el demandado Rodríguez.

Sin embargo, en doctrina se ha dicho que para que opere esta protección también es necesario que intervenga, en el primer acto de transmisión, el verdadero titular del derecho de dominio, no resultando aplicable en supuestos como el de una escritura falsificada (conf. Alterini, Jorge Horacio; "El artículo 1051 del Código Civil y el acto inoponible", Colegio de Escribanos de la provincia de Córdoba, Revista Notarial 1971, N° 21).

Destaco que esta solución es la que sigue el Código Civil y Comercial Común de la Nación en su art. 392, el cual reza: "Efectos respecto de terceros en cosas registrables. Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble o mueble registrable, por una persona que ha resultado adquirente en virtud de un acto nulo, quedan sin ningún valor, y pueden ser reclamados directamente del tercero, excepto contra el subadquirente de derechos reales o personales de buena fe y a título oneroso. Los subadquirentes no pueden ampararse en su buena fe y título oneroso si el acto se ha realizado sin intervención del titular del derecho".

Si bien la nueva norma citada no resulta aplicable al caso bajo análisis, no pierdo de vista que el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, según han expresado sus propios redactores, no hizo sino recopilar las opiniones doctrinarias y jurisprudenciales vertidas a lo largo de todos los años de vigencia del ordenamiento velezano. Con lo cual, es indudable el valor interpretativo del art. 392 del CCCN, frente al texto del art. 1.051 del CC.

Agrego además que esta solución encuentra recepción en la interpretación armónica del CC, ya que en su art. 3270 consagraba en nuestro derecho el principio del *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*. Es decir, que "nadie puede transmitir a otro 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 aquél de quien lo adquiere". De ello se sigue que si la primera venta fue transmitida *a non domino*, el subadquirente no puede invocar aquella especial protección.

Por tal motivo, al declararse nula la escritura pública por la cual la Sra. Ramos llegó a ser propietaria, por la falsificación de la firma de la Sra. Güemes de Olmos -quien no participó en el acto- y considerando asimismo que luego el inmueble fue nuevamente vendido al Sr. Daniel Rodríguez, no puede éste en su carácter de tercer adquirente invocar la protección del art. 1051 del CC, por más que exista buena fe de su parte y adquisición a título oneroso. Es por ello que debo también declarar la nulidad de la Escritura Pública N° 717 de fecha 15/12/2006, realizada en la Escribanía de Registro N° 30 por el escribano autorizante adscripto Pablo Colombres.

**4.3. La acción de reivindicación:** Corresponde analizar finalmente la pretensión de reivindicación del inmueble que reclama el actor.

La acción de reivindicación es la 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 aquél que se encuentra en posesión de ella" (conf. art 2758 CC).

Como ya expresé en estos autos, la pretensión principal del actor persiguió la redargución de falsedad de una escritura pública en la que supuestamente había participado la madre del actor. Conforme ya fue analizado *ut supra*, dicha pretensión -a la luz de las pruebas rendidas en autos- fue declarada procedente.

Ahora bien, la procedencia de esa primera pretensión tiene el efecto de hacer volver las cosas a su estado anterior, según lo mencionamos en el apartado anterior, de conformidad con el art. 1050 C.C.. Según la propia escritura atacada, se llevaron a cabo dos operaciones: en primer lugar, la venta de la propiedad de calle Congreso N° 1014 de San Miguel de Tucumán, y en segundo lugar la rescisión y cancelación por mutuo acuerdo de partes de un boleto de compraventa. Este último instrumento se encontraba inscripto en el Registro Inmobiliario -según informe de fs. 58- a favor del Sr. Luis Ramón Flores, LE N° 7.433.463, inscripción que fuera verificada en fecha 06/06/2003 de manera definitiva.

Es decir que, declarada la nulidad de la escritura, vuelve a tener vigencia la antedicha inscripción N° 33542 de fecha 06/06/2003, sobre el inmueble de calle Congreso N° 1014, identificado con la matricula S-33783 (capital sur), padrón inmobiliario N° 33143, por lo que los derechos sobre el inmueble ya no pertenecerían a la Sra. Olmos de Güemes, quien mediante el boleto de compraventa en cuestión habría enajenado el inmueble, obligándose a transmitir el dominio del mismo a favor del Sr. Flores, comprador por boleto.

En tal sentido, se ha entendido que si quien fue titular registral de un inmueble, al momento de desprenderse de la posesión voluntariamente mediante boleto de compraventa, debe acreditar la inexistencia, nulidad o rescisión de ese contrato, para poder recuperar la acción de reivindicación. (conf. CCCC, Sala I, "Gómez, Julio César Andrés y otros c/Montenegro, Elena María y otro s/reivindicación", Expte. N° 2800/12, sentencia de fecha 11/08/2020).

Esta solución es aceptable aún en el supuesto de que el comprador no haya entrado en posesión de la cosa, con fundamento en el art. 1444 del CC, según el cual todas las cosas incorporales, derechos y acciones que estén en el comercio pueden ser cedidos, por lo que al haberse instrumentado un boleto de compraventa a favor del Sr. Flores, se entiende que con este contrato también fue cedida la acción de reivindicación, la cual solo podrá ser recuperada por el vendedor mediante la impugnación de aquel instrumento.

