

Expediente: **2970/03**  
Carátula: **OLIVA ROLDAN OSCAR DANIEL C/ SALVATIERRA VICTOR RAMON S/ REDARGUCION DE FALSEDAD**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN SALA I**  
Tipo Actuación: **FONDO (RECURSO) CON FD**  
Fecha Depósito: **05/06/2024 - 00:00**

**Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:**  
900000000000 - VILLAFañE, MARTA INES-DEMANDADA  
20107926853 - SALVATIERRA, VICTOR RAMON-DEMANDADO/A  
20205807056 - ABI CHEBLE, ELIAS GUSTAVO-DEMANDADO/A  
27262534893 - OLIVA, MAGALI BEATRIZ-HEREDERO/A DEL ACTOR/A  
900000000000 - OLIVA ROLDAN, OSCAR DANIEL-ACTOR/A  
20305983757 - SUAREZ, BEATRIZ DEL CARMEN-APODERADO/A COMUN DE LA PARTE ACTOR/A  
20305983757 - OLIVA, LAURA PAMELA-HEREDERO/A DEL ACTOR/A  
20305983757 - OLIVA, VERONICA MABEL-HEREDERO/A DEL ACTOR/A  
20204227145 - MARTINEZ, RAMON ANTONIO-PERITO

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala I

ACTUACIONES N°: 2970/03



H102214982285

En la Ciudad de San Miguel de Tucumán, junio de 2024, se reúnen en acuerdo los Sres. Vocales de la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial, Dres. Laura A. David, Marcela Fabiana Ruiz y Álvaro Zamorano para conocer y decidir el recurso interpuesto contra la sentencia dictada en los autos caratulados **"OLIVA ROLDAN OSCAR DANIEL c/ SALVATIERRA VICTOR RAMON s/ REDARGUCION DE FALSEDAD"- Expte. N° 2970/03.**

Practicado el sorteo de ley para determinar el orden de la votación, el mismo dio el siguiente resultado: Dres. Álvaro Zamorano como vocal preopinante, Marcela Fabiana Ruiz como segunda vocal y Laura A. David como tercera vocal. Los Sres. Vocales se plantean las siguientes cuestiones: ¿SE AJUSTA A DERECHO LA SENTENCIA EN RECURSO? ¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR?

**A la PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Vocal, Dr. ÁLVARO ZAMORANO, dijo:**

### *I. El recurso*

Llega a conocimiento y resolución del Tribunal el recurso de apelación interpuesto por la actora Beatriz del Carmen Suarez, en representación de la sucesión de Oscar Daniel Oliva Roldan, contra la Sentencia Nro. 519 de fecha 15/08/2023 que, en lo pertinente, rechazó la demanda de redargución de falsedad interpuesta por su parte, contra Víctor Ramón Salvatierra, la escribana Marta Inés Villafañe, y Elías Gustavo Abi Cheble. Asimismo, hizo lugar a la acción de reivindicación instaurada por Víctor Ramón Salvatierra contra Oscar Daniel Oliva Roldán (hoy sus herederos) y Beatriz Suárez de Oliva, no así al reclamo de indemnización por daños y perjuicios efectuado contra los mismos.

### *II. La sentencia apelada*

Preliminarmente, vale señalar que los autos "Oliva Roldan Oscar Daniel c/ Salvatierra Víctor Ramón s/ Redargución de falsedad" -Expte. N°: 2970/03-, y "Salvatierra Víctor Ramón c/ Oliva Roldan Oscar Daniel y Otro s/ Reivindicación" -Expte. N° 1298/03-, fueron acumulados mediante providencia de fecha 19/15/2005 -dada la conexidad que media entre ambos- y resueltos en un único pronunciamiento que fue agregado al historial del SAE de cada expediente acumulado.

