

Expediente: 461/1999

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

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN I**

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **27/10/2023 - 04:49**

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

90000000000 - ARAOZ, JOSE BENITO-DEMANDADO

20118284845 - DIAZ TURBATI, PATRICIA BEATRIZ-ACTORES

90000000000 - ROTTA DI CARO, ANTONIO-CODEMANDADO

30716271648834 - PAZ, RUBEN ENRIQUE-DEMANDADO

20118284845 - SUC. DE DIAZ MARCELINO DE JESUS, -ACTOR

20223365095 - SUAREZ, RAMON ESVER-CODEMANDADO

20141348486 - GOMEZ, JACINTA MERCEDES-TERCERO INTERESADO

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado en lo Civil y Comercial Común I

ACTUACIONES N°: 461/1999



H20701643046

**JUICIO: SUCESION DE DIAZ MARCELINO DE JESUS Y OTRO c/ PAZ RUBEN ENRIQUE s/ REDARGUCION DE FALSEDAD.- EXPTE. N°: 461/1999.-**

Juzg Civil Comercial Común 1° Nom.  
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

N° DE SENTENCIA AÑO  
(VER ÚLTIMA PÁG.) 2023

**Concepción, 26 de octubre de 2023.-**

### **AUTOS Y VISTOS:**

Para dictar sentencia de fondo en los autos “**SUCESION DE DIAZ MARCELINO DE JESUS Y OTRO c/ PAZ RUBEN ENRIQUE s/ REDARGUCION DE FALSEDAD**”, de cuyo estudio,

### **RESULTA:**

1.- Que a fojas 01/08 se presenta la Sra. Lilia del Valle Turbati de Díaz, con el patrocinio del letrado Jorge Eduardo Cinto, e inicia 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.º 17.190.950, del Sr. Ramón Esver Suárez, DNI N.º 11.380.257, el Juez de Paz de Orán Leales, José Benito Aráoz y del Escribano Antonio Rotta Di

Caro, titular del Registro N.º 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.º 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 14/06/1980 y de la escritura de otorgamiento de poder especial n.º 5 de fecha 11/05/1994, disponiéndose asimismo la restitución de las cosas a su estado anterior, es decir, a la devolución a su representada del inmueble objeto del fraude.

En cuanto a la identificación del inmueble y antecedentes del título, refiere que se trata de un inmueble ubicado sobre calle Avellaneda N.º 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 m<sup>2</sup>, 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.º 446, Tomo 2, Folio 223, Serie C, de fecha 25/03/1959, identificado en la Dirección Gral. de Catastro como Padrón N.º 151.204, Matrícula 16.551, Orden 3528, Circ. I, Secc. A, Manz. o Lám. 22, Parcela 16, Matrícula Registral Z-9213.

Explica que con fecha 29/06/1983 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 suscripta ocurrida en fecha 19/07/1983, quedaron como sus legítimos herederos los mencionados.

Indica que la Sra. María del Valle Díaz falleció soltera en fecha 28/05/1996, y su sucesión tramita por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la 1º Nominación de este Centro Judicial, y se encuentra acumulada a la sucesión de Díaz Marcelino de Jesús y otros s/ Sucesión".

A la mencionada María del Valle Díaz la heredaron sus sobrinos en representación de su padre premuerto Marcelino 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.

A su vez, que la actora es administradora del sucesorio conforme copia autenticada de designación que acompaña.

Respecto de los antecedentes de la posesión de la causante y la de los demandados, expresa 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 se le intimara a la entrega en representación del sucesorio. Antes, había arrendado a José Martín Carrizo. Acompaña copia de autorización para iniciar las acciones legales pertinentes. Y que de la medida preparatoria iniciada como consecuencia de esta autorización, es mediante acta practicada por el oficial de justicia que se puso en posesión a María del Valle Díaz.

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 se expidió autorización judicial en el sucesorio de fecha 09/10/1996.

En relación a la génesis del fraude alegado, expresa que el 04/12/1997, 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 de la misma había materiales de construcción, observando además que sobre el fondo, lado sur, se estaba construyendo una tapia. Por tal motivo, dice que practicó un acta de constatación ante escribano, donde surge por primera vez el nombre del Sr. Ramón Suárez,

nombrado por una vecina, quien manifiesta que le mismo de un día para el otro, apareció en la escena autotitulándose propietario del inmueble.

