Expediente: **461/1999**
Carátula: **SUCESION DE DIAZ MARCELINO DE JESUS Y OTRO C/ PAZ RUBEN ENRIQUE S/ REDARGUCION DE FALSEDAD**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN SALA I**
Tipo Actuación: **FONDO CAMARA**
Fecha Depósito: **21/05/2024 - 04:52**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - ARAOZ, JOSE BENITO-DEMANDADO
90000000000 - ROTTA DI CARO, ANTONIO-CODEMANDADO
30715572318808 - FISCALIA DE CAMARA CIV. Y COM.Y LABORAL C.J.CONCEPCION
30716271648834 - PAZ, RUBEN ENRIQUE-DEMANDADO
20118284845 - SUC. DE DIAZ MARCELINO DE JESUS, -ACTOR
20141348486 - GOMEZ, JACINTA MERCEDES-TERCERO INTERESADO
20223365095 - SUAREZ, RAMON ESVER-CODEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala I

ACTUACIONES N°: 461/1999

H20721682867

JUICIO: SUCESIÓN DE DÍAZ MARCELINO DE JESÚS Y OTRO C/ PAZ RUBÉN ENRIQUE S/ REDARGUCIÓN DE FALSEDAD. EXPTE. N° 461/1999.-

En la Ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, a los 20 días del mes de mayo de 2024, las Sras. Vocales de la Sala I de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común de este Centro Judicial de Concepción, Dra. María José Posse y Dra. Mirtha Inés Ibáñez de Córdoba proceden a firmar la presente sentencia, por la que se estudia, analiza y resuelve el recurso de apelación deducido en fecha 27/11/2023 según reporte del SAE (28/11/2023, según historia el SAE) por el letrado Carlos A. Tamayo en el carácter de apoderado de la Sra. Jacinta Mercedes Gómez en contra la sentencia n° 332 de fecha 26/10/2023 dictada por la Sra. Juez en lo Civil y Comercial Común de la Iª Nominación de este Centro Judicial de Concepción, en los autos caratulados: “Sucesión de Díaz Marcelino de Jesús y otro c/ Paz Rubén Enrique s/ Redargución de falsedad " - expediente n° 461/1999. Practicado el sorteo de ley, el mismo da el siguiente resultado: Dra. Mirtha Inés Ibáñez de Córdoba y Dra. María José Posse. Cumplido el sorteo de ley, y

CONSIDERANDO

La Dra. Mirtha Ibáñez de Córdoba dijo:

1.- Que por sentencia n° 332 de fecha 26/10/2023, la Sra. Juez en lo Civil y Comercial Común de la Iª Nominación de este Centro Judicial de Concepción resolvió: no hacer lugar a las excepciones de prescripción liberatoria y falta de legitimación activa opuestas por el demandado Ramón Esver Suárez; hacer lugar a la acción de redargución de falsedad incoada por la Sra. Lilia del Valle Turbati de Díaz, con patrocinio del letrado Jorge Eduardo Cinto, declarando, en consecuencia, la nulidad de la escritura n° 511 pasada por ante el Escribano Roberto Antonio Rotta Di Caro de fecha 30/12/1997, y del poder especial otorgado por escritura n° 5 por el Sr. Juez de Paz de Orán Leales, Sr. José Benito Aráoz, de fecha 11/5/1994. No hizo lugar a la tercería de dominio interpuesta a fs. 284/291 por la Sra. Jacinta Mercedes Gómez, representada por su letrado apoderado Carlos Alberto Tamayo y, consecuentemente, declaró la nulidad del boleto de compraventa celebrado en fecha 24/4/2006 y la de la escritura n° 137 del 1/8/2012. Dispuso asimismo que se proceda a la restitución del inmueble de litis en el término de 10 días desde la notificación de esa sentencia a la parte actora,

Sra. Patricia Beatriz Díaz Turbati, en su carácter de administradora de la sucesión de la causante María Josefa Aimo de Díaz, conforme sentencia de designación de fecha 30/9/2014 obrante en los autos caratulados “Díaz Marcelino de Jesús y Aimo de Díaz María Josefa y otros s/ Sucesión”, Expte. n° 01/1979, inmueble ubicado sobre calle Avellaneda n° 294 esquina Moreno de la Ciudad de Concepción, Pcia. de Tucumán, de 10,60 metros de frente al Este, 10,68 al Oeste, 40 de fondo al norte y 40,05 al Oeste, que linda al Norte con calle Moreno, Sur con lote 14, Este calle Avellenda, y Oeste con lote 10, Superficie 426,13 m2, según hijuela expedida en los autos “Aimo Silvio Héctor s/División de condominio” del año 1958 expedida por el Juzgado en lo Civil y Comercial Común de Concepción, e inscripto en el Registro Inmobiliario bajo dominio n° 446, Tomo 2, Folio 223, Serie C, de fecha 25/3/1959, identificado en la Dirección Gral. de Catastro como Padrón n° 151.204, Matrícula 16.551, Orden 3528, Circ. I, Secc. A, Manz. o Lám. 22, Parcela 16, Matrícula Registral Z-9213. Ordenó que se libre oficio a la Dirección del Registro Inmobiliario a fin de que tome razón de la sentencia y dé cumplimiento con lo resuelto, dejando sin efecto los siguientes asientos: 6-Titularidad de dominio: en sus ítems “1)-2)-3)-4)” y 7- Otros derechos reales, gravámenes, restric. e interdic.: en sus ítems “1)-4)-5)”. Igualmente, resolvió imponer una multa a la Sra. Jacinta Mercedes Gómez y al letrado Carlos A. Tamayo, por la suma equivalente a 3 consultas escritas para cada uno y a favor de la parte actora (art. 26 del CPCCT). Impuso las costas a los vencidos, Sres. Rubén Enrique Paz, Ramón Esver Suárez, Jacinta Mercedes Gómez, al Escribano Roberto Antonio Rotta Di Caro y al Sr. Juez de Paz de Orán Leales, Sr. José Benito Aráoz (art. 61 del CPCCT).

Asimismo y frente a pedido de aclaratoria formulado por el letrado Carlos A. Tamayo en el carácter de apoderado de la Sra. Jacinta Mercedes Gómez por decreto de fecha 8/11/2023, dispuso: “no ha lugar, debiendo estarse a lo resuelto mediante sentencia de fecha 12/6/2021 confirmada por fallo de Cámara de fecha 2/3/2022”.

2.- En fecha 27/11/2023 según reporte del SAE (28/11/2023 según historia el SAE) el letrado Carlos A. Tamayo en el carácter de apoderado de la Sra. Jacinta Mercedes Gómez interpuso recurso de apelación y expresó agravios, recurso que fue contestado por el letrado Jorge Eduardo Cinto en fecha 18/12/2023. Dispuesta la elevación de autos a este Tribunal, fueron recepcionados por decreto de fecha 28/12/2023, por el que se dispuso se corra vista a Sra. Fiscal de Cámara, quien, pronunció su dictamen en fecha 6/2/2024, quedando los autos en estado de dictar sentencia.

En sus agravios, el letrado Carlos A. Tamayo en el carácter indicado, solicitó que se revoque el fallo en lo que es materia de apelación, con costas.

De manera previa, expuso los antecedentes de la cuestión. Manifestó que su mandante actúa en los presentes autos en la condición de “tercerista” por lo que su situación procesal es confrontativa con todas las partes del litigio; que en tal carácter que, a fs. 284/291 y con el patrocinio del Dr. Oscar Rosales, articuló una primera tercería. Explicó que en Dic/1999 se había ordenado la “anotación preventiva de la litis”; pero su inscripción caducó ipso iure en dic/2004. Refirió que su mandante a su vez, adquirió de buena fe el inmueble en abril/2006 mediante simple boleto; y luego de asentarlo en el Registro Inmobiliario se dispuso nuevamente la “anotación de la litis” el 22/5/2006. Por lo tanto la causa petendi de esa tercería era la remoción de la cautelar del año 2006, cuya definición fue diferida para el momento de la sentencia definitiva, conforme se dispuso en la resolución del 6/10/2011.

Continuó diciendo que, andando en el tiempo, en agosto/2012 su parte logró la escrituración del inmueble; pero luego debió ingresar un nuevo planteo tercerista el 15/11/2013 cuyo objetivo ya no era el desplazamiento de la última anotación de la litis (que también caducó por el vencimiento del término de vigencia), sino la revocación de la “Medida de no innovar” dispuesta en sentencia del 22/3/2013. Aclaró que esa tercería, y otra de idéntico tenor del 7/2/2017, fueron rechazadas por “cuestiones formales”, sin sustanciación, como se dice en el fallo apelado.

Ingresando a los agravios, expuso que le agravia en primer lugar que se haya omitido la consideración y resolución del último planteo tercerista fechado el 12/6/2018, y porque en respuesta a su pedido de aclaratoria, la Sentenciante decretó el 8/11/2023 lo siguiente: “Al recurso () no ha lugar, debiendo estarse a lo resuelto mediante sentencia de fecha 12/6/2022 confirmada por fallo de Cámara de fecha 2/3/2022 firme”. Sostuvo que la providencia es desacertada; que no es verdad que esa tercería final se encuentre meritada y sentenciada. Refirió que con razón apeló, en su momento, el fallo del 12/6/2022 porque aspiraba a dejar en claro que estaba quedando en “suspenso” la resolución de la incidencia, cuya causa petendi no era la misma que se esgrimió en la tercería de fs. 284/291 redactada por el Dr. Oscar Rosales, porque esta última se apoyaba en el boleto de compraventa y perseguía el levantamiento de la “Anotación de la litis” del 22/5/2006. Indicó que esa

cautelar caducó, por lo que el planteo devino en “cuestión abstracta”. Por el contrario, el justificativo de la tercería del 12/6/2018 radicaba en la escrituración del inmueble a favor de su asistida, y su propósito era la revocación de la “Medida de no innovar” decidida el 22/3/2013.

Refirió que así también lo entendió este Tribunal en su pronunciamiento del 2/3/2022: “la resolución impugnada efectuó un relato de los antecedentes procesales que tuvo como parte a la tercerista. Destacó en ese sentido que la tercería que aquí se trata versa sobre el inmueble objeto de esta litis -de calle Avellaneda n° 294 de esta ciudad-, y tiende a que se deje sin efecto la medida de no innovar dispuesta en fecha 22/3/2013; advirtió asimismo que por sentencia de fecha 6/10/2011 se resolvió diferir para definitiva el pronunciamiento sobre la primera tercería de dominio deducida por la Sra. Jacinta Mercedes Gómez, con fundamento en que el instrumento base de la misma -boleto de compraventa inscripto en el Registro- tiene su origen en una escritura pública cuestionada de nulidad, por lo que no podría existir pronunciamiento respecto de la tercería de dominio planteada, sin antes dilucidar la nulidad o no de los instrumentos enumerados en la demanda; sentencia que fue confirmada por la Cámara en fecha 6/8/2013, y que se encuentra firme”. Indicó que ello no es desconocido por la tercera recurrente, ni siquiera cuestionado en su planteo recursivo, ya que contrariamente aludió a las resoluciones referidas por la Sentenciante, solicitando que la tercería que aquí se trata -de fecha 12/6/2018 (fs. 875/882 del expediente físico) debe seguir la misma suerte que su planteo anterior, esto es, diferirse para definitiva su análisis, criterio que compartimos y es el sostenido en la resolución impugnada. Agregó que en la parte resolutiva se dispuso no hacer lugar a la tercería de dominio, y que se entiende que habiéndose resuelto ya en una instancia anterior diferir para definitiva la situación de la Sra. Jacinta Mercedes Gómez (cuestión firme y consentida por las partes), no cabe admitir un nuevo planteo por las razones expuestas”. Reiteró que en el fallo apelado la quaestio iuris de la tercería final no ha sido tratada ni resuelta en ninguna de las instancias; que por el contrario, la Sentenciante ha sido enfática en precisar que únicamente resolvería el planteo del 19/10/2006, y en ese sentido expresó lo siguiente: “la Sra. Jacinta Mercedes Gómez, representada por su letrado apoderado Carlos A. Tamayo, ha interpuesto un total de cuatro tercerías () 19/10/2006 a fs. 284/291 (bajo análisis), 15/11/2013 a fs. 634/643, 07/2/2017 (789/798) y 12/6/2018, siendo las tres últimas rechazadas por cuestiones formales y procesales () atendiendo a la tercería diferida, que es la que nos ocupa en esta oportunidad, debo destacar que conforme surge informe de dominio del cuaderno de prueba n° 3 de la parte actora () el inmueble en cuestión contaba con una anotación preventiva de la litis inscripta en fecha 22/5/2006. A posteriori, boleto de venta inscripto a favor de Gómez Jacinta Mercedes (provisional) en fecha 18/4/2011 e inscripto a modo definitivo el 19/4/2012” etc. En concreto, refirió el recurrente que la Sentenciante decidió excluirla de los asuntos que debía resolver, contrariando lo normado por el art. del art. 214 CPCC, por lo que requirió que este Tribunal corrija el déficit, y que dicte sentencia al respecto.

Relató que también le agravia la declaración de “nulidad del boleto de compraventa y de la escritura de dominio” presentados por su pupila, lo que constituye, según el recurrente, una primera “arbitrariedad sentencial”. Indicó que se trata de una decisión oficiosa sobre un asunto que no ha sido planteado en autos, al menos no en legal forma y tiempo útil y que tampoco fue objeto de sustanciación y debate. Expresó que la Sentenciante dijo: “... tras haberse declarado nulos los instrumentos (...) escritura n° 511 y el poder especial n° 5, el boleto de compraventa celebrado a favor de la Sra.... Gómez y su posterior escritura pública, resultan igualmente nulos, pues es una tercera adquirente de mala fe, quedando fuera de la órbita protectoria del art. 1051 CC. Por lo tanto, corresponde rechazar la tercería de dominio (...) declarándose la nulidad del boleto y la escritura (...) dejándose sin efecto los asientos pertinentes...”.

Sostuvo el recurrente que aunque no lo diga en forma expresa, el considerando alude a un supuesto de “nulidad relativa”; habida cuenta que las únicas “absolutas” son las del legislador (art. 1038 del Cód. velezano). Opuestamente, las nulidades relativas requieren, en forma inexcusable, del impulso de parte para que sean reconocidas como tales los arts. 1045 y 1048 del Cód. velezano. Añadió que en el caso concurre a su vez, otra circunstancia a considerar: uno de los objetados es un “instrumento público” (la escritura n° 137), por lo que, para obtener su anulación, el/los interesados deben redargüirlo de falsedad incoando una nueva causa o una vía incidental (art. 334 CPCC), lo que no se hizo, y más aún, también se consumió el plazo de prescripción de la acción. Relató que el art. 4030 del Cód. velezano preveía que: “La acción de nulidad de los actos jurídicos, por violencia, intimidación, dolo, error, o falsa causa, se prescribe por dos años, desde que (...) la falsa causa fuese conocida”. Agregó que el actual CCyCN imita a la antigua legislación y establece que: “Prescriben a los dos años: a) el pedido de declaración de nulidad relativa y de revisión de actos jurídicos...” (art. 2562). “En la acción de declaración de nulidad relativa, de revisión y de inoponibilidad de actos jurídicos, el plazo se cuenta: a)... desde que el error o el dolo se conocieron

o pudieron ser conocidos; b) en la simulación entre partes, desde que, requerida una de ellas, se negó a dejar sin efecto el acto simulado; c) en la simulación ejercida por un tercero, desde que conoció o pudo conocer el vicio del acto jurídico” (art. 2563).

Sostuvo que en la especie el término para redargüir de falsedad y el plazo prescriptivo de la acción principiaron en forma conjunta. Es decir, cuando el acto escriturario fue denunciado en los planteos de tercería. Ese era, de mínimo, el momento idóneo para impugnarlo; que de todos modos, tampoco es correcto argüir que existan causales atendibles para declarar la nulidad de los instrumentos (boleto y escritura), y, en todo caso, si los hubo, los interesados los consintieron, arts. 168 CPCC derogado, art. 224 NCPCC. Explicó: la escrituración del 1/8/2012 se llevó a cabo conforme a derecho, fue practicada por un notario e inscripta en el Registro Inmobiliario, por lo que su mandante quedó investida de la condición de dominus, con todas las prerrogativas que eso implica. Entre éstas, la habilitación para plantear la tercería a tenor de lo dispuesto en los arts. 94, 96 y 97 del Código Ritual derogado (actualmente los arts. 55, 58 y cc.), como lo hizo. Expuso que en cierta medida, la venta inicial y posterior escrituración contaron con la aquiescencia de los accionantes (la Suc. de Díaz y otros) y demás partes de este juicio y la venta fue franqueada por la inactividad de los interesados, quienes desistieron tácitamente de la “anotación de la litis”, pues no la renovaron. Añadió que, a posteriori, cuando estuvieron impuestos del acto escriturario, tampoco pidieron la reedición de esa cautelar sino una nueva: No Innovar pero no objetaron de modo formal la validez de los instrumentos que esgrime su pupila.

Indicó que a los Jueces no les ha sido dada la facultad de pronunciarse ex oficio sobre un pretenso caso de “nulidad relativa”, que la ley exige el impulso de parte interesada y el debate previo, a la vez que las partes del juicio consintieron la validez del boleto y de la escrituración.

A todo evento, dejó opuesta la prescripción de la acción de nulidad contra los instrumentos mencionados: boleto de compraventa y escritura de dominio n° 137.