En lo que respecta a la acción de redargución de falsedad, el Aquo señaló que lo argüido como falsas fueron las firmas plasmadas en el boleto de compraventa que acompañó el actor, Oscar Daniel Oliva Roldán, mediante el cual Fidel Félix González, casado con Elisa Gómez Vallejo, vende a Víctor Ramón Salvatierra un inmueble ubicado en calle José Malabia N° 36, que allí se describe. Afirmó que el instrumento cuenta con certificación de firmas, pues se lee un sello que dice "certificación en foja de actuación notarial N° 79488" y cuenta con la firma de la Escribana Pública Haydee S. Albamonte. Advirtió que las firmas se encuentran certificadas por Escribana Pública, y que la certificación en sí misma es un instrumento público, por lo que entendió que la vía procesal elegida es admisible. Sin perjuicio de ello, hizo lugar a la defensa de falta de acción planteada por el curador ad bona Elías Gustavo Abi Cheble. En concreto, ponderó que quien sostiene la falsedad de las firmas es el actor quien, al no participar en el acto, ni resultar sucesor a título universal, ni particular, de quienes se consignan como autores del título, no reviste interés legítimo para instar la acción. Aclara que, si bien invoca su calidad de poseedor, el amparo que la ley le da no se extiende de forma ilimitada sino en la medida del mismo derecho invocado, encontrándose el cuestionamiento del título del propietario fuera de su alcance.

En torno a la acción de reivindicación, el sentenciante consideró que el Sr. Salvatierra probó ser titular de dominio del inmueble, en tanto por escritura pública N° 266 de fecha 14/08/2002, por disposición del juez del sucesorio (de los alegados vendedores), se le transfirió la propiedad del inmueble. Ello, en virtud del boleto de compraventa suscripto el 30/03/1987 por el cual el anterior titular, Fidel Félix González le efectuó la venta del bien a su favor. Agrega que también se encuentra acreditado y no es materia de debate, que la cónyuge y heredera del señor González, Elisa Gómez Vallejo, continuó viviendo en Malabia N° 36 hasta su fallecimiento, ocurrido el 01/05/1990 (ver acta de defunción a fs. 11 del juicio sucesorio en que se asienta que falleció en dicho domicilio). Tuvo presente que los demandados afirman que residen en Malabia N° 36 desde el 14/09/1992 y que ejercen la posesión de forma pública, pacífica e ininterrumpida desde entonces. Que, sin embargo, no informan ni acreditan derecho a poseer, ni título alguno. Por ello, considera que el caso queda subsumido en el art. 2790 del Cód. Civil, que autoriza al reivindicante a sumar su posesión a la de sus antecesores, si presentara títulos de propiedad anteriores a la posesión del demandado, y este no presentare título alguno.

En cuanto a la pretensión resarcitoria, fundada en los supuestos perjuicios ocasionados frente a la imposibilidad de alquilar los departamentos que habría construido en la parte trasera del terreno, la misma fue rechazada ante la falta de acreditación suficiente de los hechos alegados en sustento de esa pretensión.

### *III. Los agravios*

(i) En primer término, le agravia la sentencia recurrida en cuanto dispone que su parte no tiene legitimación activa para iniciar la presente acción, y en consecuencia hace lugar a la defensa de falta de acción opuesta por la demandada.

En este sentido, cuestiona al fallo por no aplicar lo dispuesto en el art. 993 del Código Civil de Vélez, cuyo texto transcribe, que otorgaría legitimación a su parte y a toda persona por su naturaleza pública. Alega que la norma no distingue quien puede iniciar la acción de redargución, y al no diferenciar quienes están legitimados para ello, infiere que puede ser promovida por cualquier

persona. Por ello, impugna la sentencia en cuanto el Sr Juez a quo dispone una distinción que no se encuentra establecida por la ley, señalando que únicamente los firmantes pueden iniciar tal acción.

En el mismo orden de ideas, cuestiona la sentencia en cuanto desconoce el efecto erga omnes que tienen los instrumentos públicos. En este sentido y en concordancia con lo dispuesto por los artículos N° 994 y 995 del Código Civil de Vélez, argumenta que, así como los instrumentos públicos hacen efecto en contra de todos por su naturaleza pública, en sentido contrario y por su carácter público, necesariamente todos pueden atacar estos instrumentos públicos en congruencia con el derecho constitucional de defensa. Precisa que la naturaleza pública de la certificación de firmas realizada por un notario legitima a todas las personas a impugnar su validez.