Por averiguaciones practicadas en la Dirección de Catastro, tomó conocimiento que el agrimensor Alonso Gustavo había efectuado informe de verificación de la propiedad. Cita demás diligencias administrativas a las que me remito en honor a la brevedad.

Que, en efecto, tiempo después se realizó en fecha 30/12/1997 la escritura n.º 511 que se impugna ante el escribano demandado, en virtud de la cual el Sr. Paz vendió a Ramón Esver Suárez el inmueble de litis.

Indica que en dicha escritura se expresó que Rubén Enrique Paz concurre en representación de la Sucesión de María Josefa Aimó de Díaz en mérito del poder especial conferido por doña María del Valle Díaz, mediante escritura n.º 5 de fecha 11/05/1994 cuya vigencia asegura, a su vez autorizada por dicha sucesión, pasada por ante el Juez de Paz de Orán Leales, Don José Benito Aráoz.

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. Aimó de Díaz con fecha 14 de junio de 1980 que copiada textualmente transcriben en la escritura n.º 511.

Explica 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” procede a vender el inmueble de litis de propiedad de la parte actora.

La accionante sostiene que algunas circunstancias que ponen en evidencia la falsedad serían que no existe foja alguna del expediente de la sucesión de la que surja la autorización al Sr. Paz para la venta, porque jamás se otorgó, ya que la Sra. Aimó de Díaz, a la fecha de la supuesta autorización, estaba viva, falleciendo recién en el año 1983.

Por otra parte, expone que para fraguar esta documentación se tomó evidentemente la autorización de fecha 14/06/1988 que en realidad autoriza 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.

Manifiesta que, a todo esto 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 Aimó 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 a lo narrado, expone la actora que la inquilina Elsa Medina habitaba el inmueble 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.

Explica 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 actuarial, de la veracidad de dicho instrumento, o no existe, y el escribano obvió 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. Indica que, lo que se redarguye de falsedad, no es lo que el escribano manifiesta, sino la sinceridad de dichos instrumentos referidos.

Ofrece prueba, cita derecho aplicable, y solicita que se haga lugar a la demanda, con costas.

2.- Corrido el traslado de ley, a fojas 77/86 se presenta el demandado Sr. Ramón Esver Suárez, con el patrocinio del letrado Antonio Juez Pérez (h), contesta demanda.

Opone defensa de falta de acción y niega los hechos narrados por la parte actora.

Sostiene la validez y autenticidad de los instrumentos que precedieron al otorgamiento de la escritura que se impugna.

Reconoce que es verdad que el bien perteneció a la Sra. María Josefa Aimó de Díaz, como que también es verdad que le corresponde al suscripto, 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.

Expresa que de su parte sólo está en condiciones de aceptar y reconocer el acto notarial que la actora pretende impugnar, y no tiene 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.

Indica 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.

Sostiene que la escritura pública n.º 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, expresa la parte demandada 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 08/03/1985 le asistirían como heredero testamentario de doña María Josefa Aimó 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.º 421 del 29/06/1983 (mismo año de fallecimiento de la primera causante y ex propietaria del bien) el que aún no fue aprobado judicialmente en la sucesión como correspondía hacerlo, por lo que aún no son legalmente herederos testamentarios de doña Aimó 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.

Que la resolución que se indicó anteriormente, o sea, la aprobación del testamento, no fue acompañada, extremo de importancia procesal, por lo que se opone a su agregación posterior.

Expresa 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.

Indica 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.

Relata demás argumentos a los que me remito en honor a la brevedad.

Plantea prescripción liberatoria como defensa.

Manifiesta que ha transcurrido el término de 2 años requeridos por la norma 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 04/12/1997.

Solicita que se aplique a su favor el beneficio de adquirente de buena fe y se rechace la demanda, con costas.

3.- A foja 92 se presenta el Escribano Roberto Antonio Rotta Di Caro, con el patrocinio del letrado Carlos Alberto Bravo, y opone excepción de incompetencia de jurisdicción la cual fuere resuelta mediante sentencia de fecha 16/10/2003 (foja 184), 06/05/2004 (fojas 192/193) y 30/05/2005 (foja 230).