Por ello, al reconocer validez a este instrumento inscripto, al no negarlo, atacarlo o impugnarlo, éste priva al actor para poder reclamarlo mediante acción real.

Por tales fundamentos, se rechazará la acción de reivindicación intentada.

**4.4. Daños y perjuicios.** Se reclama indemnización por daños ocasionado a los insanos Elena Güemes de Olmos (hoy fallecida) y a su hijo Arturo Roberto Olmos, supeditado al resultado del reclamo de reivindicación.

El resarcimiento que se persigue reconoce como hecho generador, conforme surge de los términos de la demanda, la privación de uso y goce del inmueble por parte del actor.

De los art. 2513 y 2522 del CC surge que quien tiene la propiedad de una cosa puede servirse de ella, hacer uso y goce de la misma, y también percibir los frutos que ésta pudiera producir.

A tal efecto, y partiendo del supuesto que prosperara la acción de reivindicación intentada por el accionante, los rubros que reclama son: lucro cesante calculado desde el 19/10/2006 y daño moral por la privación del bien. Para el supuesto de no prosperar la acción, reclama daño emergente según el valor del bien inmueble, y daño moral por privación de la vivienda.

Analizando el supuesto invocado por el actor para hacerse acreedor de una indemnización por la privación de posesión del inmueble desde la fecha de la primera venta realizada (19/10/2006), estimo que la pretensión no puede tener aceptación debido que al estar vigente la venta del inmueble por boleto de compraventa de fecha 12/02/2002 (inscripto el 06/06/2003), ni el actor ni su

madre eran titulares de derechos sobre el inmueble a la fecha de aquella primera venta (anulada).

En efecto, la Sra. Güemes de Olmos ya había vendido el inmueble (mediante boleto de compraventa suscrito con el Sr. Flores), con anterioridad al 19/10/2006.

En consecuencia, no advierto la presencia en el caso del hecho dañoso invocado como fundamento por el actor para reclamar las indemnizaciones por él solicitadas. Se encuentra ausente el hecho dañoso, entendido como uno de los presupuestos básicos e ineludibles de la responsabilidad civil. Por ello, la pretensión indemnizatoria será rechazada.

**5. Costas.** Atento al progreso parcial de la demanda, las costas por la acción de redargución de falsedad serán impuestas a los demandados Roberto Esteban Espeche (art. 61, CPCC).

Por la acción de nulidad de actos jurídicos, dadas las particularidades del caso y teniendo en cuenta que la maniobra de suplantación de identidad fue urdida de modo tal que probablemente no pudo ser razonablemente advertida por los Sres. Ramos y Flores, y menos aún por el Sr. Rodríguez; estimo adecuado imponerlas por el orden causado.

Ahora bien, respecto a las costas de las acciones de reivindicación y de daños y perjuicios, corresponde que sean soportadas por la actora vencida (art. 61, CPCC).

Respecto a la falta de legitimación pasiva del escribano Daniel Eduardo Pappalardo, se impondrán por el orden causado, debido al error en la citación atribuible al juzgado que intervino durante la tramitación de ese acto procesal y considerando que Pappalardo no fue demandado sino solamente citado como tercero a este proceso (art. 61, inc. 1 CPCC).

**6. Honorarios.** Para regular honorarios es necesario establecer el valor del bien, por lo que se reserva el pronunciamiento de honorarios para el momento procesal oportuno.

Por ello,

**RESUELVO:**

**I. NO HACER LUGAR** a la defensa de prescripción de acciones interpuesta por Daniel Rodríguez y por Silvia Estela Ramos, conforme a lo considerado.

**II. NO HACER LUGAR** a la defensa de falta de acción interpuesta por Silvia Estela Ramos, conforme a lo considerado.

**III. HACER LUGAR** a la defensa de falta de legitimación pasiva interpuesta por Daniel Eduardo Pappalardo, conforme a lo considerado.

**IV. HACER LUGAR** a la acción de redargución de falsedad interpuesta por el actor en contra de la escritura pública N° 496 de fecha 19/10/2006, realizada en la Escribanía de Registro N° 41 por el escribano autorizante adscrito Roberto Esteban Espeche, la cual es dejada sin efecto según lo considerado.

**V. DECLARAR** la nulidad de la escritura pública N° 717 de fecha 15/12/2006, realizada en la Escribanía de Registro N° 30, por el escribano autorizante adscrito Pablo Colombes, conforme a lo considerado.

**VI. NO HACER LUGAR** a las acciones de reivindicación y daños y perjuicios, conforme a lo considerado.

**VII. COSTAS**, conforme a lo considerado.

**VIII. HONORARIOS**, oportunamente.

**HAGASE SABER.** RMVL.

**DR. FERNANDO GARCIA HAMILTON**

**JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMÚN DE LA IX NOM. (P/T).**

**Actuación firmada en fecha 07/05/2024**

Certificado digital:

CN=GARCIA HAMILTON Fernando, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20248024845

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