Relató que igualmente le agravia la condena que calificó de arbitraria, a “restituir del inmueble de litis...”, cuya posesión detenta su asistida. Indicó que la decisión fue introducida en la parte resolutiva del fallo, y sin tratamiento en los “considerandos”. Sostuvo que ello es a consecuencia de que se haya omitido la lectura de la tercería del 12/6/2018. Aclaró que en ese planteo dijo que: “La actora dedujo una acción de Redargución de Falsedad cuyos destinatarios son las personas individualizadas en la demanda. Es decir, Rubén Enrique Paz, Ramón Esver Suárez, José Benito Aráoz y Antonio Rotta Di Caro. Su objetivo procesal primario es la declaración de nulidad de la “Escritura Pública n° 511 de fecha 30/12/1997, pasada por ante el Escribano (...) Rota Di Caro (...) y de los instrumentos que le precedieron (...) la autorización judicial del 14/6/1980, y de la Escritur (...) de fecha 11/5/1994 (...)” y como efecto secundario se solicitó la restitución del inmueble inscripto en la Matrícula ‘Z-9213’, actualmente perteneciente a su pupila...”.

Afirmó que la redargución de falsedad es una acción de naturaleza personal, y en principio no es la vía idónea para reclamar por la posesión del bien; que para ello, la sucesión actora tendría que haber ocurrido a través de una acción petitoria o posesoria, proponiendo la redargución a modo de incidente (...). Afirmó que, mediante la redargución, sólo es posible acceder a una resolución de carácter declarativo y circunscripta a los individuos que participan del proceso; que no tiene un efecto expansivo erga omnes y el objetivo secundario previsto en la demanda, también se encuentra acotado.

Es decir que, para su consecución se precisa de dos circunstancias: a) que sobrevenga una sentencia que declare la nulidad de los instrumentos dubitados, y b) que el inmueble permanezca en poder de alguno de los demandados. Señaló que su mandante, por el contrario, es una Tercera frente al proceso de redargución, que no participó ni participa de la controversia; que adquirió el bien de buena fe y en un tiempo en que se encontraba libre de cautelares y/o gravámenes, y que otro tanto ocurrió cuando obtuvo la escritura pública de dominio, por lo que, cualquiera sea la decisión a la cual se arribe en el proceso de redargución, será res inter alios acta e inoponible a su parte.

Insistió con el criterio sustentado en la tercería, esto es: a) la “pretensión sustancial” es de “naturaleza personal”; b) entre sus destinatarios no figura la Sra. Gómez; ella no es parte del litigio; la intervención asignada es de carácter incidental, c) su interés jurídico procesal se encuentra circunscripto a la revocación de la cautelar del 22/3/2013; d) por lo tanto, las resultas de la pretensión sustancial debatida le son inoponibles.

Hizo referencia al art. 264 de Código ritual derogado respecto de la necesidad de motivación, al principio de congruencia, de “defensa en juicio, al doble límite de los tribunales de alzada para resolver (las pretensiones planteadas en los escritos introductorios del proceso, y siempre dentro del marco de las pretensiones planteadas en primera instancia, el tribunal de alzada lo está por el alcance que las partes han dado a los recursos de apelación interpuestos) cuyo fundamento radica en el principio dispositivo, sin perjuicio de las facultades otorgadas al órgano jurisdiccional.

Señaló que el fallo resulta inconsistente, en tanto involucra la condenación a quien no es parte del litigio; que su mandante se apersonó en la causa al sólo fin de pedir el levantamiento de una medida cautelar, y culminó siendo implicada y condenada. Afirmó que nunca fue citada a intervenir en calidad de parte, que eso podían haberlo solicitado los actores y los demandados (art. 89 CPCC); e inclusive el Juez (art. 92) pero nadie lo hizo. Refirió que la litis contestatio se trabó sin la intervención de su mandante y su intervención se encuentra acotada a los estrictos límites de la tercería, situación reconocida por la Sentenciante en su sentencia del 26/12/2022: “... la Sra. Gómez no es parte ni tercera en este proceso y por ende carece actualmente de legitimación para plantear la caducidad de instancia que pretende...”. Refirió que, tal vez por eso, a efectos de vincularla con el resultado del litigio, al fallo bajo embate le incorporaron los siguientes considerandos: “...la Sra. Jacinta Mercedes Gómez, al absolver posiciones, ha jurado como cierto que la Sra. Cristina Isabel Gómez es su hermana, y que es la esposa de Ramón Esver Suárez (comprador demandado conforme escritura n° 511 que se declara nula por la presente). Asimismo, ha confesado que es verdad que conocía la existencia del juicio antes de firmar el boleto de compraventa de fecha 24/4/2006 que fuere anotado con posterioridad al vencimiento de la anotación preventiva de litis. Ello denota también una omisión por parte de la compradora interesada en el obrar con prudencia y previsión ante la falta de comprobación e investigación mínimas que resultan necesarias de modo previo al negocio jurídico a concretar, más aún teniendo en cuenta la envergadura del inmueble en cuestión, siempre analizando estas circunstancias en el marco de los parámetros esperados de toda "persona razonable (...) considero que el parentesco directo de la adquirente, el conocimiento de este proceso de modo previo a la suscripción del boleto de venta y la falta de comprobación mínima de la situación jurídica del inmueble, hacen presumir a esta Sentenciante que estamos en presencia de una adquirente de mala fe (...) la tercera adquirente ha tenido conocimiento del juicio suscitado, como confesó, en donde se encontraban discutidos los instrumentos que forman el basamento de su negocio jurídico, lo que lleva a la destrucción de la presunción de buena fe contemplada en la normativa de fondo. Es dable señalar que el art. 1051 del CC establece una presunción legal de buena fe, al disponer que “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”. No obstante, existe hoy una tendencia en nuestra jurisprudencia nacional hacia la exclusión de la protección concedida por la segunda parte del art. 1051 del CC a los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso, que tuvieran en su título un antecedente de acto materialmente falsificado, en donde no intervino bajo ningún punto de vista el verdadero titular, como se verificó en el caso bajo análisis”.

Expuso que en base a distorsionar el resultado de la prueba confesional, la Sentenciante “sugiere” que su cliente es partícipe de una colusión defraudatoria; y de ese modo le suprime la presunción de buena fe. Afirmó que es algo así como postular la culpabilidad hasta que demuestre que es inocente. Sostuvo que es verdad que Jacinta Gómez le compró el inmueble a su hermana y al cónyuge de ésta, que nunca se negó el parentesco y que sabía de la existencia de un litigio, pero ello no implica que conociera sus particularidades. Adujo que para llevar a cabo la compra le bastaba con el asesoramiento de un escribano, quien obviamente le informó que el fundo estaba registrado a nombre de su cuñado, Ramón Suárez, más no existían impedimentos legales para adquirirlo, tal como lo evidencian las inscripciones del boleto y de la escritura de dominio en el Registro Inmobiliario.

De todos modos, indicó que sería un supuesto de “nulidad relativa, y, por lo tanto para su declaración a no puede prescindirse del impulso de parte y debate previo.

En conclusión, indicó que ya existe en autos un pronunciamiento del a- quo sobre la ajenidad procesal de su pupila (sentencia del 26/12/2022). Siendo así, la resolución que recaiga sobre la pretensión sustancial (cualquiera sea), le es inaplicable e inoponible. La acción planteada por la sucesión actora es de naturaleza personal, por lo que carece del ius persequendi y de efectos erga omnes. Su parte a su vez, obtuvo la posesión y el título de dominio de modo legal, acogiéndose a el/los trámites exigibles de ordinario. En tales condiciones resulta beneficiada por lo normado en el

art. 1916 CCyCN, y así deberá declararlo la Alzada: “Las relaciones de poder se presumen legítimas, a menos que exista prueba en contrario. Son ilegítimas cuando no importan el ejercicio de un derecho real o personal constituido de conformidad con las previsiones de la ley”.

Finalmente explicó que les agravia la decisión de “imponer una multa a la Sra. Jacinta Mercedes Gómez y al letrado Carlos A. Tamayo, por una suma equivalente a 3 consultas escritas para cada uno y a favor de la parte actora...”. Refirió que esa cuestión ya fue tratada y resuelta por la Alzada en la sentencia del 2/3/2022, invocada por la Sentenciante en el decreto del 8/11/2023 para rechazar el pedido de aclaratoria. En esa oportunidad la Cámara decidió que: “No obstante el resultado arribado, corresponde denegar el pedido de aplicación de sanciones por encontrarse la recurrente en ejercicio del derecho de defensa”. Siendo una decisión pasada en autoridad de cosa juzgada, resulta inaceptable su re-edición (non bis in idem). No obstante, y a modo de desagravio personal, desmintió la acusación sentencial. Refirió que no es cierto que ese letrado haya tenido una “actitud dilatoria y obstruccionista del proceso”. Reconoció que la tercería fue ingresada en tres oportunidades, pero en solo una de ellas se sustanció, los dos primeros planteos “fueron rechazados por cuestiones formales y procesales” y por eso insistió hasta lograr que se le diera tratamiento; aunque no logró que se resolviera en la sentencia definitiva.

Corrido el traslado de ley, contestó Patricia B. Díaz Turbati, por actora, solicitando el rechazo del recurso y la confirmación de la sentencia apelada, con costas.

Señaló que a través de los años (24 ya) que viene durando este proceso, fueron víctimas de una estafa en la que operaron un Juez de Paz especialmente buscado (Aráoz) de un pequeño pueblo alejado de los domicilios de los participantes y de la ubicación del inmueble, un escribano (Rotta Di Caro) que revalidó los instrumentos apócrifos utilizados como antecedentes para la escrituración y ni siquiera los conservó anexos a la escritura matriz, un supuesto comprador (Suárez), abogados dispuestos a efectuar planteos absurdos y reiterarlos recurriendo a todas las instancias, para dilatar el proceso y agotar a los actores, incluyendo entre esos ardides el tratar de simular una transmisión del inmueble, en medio del litigio, a una testaferro, como fue el caso de la tercerista Gómez. Agregó que el fallo apelado aplicó el derecho y la justicia al caso concreto, conforme mandan los arts. 1, 2 y 3 CCyCN.

Narró que los antecedentes de autos son claros: se demandó a los participantes en esa maniobra: al supuesto "vendedor" Rubén Enrique Paz, que concurrió a la Escribanía Rotta Di Caro munido de una supuesta autorización para vender otorgada en el sucesorio "Aimo de Díaz María Josefa s/ Sucesión" y un poder especial para el acto pasado ante el Juez de Paz de Orán, Dpto. Leales, supuestamente otorgado por María del Valle Díaz, todos los cuales quedaron demostrados como apócrifos, a vender el inmueble a Ramón Esver Suarez. Se solicitó y se dispuso la anotación preventiva de la litis para evitar que algunos incautos pudieran llegar a ser perjudicados por las maniobras que habían expuesto, y cuya reparación solicitaban mediante la declaración de nulidad de los instrumentos utilizados y la restitución del inmueble. Añadió que mientras se estaba tramitando arduamente el juicio porque los accionados efectuaban planteos y recursos de todo tipo, Suarez, aprovechando que había estado vencido en el ínterin el plazo de vigencia de la anotación preventiva de la litis (5 años), transmitió por boleto de compraventa el inmueble a su cuñada, Jacinta Mercedes Gómez (hermana de su esposa Cristina Isabel Gómez), cómplice también, quien, a partir de ese momento comenzó un incesante bombardeo de tercerías de dominio (cuatro en total), con la particularidad de que, pese a que se había resuelto ya en la primera de ellas y confirmado por la Cámara que su planteo debía ser resuelto en la sentencia de fondo, ya que la validez de su instrumento estaba sujeta a la suerte que siguiera la acción de nulidad deducida por su parte contra los instrumentos que exhibió Suárez para efectuarle la venta, pese a ello, no solo escrituró el inmueble, con posterioridad, a su favor, sino que dedujo tres tercerías más, con el consiguiente desgaste jurisdiccional.

Recordó que al momento de la venta por boleto, el vendedor Suarez estaba al tanto del juicio, en el que ejercía activamente su defensa; la anotación, pese a haber perdido vigencia, continuaba figurando en el rubro 7 de la plancha registral del inmueble (derechos reales, gravámenes, restricciones, e interdicciones), como consta en autos; la supuesta compradora, como se demostró, era su cuñada; el precio fue vil; la supuesta compradora nunca pudo demostrar haber pagado el precio, pese a haber sido intimada al efecto en prueba instrumental presentada por esa parte en el incidente de tercería por ella deducido, al que tampoco concurrió a absolver posiciones, lo que la tuvo por efecto tenerla por confesa de todo ello; también reconoció al concurrir a absolver posiciones en el principal, que estaba al tanto de este juicio cuando supuestamente adquirió el inmueble por

boleto. Así, dedujo la primera tercería utilizando el boleto de compraventa el 26/8/2008, que solo era una promesa de efectuar la escritura pública y por lo tanto no la habilitaba a deducir tal acción la acción de tercería de dominio que exige la presentación en el acto del título de propiedad. Se le citó el art. 3270 CC y los arts. 3277 y 3278 CC para recalcar que las irregularidades que adolezca el título del que transmite un derecho pueden ser igualmente invocados contra el sucesor y que un derecho revocable desde que se constituyó, permanece revocable en poder del sucesor. Expresó que si hubiera sido una persona de buena fe, que no lo es, estaba a tiempo en ese momento de retroceder. Lejos de ello, escrituró, trató de vender el inmueble, lo que motivó que su parte solicitara una medida de no innovar que se inscribió en el Registro Inmobiliario, y la notificación a la inmobiliaria Cardoselli que la ofrecía en venta con carteles puestos en el inmueble, que también fue reticente para recibir la notificación y debió efectuársele con Escribano, y luego, con la misma reticencia informó que quien le había comisionado la venta era Jacinta Mercedes Gómez.

Expuso que en su expresión de agravios la apelante intenta argüir que sus tercerías de dominio no eran todas iguales, que en la primera se perseguía el levantamiento de la medida cautelar de anotación preventiva de la litis y en la siguiente la medida de no innovar. Explicó que ello no es así, ya que en todas las tercerías lo que se peticionaba era que se les reconozca el carácter de propietaria del inmueble, tratando de ese modo de tornar en abstracto el objeto del juicio principal, que si así fuera, le serían inoponibles las cautelares dispuestas. Señaló que no solo no es como relata sino que, inmediatamente después que se resolvió reservar pronunciamiento en la cuestión planteada para cuando se decida el fondo de la cuestión, dedujo incidente de levantamiento de las cautelares, a los que no se le hizo lugar; hizo el camino a la inversa de lo que preveía el código: primera hizo tercería de dominio y luego incidente de levantamiento de la cautelar y luego, continuó introduciendo tercerías.

Indicó que la apelante, pretende que es un defecto de la sentencia que no se haya tratado especialmente su cuarta tercería en la que supuestamente habría planteado fundamentos distintos. Ello no solo no es así, sino que también contradice el mandato del art. 187 del CPCC en cuanto a que todas las cuestiones incidentales cuyas causas existan al mismo tiempo deberán ser deducidas simultáneamente, y en definitiva, lo que se perseguía una y otra vez era que se les reconozca su derecho de dominio sobre el inmueble, burlando todo el proceso que se estaba llevando a cabo.

A continuación se agravia que se haya declarado nulo su boleto de compraventa y la escritura consecuente, como si de pronto hubiese sido avasallada en su derecho de defensa; que ensaya una teorización sobre actos nulos y anulables. Dice que se requiere pedido de parte para anular un instrumento (como si esta parte no hubiera venido diciendo desde un principio que la tercerista es una cómplice más del fraude y que intenta con estos instrumentos consumar el mismo) o no hubiese tenido oportunidad de defenderse.

Hizo referencia al fallo de esta Cámara de fecha 6/8/2013, que difirió para definitiva el tratamiento de la tercería de dominio. Señaló que la tercera no podría alegar desconocimiento de las consecuencias de su accionar. Su carácter de cómplice quedó evidenciado, al reconocer que sabía de la existencia del juicio al momento de "adquirir" el inmueble, al absolver posiciones; al reconocer ser hermana de la esposa del "vendedor" Suarez, al no haber acercado prueba alguna que demuestre que efectuó algún pago, pese a haber sido intimada en la tercería deducida, a haberse informado suficientemente del estado de cosas al comparecer en autos con su "boleto de compraventa", y aun así escriturar el inmueble a su favor e intentar venderlo. Agregó que en la sentencia apelada se trae a colación el art. 1051 y la Sra. Juez ha considerado nulos todos los instrumentos que precedieron la venta a la tercerista, que ésta estaba completamente al tanto de la existencia de este proceso, anoticiándose de las consecuencias de sus actos desde que se presentó con un boleto de compraventa.

Consideró que los instrumentos deben caer también en virtud de lo dispuesto por el art. 1047 CC por ser de nulidad manifiesta, y porque el interés de la moral y la ley avalan tal declaración, por lo que ni siquiera hace falta pedido de parte, ni es susceptible de prescribir conforme uniforme jurisprudencia, siendo aplicable el art. 1050 CC y que el juez está facultado, conforme art. 136 CPCC. El proceso evolutivo para tratar de esquivar este reclamo efectuado en el juicio fue llevado a cabo por la apelante durante el proceso, el boleto de compraventa y la escritura pública traslativa de dominio se efectuaron durante el transcurso del juicio con el objetivo de burlar la finalidad perseguida en el proceso.

Se queja de que se disponga la restitución del inmueble, como lógico corolario de las nulidades declaradas. Refirió que resulta paradójico que quien ha tomado un protagonismo indiscutido durante

los últimos años en el proceso, buscando cerrarlo mediante la introducción de una tercería de dominio, de pronto considere que no ha sido parte del mismo, y que no puede ser condenada a restituir el inmueble porque no fue demandada originalmente. Aclaró que no fue demandada originalmente porque hasta el momento de la demanda no había tomado intervención, lo hizo, como se dijo, durante el transcurso del juicio, saliendo en colaboración de sus cómplices. La Sra. Juez a quo, haciendo uso de sus facultades, considera que la accionada es una tercera que actuó - claramente y probadamente de mala fe, y por lo tanto no puede contar con la protección que pueda otorgar el art. 1051 CC al adquirente de buena fe. Pretende ignorar lo claramente dispuesto por el art. 1050 concordante con el 1051 CC en cuanto a que la nulidad pronunciada por los jueces vuelve las cosas al mismo o igual estado en que se hallaban antes del acto anulado, y pueden ser reclamadas directamente del poseedor actual. Sabido es que la tercera ni siquiera ha llegado a ser verdadera adquirente, mucho menos poseedora, ni de buena fe, así que su posición no puede ser amparada por la justicia sin violentar el sistema jurídico en su conjunto, los principios mismos del derecho.