Reprocha bajo este tópico al fallo recurrido en cuanto se pronuncia extra petita, al alterar el objeto de la demanda incoada por su parte, quien solicitó en el escrito inicial de las presentes actuaciones la redargución de falsedad de la certificación de firmas del instrumento privado; y no la redargución del instrumento privado como señala erróneamente el Sr. Juez a quo.

Asimismo, impugna la sentencia por avalar una conducta posiblemente delictiva y contraria a la buena fe procesal. Arguye que este tipo de conducta desplegada por la parte demandada en autos no fue tomada en cuenta por el Sr. Juez a quo; y que, de esta forma habilitó el abuso de derecho y de la posición dominante expresamente prohibida por nuestro régimen jurídico (arts. 10 y 11 del Código Civil y Comercial de la Nación), y además premió la mala fe procesal de la parte demandada de hacer valer un instrumento que fue falsificado conforme surge de la prueba pericial caligráfica.

(ii) En segundo lugar, cuestiona la sentencia en cuanto hace lugar a la acción de reivindicación, en particular, cuanto dispone que la parte demandada tenía la posesión del inmueble objeto de autos. Conforme surge de la prueba pericial caligráfica adjuntada en autos, la cual indica que las firmas no le pertenecen a la parte vendedora, concluye que la accionada nunca tuvo la posesión del inmueble objeto de autos. Alega que es requisito sine qua non para iniciar la acción reivindicatoria haber tenido la posesión con anterioridad y tener el título de propiedad. Por tanto, es la demandada quien tenía la carga de probar que tenía la posesión antes de la ejercida por su parte. Afirma que este hecho puntual no fue probado, sino por el contrario, adjuntó -la accionada- un instrumento privado con firmas falsificadas, lo cual no prueba su posesión anterior. Y que al no haber acreditado que tuvo una relación de poder con el inmueble, no se puede aplicar la presunción del art. 2790 del Código Civil de Vélez.

(iii) Finalmente, le agravia que las costas fueran impuestas a su parte.

Conferido el traslado del recurso, el mismo fue contestado por el demandado Víctor Ramón Salvatierra en fecha 12/09/2023, peticionando su rechazo, por los motivos que allí expuso. Mientras que el 19/09/2023 hizo lo propio el curador ad bona, Elías Gustavo Abi Cheble, con lo cual la presente causa queda en condiciones de ser resuelta.

#### *IV. La solución*

De la reseña efectuada, se desprende que los agravios esgrimidos por la parte actora se dirigen a cuestionar -en lo sustancial- la falta de legitimación activa para promover la acción de redargución de falsedad intentada, el progreso de la acción reivindicatoria, y la imposición de costas.

*(i) Del agravio referido a la falta de legitimación activa para promover la acción de redargución de falsedad*

a) Inicialmente cabe destacar que al contestar demanda el curador ad bona Abi Cheble, designado en el proceso sucesorio “González Fidel Félix y Gómez Elisa o Gómez Vallejos Elisa s/ sucesión” correspondiente a las personas que aparecen como vendedores del bien inmueble sobre el que

versan ambos litigios acumulados, y en el que fuera designado por tratarse de una herencia vacante, luego de efectuar una pormenoriza negativa de los hechos y derechos invocados por la contraparte, y de relatar la verdad de los hechos en los que sustenta su defensa y que, en lo sustancial, consiste en defender la legalidad tanto del boleto de compraventa como de la escritura pública de transmisión de dominio que suscribiera en representación de la sucesión referida, y de su accionar desplegado en cumplimiento de la sentencia emanada del sucesorio, interpuso defensa de falta de acción respecto del Sr. Oliva Roldán para pretender en su contra, invocando que la demanda entablada por éste era solo una aventura iniciada con evidente intención de demorar el juicio de reivindicación promovida en su contra por el Sr. Salvatierra, siendo su accionar violatorio de la buena fe; destacando que no tuvo intervención en el instrumento redarguido de falso -boleto de compraventa- y que respecto de la escritura de transferencia de dominio que firmó en representación de la sucesión lo hizo conforme a la orden impartida por el juez del sucesorio, careciendo de toda responsabilidad. Asimismo, discurrió largamente respecto a la autoridad de cosa juzgada de la sentencia de autorización de escrituración -de fecha 09/04/21- del mencionado inmueble dictada por la Sra. Juez del sucesorio, lo que obsta a la procedencia de la demanda promovida en su contra, advirtiendo que de la misma nada había cuestionada la parte actora.