4.- A foja 157 se presenta el Dr. Horacio Néstor Carbonell, Defensor Oficial de la 1° Nominación de este Centro Judicial, y toma intervención como Defensor de Ausentes por el demandado Sr. Rubén Enrique Paz.

Contesta demanda y niega los hechos narrados por la parte actora, solicitando el rechazo de la acción incoada.

5.- A foja 72 obra cédula n.° 951 dirigida al Sr. Juez de Paz de Orán Leales, Sr. José Benito Aráoz, mediante la cual se corre traslado de la demanda, no apersonándose el mismo a estar a derecho en el presente juicio.

6.- A fojas 284/291 se presenta la Sra. Jacinta Mercedes Gómez, con el patrocinio del letrado Oscar Raúl Rosales, y deduce 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.

Indica que los mencionados intervienen en el proceso principal que versa sobre el bien inmueble de su propiedad que adquiriera del Sr. Ramón Esver Suárez.

Expresa que le corresponde dicho inmueble por compra privada materializada en boleto de compraventa inmobiliario de fecha 24/04/2006 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, 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. Suárez por compra que le efectuare a la Suc. de María J. de Aimó mediante escritura n.° 511 del 30/12/1997.

Manifiesta 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.

Señala que dicho bien tenía una anotación preventiva de la litis asentada el 30/12/1999, y 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 25/04/2006, libre de gravámenes.

Que posteriormente se ordenó anotar nuevamente la litis, lo que se hizo el día 22/05/2006, pese a estar inscripta su compraventa inmobiliaria con tradición de la cosa, posesión y publicidad de la tercerista, razón por la cual interpone esta incidencia por encontrarse afectada con la traba de la cautelar de mención.

Cita jurisprudencia y solicita que se haga lugar.

Corrido traslado de ley, a fojas 298/299 contesta 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 24/04/2006.

Estiman que por ello, 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 fojas 301 contesta la parte actora solicitando el rechazo de la tercería de dominio, con costas.

Expresa que la presentante 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 justamente lo que se está discutiendo en autos.

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 los resultados 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, como se intentará demostrar.

Ofrece prueba y solicita el rechazo de la incidencia intentada.

Seguidamente, es dable destacar que respecto a esta incidencia se ha decidido por sentencia de fecha 06/10/2011 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”.

Debe tenerse presente además lo resuelto por la Excma. Cámara Civil mediante sentencia del 02/03/2022, que en sus considerandos dejó expresado que: “Por otra parte, hacer “mérito de la actual condición de *dominus* que ostenta la Sra. Gómez” en función de la “diferencia cualitativa que presenta esta tercería con respecto a la anterior” como reclama la recurrente, resulta contrario a sus propias manifestaciones en cuanto en sus agravios insistió que debió diferirse para definitiva la cuestión, tal como se hizo al momento de deducir la primera tercería con el boleto de compraventa; pero además, improcedente, ya que no podría haber pronunciamiento sobre los derechos que

invoca la Sra. Jacinta Gómez sin valorar el fondo de la cuestión. Al respecto la Sra. Juez *a quo* expresó: “La nueva tercería interpuesta por el letrado apoderado de la Sra. Jacinta Mercedes Gómez no difiere argumentalmente de las dos anteriores del 15/11/2013 y de fecha 7/2/2017, como igualmente lo ha advertido la Alzada, y además debe destacarse que en atención al diferimiento del pronunciamiento sobre la tercería para definitiva, no podría verse afectado el interés de la parte, pues se efectuará una consideración conjunta con la cuestión principal, no quedando subsumida la cuestión en la irreparabilidad o agravio actual que no pueda ser reparado por la sentencia de fondo”. Tales fundamentos, que exteriorizan claramente que los derechos de la Sra. Jacinta Gómez se encuentran resguardados y serán debidamente tratados al dictarse la sentencia de fondo, no fueron rebatidos por el recurrente, quien se limitó a cuestionar lo resuelto sin invocar la existencia de un perjuicio irreparable o la afectación de un interés legítimo, que no pueda ser reparado por la sentencia”.

Por lo tanto, dicha tercería de dominio interpuesta por la Sra. Jacinta Gómez será resuelta conjuntamente con el fondo de la cuestión.