En relación al agravio respecto de la multa impuesta, dijo que el letrado Tamayo se presenta en esta apelación como apoderado de Gómez, por lo que no puede pretender que la misma cuestione la sanción que se le aplica a él mismo como letrado, que para ello, debió haber apelado por derecho propio, que el interés es la medida de las acciones, por lo que sostuvo que debe rechazarse su pretensión de revisar la sanción impuesta a su letrado; y con respecto a la sanción que se le impone a la tercera, sostuvo que el caso encuadra en lo dispuesto por el art. 25 inc. 6 CPCC en cuanto se presume que ha existido temeridad o mala fe: 6. Cuando se abusó del proceso o derecho de defensa reeditando cuestiones ya debatidas y resueltas con carácter firme. Sostuvo que en el presente caso, la sentencia que había diferido el tratamiento de la pretensión de la tercería de dominio para definitiva estaba firme; no obstante ello, se reeditó tres veces más, con el consiguiente desgaste jurisdiccional; que el presente es un claro ejemplo de lo que puede considerarse temeridad o mala fe que faculta al magistrado a aplicar la sanción prevista en el art. 27 último párrafo del mismo código.

En su dictamen de fecha 6 de febrero de 2024, la Sra. Fiscal de Cámara Civil, estimó que corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la tercera Gómez, y confirmar la sentencia del 26/10/2023.

Luego de resumir los agravios refirió que el apelante no dio cumplimiento con el art. 777 del CPCC que establece que el escrito de expresión de agravios deberá contener la crítica concreta y razonada de los puntos de la sentencia que la recurrente considere que afectan a su derecho. Y agregó: “IV.- Desde otra perspectiva, este Ministerio Público Fiscal no puede soslayar que el recurrente/tercerista ha reeditado la pretensión ya efectuada en otras oportunidades. Así lo especificó con suma claridad la magistrada de grado recordando, en el punto V de su sentencia, las anteriores oportunidades en las que se efectuó el mismo planteo que aquí se analiza, y las distintas resoluciones judiciales dictadas en consecuencia; y por este proceder estimó SS de primera instancia que la Sra. Gómez y su letrado apoderado Tamayo, incurrieron en el incumplimiento de sus deberes, y haciendo aplicación del art. 24 inc. 2 y 3 y art. 25 inc. 6 y 7 del NCPCCT, y en uso de sus facultades conferidas por el art. 26 de rito, aplicó una multa a los mismos. Sobre la base de dichas consideraciones, estimo necesario resaltar al Tribunal que la conducta evidenciada por el apelante reviste suma gravedad por cuanto implica una violación al principio de buena fe procesal, mediante la reiteración de peticiones improcedentes - ya resueltas - que solo tienden al entorpecimiento y dilación de la causa, en perjuicio de la correcta administración de justicia. El principio de buena fe procesal surge de dos aspectos esenciales: "Está en la interpretación de la creencia de obrar honestamente, como en la conducta que se desenvuelve en los límites del principio de lealtad y rectitud hacia la contraparte" (Gozaini, Osvaldo Alfredo; Tratado de Derecho Procesal Civil; Tomo I; Buenos Aires; Editorial Jusbaires; 2020; Pág. 640). Importa, en los términos del art. 69 del CPCCT, el deber de "conducirse en el juicio con lealtad y probidad, evitando cualquier acto que pudiera afectar la dignidad del magistrado o el respeto debido al adversario", pues la lealtad y la probidad son, en definitiva, "figuras de la buena fe analizada objetivamente en los actos que se desarrollan en el proceso" (ob. cit. pág. 646). La directriz analizada "no pretende llevar al irrealismo absurdo de declarar contra sí mismo o del aporte de material probatorio inconveniente para los propios intereses del contradictor; sino en entender al proceso como un medio de alcanzar la justicia, esclareciendo los hechos que se encuentren controvertidos, sin que la capacidad de defensa se vea exacerbada por la manifestación elocuente de una habilidad deshonesta. Este principio moralizador pretende que el proceso se lleve a cabo en una lucha correspondida con la lealtad, que supone ponderar el valor jurídico de la cooperación" (STJ de Chubut; "I., M. I. y otro c/

Instituto Autárquico de Colonización de la Provincia del Chubut s/ Demanda de nulidad"; sentencia de fecha 15/3/2018; Id SAIJ: SUQ0028411)", y continuó diciendo que: "V.- En este marco, cabe concluir que el principio analizado claramente se vulnera ante conductas dilatorias y obstruccionistas como la que ha evidenciado el recurrente (Cf. C.Trab. Sala I, Concepción; sentencia n° 384 de fecha 11/10/2017). Asimismo, dichas actitudes también constituyen un supuesto de malicia, entendida esta como "la inconducta procesal que se manifiesta mediante la formulación de peticiones exclusivamente destinadas a obstruir el normal desenvolvimiento del proceso o a retardar su decisión. Este tipo de conducta radica en la utilización arbitraria de los actos procesales en su conjunto y el empleo de facultades que la ley otorga a las partes, en contraposición con los fines del proceso, obstruyendo su curso y en violación de los deberes de lealtad, probidad y buena fe (conf. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala H en autos 'S., E. A. c. Consorcio de Propietarios Ruiz Huidobro 3657/67' del 9/9/1997)" (CNCiv, Sala D; "Barreras, Miguel Angel c. Di Giacomo, Walter y otros; Sentencia de fecha 10/6/2010"; LL online AR/JUR/41297/2010). VI.- En suma, el recurso interpuesto no solo debe ser rechazado por incumplir los requisitos del art. 777 del CPCCT, sino que también importa un actuar malicioso contrario a uno de los principios basales sobre el que debe asentarse todo proceso civil. VII.- No obstante lo dicho, este MPF observa que el cuarto planteo de tercería del que se agravia el apelante, es de fecha 12/6/2018, resuelto en primera instancia el día 12/6/2021 y apelada tal resolución por la Sra. Gómez (la de la tercería de dominio) el 23/6/2021. Vuestro Tribunal resuelve tal apelación en fecha 2/3/2022; concluyendo: "Consecuentemente, resultando ajustada a derecho la sentencia apelada, sin que la apelante haya logrado rebatir los fundamentos expuestos, reiterando en esta oportunidad idénticos argumentos a los ya expresados en los sucesivos planteos, corresponde desestimar el recurso interpuesto en fecha 23/6/2021 por el letrado Carlos Alberto Tamayo, en representación de la tercerista Jacinta Mercedes Gómez contra la sentencia n° 204 del 12/6/2021 y confirmar la sentencia de primera instancia en lo que fue materia de recurso". De manera que esa Excma. Cámara resolvió que esta tercería es similar a la primera planteada y que se resolverá en la sentencia definitiva (hoy apelada). Y así resolvió el A-quo en la sentencia del 26/10/2023. En lo que hace a los agravios por la declaración de "nulidad del boleto de compraventa y de la escritura de dominio", cabe tener presente que la Sra. Gómez tenía pleno conocimiento de este proceso, habiendo participado en este, por lo que al tener ella intervención, no puede desconocer las consecuencias de su acción; ya que en autos reconoció conocer la existencia del juicio al tiempo de tratar de adquirir el inmueble. Por lo que debe también rechazarse este agravio".

3.- Antecedentes relevantes de la cuestión:

Que a fojas 1/8 la Sra. Lilia del Valle Turbati de Díaz, con el patrocinio del letrado Jorge Eduardo Cinto, inició juicio de redargución de falsedad de instrumento público, nulidad y restitución del inmueble ilegítimamente apropiado en virtud de la utilización de los instrumentos en contra del Sr. Rubén Enrique Paz, DNI n° 17.190.950, del Sr. Ramón Esver Suárez, DNI n° 11.380.257, el Juez de Paz de Orán Leales, José Benito Aráoz y del Escribano Antonio Rotta Di Caro, titular del Registro n° 60 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, a fin de que se acoja la demanda dictando sentencia que declare nula la escritura pública n° 511 de fecha 30/12/1997, pasada por ante el escribano demandado, y de los instrumentos que la precedieron, es decir, la supuesta autorización judicial expedida en los autos "Aimo de Díaz, María Josefa s/Sucesión" de fecha 14/6/1980 y de la escritura de otorgamiento de poder especial n° 5 de fecha 11/5/1994, disponiéndose asimismo la restitución de las cosas a su estado anterior, es decir, a la devolución a su representada del inmueble objeto del fraude.

Expuso que como surge del testimonio de hijuela otorgado en el juicio sucesorio, la causante María Josefa Aimo de Díaz era propietaria del inmueble objeto de la acción ubicado sobre calle Avellaneda n° 294 esquina Moreno de la Ciudad de Concepción, Pcia. de Tucumán, de 10,60 metros de frente al Este, 10,68 al Oeste, 40 de fondo al norte y 40,05 al Oeste, que linda al Norte con calle Moreno, Sur con lote 14, Este calle Avellaneda, y Oeste con lote 10, Superficie 426,13 m2, según hijuela expedida en los autos "Aimo Silvio Héctor s/División de condominio" del año 1958 expedida por el Juzgado en lo Civil y Comercial Común de Concepción, e inscripto en el Registro Inmobiliario bajo dominio n° 446, Tomo 2, Folio 223, Serie C, de fecha 25/3/1959, identificado en la Dirección Gral. de Catastro como Padrón n° 151.204, Matrícula 16.551, Orden 3528, Circ. I, Secc. A, Manz. o Lám. 22, Parcela 16, Matrícula Registral Z-9213.

Relató que con fecha 29/6/1983 la Sra. María Josefa Aimo de Díaz mediante testamento legítimo por acto público instituyó como heredera del bien a la Sra. María del Valle Díaz, hija extramatrimonial, y a su hermano Pedro Marcelino Díaz. Ante el fallecimiento de la primera ocurrido

en fecha 19/7/1983, quedaron como sus legítimos herederos los mencionados.

Indicó que la Sra. María del Valle Díaz falleció soltera en fecha 28/5/1996, y su sucesión tramita por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la Ia Nominación de este Centro Judicial y se encuentra acumulada a los autos caratulados “Díaz Marcelino de Jesús y Aimo de Díaz María Josefa y Díaz Marcelino Pedro s/ Sucesión”.

A la mencionada María del Valle Díaz la heredaron sus sobrinos en representación de su padre premuerto Marecelino Pedro Díaz (hermano de la causante Aimo de Díaz), los Sres. Pedro Marcelino, Elizabeth, Fátima del Valle, María Lilia del Valle, Adriana y Patricia Beatriz, todos mayores de edad y la actora es administradora del sucesorio.

Respecto de los antecedentes de la posesión de la causante y la de los demandados, expuso que la heredera testamentaria, María del Valle Díaz, arrendaba sin contrato escrito el inmueble de litis a Elsa Medina, la cual en su momento dejó de pagar los alquileres, motivo por el cual la intimó a que entregue el inmueble a la presentante en representación del sucesorio. Dijo que antes, se lo había arrendado a José Martín Carrizo. Acompañó copia de autorización para iniciar las acciones legales en contra del mismo y acta practicada por el Oficial de Justicia en la Medida Preparatoria iniciada como consecuencia de esa autorización en la que se puso en posesión a María del Valle Díaz. Adjunto asimismo carta documento dirigida a Elsa Medina. Refirió que todos ellos son actos posesorios demostrativos del animus posesorio de la heredera testamentaria María del Valle Díaz. Relató que estaba pendiente la iniciación de la acción por desalojo en contra de la última inquilina que habitaba el inmueble, por lo que a esos fines requirió y fue conferida autorización judicial en el sucesorio de fecha 9/10/1996.

En relación a la génesis del fraude alegado, expuso que el 4/12/1997, al concurrir al inmueble, comprobó que en el mismo había personas desconocidas que habían destruido parte de la tapia de block y que en el interior había materiales de construcción, observando además que sobre el fondo, lado sur, se estaba construyendo una tapia. Por tal motivo, practicó un acta de constatación ante escribano, donde surge por primera vez el nombre del Sr. Ramón Suárez, nombrado por una vecina, quien manifestó que el mismo de un día para el otro, apareció en la escena autotitulándose propietario del inmueble; que también se nombró en dicha acta al arquitecto Manolo Esteo, por lo que lo entrevistó y el nombrado ratificó que realizaba los trabajos por encargo que Sr. Ramón Esver Suárez. Continuó diciendo que por averiguaciones practicadas en la Dirección de Catastro, tomó conocimiento que el agrimensor Gustavo Guillermo Alonso había efectuado informe de verificación de la propiedad, que fue aprobado por ese organismo mediante expediente n°19.965 –A -97.

Refirió que envió nota al Colegio de Escribanos; formuló denuncia en la Municipalidad de Concepción con fecha 12/12/1997, expediente n°12.934, Letra D; que la Municipalidad a través del Tribunal de Faltas procedió a clausurar la obra en fecha 13/2/1998; sin embargo no pudo evitar que los demandados consumaran su fraude. Añadió que, tiempo después conoció que en el mismo expediente tramitado ante la Municipalidad de Concepción se realizó en fecha 30/12/1997 la escritura n° 511 que impugna ante el escribano demandado Roberto Antonio Rotta Di Caro, titular del Registro n° 60 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, en virtud de la cual el Sr. Rubén Enrique Paz vendió a Ramón Esver Suárez el inmueble de la litis.

Indicó que en dicha escritura se expresó que Rubén Enrique Paz concurre en representación de la Sucesión de María Josefa Aimo de Díaz en mérito del poder especial conferido por doña María del Valle Díaz, mediante escritura n° 5 de fecha 11/5/1994 cuya vigencia asegura, a su vez autorizada por dicha sucesión, pasada por ante el Juez de Paz de Orán Leales, Don José Benito Aráoz; que continúa la escritura diciendo que a la poderdante, doña María del Valle Díaz, a su vez, le fue conferida autorización judicial en la sucesión de la Sra. Aimo de Díaz con fecha 14 de junio de 1980 que copiada textualmente transcriben en la escritura n° 511, y que el escribano interviniente manifestó a continuación que “El poder antes citado, en segundo testimonio original, queda agregado al protocolo antecediendo a la presente escritura”. Que es así que el Sr. Paz, en el “carácter invocado y acreditado” procedió a vender el inmueble de la litis de propiedad de la parte actora, y que en la misma escritura se menciona el Informe de Verificación n° 19.965 –A -97 practicado por el Agrimensor Guillermo Alonso y se hizo constar el pago de $20.000 en concepto de precio, indicándose que fue pagado antes de ese acto.

Procedió luego a hacer referencia a algunas circunstancias que ponen en evidencia la falsedad. Así, señaló que no existe foja alguna del expediente de la sucesión de la que surja la autorización al Sr. Rubén Enrique Paz para la venta (de fecha 14/6/1980), porque jamás se otorgó, ya que la Sra.

María Josefa Aimo de Díaz, a la fecha de la supuesta autorización, estaba viva, falleciendo recién el 19/7/1983.

Explicó que para fraguar esa documentación se tomó evidentemente la autorización de fecha 14/6/1988 que en realidad autorizaba a iniciar una acción de desalojo, adulterando la misma o falsificando lisa y llanamente la autorización judicial. Que la supuesta poderdante María del Valle Díaz no estaba autorizada a realizar el negocio, por lo que mucho menos podría haberlo estado su supuesto apoderado Sr. Paz. Adujo que la iniciación del juicio de Josefa Aimo de Díaz se efectuó en fecha 28/6/1985 y la apertura del sucesorio es de fecha 1/7/1986 y María del Valle Díaz no fue designada administradora de ese sucesorio.

Señaló que también se fraguó el Poder especial para vender ante el Juez de Paz de Orán, departamento Leales, porque María del Valle Díaz nunca lo otorgó.

Manifestó que, a todo eso se agrega que a María del Valle Díaz le correspondía la mitad del inmueble, y la otra mitad le fue legada a Marcelino Pedro Díaz, como surge del testamento de la causante Aimo de Díaz del año 1983, por lo que inclusive así, de ningún modo podría haber transmitido un derecho más extenso del que gozaba.

Como conclusión, expuso la actora que la inquilina Elsa Medina habitaba el inmueble de la litis con su pareja, Rubén Enrique Paz, y al fallecer la Sra. María del Valle Díaz, soltera, sin hijos, creyeron que era una oportunidad de apoderarse de la vivienda, motivo por el cual fraguaron toda la documentación del negocio jurídico. Refirió que formuló denuncia ante la Fiscalía Penal de la Vª Nominación del Centro Judicial de la Capital.

Explicó la actora que llama la atención que el escribano, en su transcripción del testimonio de autorización expedida por la Sra. Juez a cargo del sucesorio, haya hecho constar la certificación que necesariamente tendría que existir por parte de Secretaría actuaria, de la veracidad de dicho instrumento, o no existe, y el escribano obvio dicha transcripción. Que lo cierto es que el Escribano no falta a la verdad, al menos desde el punto de vista formal, en lo que se refiere a lo “anunciado como cumplido por él mismo o pasado en su presencia”; que, de cualquiera manera, al transcribir y dar trascendencia jurídica al supuesto poder y autorización conferida en el sucesorio al vendedor, le está otorgando al menos la protección que su carácter de fedatario transmite a los actos jurídicos directamente relativos al acto jurídico que forma el objeto principal. Indicó que, lo que se redarguye de falsedad, no es lo que el escribano manifiesta, sino la sinceridad de dichos instrumentos referidos.

Ofreció prueba, citó derecho y solicitó que se haga lugar a la demanda, con costas.

En el mismo acto requirió medida cautelar de anotación preventiva de la litis, e hizo reserva de solicitar medida de no innovar.

Por sentencia de fecha 27/12/1999 se hizo lugar a la cautelar solicitada de anotación preventiva de la litis.