Abordando el análisis de la queja esgrimida en esta instancia respecto a la defensa de falta de acción por parte del Sr. Oliva Roldán, como punto de partida, cabe señalar que los instrumentos públicos gozan de un valor probatorio pleno y erga omnes, como consecuencia de la fe pública que el legislador les reconoce y mientras no sean impugnados en forma legal (arts. 993, 994 y 995, Cód. Civ.). Conforme al artículo 993 del Código Civil, los hechos que el oficial público ha debido comprobar, o los ha conocido por haberlos visto u oído, hacen plena fe, y sólo pueden ser argüidos de falsos mediante acción civil o criminal. Se encuentran dentro de las previsiones legales, el lugar y la fecha en que el instrumento fue otorgado, las personas que estuvieron presentes en el acto y las demás circunstancias que fehacientemente consten al oficial que intervino. Además, si el documento formalmente tiene todas las características de instrumento público, la ley protege la autenticidad que surge de los signos exteriores del mismo. En consecuencia, su impugnación sólo se podrá hacer en la forma indicada. (cfr. Roland Arazi, "La prueba en el proceso civil." 3ª edición actualizada. Rubinzal Culzoni, año 2021, pág. 153 c.c.).

En el mismo sentido, los instrumentos públicos en general y los documentos notariales en especial están destinados a ser plenamente eficaces en el tráfico jurídico. Es por ello que su autenticidad interna -uno de los aspectos más relevantes de la fe pública sólo cede ante la querella o redargución de falsedad triunfante en sede judicial (Saucedo, Ricardo J., "La invalidez de los documentos notariales en el derecho privado vigente y en el proyectado", publicado en: SJA 25-IX-2013, 3, JA 2013-III, Cita: TR L.L. AR/DOC/6181 /2013).

Sin perjuicio de ello, advierto que lo impugnado en autos son las firmas insertas en el boleto de compraventa atribuidas al vendedor y que habría sido celebrado entre Fidel Félix González (vendedor) y Víctor Ramón Salvatierra (comprador) en fecha 15/03/1987, documento que sólo cuenta con certificación notarial de ratificación de firma del comprador y de su esposa, cfr. instrumento original que tengo a la vista: Actuación Notarial para certificación de firmas N° 79488 de fecha 28/02/1992; por el cual el primero habría vendido o prometido en venta -con el asentimiento conyugal de su esposa Elisa Gómez Vallejo- un inmueble de su titularidad ubicado en calle Malabia N° 36 de esta ciudad. Por esta razón, el actor sostuvo que es falsa también la escritura pública de traslación de dominio -por tracto abreviado- N° 266 de fecha 14/08/2002 que precisamente reconoce como antecedente el mencionado boleto (falso) Entonces, como una primera aproximación al thema decidendum, podemos afirmar que lo pretendido por el accionante es que se declaren falsas las firmas insertas en el instrumento privado atribuidas a los supuestos vendedores, y como

consecuencia de ello, la nulidad por falsedad de la compraventa venta instrumentada con intervención del curador ad-bonus en el marco de la sucesión vacante de los alegados vendedores.