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

Agregadas las pruebas en formato papel al expediente, en fecha 27/03/2023 informa el Sr. Actuario sobre las pruebas producidas, y se ponen los autos para alegar, haciéndolo solamente la parte actora en fecha 19/04/2023.

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

Y,

### **CONSIDERANDO:**

#### **I.- Pretensión y hechos de necesaria comprobación.**

Como se dijo, la parte actora redarguye de falsedad la escritura pública n.º 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.º 5 de fecha 11/05/1994 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.º 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 sostiene la validez y autenticidad de los instrumentos impugnados, alegando que la escritura pública n.º 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.

Frente a tales posiciones, analizaré las pruebas rendidas en autos teniendo en consideración los referidos hechos controvertidos.

#### **II.- Excepciones previas: prescripción liberatoria y falta de legitimación activa.**

Prescripción liberatoria.

Previo al examen de la cuestión de fondo, corresponde analizar si las defensas opuestas por el demandado Ramón Esver Suárez.

En cuanto a la excepción de prescripción liberatoria, cabe destacar que el art. 2537 de nuestro actual Código Civil y Comercial de la Nación establece que los plazos de prescripción en curso al momento de su entrada en vigencia se rigen por la ley anterior. Sin embargo, si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidas una vez que transcurra el tiempo designado en las nuevas leyes, contado desde el día de su vigencia, excepto que el plazo fijado por la ley antigua finalice antes que el nuevo plazo contado a partir de la vigencia de la nueva ley, en cuyo caso se mantiene el de la ley anterior.

Entonces, en el caso, la acción de nulidad de acto jurídico prescribe a los dos años conforme lo dispone el art. 4030 del Código de Vélez: “Art. 4.030. La acción de nulidad de los actos jurídicos, por violencia, intimidación, dolo, error, o falsa causa, se prescribe por dos años, desde que la violencia o intimidación hubiese cesado, y desde que el error, el dolo, o falsa causa fuese conocida.”.

La parte actora manifestó en su libelo de 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.º 511 que en este proceso se redarguye de falsa.

El accionado Suárez sostiene que la parte actora ha tenido conocimiento del acto que impugna en fecha 04/12/1997 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.

Ahora bien, sin perjuicio de la constatación notarial practicada, debo decir que no le asiste razón a la parte demandada, pues si bien el acta data del 04/12/1997, la escritura impugnada no podría haber sido conocida de modo previo a su existencia, es decir, el día 30/12/1997.

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, es que se verifica que no se encuentra cumplido el plazo de dos años previsto por la normativa de fondo, y en consecuencia, cabe rechazar la excepción opuesta por el demandado Sr. Ramón Esver Suárez.

#### Falta de legitimación activa.

El demandado señala que los actores invocan 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, advierto que la parte actora ha ofrecido como prueba Escritura Pública N.º 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.

Mediante sentencia de fecha 19/02/1987 (fojas 228) se declara 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 04/07/1986 se declaró universales herederos del causante Marcelino Pedro Díaz a Lila del Valle Turbati de Díaz, en el carácter de cónyuge supérstite, y a Fatima 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 12/05/1998 que le heredan 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.

Destaco que por sentencia de fecha 30/09/2014, de igual sucesorio ofrecido como prueba identificado como Expte. n.º 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 que nos ocupa.

Por último, cabe señalar que surge de sentencia del 30/08/2018 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, corresponde rechazar la defensa opuesta.

### **III.- Ley aplicable.**

Corresponde dejar sentado 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, B.O. 1/08/15), 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 (ver en este sentido, Luis Moisset de Espanés, "Irretroactividad de la ley", Universidad de Córdoba, 1975, en especial ps. 22 y 42/43, p. IV, apartado "b"). Ello 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 tanto, al presente caso le es aplicable la legislación vigente al tiempo de celebración de los instrumentos impugnados, es decir, el Código Civil.

### **IV.- Redargución de falsedad y nulidad de acto jurídico: Escritura Pública N.º 511 e instrumentos precedentes a ella.**

Como se dijo la parte actora pretende que se declare la nulidad del acto jurídico consistente en Escritura Pública N.º 511 de venta del inmueble sito en calle Avellaneda N.º 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 14/06/1980, y el poder especial n.º 5 que lo precedió, celebrado por ante el Juez de Paz de Orán Leales José Benito Suárez.