Corrido el traslado de ley, y notificado el traslado de la demanda al Sr. Juez de Paz de Orán Leales, Sr. José Benito Aráoz por cédula n° 951 (fs. 72), no se apersonó a estar a derecho en el presente juicio.

A fs. 77/86 se presentó el demandado Sr. Ramón Esver Suárez, con el patrocinio del letrado Antonio Juez Pérez (h) dedujo planteo de nulidad del procedimiento planteo que fue rechazado por sentencia n° 492 de fecha 19/9/2006 (fs. 265 y vta.) y n° 255 del 6/11/2007 (fs. 345 y vta.).

En el mismo escrito de fs. 77/86, luego del planteo de nulidad, contestó la demanda, opuso defensa de falta de acción y negó los hechos narrados por la parte actora, salvo los que fueran motivo de reconocimiento por su parte. Sostuvo la validez y autenticidad de la escritura 511 del 30/12/1997 y de los instrumentos que precedieron al otorgamiento de la escritura que se impugna.

Reconoció que es verdad que el bien perteneció a la Sra. María Josefa Aimo de Díaz, como que también es verdad que le corresponde su parte, no sólo por ser adquirente a título oneroso y buena fe, sino por haber observado la formalización del negocio jurídico con todos los procedimientos legales para lograr su adquisición conforme a derecho, habiendo operado incluso la tradición de la cosa a su favor. Explicó que de su parte sólo está en condiciones de aceptar y reconocer el acto notarial que la actora pretende impugnar, y no tenía obligación de incursionar en los sucesorios de la

vendedora ni de sus supuestos herederos testamentarios, ya que mediante la presentación de los instrumentos públicos respectivos fue suficiente para que el Sr. Paz celebre el acto de venta; que el escribano interviniente labró el acta notarial ajustándose a las formalidades de ley y fue inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Z-9213 en su folio real, Libro 2, Folio 223, Serie C, año 1958 del Dpto. Chicligasta, por lo que la escritura pública n° 511, bajo tales premisas, hace plena fe por ser instrumento público oponible a terceros y hace presunción irrefutable.

En cuanto a la falta de legitimación activa, expresó que los actores invocan la condición de hijos de Marcelino Pedro Díaz, por quién actúan ejerciendo el derecho de representación, por los posibles intereses jurídicos que este causante, fallecido el 8/3/1985 le asistirían como heredero testamentario de doña María Josefa Aimo de Díaz, fallecida en el año 1983, según acto de voluntad que acompañan contenido en escritura de testamento público pasado por ante el escribano don Domingo Minniti, según acto n° 421 del 29/6/1983 (mismo año de fallecimiento de la primera causante y ex propietaria del bien) sosteniendo que el mismo a la fecha de la contestación de demanda (28/4/2000) no fue aprobado judicialmente en la sucesión como correspondía hacerlo, por lo que aún no eran legalmente herederos testamentarios de doña Aimo de Díaz, en representación de su padre premuerto Marcelino Pedro Díaz, careciendo de todo derecho e interés jurídico para actuar en la forma en que pretenden. Agregó que la resolución de aprobación del testamento, no fue acompañada, por lo que se opone a su agregación posterior. Expresó que estos poderdantes del sucesorio, al no estar acreditado su vínculo, invocan sólo su propio derecho, y no en relación de la dueña originaria del inmueble, y que el acta de constatación al que se refieren que habría practicado la Sra. Florinda del Carmen Ruiz, nada hace al objeto de la litis, y por el contrario, se limita a ratificar su posición de que es el único legítimo y auténtico propietario de buena fe y poseedor en dicho carácter, e igual suerte corre el informe de verificación, a la vez que desconocen la validez y autenticidad de la nota que dicen haber dirigido al Colegio de Arquitectos y la denuncia formulada en la Municipalidad de fecha 12/12/1997, y las actuaciones ante el Tribunal de Faltas.

Planteó asimismo, defensa de prescripción liberatoria. Manifestó que han transcurrido los 2 años requeridos por la norma (art. 4030 apartado 2 del CC) para perfeccionar los actos y negocios, evitando su ataque por simulación o nulidad. Que el plazo para ello se cuenta del propio relato de los hechos contenidos en el escrito de demanda, ello por cuanto demuestran que claramente tenían conocimiento de la situación que ahora pretenden atacar desde el año 1997, y en especial, la escritura practicada por la escribana Ruiz de fecha 4/12/1997. Solicita que se aplique a su favor el beneficio de adquirente de buena fe (art. 2588 y cc del CC) y que se rechace la demanda, con costas.

A fs. 92 se presentó el Escribano Roberto Antonio Rotta Di Caro, con el patrocinio del letrado Carlos Alberto Bravo, y opuso excepción de incompetencia de jurisdicción la cual fuere resuelta mediante sentencia de fecha 16/10/2003 (fs.184), 6/5/2004 (fs. 192/193), n°331 del 21/9/2004 (fs. 206/207) y n° 93 del 30/5/2005 (f. 230 y vta.).

A foja 157 se presentó el Dr. Horacio Néstor Carbonell, Defensor Oficial de la Ia Nominación de este Centro Judicial; tomó intervención como Defensor de Ausentes por el demandado Sr. Rubén Enrique Paz. Contestó la demanda, negó los hechos narrados por la parte actora y solicitó el rechazo de la acción incoada.

A fojas 284/291 se presentó la Sra. Jacinta Mercedes Gómez, con el patrocinio del letrado Oscar Raúl Rosales, y dedujo tercería de dominio en contra de Suárez Ramón Esver, Gómez Cristina Isabel, Paz Rubén Enrique, Aráoz José Benito, Rotta Di Caro Roberto Antonio, Suc. de Díaz Marcelino de Jesús y sus herederos: Pedro Marcelino Díaz; Nancy Elizabeth Díaz, Fátima del Valle Díaz; María Lidia del Valle Díaz; Adriana Estela Díaz; Patricia Beatriz Díaz.

Expuso que los mencionados intervienen en el proceso principal que versa sobre el bien inmueble de su propiedad que adquirió del Sr. Ramón Esver Suárez con el respectivo asentimiento conyugal; que le corresponde dicho inmueble por compra privada materializada en boleto de compraventa inmobiliario de fecha 24/4/2006 celebrado en la ciudad de Aguilares y debidamente aforado por Rentas de la Provincia, presentado en el Registro Inmobiliario en donde se inscribió y registró el mismo en la matrícula sin problema o inconveniente alguno, por no existir en el Rubro 7, Asiento n° 2, el 25/4/2006 adquiriendo el mismo fecha cierta y publicidad; que dicha operación lo fue por la suma de $30.000 pagado en dinero en efectivo, que a su vez, le correspondió al Sr. Ramón Esver Suárez por compra que le efectuó a la Suc. de María J. de Aimo mediante escritura n° 511 del 30/12/1997 pasada por ante el escribano Roberto Antonio Di Caro.

Manifestó que la posesión del bien y su tradición le fue entregada en el mismo acto de la compraventa, libre de todo ocupante, y como los impuestos que adeuda este inmueble y sus servicios se encuentran abonados por el sistema de forma de pago, el Sr. Suárez se comprometió a seguir pagando las cuotas hasta la conclusión del plan correspondiente, ya que desde la fecha de su adquisición, son a su cargo, y la escritura traslativa de dominio debe otorgarse dentro de los 18 meses desde la fecha del boleto.

Explicó que dicho bien tenía una anotación preventiva de la litis asentada el 30/12/1999, no reinscripta dentro de los 5 años de vigencia, por lo que caducó la misma el 30/12/2004, habiéndose inscripto su negocio jurídico -boleto de compraventa- en el Registro Inmobiliario en fecha 25/4/2006, libre de gravámenes; que posteriormente se ordenó anotar nuevamente la litis, lo que se hizo el día 22/5/2006, pese a estar inscripta su compraventa inmobiliaria con tradición de la cosa, posesión y publicidad de la tercerista, razón por la cual interpuso la incidencia por encontrarse afectada con la traba de la cautelar de mención. Citó Derecho y solicitó que se haga lugar a la tercería.

Corrido traslado de ley, a fs. 298/299, fs. 365 y fs. 376/377 contestaron el traslado el Sr. Ramón Esver Suárez y Cristina Isabel Gómez expresando que es verdad que le vendieron el inmueble que detalla la Sra. Jacinta Gómez en su tercería mediante boleto privado de compraventa de fecha 24/4/2006, por lo que su parte no tiene nada que ver con la tercería de dominio interpuesta, toda vez que consideran que la Sra. Jacinta Gómez ha actuado conforme a derecho, caso contrario, el Registro Inmobiliario no habría anotado la mencionada venta.

A fs. 301/302 vta. y 372/374, contestó la parte actora solicitando el rechazo de la tercería de dominio, con costas. Indicó que Jacinta Mercedes Gómez, con el mismo apellido que la cónyuge de Ramón Esver Suárez (Cristina Isabel Gómez), no presentó escritura traslativa de dominio, sino una promesa de practicar oportunamente dicho acto público, por lo tanto, no es propietaria, sino que en el mejor de los casos tendrá un derecho de expectativa que estará sujeto a que el vendedor sea titular del derecho que se compromete a transferir, que es lo que se está discutiendo en autos. Que conforme los arts. 3270, 3277 y 3278 del CC, Ramón Esver Suárez no puede pretender mejorar su derecho transmitiéndolo a un tercero, si es nulo, no va a poder purgar su nulidad de esa manera.

Que, por otro lado, la tercerista no es adquirente de buena fe, no solamente porque a pesar de haber perdido la vigencia en términos de registración la medida de anotación preventiva de la litis, la misma continuaba figurando como rubro 7, sino también porque cualquier adquirente diligente y de buena fe hubiese mínimamente investigado las resultas de este pleito antes de adquirir, pese a su falta de vigencia (únicamente a fines registrales) de la interdicción. Además, que el precio que se hace constar es vil y ajeno a la realidad, y abriga fundadas sospechas de que la misma es pariente de la esposa de Suárez.

Negó que se encuentre en posesión del bien, a la vez que señalaron que el planteo no cumple con el requisito de admisibilidad del art. 98 del CPCC.

Ofreció pruebas y solicitó el rechazo de la incidencia.

A fs. 367 y vta., contestó el traslado de la tercería, Roberto Antonio Rotta Di Caro, indicando que solo participó en el carácter de Escribano Público en lo atinente a la escritura pública otorgada en su registro, desconociendo los hechos alegados por la incidentista, señalando que es ajeno a tales hechos. Pidió costas en caso de oposición.

A fs. 412 obra decreto de fecha 12/11/2009 que dispuso abrir a pruebas el incidente de tercería, se fijó fecha para sorteo de perito y para absolver posiciones a la tercerista. En fecha 20/11/2009 se citó a la tercerista a absolver posiciones.

A fs. 417/ Ramón Esver Suárez (h) por la parte demandada dedujo nulidad de dicho proveído, lo que se hizo lugar por decreto de fecha 26/11/2009 (fs. 418.

A fs. 419, la tercerista Jacinta Mercedes Gómez plantea nulidad del proveído que la cita a absolver posiciones de fecha 20/11/2009 de fs. 416, que se hace lugar por decreto de fecha 17/12/3009, fijándose a esos efectos, nueva fecha.

A fs. 432 Ramón Esver Suárez (h) por la parte demandada dedujo nulidad del proveído de fecha 30/12/2009, que se desestimó a fs. 433 por decreto de fecha 19/2/2010 (fs. 433).

A fs. 434 obra acta de igual fecha en la que se deja constancia que no compareció la absolvente Jacinta Mercedes Gómez.

A fs. 439 Ramón Esver Suárez (h) dedujo revocatoria del proveído que aceptó y mandó a producir las pruebas ofrecidas por la parte actora.

A fs.445 Ramón Esver Suárez (h) dedujo recurso de revocatoria con apelación en subsidio en contra del proveído que desestimó la nulidad deducida por su parte, lo que fue desestimado y se dispuso que se esté a las constancias de autos.

A fs. 460 Ramón Esver Suárez (h) deduce nulidad de actuaciones y sus consecuencias, decretándose que se esté a las constancias de autos (proveído del 23/3/2010 fs. 461).

A fs. 464 Ramón Esver Suárez (h) dedujo revocatoria con apelación en subsidio en contra de la providencia del 23/3/2010, lo que se desestimó por decreto del 16/4/2010 fs. 465.

A fs. 480 y vta. Ramón Esver Suárez (h) dedujo nulidad de proveídos que se desestimó por decreto del 3/6/2010.

A fs. 482 Ramón Esver Suárez (h) dedujo revocatoria con apelación en subsidio del anterior proveído, desestimado por decreto de fecha 25/6/2021, respecto del cual dedujo recurso de apelación y nulidad a fs. 487., lo que se rechazó por decreto del 26/7/2010.

Por decreto de fecha 17/8/2021 se dispuso que se agregue el sobre acompañado por la accionante para la prueba confesional oportunamente ofrecida, respecto de lo cual, por escrito de fs. 492 Ramón Esver Suárez (h) dedujo revocatoria con apelación en subsidio, que fue resuelto por sentencia n°495 del 25/11/2010 (fs. 505/506 vta.), que no hizo lugar a los recursos interpuestos y formuló un llamado de atención al letrado Antonio Juez Pérez (h) a fin de que se abstenga de continuar con conductas dilatorias del proceso.

A fs. 516, Ramón Esver Suárez (h) dedujo queja directa por apelación denegada en contra de la sentencia n°495 del 25/11/2010 (fs. 505/506 vta.), que, por sentencia n°29 del 11/3/2011 (fs. 524/525 vta.) fue declarado inadmisible.

A fs. 546/547 por sentencia n° 364 de fecha 6/10/2011 diferir el pronunciamiento de la tercería de dominio interpuesta por Jacinta Mercedes Gómez a fojas 284/291. En dicha resolución se ha considerado que: “no puede existir pronunciamiento respecto de la tercería de dominio planteada sin antes dilucidar la nulidad o no de los instrumentos enumerados en la demanda, ya que de lo contrario el presente juicio perdería sustrato jurídico”.

A fs. 552 apeló Jacinta Mercedes Gómez.

A fs. 562 Jacinta Mercedes Gómez acompaña informe dominial denunciándolo como hecho nuevo, sobre reinscripción del inmueble adquirido por su parte.

Por sentencia n° 147 del 6/8/2013 (fs. 611/613) se rechaza por cuanto al diferirse para definitiva la cuestión, no existió pronunciamiento y por ende no hubo perjuicio irreparable.

A fs. 634/643 se presentó el letrado apoderado Carlos A. Tamayo como apoderado de Jacinta Mercedes Gómez y dedujo una segunda tercería de dominio en contra de las partes principales del juicio, requiriendo que se disponga el levantamiento de la cautelar de no innovar dispuesta por resolución de fecha 22/3/2013. Fundó la tercería su planteo en la escritura n° 137 del 1/8/2012 por la cual el Sr. Ramón Esver Suárez le transmitió a su mandante por escritura el inmueble que había adquirido por boleto privado de fecha 24/4/2006; reiteró que a la fecha de haber adquirido por boleto, el predio estaba libre de gravámenes y lo mismo ocurrió con la ulterior escrituración. Señaló entre otras consideraciones que el 3/4/2013 se anotó una medida de no innovar

Refirió que con el boleto de compraventa de fecha 24/4/2006, a fs. 284/291, su parte inició una tercería pidiendo el cese de la anotación preventiva de litis inscripta en el Registro Inmobiliario el 22/5/2006; que por sentencia de fecha 6/10/2011 se resolvió diferir el pronunciamiento de la tercería de dominio para resolverlo conjuntamente con la acción de redargución de falsedad, sentencia confirmada por la Cámara. Que andando con el tiempo esa cautelar caducó por vencimiento del su registración por lo que su resolución devino abstracta y carece de relevancia por haber perdido actualidad. Aclaró que dicha tercería no era abarcativa de cualquier cautelar. Señaló que la acción

de redargución de falsedad es de carácter personal y sólo circunscripta a las partes del juicio, que no tiene efecto expansivo como las acciones posesorias o petitorias, por lo que, el objeto secundario perseguido en la demanda requiere que sobrevenga una sentencia que declare la nulidad de los instrumentos dubitados y que el inmueble permanezca en poder de alguno de los demandados. Que su mandante, la Sra. Jacinta Mercedes Gómez es una tercera adquirente de buena fe y a título oneroso del bien materia de la litis que en un tiempo estaba libre de cautelares y/o gravámenes, por lo que cualquier resolución que se tome en el proceso es inoponible a su mandante. A todo evento invocó la defensa de prescripción prevista en el art. 3999 del CC, indicando que esa defensa no debe ser resuelta ni en la tercería ni en el juicio principal de redargución de falsedad, pero que la deja planteada para fijar su postura a futuro, conforme art. 3962 del CC. Ofreció prueba y requirió que oportunamente se haga lugar a la tercería dejándose sin efecto la cautelar de no innovar.

Por decreto de fecha 19/11/2029, punto III, a la tercería de dominio, se dispuso que se esté a lo resuelto en fecha 6/8/2013 (fs. 611/613) y dispuso, por el punto IV, dar traslado a la actora del pedido de levantamiento de la cautelar de no innovar (fs. 646)

Corrido el traslado de ley la parte actora contestó a fs. 648/649, sosteniendo entre otras razones que el planteo evita el avance de la causa; que las mismas razones que llevaron a diferir el tratamiento de la primera tercería para definitiva son las que deben llevar a mantener la medida de no innovar; que su parte demostró que el inmueble estaba a la venta en una inmobiliaria; que con el nuevo incidente reedita cuestiones anteriores.

Por decreto de fecha 5/3/2014 se dispuso que pasen los autos a despacho para resolver el levantamiento de la cautelar de no innovar solicitado a fs. 634/643 por el letrado Carlos A. Tamayo.