Y el tema debatido que gira en torno a la firma de quien aparece vendiendo el inmueble sobre el que versa en definitiva ambas contiendas -expedientes acumulados- asume trascendencia, dado que el art. 1012 del Cód. Civil aplicable, prescribe: "La firma de las partes es una condición esencial para la existencia de todo acto bajo forma privada. ()." A contrario sensu, la ausencia de firma útil u auténtica conlleva a la inexistencia del acto de que se trate. Respecto de la falta de firma en un documento privado la SCBA ha elaborado una muy clara doctrina que se ha mantenido en el tiempo, y que refiere a la inexistencia del acto, diferenciándolo del acto nulo. Es decir, no se trata de nulidad del acto, sino que la consecuencia es mucho más severa toda vez que lo considera inexistente, con lo cual no es confirmable, no precluye ni prescribe, no produce efecto alguno, sin que tampoco la cosa juzgada obste a su planteamiento, y es igualmente inexistente para todos los participantes del acto (el que lo firmó como el que no). Desde el leading case "Decuzzi" (del 26/2/1985) hasta nuestros días se ha mantenido la doctrina mencionada (conf. cita López Mesa, "Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos y procesales", ps. 112 y ss.), y la misma puede ser aplicada aún de oficio por lo que más allá de haberse invocado la nulidad del acto y no la inexistencia, dicho encuadre no vulnera la congruencia, no solo por la invocación oficiosa mencionada, sino porque estimo que en el sub lite solo se trata de enmarcar lo peticionado en la legislación vigente, siendo que el encuadre legal de la acción se encuentra dentro de las funciones de la judicatura conforme el principio iura novit curia (cfr. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Azul, Sala I. "Lluviza, Aurora c. Bogado, Juan Carlos s/ anulación de contrato." 09/05/2013 - Cita: TR LALEY AR/JUR/19723/2013).

Repárese que -conforme se consideró en forma precedente- la firma del otorgante (verdadero, titular del derecho) se impone como un recaudo formal, solemne y absoluto, de observancia ineludible, cuya ausencia compromete la existencia misma del acto en él consignado. Por lo tanto, al devenir inexistente la operación de venta por resultar falsas las firmas de quienes figuran como vendedores en el instrumento privado adjuntado -según la tesis que propicia el actor-, ello traería aparejada, como una consecuencia, la privación de efectos jurídicos o ineficacia -por falsedad- al asumir un hecho -causa- que no es tal- de la escritura pública que lo instrumenta, y este es el marco jurídico bajo el que corresponde analizar el caso traído en revisión a esta alzada.

b) Superada esta cuestión preliminar, señalo que el criterio adoptado por el A-quo a la hora de analizar la defensa de falta de acción deducida por la parte demandada no se ajusta a derecho. Según quedó reseñado, el magistrado de grado consideró que la única persona que sostuvo la falsedad de las firmas fue el actor quien, al no haber participado en el acto, ni resultar sucesor a título universal, ni particular, de quienes se consignan como autores, no reviste un interés legítimo para instar la presente acción, con sustento en lo cual desestimó sin más su pretensión por falta de acción o de legitimación activa, conclusión con la cual, adelanto, habré de discrepar. Me explico.

La redargución de falsedad tiene como presupuesto básico la existencia de un proceso judicial, y tiene la finalidad de destruir la eficacia de un documento incorporado a esa causa como elemento de prueba: por lo tanto, abierto un proceso en el que un instrumento público se hiciere valer como prueba (en nuestro caso, la escritura pública n° 266 de fecha 14/08/2002 con la cual el Sr. Salvatierra pretende acreditar su condición de propietario del inmueble en cuestión en el marco del juicio de reivindicación que promoviera), es la contraparte quien si desconoce la eficacia del referido título como argumento defensivo tiene la carga de redargüirlo de falso dentro del mismo juicio de que se trate, o en forma incidental. La acción pertinente se deduce contra las partes perjudicantes que intervinieron en la escritura pública en crisis y también contra el oficial público actuante. (conf. Highton y Areán. "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Análisis doctrina y jurisprudencial." T. 7, pág. 692). Por lo tanto, es la parte perjudicada quien podrá impugnar la

falsedad material y/o ideológica de un instrumento público en las vías civil y penal, acorde a las acciones legales que le otorga el Código Civil, ley 340 (art. 983) y el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (art. 296).