Ahora bien, debo señalar que la jurisprudencia ha fijado como doctrina acerca de la acción de redargución de falsedad de un documento público que sólo puede fundarse en: 1) adulteración material resultante de no haber sido otorgado por el funcionario que aparece suscribiéndolo; o de haberse alterado, sea en la matriz o en la copia, por vía de supresiones, modificaciones o agregados, una o más de las enunciaciones que contenía (falsedad material, caso de autos); 2) la inexactitud de los hechos que el oficial o el funcionario público hubiese anunciado como cumplidos por él mismo, o que han pasado en su presencia (falsedad ideológica; art. 993, Código Civil) (cf. CSJT sent. n° 1042 del 29/11/00). La doctrina del Alto Tribunal recoge los conceptos de la mayoría de los autores procesalistas nacionales en el sentido que la redargución de falsedad, es inadmisibles para acreditar la falsedad ideológica de los hechos simplemente relatados por las partes, oficial o funcionario público (art. 994 y 995, Cód. Civil), o de las enunciaciones contenidas en un documento privado, pues en tales supuestos es suficiente la simple prueba en contrario. Por ello, para impugnar la narración del funcionario se requiere la querrela de falsedad; para atacar la insinceridad del hecho, la simple prueba en contrario (cf. Brebbia, Roberto H., Hechos y actos jurídicos, Astrea, 1995, T° II, com. art. 995 C.C., pg. 463 y sig.) (cf.: Palacio, Lino E., "Derecho Procesal Civil", Abeledo Perrot, 2ª. Reimpresión, Bs. As., 1984, T° IV, pg. 455/456).(cf. CNCom, Sala B, in re "Margiotta, Alberto s/ quiebra s/ incidente de subasta de bien inmueble, del 5.11.04; idem, "BBVA Banco Francés s.a. c/ Pellegrini, Armando Carlos s/ ejecutivo s/ incidente de redargución de falsedad", del 25.4.07). Siendo dable precisar que "La falsificación de documentos públicos o privados, que revisten importancia fundamental para la consolidación de derecho, debe ser analizada por los magistrados en forma rigurosa, pues la confianza de las personas y de la colectividad en general en los escribanos es la base del sistema social" (cf. Carlos Alberto Ghersi, "Tratado de Nulidades", Tomo II, La Ley, pág. 338/339).

Siguiendo al autor Carlos A. Pelosi, la "Falsedad es toda alteración de la verdad, y en el documento notarial puede afirmarse con mayor precisión que es la contraposición de la autenticidad". Así, distingue "La falsedad material o corporal es la contrafigura de la autenticidad externa. La ideológica, intelectual, ideal o inmaterial es el desvalor de la autenticidad interna. La autenticidad externa se refiere a la genuinidad del documento y a su autoría, a lo que produce fuerza probante formal. Es el conjunto de signos sensibles del documento público que lo acreditan prima facie como tal documento público".

La jurisprudencia nacional ha realizado además la siguiente distinción en la materia: "La falsedad intelectual concierne a la realidad de los hechos o actos que el oficial público declara como acontecidos en su presencia, en tanto que la falsedad ideológica refiere a las circunstancias que se invocan o producen frente al oficial público, cuya autenticidad éste no puede avalar, y la falsedad material es aquella que afecta al instrumento público a través de adulteraciones, modificaciones o supresiones de su texto(*Jorge L. Kielmanovich, Código procesal comentado y anotado, T. I, pág. 868, edit. Abeledo Perrot, 2010*)"