A fs. 656/658 vta., el letrado Carlos A. Tamayo formuló planteo de nulidad en contra de la providencia de fecha 19/11/2023, señalando entre otros argumentos que la tercería articulada en fecha 15/11/2013 no se identifica con la anterior y tiene por objeto la remoción de la cautelar de no innovar a diferencia de la anterior que tenía por objeto dejar sin efecto la cautelar de fecha 22/5/2006 que caducó por no habérsela renovado, y que aun cuando se difirió para definitiva, se tornó abstracta.

Por decreto de fecha 19/6/2014 (fs. 659) se rechazó el planteo por extemporáneo.

A fs. 660/662 el letrado Carlos A. Tamayo interpuso revocatoria con apelación en subsidio en contra de la providencia de fecha 19/6/2014.

Por sentencia n°536 del 5/12/20154 (fs. 669/670 vta.) se resolvió rechazar el planteo de revocatoria de fs. 660/662; sin perjuicio de ello, se declaró la nulidad de oficio del proveído 19/11/2023 y actuaciones consecuentes, se tuvo por apersonado al letrado Carlos A. Tamayo en el carácter invocado y se dispuso dar trámite a la tercería.

A fs. 684/686 contestó la parte actora señalando en lo pertinente que se trata de una reedición del anterior planteo, con la única diferencia de que a sabiendas de la cuestión planteada en autos se decidió realizar la escritura traslativa de dominio, por lo que resulta aplicable el art. 187 procesal. Relató los antecedentes para requerir su rechazo. Ofreció pruebas.

A fs. 688, contestó Ramón Esver Suárez allanándose al planteo.

A fs. 693 la actora planteó caducidad de la tercería de dominio, la que fue desestimada por sentencia de fecha 3/3/2016, sentencia revocada por sentencia n° 117 de fecha 9/8/2016 (fs.745/746 vta.), declarando caduco el incidente de tercería de dominio deducido por la Sra. Jacinta Mercedes Gómez a fs. 634/643).

A fs. 754/762 vta., el letrado Carlos A. Tamayo dedujo recurso de casación, declarado inadmisible por sentencia n° 210 del 14/11/2016 (fs. 772/773).

A fs. 789/798 bis se presentó el letrado apoderado Carlos A. Tamayo como apoderado de Jacinta Mercedes Gómez y dedujo una tercería de dominio en contra de las partes principales del juicio, requiriendo que se disponga el levantamiento de la cautelar de no innovar dispuesta por resolución de fecha 22/3/2013. Fundó la tercería su planteo en la escritura n° 137 del 1/8/2012 por la cual el Sr. Ramón Esver Suárez le transmitió a su mandante por escritura el inmueble que había adquirido por boleto privado de fecha 24/4/2006; reiteró que a la fecha de haber adquirido por boleto, el predio estaba libre de gravámenes y lo mismo ocurrió con la ulterior escrituración. Señaló entre otras

consideraciones que el 3/4/2013 se anotó una medida de no innovar

Refirió que con el boleto de compraventa de fecha 24/4/2006, a fs. 284/291, su parte inició una tercería pidiendo el cese de la anotación preventiva de litis inscripta en el Registro Inmobiliario el 22/5/2006, y por sentencia caducó sin haberse renovado; que por sentencia de fecha 6/10/2011 se resolvió diferir el pronunciamiento de la tercería de dominio para resolverlo conjuntamente con la acción de redargución de falsedad, sentencia confirmada por la Cámara. Que andando con el tiempo esa cautelar caducó por vencimiento del su registración por lo que su resolución devino abstracta y carece de relevancia por haber perdido actualidad. Aclaró que dicha tercería no era abarcativa de cualquier cautelar. Reiteró que la acción de redargución de falsedad es de carácter personal y sólo circunscripta a las partes del juicio, que no tiene efecto expansivo como las acciones posesorias o petitorias, por lo que, el objeto secundario perseguido en la demanda requiere que sobrevenga una sentencia que declare la nulidad de los instrumentos dubitados y que el inmueble permanezca en poder de alguno de los demandados. Que su mandante, la Sra. Jacinta Mercedes Gómez es una tercera adquirente de buena fe y a título oneroso del bien materia de la litis que en un tiempo estaba libre de cautelares y/o gravámenes, por lo que cualquier resolución que se tome en el proceso es inoponible a su mandante. A todo evento invocó la defensa de prescripción prevista en el art. 3999 del CC, indicando que esa defensa no debe ser resuelta ni en la tercería ni en el juicio principal de redargución de falsedad, pero que la deja planteada para fijar su postura a futuro, conforme art. 3962 del CC. Ofreció prueba y requirió que oportunamente se haga lugar a la tercería dejándose sin efecto la cautelar de no innovar.

Dichos escritos, estando el expediente en la Cámara fueron reservados para ser proveídos oportunamente conforme decreto de fecha 9/2/2017.

Vueltos los autos a primera instancia, los escritos sueltos, fueron agregados en autos y por decreto de fecha 18/4/2017 (fs. 791) se tuvo al letrado Carlos A. Tamayo como apoderado de Jacinta Mercedes Gómez y del pedido de intervención de terceros se dispuso que se dé traslado a las partes.

A fs. 804 la parte actora requirió que se provea en forma el pedido de la tercera; de ser necesario dedujo revocatoria con apelación en subsidio en contra de la providencia de fecha 18/4/2017.

Por decreto de fecha 8/5/2017 (fs. 806), se dispuso: “Atento a las vicisitudes del caso y por razones de economía procesal, pasen los autos a despacho para resolver. Personal”.

Contra dicha providencia, en fecha (fs. 812/813) el letrado Carlos A. Tamayo dedujo recurso de revocatoria con apelación en subsidio, fundado en que la tercería se puso a despacho para resolver cuando su parte ofreció pruebas para certificar el título de su mandante y el ejercicio posesorio, por lo que requirió que se revoque el proveído, se abra a prueba, en subsidio apeló.

Por sentencia n° 292 de fecha 22/7/2017 (fs. 827/829) no hacer lugar al recurso de revocatoria interpuesto en contra del decreto de fecha 8/5/2017, no conceder el recurso de apelación; hacer lugar al recurso de revocatoria interpuesto por la actora; revocó el decreto de fecha 18/4/2017 (fs. 791) y en sustitutiva, rechazó in limine por inadmisible la tercería de dominio deducida por Jacinta Mercedes Gómez (art. 187 procesal).

A fs. 838 el letrado Carlos A. Tamayo dedujo recurso de apelación y nulidad en contra de dicha sentencia.

Por decreto de fecha 22/8/2017 (fs. 840) la Sentenciante concedió el recurso de apelación.

A fs. 846, la actora requirió que se abra a pruebas el juicio, lo que se hizo lugar por decreto de fecha 9/10/2017.

A fs. 865 el letrado Carlos A. Tamayo señaló que la notificación a su poderdante de la apertura del juicio a pruebas es improcedente porque se trata de un tercero que solo requirió el levantamiento de las medidas cautelares sobre el inmueble que adquirió; que la acción intentada es de naturaleza personal y la sentencia a dictarse le resultará inoponible a su parte. Requirió informe de Secretaría y que se suspenda el plazo de ofrecimiento de pruebas.

Por decreto de fecha 8/11/2017, no se hizo lugar a lo solicitado por improcedente y se mandó a estar a las constancias de autos.

A fs. 875 el letrado Carlos A. Tamayo presentó tercería de dominio en contra de las partes principales del juicio, requiriendo que se disponga el levantamiento de la cautelar de no innovar dispuesta por resolución de fecha 22/3/2013 en el incidente n° 2 de la actora. Aclaró que con anterioridad su mandante dedujo tres tercerías de dominio, la primera de fs. 284/291 por la que objetaba la cautelar de anotación preventiva de la litis anotada en el Registro Inmobiliario en mayo de 2006. Señaló que dicho planteo devino abstracto porque no se reinscribió (art. 37, Ley 17.801). La segunda tercería iniciada en 15/11/2013 que concluyó por perención de instancia. La tercera fue rechazada por inadmisible al haberse incumplido la carga del art. 187 procesal (sentencia del 26/7/2017). Refirió que el fundamento de esta tercería es serio atento a que este Tribunal en fecha 22/3/2018 en el expediente 461/1999-i3, señaló que son idénticos los tres planteos y que las diversas presentaciones evidencian la clara intención de dilatar el proceso. Sostuvo que tales consideraciones resultan erradas, los planteos no son idénticos, el primero, articulado por el Dr. Rosales se apoyaba en un boleto de compraventa suscripto por la Sra. Gómez con el Sr. Ramón Esver Suarez en fecha 24/4/2006; y perseguía el levantamiento de cautelar anotada el día 22/5/2006. Los otros dos planteos se basaban en una escritura pública de dominio y perseguían la remoción de la cautelar de no innovar dispuesta por sentencia del 23/3/2013, en el incidente i2 de la actora, por lo que son diferentes de la anterior, y originaria y no una prórroga de las anteriores. Por lo que por la cuarta tercería insiste en el planteo porque las anteriores fueron abortadas sin que se ponga fin al pleito, en razón de que ya cumplió con el art. 187 procesal. En su contenido reiteró los argumentos vertidos en las anteriores tercerías.

A fs. 913/917 contestó la actora, destacó que existe un abuso del proceso por parte de la tercera, solicitó su rechazo por las razones vertidas en su presentación a las que me remito por razones de brevedad.

Por providencia de fecha 14/2/2019 (fs. 927) se llamaron los autos para resolver.

A fs.935/936, el letrado Carlos A. Tamayo dedujo recurso de revocatoria con apelación en subsidio en contra de la providencia de fecha 14/2/2019. Sustanciada la misma, por decreto de fecha 28/5/2019 (fs. 951) se llamaron los autos para resolver la revocatoria.

Por sentencia n° 257 de fecha 4/7/2019 (fs. 960/961) se rechazó el planteo de revocatoria y se denegó la apelación en subsidio.

Interpuesto recurso de queja por apelación denegada por Jacinta Mercedes Gómez, por sentencia n° 221 de fecha 3/10/2019 (fs. 1004/1006 vta.) se rechazó el recurso de apelación en subsidio.

Por sentencia n° 204 de fecha 14/6/2021 se resolvió no hacer lugar a la tercería de dominio interpuesta en fecha 12/6/2018 (fs. 875/882) por el letrado Carlos A. Tamayo en el carácter de apoderado de la tercerista Sra. Jacinta Mercedes Gómez.

Contra dicha sentencia en fecha 23/6/2021 interpuso recurso de apelación el letrado Carlos A. Tamayo.

En fecha 8/8/2021 el letrado Carlos A. Tamayo presentó caducidad.

En fecha 11/8/2021 el letrado Antonio Juez Perez presentó caducidad.

En fecha 23/8/2021 contesta la actora los agravios de la tercera.

Por sentencia n° 30 de fecha 2/3/2022 se rechazó el recurso de apelación interpuesto por el letrado Carlos A. Tamayo como apoderado de la tercerista Sra. Jacinta Mercedes Gómez contra la sentencia n° 204 de fecha 14/6/2021.

En fecha 6/8/2022 estando pendiente de resolver planteos de caducidad de instancia se suspendieron los plazos procesales del juicio.

En fecha 26/12/2022 por sentencia n° 536 se rechazó el planteo de caducidad de instancia deducido por el letrado Carlos A. Tamayo como apoderado de Jacinta Mercedes Gómez; se recomendó que se abstenga de efectuar planteos dilatorios, bajo apercibimiento de aplicarle multa diaria. Se declaró inadmisible el planteo de caducidad de Ramón Esver Suárez.

Mediante decreto de foja 847 se abre la presente causa a pruebas.

Agregadas las pruebas en formato papel al expediente, en fecha 27/3/2023 informa el Sr. Actuario sobre las pruebas producidas, y se ponen los autos para alegar, haciéndolo solamente la parte actora en fecha 19/4/2023 según reporte del SAE (20/4/2023 según historia del SAE).

Repuesta planilla fiscal y emitido dictamen del Sr. Fiscal Civil sobre el fondo, fueron llamados los autos a despacho para resolver.

En los considerando de la sentencia apelada, la Sentenciante señaló que la parte actora redarguye de falsedad la escritura pública n° 511 pasada por ante el Escribano Antonio Rotta Di Caro, a fin de que se declare nula la misma, como así también los instrumentos que le precedieron: supuesta autorización judicial expedida en el sucesorio de Aimo de Díaz María Josefa s/ Sucesión y la escritura de otorgamiento de poder especial n° 5 de fecha 11/5/1994 por el Sr. Juez de Paz de Orán Leales, José Benito Aráoz, disponiéndose que vuelvan las cosas a su estado anterior y se le restituya el inmueble objeto de dicha escritura sito en calle Avellaneda n° 294 Esquina Moreno de esta Ciudad, negocio jurídico que fuere realizado entre los Sres. Rubén Enrique Paz y Ramón Esver Suárez. Por su parte, el demandado Suárez sostuvo la validez y autenticidad de los instrumentos impugnados, alegando que la escritura pública n° 511 fue efectuada con todos los requisitos de ley y publicidad pertinente, manifestando además que los actores no son legalmente herederos testamentarios de doña Aimo de Díaz, en representación de su padre premuerto Marcelino Pedro Díaz, careciendo de derecho e interés jurídico para actuar en la forma pretendida. A su vez, opuso excepción de prescripción liberatoria.

Analizó seguidamente las defensas opuestas por el demandado Ramón Esver Suárez de prescripción liberatoria y falta de legitimación activa.

Respecto de la defensa de prescripción indicó que la parte actora manifestó en la demanda que a través de un expediente tramitado ante la Municipalidad de Concepción, tuvo la oportunidad de conocer que con fecha 30/12/1997 se realizaba la escritura pública n° 511 que en este proceso se redarguye de falsa. El accionado Suárez sostuvo que la parte actora ha tenido conocimiento del acto que impugna en fecha 4/12/1997 conforme constatación notarial acompañada por la propia accionante en autos, mediante la cual se practicó una inspección ocular en el inmueble, oportunidad en la que la Escribana actuante constató la existencia de acopio de materiales de construcción y obreros trabajando, manifestándole una señora vecina que de un día para el otro apareció el Sr. Ramón Suárez a iniciar la construcción. Señaló que no le asiste razón a la parte demandada, pues si bien el acta data del 4/12/1997, la escritura impugnada no podría haber sido conocida de modo previo a su existencia, es decir, el día 30/12/1997, por lo que teniendo en cuenta el tiempo transcurrido entre la fecha de celebración del instrumento, 30/12/1997 y la interposición de la presente demanda en fecha 17/12/1999, señaló que no se cumplió el plazo de dos años previsto por la normativa de fondo, y en consecuencia, rechazó la excepción opuesta por el demandado Sr. Ramón Esver Suárez.

En cuanto a la defensa de falta de legitimación activa, refirió que el demandado señaló que los actores invocaron su carácter de hijos de Marcelino Pedro Díaz, ejerciendo el derecho de representación, por los intereses jurídicos que el causante tendría como heredero testamentario de doña María Josefa Aimo de Díaz, pero que a pesar de ello, el testamento no fue aprobado judicialmente en la sucesión, y por ende, no son legalmente herederos de dicha causante por su padre premuerto. En relación a esto, advirtió la Sentenciante que la parte actora ha ofrecido como prueba Escritura Pública n° 421, escritura de testamento otorgada por Doña María Josefa Aimo de Díaz, mediante el cual instituye como sus únicos y universales herederos a sus hijastros María del Valle Díaz y Marcelino Pedro Díaz; que mediante sentencia de fecha 19/2/1987 (fs. 228) se declaró como herederos testamentarios de la causante a los mencionados, encontrándose fallecido Marcelino Pedro Díaz. A su vez, del sucesorio ofrecido como prueba, “Díaz Marcelino de Jesús y Aimo de Díaz María Josefa y otro s/ Sucesión y Díaz Marcelino Pedro s/ Sucesión (Acumulados)”, se verifica que por sentencia del 4/7/1986 se declaró universales herederos del causante Marcelino Pedro Díaz a Lila del Valle Turbati de Díaz, en el carácter de cónyuge supérstite, y a Fátima del Valle, María Lilia del Valle, Adriana Estela y Patricia Beatriz Díaz como hijos matrimoniales del causante, y Pedro Marcelino y Nancy Elizabeth Díaz, en calidad de hijos matrimoniales del causante, menores de edad. Posteriormente, por el fallecimiento de María del Valle Díaz, mediante sentencia del 12/5/1998 que le heredaron a la causante sus sobrinos por derecho de representación de su padre premuerto, Marcelino Pedro Díaz, a Pedro Marcelino, Nancy Elizabeth, Fátima del Valle, María Lilia del Valle, Adriana Estela y Patricia Beatriz Díaz; por sentencia de fecha 30/9/2014, de igual sucesorio ofrecido como prueba identificado como Expte. n° 01/1979 se designó a la Sra.

Patricia Beatriz Díaz Turbati como nueva administradora, dejando sin efecto el nombramiento de la Sra. Lilia Turbati de Díaz, y se autoriza a la primera para accionar activa o pasivamente en el presente proceso; y por sentencia del 30/8/2018 que el inmueble de litis se encuentra declarado como perteneciente al acervo hereditario.

Por lo tanto, de todas las resoluciones reseñadas puede verificarse que los herederos declarados de María del Valle Díaz y Marcelino Pedro Díaz (quienes a su vez son herederos testamentarios de la causante María Josefa Aimo de Díaz) sí se encuentran legitimados activamente en el presente proceso, siendo actualmente la Sra. Patricia Díaz Turbati, administradora autorizada por el sucesorio para intervenir en estos autos, y consecuentemente, rechazó la defensa opuesta.

Aclaró que al haberse configurado o consumado los hechos/negocios litigiosos sobre los que versa la contienda antes de la sanción y entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994, BO 1/8/2015), debe ser juzgados en sus elementos constitutivos y con excepción de sus consecuencias no agotadas de acuerdo al sistema del Código Civil (Ley 17.711) por tratarse de la ley vigente en aquel momento, sin perjuicio de considerar el Código Civil y Comercial Común como doctrina interpretativa o fuente no formal, atento que el mismo ha venido a positivizar y sistematizar la evolución doctrinaria y jurisprudencial de los últimos treinta años, por lo que, señaló que al presente caso le es aplicable la legislación vigente al tiempo de celebración de los instrumentos impugnados, es decir, el Código Civil.