En sentido concordante, Arazi refiere -sin efectuar distingo alguno- que “la parte interesada” puede pedir que se declare la falsedad de un instrumento mediante una demanda que contenga la pretensión autónoma de sentencia declarativa: puede también denunciar ante la justicia criminal (arts. 292 a 294 Cód. Pen.). Si el documento ha sido presentado en un proceso determinado, puede ser impugnada su autenticidad, por vía de incidente, con intervención del oficial público y de quienes se pudieren considerar afectados por la decisión. (conf. Roland Arazi, “Derecho Procesal Civil y Comercial.” 4ª Ed. ampliada y actualizada. Rubinzal Culzoni, año 2021. T. T., pág. 448 y cctes.). Bastará entonces que el accionante demuestre ostentar un interés legítimo o jurídicamente relevante para oponer la falsedad del instrumento que la contraparte intente hacer valer en su contra.

De modo que, contrariamente a lo resuelto en la anterior instancia, pondero que el interés requerido para promover la acción de redargución de falsedad debió ser analizado de manera conjunta o al menos en el contexto de la acción reivindicatoria intentada por el supuesto comprador del inmueble reivindicado sobre el que versa el litigio, cuya conexidad fáctica y jurídica es indiscutible. Ello por cuanto se advierte con claridad que el Sr. Víctor Ramón Salvatierra promovió acción de reivindicación del bien individualizado con base en la premisa de que la transmisión efectuada por sus anteriores titulares, Fidel Félix González y Elisa Gómez Vallejo (hoy sus herederos) a su favor resulta eficaz y jurídicamente oponible a Oliva Roldán. Dicha compraventa o promesa de venta por boleto se elevó luego a escritura pública, identificada bajo el n° 266 de fecha 14 de agosto de 2002, la que fuera autorizada por resolución de fecha 09/04/2001 emitida en los autos caratulados “González Fidel Félix y Gómez Elisa o Gómez Vallejos Elisa s/ sucesión.”

De lo expuesto se colige que el actor en autos -Sr. Oliva Roldán- se encuentra legitimado para atacar la autenticidad y eficacia de ambos instrumentos por la vía procesal pertinente, es decir, mediante una acción de redargución de falsedad -dado que se trata de una escritura pública- con intervención de todos los partícipes del acto (art. 993, Código Civil) cuyo objeto fue demostrar la falsedad e ineficacia precisamente del título que se quería hacer valer en su contra en el juicio conexo de reivindicación en el que fuera demandado y en el que la parte actora -Salvatierra- invocara un título de dominio que, conforme a su versión, es falso -por ser falso su antecedente boleto de compraventa- hallándose privado de eficacia jurídica para ser utilizado en su contra.

La invocación de que las firmas que se atribuyen a los vendedores por boleto del inmueble reivindicado son falsas y que, por ende, el instrumento posterior -escritura pública- resulta inválido e ineficaz, debe necesariamente ser canalizada mediante la promoción de acción idónea y específica de redargución de falsedad, y fue así que procedió el actor en la especie. Repárese que el artículo 2758 del Código Civil dispone que la acción de reivindicación nace del dominio que cada uno tiene sobre las cosas particulares y, mediante aquélla, el propietario que ha perdido su posesión las reclama contra aquel que la posee.

Y es en este contexto en el cual es razonable reconocer al demandado en una acción reivindicatoria el derecho fundamental a defenderse -de raigambre constitucional, art. 18 CN- mediante la alegación y prueba de que el emplazante no es titular del derecho para reclamar por reivindicación, es decir, que el inmueble no integra su patrimonio por carecer de título válido que lo legitima a accionar. Lo contrario significaría menoscabar ostensiblemente su derecho de defensa, el que -reitero- ha sido canalizado en tiempo y forma -aspecto no controvertido-. Por lo que, contrariamente a lo sostenido en el fallo recurrido, considero que al actor, en su carácter de detentador del inmueble cuya restitución se le reclama por acción de reivindicación, le asiste un interés legítimo para

instaurar la presente acción, fundado en la falsedad de las firmas insertas en el acto de enajenación del bien y que conforma el título en mérito al cual es demandado por reivindicación en el juicio conexo referenciado. Del mismo modo que se hallaría legitimado para cuestionar la posesión -como otro elemento configurante del derecho de dominio que se invoque en su contra, con la salvedad que dicho cuestionamiento es posible canalizar en el mismo proceso y sin necesidad de promover otra acción -como la de falsedad respecto del título-.