Sentadas estas premisas, y analizadas las constancias de autos, he de señalar que el escribano autorizante de la Escritura N.º 511 solo se limitó a plantear una excepción de incompetencia que fuere rechazada como se detalló en el punto 3 de las resultas, y el Juez de Paz de Orán Leales que actuó como fedatario del poder especial n.º 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.º 511 que en este acto tengo a la vista conforme copia fiel remitida por el Archivo General de la Provincia a fojas 1193/1994, y que contiene la supuesta autorización judicial como instrumento precedente, se advierte que la misma reza: "comparecen: por una parte el don RUBEN ENRIQUE PAZ...; y por la otra parte, don RAMON ESVER SUAREZEI segundo de los nombrados concurre por

derecho propio, en tanto que el primero lo hace en nombre y representación de la Sucesión de doña MARIA JOSEFA AIMO DE DIAZ, a mérito del poder especial conferido por doña María del Valle Díaz mediante escritura cinco de fecha 11/05/1994-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 DIAZ MARIA JOSEFA S/SUCESION”. Atento a las constancias de “autos y de conformidad de las partes, RESUELVO: AUTORIZAR a la Sra. “MARIA DEL VALLE DIAZ, MI n° 0.966.903, para disponer de todos los bienes “que fueron de pertenencia de la causante MARIA JOSEFA AIMOS DE DIAZ, “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.- HAGASE SABER y dese testimonio”.

Debo destacar que luego de haber compulsado el sucesorio de la causante que fuere ofrecido como prueba en estos autos, he advertido que a fojas 199 obra acta de defunción de la Sra. María Josefa Aimo, fallecimiento que tuvo lugar el día 20/07/1983. Asimismo, que la autorización referida como transcripción en la escritura que se impugna, no existe en el mencionado sucesorio.

Lo señalado precedentemente nos permite establecer que, en efecto, existió una falsedad ideológica en la confección de la escritura n.º 511, puesto que la Sra. María Josefa Aimo de Díaz no pudo ser “causante” en la fecha de la referida autorización (14/06/1980), pues su fallecimiento es de fecha posterior (20/07/1983).

Notese además, que en el mismo sucesorio (a fojas 1405/1406) obra el testamento de la Sra. María Josefa Aimo de Díaz de fecha 29/06/1983, 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 19/02/1987, 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.

Considero que las constancias reseñadas son prueba suficiente que hace concluir a esta Sentenciante de manera indubitada que la escritura N.º 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, se advierte que a fojas 1196/1197 obra escritura n.º 5 pasada por ante el Juez de Paz de Orán Leales, la que fuere remitida como documentación habilitante de la escritura n.º 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 14/06/1988, otorgada por el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la Ila 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.º 151.204 e inscripto en el Registro Inmobiliario en el Folio 223, Serie C, Año 1959.

Se advierte que no se ha adjuntado copia del poder al que la escritura n.º 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, advierto que existe una autorización judicial emitida en igual fecha 14/06/1988. 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.

Esta circunstancia lleva a concluir que el oficial público (Juez de Paz de Orán Leales) ha incurrido en falsedad intelectual de la escritura n.º 5 que confirió el mentado poder especial al Sr. Paz, pues ello concernió 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, corresponde igualmente declarar la nulidad de dicho instrumento.

Además, no puede soslayarse que del propio informe remitido por el Juzgado de Paz de Orán Leales (foja 1173) surge que el poder que aquí se declara 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.

El Código Civil de Vélez en su art. 1.044 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. 1.050 dispone que la nulidad pronunciada por los jueces vuelve las cosas al mismo o igual estado en que se hallaban antes del acto anulado.

Los artículos citados precedentemente son aplicables al caso, puesto que tanto la escritura n.º 511 como la n.º 5 (poder especial), serán 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 30/09/2014 obrante en los autos caratulados "Díaz Marcelino de Jesús y Aimo de Díaz María Josefa y Otros s/ Sucesión". Expte. N.º 01/1979.

Por otra parte, considero 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.º 511. Es por esta circunstancia que considero pertinente que una vez se encuentre firme la presente 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.

**V.- Tercería de dominio de la Sra. Jacinta Mercedes Gómez.**

Mediante sentencia de fecha 06/10/2011 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 foja 284/291.

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.

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 fojas 284/291 (bajo análisis), 15/11/2013 a fojas 634/643, 07/02/2017 (789/798) y 12/06/2018, siendo las tres últimas rechazadas por cuestiones formales y procesales.

Nuestra Excma. Cámara se expidió anteriormente por sentencia de fecha 22/03/2018, 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 patrocinaron, 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).

Ahora bien, 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.º 3 de la parte actora (fojas 1078/1080), el inmueble en cuestión contaba con una anotación preventiva de la litis inscripta en fecha 22/05/2006. A posteriori, boleto de venta inscripto a favor de Gómez Jacinta Mercedes (provisional) en fecha 18/04/2011 e inscripto a modo definitivo el 19/04/2012.