Entrando a analizar el tema de redargución de falsedad y nulidad de acto jurídico: escritura pública n° 511 e instrumentos precedentes a ella, refirió que la parte actora pretende que se declare la nulidad del acto jurídico consistente en escritura pública n° 511 de venta del inmueble sito en calle Avellaneda n° 294 de esta Ciudad, pasada por ante el Escribano Antonio Rotta Di Caro, como así la supuesta autorización judicial expedida en los autos “Aimo de Díaz, María Josefa s/Sucesión” de fecha 14/6/1980, y el poder especial n° 5 que lo precedió, celebrado por ante el Juez de Paz de Orán Leales José Benito Suárez.

Luego de sentar las premisas básicas respecto de la redargución de falsedad, expuso que, de las constancias de autos, surge que el escribano autorizante de la escritura n° 511 sólo se limitó a plantear una excepción de incompetencia que fuere rechazada, y el Juez de Paz de Orán Leales que actuó como fedatario del poder especial n° 5 no se presentó a estar a derecho pese a estar debidamente notificado.

Pasando a la cuestión relativa al principal instrumento redargüido de falsedad, esto es, escritura pública n° 511 conforme copia fiel remitida por el Archivo General de la Provincia a fs. 1193/1994, y que contiene la supuesta autorización judicial como instrumento precedente, advirtió que la misma reza: “comparecen: por una parte el don Rubén Enrique Paz...; y por la otra parte, don Ramón Esver Suarez. El segundo de los nombrados concurre por derecho propio, en tanto que el primero lo hace en nombre y representación de la Sucesión de doña María Josefa Aimo De Díaz, a mérito del poder especial conferido por doña María del Valle Díaz mediante escritura cinco de fecha 11/5/1994 -cuya vigencia asegura-, a su vez autorizada en dicha sucesión como se verá más adelante, pasada ante el Juez de Paz de Orán, Segundo Distrito del Departamento de Leales de esta Provincia, don José Benito Aráoz. La poderdante doña María del Valle Díaz, a su vez, le fue conferida autorización judicial en los autos caratulados “Aimo de Díaz María Josefa s/ Sucesión”, Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la Segunda Nominación, la cual copiada textualmente dice así: “cepción, Junio 14 de 1980. “Autos y Vistos: Para resolver lo solicitado en estos autos caratulados “Aimos De Díaz María Josefa s/Sucesión”. Atento a las constancias de “autos y de conformidad de las partes, Resuelvo: Autorizar a la Sra. “María Del Valle Díaz, MI n° 0.966.903, para disponer de todos los bienes “que fueron de pertenencia de la causante María Josefa Aimos de Díaz, “con todas las facultades y responsabilidades de Ley, y en especial para otorgar la “correspondiente escritura traslativa de dominio a favor de los compradores de “distintos inmuebles vendidos y de la posesión de los mismos, todo esto en nombre y “representación del sucesorio de marra, así mismo para que otorgue poderes, recibos “y cartas de pagos, finalmente practique actos y gestiones que sean necesarios al fiel “desempeño de la presente designación. Todo con cargo de oportuna y documentada rendición de cuentas. Hágase Saber y dese testimonio”.

Destacó que luego de haber compulsado el sucesorio de la causante que fue ofrecido como prueba en estos autos, advirtió que a fs. 199 obra acta de defunción de la Sra. María Josefa Aimo, de la que surge que el fallecimiento que tuvo lugar el día 20/7/1983, y que la autorización referida como transcripción en la escritura que se impugna, no existe en el mencionado sucesorio. Lo que le permite establecer que, en efecto, existió una falsedad ideológica en la confección de la escritura n°

511, puesto que la Sra. María Josefa Aimo de Díaz no pudo ser “causante” en la fecha de la referida autorización (14/6/1980), pues su fallecimiento es de fecha posterior (20/7/1983). Puso de resalto además, que en el mismo sucesorio (a fojas 1405/1406) obra el testamento de la Sra. María Josefa Aimo de Díaz de fecha 29/6/1983, es decir, también posterior a la autorización referida en la escritura, pues estaba viva, en base al cual se dictó sentencia declarando herederos testamentarios de la causante a la Sra. María del Valle Díaz y Macelino Pedro Díaz (fallecido) recién en fecha 19/2/1987, lo que corrobora aún más la falsedad referida, porque tampoco podría haber existido autorización anterior a favor de la Sra. María del Valle Díaz, como se refirió en el instrumento público.

Consideró que las constancias reseñadas son prueba suficiente que hace concluir de manera indubitada que la escritura n° 511 obrante en el protocolo notarial n° 043063 pasada por ante el Escribano Roberto Antonio Rotta Di Caro, carece de validez jurídica, y consecuentemente, debe ser declarada nula; y que la autorización referida en dicha escritura es, en realidad, inexistente, conforme a lo señalado en los párrafos que anteceden.

Siguiendo con el análisis de los instrumentos impugnados, advirtió que a fs. 1196/1197 obra escritura n° 5 pasada por ante el Juez de Paz de Orán Leales, la que fuere remitida como documentación habilitante de la escritura n° 511 y remitida por el Archivo General de la Provincia, de la cual surge que la Sra. María del Valle Díaz confirió a favor del Sr. Rubén Enrique Paz, poder especial conforme autorización judicial de fecha 14/6/1988, otorgada por el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IIa Nominación del Centro Judicial de Concepción, para que en su nombre y representación realice todo trámite que sea necesario, para que otorgue recibos y cartas de pago, firme Planos de Mensura y División, y la Escritura traslativa de dominio a favor del Sr. Ramón Esver Suárez, de un inmueble ubicado en la ciudad de Concepción en calle Avellaneda esquina Moreno, identificado con Padrón n° 151.204 e inscripto en el Registro Inmobiliario en el Folio 223, Serie C, Año 1959. Destacó que no se ha adjuntado copia del poder al que la escritura n° 5 del Juzgado de Paz hace referencia en su texto, como documento que justifica la concesión del poder especial instrumentado. No obstante, y nuevamente del sucesorio traído a la vista para resolución de la presente causa, advirtió la Sentenciante que existe una autorización judicial emitida en igual fecha 14/6/1988. Sin embargo, el objeto de la autorización es diferente a la referida en el instrumento impugnado, puesto que la misma en realidad autorizaba a la Sra. María del Valle Díaz a promover acción de desalojo y/o reivindicación en contra del Sr. José Martín Carrizo, y no a vender el inmueble de litis al Sr. Ramón Esver Suárez, como se hizo constar. Ello la llevó a concluir que el oficial público (Juez de Paz de Orán Leales) ha incurrido en falsedad intelectual de la escritura n° 5 que confirió el mentado poder especial al Sr. Paz, pues ello concierne a la realidad de los actos que declaró como acontecidos en su presencia, llevando su proceder a dar fe de una autorización judicial que no tuvo a la vista al momento de conferir el poder especial en cuestión, por lo que en consecuencia, igualmente declaró la nulidad de dicho instrumento.

Además, indicó que no puede soslayarse que del propio informe remitido por el Juzgado de Paz de Orán Leales (fs. 1173) surge que el poder que declaró nulo ni siquiera fue protocolizado en el Libro de Poderes del Juzgado, y tampoco fue hallado su original. De igual modo, tampoco se encuentra adjunto dicho poder como documentación habilitante del poder especial emitido por el Juez de Paz, conforme a lo informado en autos por el Archivo General de la Provincia.

Refirió que el Código Civil de Vélez en su art. 1044 establece que son nulos los actos jurídicos en que los agentes hubiesen procedido con simulación o fraude presumido por la ley, o cuando fuese prohibido el objeto principal del acto, o cuando no tuviese la forma exclusivamente ordenada por la ley, o cuando dependiese para su validez de la forma instrumental, y fuesen nulos los respectivos instrumentos. Asimismo, el art. 1050 dispone que la nulidad pronunciada por los jueces vuelve las cosas al mismo o igual estado en que se hallaban antes del acto anulado. Dijo que los artículos citados precedentemente son aplicables al caso, puesto que tanto la escritura n° 511 como la n° 5 (poder especial), fueron declarados nulos, debiendo procederse a la restitución del inmueble de litis al acervo hereditario del sucesorio, en la persona de administradora de dicha sucesión, la Sra. Patricia Beatriz Díaz Turbati, conforme sentencia de designación de fecha 30/9/2014 obrante en los autos caratulados “Díaz Marcelino de Jesús y Aimo de Díaz María Josefa y otros s/ Sucesión”. Expte. n° 01/1979.

Por otra parte, consideró que la conducta incurrida por el Sr. Juez de Paz de Orán Leales es de gravedad, afectando a las funciones que como oficial público que concernían al momento de emitir el poder especial que dio origen a la escritura pública de venta n° 511. Es por esa circunstancia que

consideró pertinente que una vez se encuentre firme la sentencia, sean remitidas las actuaciones a sede penal, a la Unidad de Decisión Temprana de este Centro Judicial, a fin de que se proceda a la investigación pertinente por una posible comisión de delito.

Ingresando al tratamiento de la tercería de dominio de la Sra. Jacinta Mercedes Gómez, recordó que mediante sentencia de fecha 6/10/2011 firme se resolvió diferir al momento del dictado de la sentencia definitiva el pronunciamiento sobre la tercería de dominio deducida por Jacinta Mercedes Gómez a fs. 284/291; que en dicha resolución se consideró que el instrumento base de la acción de la tercerista tiene su origen en una escritura pública cuestionada a que se tacha de nula por ser el resultado de actos realizados, se afirma, con instrumentos que se denuncian como falsos. Por ende, no puede existir pronunciamiento respecto de la tercería de dominio planteada sin antes dilucidar la nulidad o no de los instrumentos enumerados en la demanda, ya que de lo contrario el presente juicio perdería sustrato jurídico. Agregó que, por otro lado, conforme surge a las constancias de autos, la Sra. Jacinta Mercedes Gómez, representada por su letrado apoderado Carlos A. Tamayo, ha interpuesto un total de cuatro tercerías a lo largo de este extenso proceso: 19/10/2006 a fs. 284/291 (bajo análisis), 15/11/2013 a fs. 634/643, 7/2/2017 (789/798) y 12/6/2018, siendo las tres últimas rechazadas por cuestiones formales y procesales.

Señaló que este Tribunal se expidió anteriormente por sentencia de fecha 22/3/2018, poniendo de resalto lo siguiente: “Este Tribunal considera que es menester destacar que no es la primera vez que la Sra. Jacinta Mercedes Gómez interpone tercería de dominio respecto del inmueble objeto de la litis. En fecha 19/10/2006, la Sra. Gómez dedujo tercería de dominio (fs. 284/291 del expediente principal) invocando idénticos argumentos a los esgrimidos en dos pedidos posteriores de fecha 15/11/2013 (fs. 634/643 del expediente principal) y de fecha 7/2/2017 (fs. 789/798 del expediente principal). Respecto del primer pedido de intervención de tercería, por sentencia n° 364 de fecha 6/10/2011 resolvió diferir su pronunciamiento, al momento del dictado de la sentencia definitiva por tener origen el instrumento de la acción de la tercerista, en una escritura pública cuestionada en el juicio principal, a la que se tacha de nula, no siendo posible su resolución con anterioridad, al no poder dilucidar la nulidad o no de los instrumentos enumerados en la demanda. De ello surge que los dos planteos posteriores a la tercería, efectuados por la incidentista en fechas 15/11/2013 (fs. 634/643 del expediente principal) y 7/2/2017 (fs. 789/798 del expediente principal), sumando a ello diversas presentaciones también posteriores que realizó, evidencian la clara intención de la Sra. Gómez de dilatar el proceso. En igual sentido, este Tribunal ha resuelto en los autos "Moreno, María Elena c/ Barrionuevo, Julio César s/Acciones posesorias", sentencia n° 52 de fecha 20/3/2017, que: "Los sucesivos planteos del apoderado del demandado sobre el mismo tema, y los recursos de apelación interpuestos contra resoluciones y providencias inapelables en razón del tipo de proceso de que se trata, que no hacen más que prolongar el trámite del juicio y enredar las actuaciones, constituyen abuso procesal de su parte entendido como abuso del derecho, del que es una especie". En ese mismo fallo también se dijo que: “La reiteración de los planteos efectuados por la incidentista luego de haber interpuesto la primera tercería de dominio en fecha 19/10/2006 (fs. 284/291 del expediente principal), contrarían lo normado por el art. 187, primer párrafo que dispone: "Todas las cuestiones incidentales cuyas causas existan al mismo tiempo deberán ser deducidas simultáneamente. Se desestimarán de oficio las que se promuevan después de esa oportunidad", exhibiendo de esa forma un propósito meramente obstruccionista del proceso, máxime cuando por sentencia n° 364 de fecha 6/10/2011 se había resuelto diferir el pronunciamiento de la tercería, al momento del dictado de la sentencia definitiva del juicio por redargución de falsedad. "No debe tolerarse el ejercicio abusivo e indiscriminado de los derechos por los justiciables, puesto que la defensa de éstos, tal como surge del art. 18 de la Constitución Nacional, es una garantía amplísima, pero ello no significa que en aras de su mejor ejercicio, se convierta al proceso en una suerte de continuos e infundados planteos dilatorios cuya falta de razonabilidad no se puede ignorar si se las juzga con regla mínima de prudencia () La conducta desplegada por la parte y la de los letrados que lo patrocinaran, ha dejado de ser una manifestación de la capacidad de defensa, pues colocaron a la parte contraria en la necesidad de sufrir un dispendio de tiempo inútil y oneroso, deduciendo pretensiones cuya finalidad última no es otra que la dilatación de la resolución de la cuestión traída a conocimiento del órgano jurisdiccional ()" ("R., B. L. c/ M., N. A." CNCiv. Sala B, sentencia de fecha 15/5/2001, citada en Revista de Derecho Procesal 2014 - 1 "Abuso del proceso", Rubinzal - Culzoni Editores, pág. 483/484). Por los motivos expuestos, corresponde rechazar el recurso de apelación y de nulidad deducido por el letrado Carlos A. Tamayo, apoderado de la incidentista Jacinta Mercedes Gómez (fs. 828 del expediente principal)”.

Agregó la Sentenciante, atendiendo a la tercería diferida, que es la que nos ocupa en esta oportunidad, que conforme surge informe de dominio del cuaderno de prueba n° 3 de la parte actora

(fojas 1078/1080), el inmueble en cuestión contaba con una anotación preventiva de la litis inscripta en fecha 22/5/2006. A posteriori, boleto de venta inscripto a favor de Gómez Jacinta Mercedes (provisional) en fecha 18/4/2011 e inscripto a modo definitivo el 19/4/2012. Asimismo, el inmueble se encuentra inscripto a nombre de la Sra. Gómez Jacinta Mercedes de manera definitiva en fecha 13/9/2012 por Escritura n° 137 del 1/8/2012.

Señaló que la parte actora ha producido prueba confesional, en la cual la Sra. Jacinta Mercedes Gómez, al absolver posiciones, ha jurado como cierto que la Sra. Cristina Isabel Gómez es su hermana, y que es la esposa de Ramón Esver Suárez (comprador demandado conforme escritura n° 511 que se declara nula por la presente). Asimismo, ha confesado que es verdad que conocía la existencia del juicio antes de firmar el boleto de compraventa de fecha 24/4/2006 que fue anotado con posterioridad al vencimiento de la anotación preventiva de litis.

Afirmó que ello denota también una omisión por parte de la compradora interesada en el obrar con prudencia y previsión ante la falta de comprobación e investigación mínimas que resultan necesarias de modo previo al negocio jurídico a concretar, más aún teniendo en cuenta la envergadura del inmueble en cuestión, siempre analizando estas circunstancias en el marco de los parámetros esperados de toda "persona razonable". Consideró que el parentesco directo de la adquirente, el conocimiento de este proceso de modo previo a la suscripción del boleto de venta y la falta de comprobación mínima de la situación jurídica del inmueble, hace presumir que estamos en presencia de una adquirente de mala fe.

Señaló que la doctrina sostiene que la mala fe se configura cuando el sujeto tiene conocimiento o tiene el deber de conocer determinada situación, circunstancias, datos, condiciones, calidades, etc. relevante para el derecho a la luz de las particularidades propias de cada acto jurídico, cuya utilización anti funcional el ordenamiento jurídico reprueba y, por tanto, considera ilegítimo su proceder a partir de ese momento. Cuando se califica al conocimiento de relevante es para destacar que no es cualquier circunstancia, condición, dato, etc., sino de uno realmente importante, trascendente, determinante teniendo en cuenta la naturaleza jurídica y rasgos tipificantes del acto.como sucede en el caso de autos, pues la tercera adquirente ha tenido conocimiento del juicio suscitado, como confesó, en donde se encontraban discutidos los instrumentos que forman el basamento de su negocio jurídico, lo que lleva a la destrucción de la presunción de buena fe contemplada en la normativa de fondo.

Agregó que el art. 1051 del CC establece una presunción legal de buena fe y que existe una tendencia en nuestra jurisprudencia nacional hacia la exclusión de la protección concedida por la segunda parte del art. 1051 del CC a los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso, que tuvieran en su título un antecedente de acto materialmente falsificado, en donde no intervino bajo ningún punto de vista el verdadero titular, como se verificó en el caso bajo análisis.

Explicó que razones de justicia y la consecuencia lógica de las cosas la llevaron a decidir que, tras haberse declarado nulos los instrumentos precedentes, esto es, la escritura n° 511 y el poder especial n° 5, el boleto de compraventa celebrado a favor de la Sra. Jacinta Mercedes Gómez y su posterior escritura pública resultan igualmente nulos, pues es una tercera adquirente de mala fe, quedando fuera de la órbita protectoria del art. 1051 CC, por lo que rechazó la tercería de dominio bajo estudio, y declaró la nulidad del boleto y la escritura a favor de la Sra. Gómez, dejando sin efecto los asientos pertinentes en el folio real del inmueble de litis con el consecuente reingreso del bien al acervo hereditario del sucesorio de la Sra. María Josefa Aimo de Díaz (acumulado al Expte. n° 01/1979).