Asimismo, el inmueble se encuentra inscripto a nombre de la Sra. Gómez Jacinta Mercedes de manera definitiva en fecha 13/09/2012 por Escritura N.º 137 del 01/08/2012.

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.º 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 24/04/2006 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 aun teniendo en cuenta la envergadura del inmueble en cuestión, siempre analizando estas circunstancias en el marco de los parámetros esperados de toda "persona razonable".

Así las cosas, 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 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.

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 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.

Razones de justicia y la consecuencia lógica de las cosas me llevan a decidir que, tras haberse declarado nulos los instrumentos precedentes, esto es, la escritura n.º 511 y el poder especial n.º 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 tanto, corresponde rechazar la tercería de dominio bajo estudio, declarándose la nulidad del boleto y la escritura a favor de la Sra. Gómez, dejándose sin efecto los asientos pertinentes en el folio real del inmueble de litis con el consecuente reingreso del bien al aservo hereditario del sucesorio de la Sra. María Josefa Aimo de Díaz (acumulado al Expte. N.º 01/1979).

Finalmente, debo destacar que, como ya lo señaló nuestra Excma. Cámara, la tercerista y su letrado apoderado han tenido una 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.

Considero 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 NCPCCCT, y en uso de las facultades conferidas por el art. 26 de rito, es que se aplicará una multa a los mismos equivalentes a 3 consultas escritas para cada uno y a favor de la parte actora, con los fundamentos anteriormente expresados.

## **VI.- Costas.**

En cuanto a su imposición, las mismas deben ser 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).

Por lo que;

## **RESUELVO:**

**I.- NO HACER LUGAR** a las excepciones de prescripción liberatoria y falta de legitimación activa opuestas por el demandado Ramón Esver Suárez, por lo considerado.

**II.- HACER LUGAR** a la presente acción de redargución de falsedad incoada por la Sra. Lilia del Valle Turbati de Díaz, con el patrocinio del letrado Jorge Eduardo Cinto, por lo considerado. En consecuencia, resuelvo **DECLARAR LA NULIDAD** de la Escritura n.º 511 pasada por ante el Escribano Roberto Antonio Rotta Di Caro de fecha 30/12/1997, y del poder especial otorgado por Escritura n.º 5 por el Sr. Juez de Paz de Orán Leales, Sr. José Benito Aráoz, de fecha 11/05/1994, por lo considerado.

**III.- NO HACER LUGAR** a la tercería de dominio interpuesta a fojas 284/291 por la Sra. Jacinta Mercedes Gómez, representada por su letrado apoderado Carlos Alberto Tamayo, por lo considerado. En consecuencia, se resuelve **DECLARAR LA NULIDAD** del boleto de compraventa celebrado en fecha 24/04/2006 y la Escritura n.º 137 del 01/08/2012.

**IV.- PROCÉDASE A LA RESTITUCIÓN** del inmueble de litis en el término de 10 días desde la notificación de la presente 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 30/09/2014 obrante en los autos caratulados “Díaz Marcelino de Jesús y Aimo de Díaz María Josefa y Otros s/ Sucesión”, Expte. N.º 01/1979. Dicho inmueble se encuentra ubicado sobre calle Avellaneda N.º 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.º 446, Tomo 2, Folio 223, Serie C, de fecha 25/03/1959, identificado en la Dirección Gral. de Catastro como Padrón N.º 151.204, Matrícula 16.551, Orden 3528, Circ. I, Secc. A, Manz. o Lám. 22, Parcela 16, Matrícula Registral Z-9213.

**V.- LÍBRESE OFICIO** a la Dirección del Registro Inmobiliario a fin de que tome razón de la presente 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)”.

**VI.- 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, por lo considerado (art. 26 del CPCCT).

**VII.- COSTAS:** se imponen a los vencidos, 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, por lo ponderado (art. 61 del CPCCT).

**VIII.- RESERVAR** el pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

**HÁGASE SABER.**

Actuación firmada en fecha 26/10/2023

Certificado digital:  
CN=HEREDIA María Ivonne, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23166917824

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