Destacó que, como ya lo señaló este Tribunal, la tercerista y su letrado apoderado han tenido un actitud dilatoria y obstruccionista del proceso, reeditando su planteo de tercería en varias oportunidades generando incidencias, pese a que desde un principio se había diferido para definitiva la cuestión primigenia, lo que ha conducido a que el presente juicio se prolongue a través de los años por el entorpecimiento provocado a su normal desarrollo; consideró que este proceder incurre en el incumplimiento de los deberes de la Sra. Gómez y su letrado apoderado Tamayo, por lo que resulta de aplicación el art. 24 inc. 2 y 3 y art. 25 inc. 6 y 7 del NCPCCT, y en uso de las facultades conferidas por el art. 26 de rito, aplicó una multa equivalentes a 3 consultas escritas para cada uno y a favor de la parte actora, con los fundamentos anteriormente expresados.

Finalmente, en cuanto a las costas, dispuso que las mismas sean soportadas por los Sres. Rubén Enrique Paz, Ramón Esver Suárez, Jacinta Mercedes Gómez, el escribano Roberto Antonio Rotta Di Caro y el Sr. Juez de Paz de Orán Leales, Sr. José Benito Aráoz, ello en virtud del principio objetivo

de la derrota en juicio (art. 61 del CPCCT).

Contra dicha sentencia, al letrado Carlos A. Tamayo, por la representación de la Sra. Jacinta Mercedes Gómez interpuso recurso de aclaratoria solicitando que se dicte nuevo pronunciamiento aclarando/completando las omisiones del decisorio. Entre otras consideraciones indicó que la Sentenciante admitió que se presentaron diversos planteos terceristas a saber: el primero ingresó el 19/10/2006 (fs. 284/291) y lo suscribió el Dr. Rosales; que los tres restantes los hizo el abogado recurrente; indicó que de todos esos, sólo los de fechas 15/11/2013 (fs. 634/643), y 7/2/2017 (fs.789/798) fueron desestimados por “cuestiones formales y procesales”. Más no ocurrió lo mismo con el que ingresó el 12/6/2018; que este último se sustanció y al cabo de ello se ordenó que pasara a despacho para ser resuelto con la sentencia definitiva; que la Sentenciante se abocó a resolver únicamente la tercería presentada el 19/10/2006, por lo que omitió resolver la tercería propuesta el 12/6/2018.

Por decreto de fecha 8/11/2023 no se hizo lugar al planteo de aclaratoria y se dispuso que se esté a lo resuelto mediante sentencia de fecha 12/06/2021 confirmada por fallo de Cámara de fecha 2/3/2022.

4.- Sin perjuicio del tratamiento integral que se realizará sobre las cuestiones que son objeto de recurso, cabe recordar que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las pruebas aportadas al expediente, ni todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino tan solo los que se considere suficientes y decisivos para decidir el caso (CSJN, fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Loutayf Ranea Roberto G. "El recurso ordinario de apelación en el proceso civil", t. 2 p. 310/313, Astrea, 2ª ed. act. y amp., Bs. As. 2009).

Concretamente la recurrente se agravió: 1°) porque no se habría considerado ni resuelto su último planteo tercerista del 12/6/2018, que se basó en la escritura del inmueble que obtuvo la Sra. Gómez, y perseguía la revocación de la “medida de no innovar” del 22/3/2013, que difiere del planteo de fs. 284/291, basado en el boleto de compraventa que perseguía el levantamiento de la “anotación de la litis” del 22/5/2006; 2°) por la declaración de “nulidad del boleto de compraventa y de la escritura de dominio” presentados por su pupila que no fue planteado por las partes, que se trata de una nulidad relativa; que es verdad que Jacinta Gómez le compró en el inmueble a su hermana y al cónyuge de ésta, que nunca se negó el parentesco y que sabía de la existencia de un litigio, pero ello no implica que conociera sus particularidades. Adujo que para llevar a cabo la compra le bastaba con el asesoramiento de un escribano, quien obviamente le informó que el fundo estaba registrado a nombre de su cuñado, Ramón Suárez, más no existían impedimentos legales para adquirirlo, tal como lo evidencian las inscripciones del boleto y de la escritura de dominio en el Registro Inmobiliario, que su parte es adquirente de buena fe y a título oneroso. A todo evento, dejó opuesta la prescripción de la acción de nulidad contra los instrumentos mencionados: boleto de compraventa y escritura de dominio n° 137; 3°) por la condenación, que calificó de arbitraria, a “restituir del inmueble de litis...”, cuya posesión detenta su asistida, y la misma no fue tratada en los considerandos; 4°) porque la redargución de falsedad es de “naturaleza personal”; que entre los destinatarios de la demanda no figura la Sra. Gómez, quien no es parte del litigio; que su interés jurídico procesal se encuentra circunscripto a la revocación de la cautelar del 22/3/2013 y, por lo tanto, las resultas de la pretensión sustancial debatida le son inoponibles. 5°) por la decisión de “imponer una multa a la Sra. Jacinta Mercedes Gómez y al letrado Carlos A. Tamayo”, por cuanto la cuestión ya habría sido denegada por el Tribunal de Alzada en fecha 2/3/2022, por encontrarse la recurrente en ejercicio del derecho de defensa, siendo una decisión pasada en autoridad de cosa juzgada, resultando inaceptable su reedición; y 6°) porque la sentencia del 26/12/2022 la declaró ajena al proceso, y en consecuencia, la resolución que recaiga sobre la pretensión principal le es inaplicable.

En primer lugar cabe destacar que la sentencia de primera instancia quedó firme respecto de las partes principales del proceso al no haber recurrido las mismas la sentencia de fondo n° 332 de fecha 26/10/2023, y que, fue apelada únicamente por la Sra. Jacinta Mercedes Gómez, quien no cuestionó que se haya declarado la nulidad de la escritura n° 511 pasada por ante el Escribano Roberto Antonio Rotta Di Caro de fecha 30/12/1997 como tampoco cuestionó que se haya declarado la nulidad del poder especial otorgado por escritura n° 5 de fecha 11/5/1994 por el Sr. Juez de Paz de Orán Leales, Sr. José Benito Aráoz, por lo que quedó firme el hecho de que la transmisión efectuada por el Sr. Ramón Esver Suárez a la recurrente, primero por boleto de fecha 24/4/2006, y luego por escritura n° 137 del 1/8/2012, se trata de una venta non domino, en la que no intervino bajo ningún punto de vista el verdadero titular.

La Sra. Jacinta Mercedes Gómez se agravió en primer lugar de que se haya omitido la consideración y resolución del último planteo tercerista fechado el 12/6/2018.

A diferencia de lo sostenido por el recurrente cabe señalar que si bien articuló tercería en cuatro oportunidades, en la primera pretendiendo se deje sin efecto una anotación de litis y en las otras tres pretendiendo que se deje sin efecto una cautelar de no innovar; que la primera se basó en un boleto de compraventa de fecha 24/4/2006 que celebró con el Sr. Ramón Esver Suárez y en las otras en la escritura traslativa de dominio (n° 137 de fecha del 1/8/2012), celebrada igualmente por la recurrente con el Sr. Ramón Esver Suárez, con base en el boleto antes referido, y aún cuando pretende que son planteos independientes, y que su situación mejoró al contar con la escritura, ello no es así.

Es que, conforme lo destacó la Sentenciante, no corresponde un tratamiento diferenciado, porque todos los planteos tienen por base la transmisión efectuada por el Sr. Ramón Esver Suárez a la recurrente, a la vez que Ramón Esver Suárez adujo que le correspondió el bien por compra que le efectuó a la Suc. de María J. de Aimo mediante escritura n° 511 del 30/12/1997 pasada por ante el escribano Roberto Antonio Di Caro, conforme a los instrumentos que precedieron a su otorgamiento, los que precisamente estaban cuestionados en la demanda por redargución de falsedad. Por ello, lo que correspondía dilucidar de manera previa era si dicha escritura n° 511 del 30/12/1997 y los instrumentos que la precedieron, base de los planteos de tercería, eran válidos o no, atento la demanda de nulidad por redargución de falsedad, por lo que no podría haber pronunciamiento sobre los pretendidos derechos que invoca la Sra. Jacinta Gómez, sin valorar el fondo de la cuestión.

Por ello y no rebatiendo ni cuestionando la recurrente el argumento esencial de lo resuelto, quien invocaba ser adquirente por vía derivada, como sucesora singular de Ramón Esver Suárez, se rechaza el agravio.

En segundo lugar se agravió la recurrente por la declaración de “nulidad del boleto de compraventa y de la escritura de dominio” presentados por su pupila indicando que ello no fue planteado por las partes, que se trata de una nulidad relativa y por ende no correspondía su declaración de oficio.

Cabe reiterar que quedó firme en esta instancia la nulidad de la escritura n° 511 pasada por ante el Escribano Roberto Antonio Rotta Di Caro de fecha 30/12/1997, y del poder especial otorgado por escritura n° 5 por el Sr. Juez de Paz de Orán Leales, Sr. José Benito Aráoz, de fecha 11/5/1994, por lo que la adquisición invocada por la recurrente (primero por boleto de fecha 24/4/2006 y luego por escritura n° 137 del 1/8/2012) que se basan en la escritura 511 de fecha 30/12/1997, se trata de lo que se califica como "transmisión a non domino", efectuada sobre instrumentos falsos y un poder jamás otorgado.

Como se ha señalado, “la transmisión a non domino es aquella causada por un acto que ha sido otorgado por quien no es titular del derecho de propiedad transmitido, sino otra persona que se hace pasar por él. (Rivera, Instituciones de Derecho Civil, II- Parte General, edit. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1993, p.1010).

Es decir, está acreditada la transferencia de esos bienes sin intervención alguna de la accionante, por lo que no encuentro un argumento eficaz que permita a la recurrente impedir la restitución del bien ordenada por la Sentenciante como consecuencia de la inevitable declaración de ineficacia de los instrumentos que han servido para perpetrar el despojo de los accionantes que reclaman la restitución del bien (arts. 1051, del CC, hoy art. 392 del CCyCN).

Cabe señalar que la doctrina argentina, mayoritariamente se había mostrado contraria a sacrificar los intereses del verus domine cuando mediaba ausencia de autoría y esa fue la conclusión que se postuló en las V Jornadas Santafesinas de Derecho Civil (San Refael, octubre 1978); III Jornadas Rioplatenses de Derecho (1981).

Señala Tobías, comentando el art. 392 del CCyCN que: “la doctrina predominante bajo el sistema anterior –con fundamentos variados – se pronunciaba por la exclusión del amparo del tercero adquirente de buena fe y a título oneroso, cuando la transmisión había sido realizada por quien no era titular del derecho. Eran casos como los de falsedad material de la firma o el suministro de documentos de identidad apócrifos o el uso de escrituras de poder falsificadas. El criterio había sido recogido por fallos judiciales. El último párrafo del artículo concluye con la controversia e, incluso, con la diversidad de fundamentos con que se sostenía la oponibilidad (ineficacia, inexistencia, nulidad absoluta). Es la ley, ahora, la que establece que “los subadquirentes no pueden ampararse

en su buena fe y el título oneroso si el “acto se ha realizado sin intervención del titular del derecho”. Pierde relevancia, de ese modo, una de las consecuencias que se atribuía a la teoría de la inexistencia () una parte de los autores fundaba la ausencia de amparo del tercero en los supuestos de falta de autoría en la consideración de que se trataba de actos inexistentes” (cfr. José W. Tobías en Jorge H. Alterini, Director general, “Código Civil y Comercial Comentado - Tratado exegético, Tomo II, arts. 225 a 400, Director del tomo José W. Tobías, Coordinador Ignacio E. Alterini, edit. LL, Buenos Aires, 2015, p. 1068).

Interpreto que se equivoca el apelante al insistir sobre la ajenidad de su parte al juicio de redargución de falsedad, invocando que su intervención fue solo como tercero, cuando perseguía que se le reconozca el derecho de dominio sobre el inmueble, aun conociendo con anterioridad a su adquisición, el reclamo formulado en el presente proceso, conforme confesó (CP4A, en audiencia el 8/3/2023), es decir, conociendo dicha circunstancia antes de la adquisición del bien, insistiendo en su posición desde el 2006, antes de la apertura del juicio a prueba, alargando el proceso con sucesivos planteos, por lo que el planteo luce como un mero artificio que en modo alguno puede justificar lo sucedido.

Concuerdo con la solución de la Sra. Juez en cuanto a que corresponde la restitución del bien, pues el caso no cae en la órbita del art. 1051 del C. Civil, pues se trata de un caso excluido de las previsiones del art. 1051 del CC, aún considerando que fuera de buena fe, que no es el caso de autos.

Rivera, al interrogante acerca de si el tercero subadquirente está o no amparado en el art. 1051 del CC cuando la primera enajenación fue realizada a non dómino, responde explicando que sobre el tema existen diferentes tesis: “Tesis afirmativa: Spota, Mosset Iturraspe y Lloveras de Resk, concluyen que la hipótesis antes descripta no está excluida del art. 1051 (). Tesis negativa: De todos modos, la mayoría de la doctrina (y de la jurisprudencia), excluye este supuesto de la protección del art. 1051. Es que, como dice Jorge H. Alterini, resultaría que la protección del subadquirente sería más intensa que en el supuesto del poseedor de cosas muebles, que cede cuando la cosa es robada o perdida. En otras palabras, "legitimaría a los ladrones de inmuebles" (Alsina Atienza). En cuanto al fundamento de esta solución, se han dado diversos: - la enajenación hecha por quien sustituye al dueño es acto inexistente (Belluscio, Borda, Highton –Nabar, Llambías, Cifuentes); - otros la califican de acto inoponible, por ser en definitiva una venta de cosa ajena (J.H. Alterini, Goldenberg, Trigo Represas y Compagnucci de Caso) y por ende no comprendida en la última parte del art. 1051; esta tesis tiene bastante arraigo en la jurisprudencia; - algunos autores han dicho que se trata de un acto viciado de nulidad absoluta, y como tal () podría quedar excluido del amparo del art. 1051 (Cortés, Gurfinkell de Wendy). Finalmente Zannoni hace un planteo muy original. Según él, la procedencia de la acción de reivindicación ejercida por el verdadero propietario se funda en la desposesión ilícita que ha sufrido, y por ello procede con sustento en los arts. 2776 a 2778. La nulidad del acto de enajenación actuado por quien no era propietario no es entonces presupuesto de la reivindicación, sino consecuencia de la admisión de la reivindicación. De allí que la cuestión no puede estar regida por el art. 1051” (cfr. Rivera, Instituciones de Derecho Civil, II, Parte General, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1993, p. 1010/1011).

Conforme la primera de las posturas la SCBA, (Firinu, Ángel Alfredo contra Frigorífico Alca S.R.L. y otros. Reivindicación Ac c56169), dijo: "La nulidad e inexistencia atienden a dos niveles distintos de planteo; en el caso de la nulidad se está ante un acto que tiene existencia pero cuya eficacia, por causas anteriores o coetáneas con el propio acto, está afectada. Cuando el acto, por circunstancias relativas a su esencialidad, no puede nacer a la vida del derecho, su ineficacia parte de su no existir y nada puede quedar de él más allá de la constatación de su inexistencia, ni siquiera bajo la expresión de la obligación natural (art. 515, C. Civ.)”; “Cuando hay vicio hay que recurrir a la teoría de la nulidades, en tanto que cuando no hay otorgamiento del acto se está frente a supuestos de inexistencia”; “Los actos jurídicamente inexistentes no son confirmables ni prescriptibles, no producen efecto alguno”. “El párrafo final del art. 1051 del Código Civil no resulta aplicable al supuesto de inexistencia de acto jurídico, y en ese supuesto el tercero no puede ampararse en dicha norma para repeler la acción reipersecutoria del propietario despojado”. “Se degrada la buena fe del subadquirente, que reclama el amparo del art. 1051 del Código Civil, cuando previo a la transmisión no se realizó el necesario estudio de títulos (arg. art. 3270, Cód. cit.)”.

Zannoni señala que "El concepto de nulidad es, en el plano normativo -que es el plano del deber ser, de las imputaciones-, lo que el concepto de inexistencia es en el plano del ser, de la causalidad. Al decir jurídicamente que un acto es nulo se lo está privando de la imputación de las consecuencias

que debía producir conforme a su naturaleza propia. Con la teoría de la inexistencia se pretende trasladar una categoría del ser al plano del deber ser en aquellos casos que por diversas circunstancias se disimula u oculta la falta de un presupuesto del negocio, y se lo hace aparecer como si existiera. Lo que no se advierte es que el negocio existió, ocurrió en el plano de la realidad, pero para despojarlo de eficacia, debemos acudir sin duda, a la categoría del deber ser que es la nulidad" (Zannoni, Eduardo A., “Reivindicación contra subadquirentes de inmuebles que adquirieron de un enajenante "a non domino" (inaplicabilidad del art. 1051 CC.)”, Publicado en: Jurisprudencia Argentina, Cita: TR La Ley 0003/1001438-1).

A diferencia de lo expuesto por el recurrente, interpreto que en el caso, la solución es de la nulidad absoluta del acto. En efecto, la nulidad es absoluta por estar comprometido el interés público, que en el caso, es la fe pública que el Estado delega en el oficial -arts. 1047 y 1048 del C Civ. (Jorge J. Llambías, tomo II, "Tratado de derecho civil. Parte general", Ed. Perrot, decimosexta edición, Buenos Aires, 1995, núm. 1999, p. 622).

Es, además, manifiesta (art. 1038 CC). Aunque lo manifiesto -en términos jurídicos- no reside en la ostensibilidad visual. El vicio ha de ser manifiesto para el juzgador, en el sentido de que le permite subsumir ese vicio en una hipótesis normativa prevista, sin sujeción a una investigación previa, aun cuando para ello requiera de elementos extrínsecos (Rivera, Instituciones de Derecho Civil, II, Parte General, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1993, p. 963).

Conforme el art. 1050 del CC, “La nulidad pronunciada por los jueces vuelve las cosas al mismo o igual estado en que se hallaban antes del acto anulado”, es que, la declaración de nulidad, en un sentido amplio de ineficacia, es decir, carencia de efectos, priva de efectos al acto, a diferencia de la ineficacia en sentido estricto, en cambio, comprende sólo los casos de negocios jurídicos válidos que, por causas no originarias o estructurales, sino por obstáculos extrínsecos, no producen los efectos perseguidos con su realización.

Por ello, la venta no producirá efectos frente al verdadero propietario porque el acto fue otorgado por quien no estaba legitimado para transmitir el dominio, de ahí su nulidad.

Como antes he referido, el Código Civil y Comercial en el art. 392 último párrafo que prevé que "Los subadquirentes no pueden ampararse en su buena fe y título oneroso si el acto se ha realizado sin la intervención del titular del derecho".

La norma mantiene el principio del nemo plus iuris con la salvedad para el adquirente de buena y a título oneroso e incorpora como principio corrector el de la transmisión a non domino impidiendo que pueda invocarse la excepción si no participó el verdadero propietario. Como se dijo: “El nuevo ordenamiento ha venido a dar una respuesta sin acudir a la lógica de la inexistencia” (Conf.: Carlos Emilio Depretis y Claudia M. Wagner en Tratado de Derecho Civil Parte General Dir. Edgardo Ignacio Saux, t° III p. 690, Rubinzal Culzoni).

Cabe aclarar que la circunstancia de que haya caducado o no la inscripción registral, esté o no inscripta, la transmisión sigue siendo a non domino.

A ello cabe agregar, que como señaló la Sentenciante, tampoco la recurrente es de buena fe.

El art. 9, del CCyCN ubicado en el Título Preliminar, como principio, dispone: “Principio de Buena fe: los derechos deben ser ejercidos de buena fe.” Como principio general del derecho constituye un mandato de optimización, en cuanto ordena reglas de comportamiento cooperativo en la mayor medida posible en el caso. En su configuración normativa es una cláusula general, porque es un concepto jurídico indeterminado, una adaptación flexible a las circunstancias de tiempo y lugar. Funciona como un control de sociabilidad en el ejercicio de los derechos subjetivos. Es utilizada en materia de interpretación y de integración; como fuente de deberes secundarios de conducta y como elemento correctivo del ejercicio de los derechos. (Lorenzetti, Ricardo L., “Código civil y comercial de la Nación comentado”, 1° ed., Santa Fe: Rubinzal-Culzoni, 2014, v. 1 pág. 50/55). En el CC de Vélez no había una norma general, sí normas dispersas, pero nadie dudaba que se trataba de un principio subyacente en todo el ordenamiento jurídico. La ley 17.711, de 1968, introdujo numerosas, vgr., la de interpretación de los contratos – 1198-.

Si bien la buena fe refiere a la honestidad, lealtad y rectitud, y se trata de un fenómeno único, se suelen hacer clasificaciones para mostrar algunos de sus aspectos distinguir: Buena fe creencia (buena fe subjetiva); Buena fe lealtad, probidad (buena fe objetiva); Buena fe diligencia.

Buena fe creencia (buena fe subjetiva) hace referencia a un aspecto subjetivo, un estado de anímico del sujeto). Se da cuando el sujeto está persuadido de actuar legítimamente, siempre que ese convencimiento no provenga de su propia negligencia. La buena fe diligencia: Se trata de una buena fe productora de un error excusable, que exige un obrar con cuidado y previsión, según la naturaleza del acto y las circunstancias de persona, tiempo y lugar.

La buena fe creencia, consistente en que no se conoce ni puede conocerse que se carece del derecho por estar incurso en un error esencial de hecho, en esta materia no es la meramente registral, como ha sostenido reiteradamente el demandado, sino que se exige un estudio de títulos. Aunque la buena se presume (arts. 2632 y 4008, Cód. Civ.), el artículo 4 de la Ley 17.801 establece que la inscripción registral no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes. Por este motivo, el obrar diligente y previsor que es sustento de la buena fe exige que el subadquirente haya realizado el estudio de títulos previo a la adquisición, para asegurarse de los antecedentes del dominio y su legitimidad. Este recaudo se encuentra ahora expresamente previsto en el Código vigente en el tercer párrafo del artículo 1902.

En el caso la Sra. Jacinta Mercedes Gómez de manera reiterada en sus presentaciones ha señalado que el boleto se registró por no existir en el Registro Inmobiliario problema alguno toda vez que si bien tenía una anotación preventiva de la litis asentada el 30/12/1999 no fue reinscripta dentro de los cinco años de vigencia, por lo que caducó el 30/12/2004 y lo mismo ocurrió con la ulterior escrituración, e inclusive en los agravios que ahora se analizan dijo: “que es verdad que Jacinta Gómez le compró en el inmueble a su hermana y al cónyuge de ésta, que nunca se negó el parentesco y que sabía de la existencia de un litigio, pero ello no implica que conociera sus particularidades”. Adujo que para llevar a cabo la compra le bastaba con el asesoramiento de un escribano, quien obviamente le informó que el fundo estaba registrado a nombre de su cuñado, Ramón Suárez, más no existían impedimentos legales para adquirirlo, tal como lo evidencian las inscripciones del boleto y de la escritura de dominio en el Registro Inmobiliario.

Vale decir que si sabía de la existencia de un litigio, cabe concluir que sabía que se sujetaba a las resultas del mismo, ni siquiera ha invocado haber encomendado la realización del estudio de títulos como sustento de su buena fe, si lo hubiera hecho, se habría advertido con facilidad la nulidad de la representación invocada, al contrario, justificó su derecho argumentando la falta de impedimentos registrales únicamente. De hecho, aun pensando que fuera ajena a toda la maniobra, corresponde igualmente calificar su conducta cuando menos de imprudente, pues no se explica cómo pudo ser víctima de semejante maquinación, considerando que conocía la exigencia del juicio, teniendo en cuenta la importancia del negocio. Tenía la carga de autoinformarse. La oponibilidad del juicio para la nombrada no estuvo en la oponibilidad registral, dada por la anotación de la litis, sino que ya antes conforme confesó tuvo conocimiento del juicio. La buena fe debe ser entendida como creencia de que la persona de quien recibieron se trata del dueño y puede transferirlo, por lo que cabe negar ese carácter a los que tuvieron noticia perfecta de la situación extratabular del objeto de la enajenación de las susceptibles causas de enervar las transferencias. La mala fe perjudica en el derecho (mala fide superviniens non nocet). La obediencia del derecho no puede fundarse en una voluntad deficiente.

En igual sentido se ha resuelto: “No obstante, corresponde señalar que la buena fe creencia a la que alude la norma, consistente en que no conoce ni puede conocer que carece del derecho por estar incurso en un error esencial de hecho, en esta materia no es la meramente registral como ha sostenido reiteradamente el demandado, sino que se exige un estudio de títulos. Aunque la buena se presume (arts. 2632 y 4008 CCivil), el art. 4 de la Ley 17801 establece que la inscripción registral no convalida el título nulo ni subsana los defectos que adoleciere según las leyes. Por este motivo, la mayoría de la doctrina se ha pronunciado en el sentido de que el obrar diligente y previsor que es sustento de la buena fe (arts. 512, 902 y cdtes. del CCivil) exige que el subadquirente haya realizado el estudio de títulos previo a la adquisición, para asegurarse de los antecedentes del dominio y su legitimidad (Zannoni ob. cit. p. 186/187; Rivera Julio César, ob. cit., pág. 740, quien cita a Trigo Represas, Guastavino, Cifuentes, Highton, Andorno, Pérez Lasala, Yorio de Brusa; art. 4 de la Ley 17801; Alterini Atilio, Estudio de títulos, en LL-1981-B-858; Ponde Eduardo B., Enfoque notarial del estudio de títulos, buena fe en la adquisición inmobiliaria a título oneroso y responsabilidad del notario, en Revista del Notariado, n° 774, pág. 1625) Este recaudo se encuentra ahora expresamente previsto en el código vigente en el tercer párrafo del art. 1902” (cfr.: Espósito, Ángela y otro vs. Mehamed Suhit, Leonardo A. s. Reivindicación - Espósito, José y otro vs. Mehamed Suit, Leonardo Alberto y otro s. Redargución de falsedad /// CCC Sala II, Mar del Plata, Buenos Aires; 27/09/2022; Rubinzal Online; 174656/140604; RC J 1234/23).

Para decidir la cuestión cabe acudir a los principios generales que gobiernan el proceso, en especial los de rango constitucional y convencional a fin de dar una justa solución a la cuestión.

La anotación en los Registros de la Propiedad tiende a provocar la cognoscibilidad general, o sea genera la posibilidad de hacer conocida una situación jurídica determinada, situación que en particular ella ya conocía, de allí que las sucesivas tercerías interpuestas por la Sra. Jacinta Mercedes Gómez resultan improcedentes no pueden enervar la sentencia que ordenó la restitución del inmueble, pues no solo las cautelares podían afectarla sino la misma demanda, por lo que si se consideró en condiciones de resistir los efectos del proceso debió presentarse a la causa como demandada, y más allá de la norma en la que se lo encuadró, como tercería, lo cierto es que la recurrente no esgrimió una pretensión ajena a la de las partes del proceso, sino que intentó hacer valer un derecho propio frente a la parte actora a fin de que se reconozca el derecho de dominio que afirmó tenía sobre el bien, conociendo el reclamo de la accionante, colocándose en el polo pasivo de la relación procesal toda vez que como adquirente derivada del Sr. Esver, ocupara su lugar, circunstancia que no puede ser soslayada a la hora de decidir la cuestión, habiendo ejercido acabadamente su derecho de defensa, a punto tal que dedujo cuatro tercerías, sosteniendo que adquirió el bien primero por boleto y luego por escritura de don Sr. Ramón Esver Suárez, esposo de su hermana. Conforme ha quedado trabada la litis afecta no solo a las partes sino también a la tercera. Existe un interés común entre el tercero y las partes originarias, ejerciendo la tercera un rol preponderante en defensa de sus derechos en igual línea defensiva que los demandados principales, controvirtiendo los hechos principales, apoyando la validez de las transmisiones efectuadas a su favor y ocurriendo en la etapa probatoria.

En efecto, para interpretar las normas jurídicas no cabe renunciar a la búsqueda de su sentido lógico y finalista, desentendiéndose de su contexto general y del objetivo cuya consecución ellas pretenden (art. 1071 del CC, hoy, art. 10 y 12 del CCyCN). Por lo contrario, ha de acudirse a un método hermenéutico iluminado por la lógica de lo humano y de lo razonable, sin olvidar que el derecho positivo es por esencia una obra humana circunstancial, cuyas normas nacen al conjuro de una cierta circunstancia social que induce al legislador a dictar reglas tendientes a satisfacerla. Así entonces, carecería de sentido desentrañar el alcance de un precepto jurídico desconectándolo de la situación en que se originó y para el que fue destinado, la tercera utilizando la figura de la tercería y pretendiendo ampararse en la caducidad registral, conociendo la existencia del juicio, buscó mejorar su posición en perjuicio del verdadero dueño del bien ignorando que la inscripción registral carece de efecto constitutivo y sólo es un medio de obtener oponibilidad a terceros del derecho adquirido (art. 2505, Código Civil),, conocimiento del juicio que ya lo tenía, conforme ella misma confesó, antes de la adquisición del bien por su parte, y sin desconocer en el recurso que motiva la presente, que se trata de una transmisión a non domino.

En esta línea la Corte Suprema de Justicia de la Nación tiene decidido que "... resulta un inútil dispendio de actividad jurisdiccional diferir la consideración de la responsabilidad de un tercero citado (...), cuando éste ha ejercido en plenitud el derecho constitucional de defensa en juicio, de modo que no existe óbice para que (...), la sentencia dictada después de su citación o intervención, lo afecte como a los litigantes principales" (conf. Fallos 321: 767). Igualmente resolvió que: “Si la recurrente consintió la sentencia que había dispuesto que la compradora debía abonar previamente el saldo de precio adeudado a la firma de la escritura de dominio, y no medió apelación del demandado, evidencia un claro exceso de jurisdicción la decisión que dispuso la realización contemporánea de ambos actos”, “Corresponde descalificar la sentencia que no hizo extensiva la condena a los terceros ocupantes del bien, si resultaría un dispendio de actividad jurisdiccional diferir para un segundo juicio su eventual desalojo, teniendo en cuenta que pudieron ejercer plenamente su derecho de defensa en juicio y no lo hicieron”. (Fallos: 318:1459)

Es que, conforme se ha señalado, el proceso civil —entendido con amplitud como todo aquel que no es penal— no puede ser conducido sólo en términos estrictamente formales. Así lo sostuvo la Corte Suprema de Justicia de la Nación en el precedente "Colalillo" (Fallos 238:550). Allí la Corte sostuvo que "el proceso civil no puede ser conducido en términos estrictamente formales. No se trata ciertamente del cumplimiento de ritos caprichosos, sino del desarrollo de procedimientos destinados al establecimiento de la verdad jurídica objetiva, que es su norte. Que concordantemente con ello la ley procesal vigente dispone que los jueces tendrán, en cualquier estado del juicio, la facultad de disponer las medidas necesarias para esclarecer los hechos debatidos. Y tal facultad no puede ser renunciada, en circunstancias en que su eficacia para la determinación de la verdad sea indudable. En caso contrario la sentencia no sería aplicación de la ley a los hechos del caso, sino precisamente la frustración ritual de la aplicación de la ley a los hechos del caso, sino precisamente la frustración

ritual de la aplicación del derecho".

Ello se adecua también al respeto a los principios procesales vigentes conforme el CPCC, Ley 9531, establecidos en el Título Preliminar de “III. Eficiencia, eficacia y proporcionalidad en la tutela judicial” por el cual se deben tomar las medidas necesarias y proporcionales para lograr la más pronta y eficiente administración de justicia, así como la mayor economía en la realización del proceso; el principio de “VI. Instrumentalidad, flexibilidad y adecuación procesal”, que establece: “El sistema procesal es un medio para la realización de la justicia. Todos los que intervengan en un proceso judicial deberán hacer prevalecer la tutela efectiva de los derechos en litigio, evitando el excesivo rigor formal” y el principio de “celeridad y concentración”

Asimismo, cabe recordar las enseñanzas vertidas por Vélez Sársfield en la nota al art. 3136 del Código Civil, en el sentido de que “Sería un deshonor de la ley, que los jueces cerrasen sus ojos ante una conducta fraudulenta y permitieran que ésta triunfara”.

Determinada la nulidad del negocio antecedente cabe concluir en la “nulidad del Boleto de Compraventa y de la escritura de dominio” presentados por la recurrente, toda vez que caen de oficio por de una nulidad absoluta y manifiesta, por tratarse de una transmisión a non domino. De allí que confrontando lo invocado por las partes en sus escritos de demanda y contestación y la tercera en los sucesivos planteos de tercerías y recursos deducidos y sus contestaciones, como la prueba ofrecida y producida, se observa que la decisión recayó sobre todos y cada uno de los temas propuestos, con lo cual no encuentro que se haya violentado ninguno de los postulados que hacen a la garantía del debido proceso, por lo que no logrando revertir los fundamentos del fallo, estimo que no corresponde haber lugar a los agravios.

En relación a las multas, asiste razón al letrado de la parte actora en cuanto señala que el recurso de apelación deducidos en fecha 27/11/2023 según reporte del SAE (28/11/2023 según historia el SAE) por el letrado Carlos A. Tamayo apeló en el carácter de apoderado de la Sra. Jacinta Mercedes Gómez, no así por derecho propio, razón por la cual, en los términos del art. 777 procesal, no cabe emitir a su respecto pronunciamiento por este Tribunal. En cuanto a la tercera, se comparte íntegramente lo dictaminado por la Sra. Fiscal de Cámara Civil quien examinó debidamente la cuestión con abundantes fundamentos y en razón a lo allí expuesto, por lo que corresponde no hacer lugar al agravio articulado al respecto.

En atención a lo expuesto, me pronuncio por el rechazo del recurso.

5.- En materia de costas de la Alzada, atento al resultado y por el principio objetivo de derrota en juicio, se imponen a la recurrente vencida (arts. 61 y 62 procesal).

Es mi voto.

La Sra. Vocal Dra. María José Posse dijo: Que estando de acuerdo con los fundamentos del voto de la Sra. Vocal preopinante, vota en idéntico sentido.

Y VISTO: El resultado del presente acuerdo, se

RESUELVE

I).- NO HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto en fecha 27/11/2023 según reporte del SAE (28/11/2023 según historia el SAE) por el letrado Carlos A. Tamayo en el carácter de apoderado de la Sra. Jacinta Mercedes Gómez en contra la sentencia n° 332 de fecha 26/10/2023 dictada por la Sra. Juez en lo Civil y Comercial Común de la Iª Nominación de este Centro Judicial de Concepción, conforme a lo considerado.

II).- COSTAS de la alzada, a la recurrente vencida, conforme se considera (arts. 61 y 62 del CPCC).

III).- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios.

HÁGASE SABER

Firman digitalmente:

Dra. Mirtha Inés Ibáñez de Córdoba

Dra. María José Posse

ANTE MÍ: Firma digital:

Julio Rodolfo Maihub - Prosecretario

Actuación firmada en fecha 20/05/2024

Certificado digital:
CN=MAIHUB Julio Rodolfo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20184983622

Certificado digital:
CN=POSSE Maria Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27130674513

Certificado digital:
CN=IBAÑEZ Mirtha Ines, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27142255516

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