Tengo presente que, según lo dispuesto por el art. 994 del Código Civil aplicable, “Los instrumentos públicos hacen plena fe, no sólo entre las partes, sino contra terceros, en cuanto al hecho de haberse ejecutado el acto, de las convenciones, disposiciones, pagos, reconocimientos, etcétera, contenidos en ellos”. Mientras que el art. 995 establece que “Los instrumentos públicos hacen plena fe de las enunciaciones de hechos o actos jurídicos directamente relativos al acto jurídico que forma el objeto principal, no sólo entre las partes sino también respecto de terceros.” Es sabido que la oponibilidad que establece tales normas es erga omnes, por estar comprometido el interés público constituido, en el caso, por la fe pública que el Estado delega en el oficial (arts. 1047 y 1048, Cód. Civ.), de manera que es razonable entonces que no solo los otorgantes del acto se encuentran legitimados para demandar su falsedad, sino todos aquellos que pudieran ver afectados sus derechos y frente a los que se invoque un título que pueda estar viciado por aquella irregularidad, no verificándose -por lo demás- en las normas citadas restricción de ningún tipo al respecto, razón por la que no cabe limitarlas.

Con mayor razón cuando de inexistencia del acto impugnado se trata, en donde la legitimación se ensancha en favor de cualquier interesado, mientras que la nulidad les corresponde a quienes detentan interés jurídico protegido (art. 1047 CC).

De modo que, cabe en este punto, por las razones consideradas, hacer lugar a la queja y, en su mérito, reconocer legitimación activa al actor para accionar judicialmente contra los otorgantes de los actos jurídicos que cuestiona -boleto de compraventa y escritura pública-, sea por vía de redargución de falsedad o inexistencia, ineficacia o nulidad, siendo claro que lo pretendido es privarlo de efectos jurídicos.

Por lo demás, de la lectura de la defensa de falta de acción deducida por el curador ad bona, se advierte que la misma se encuentra encaminada mas bien a cuestionar su legitimación pasiva para ser demandado por redargución de falsedad, con sustento en no haber tenido intervención en el boleto cuestionado de falso, y de haber firmado la escritura de venta en cumplimiento de una orden judicial impartida por el juez del sucesorio de los vendedores. No obstante, pondero que esa defensa se desentiende por completo de la circunstancia de que fue a instancias de la Cámara de Apelaciones que el mismo fue traído a juicio, conforme sentencia de fecha 26/11/2014 en la que precisamente se dispuso integrar la litis con el firmante de dicha escritura la que se halla cuestionada en este proceso, sin perjuicio de la responsabilidad que pudiera caberle y a la que hace referencia, aspecto que por lo demás no es materia de debate en este litigio. De modo que, a la luz de la resolución de este Tribunal -con distinta integración- citada, dado el objeto de la pretensión deducida -redargución de falsedad- y dado el carácter de firmante del demandado, es claro que se halla legitimado pasivamente en autos para ser demandado.

Todo lo antes expuesto, conduce al rechazo de la defensa de falta de acción interpuesta por el curador ad bona Abi Cheble, y conlleva a analizar la procedencia de la pretensión deducida en autos por la parte actora, a lo que me avocaré en lo que sigue.

c) Conforme lo adelantara, el Sr. Oscar Daniel Oliva Roldán, con domicilio en calle Malabia N° 36 de esta ciudad, inició acción de redargución de falsedad en contra de Víctor Ramón Salvatierra, a fin de

que se declare la falsedad del instrumento privado (boleto de compraventa) y por ende del instrumento público elaborado en base -causa- a aquél -escritura pública n° 266 de fecha 14/08/2002-, por ser falsas las firmas insertas atribuidas al vendedor y su esposa (asentimiento conyugal). Al apersonarse el demandado Víctor Ramón Salvatierra, solicitó que se limite el proceso a la consideración de la escritura pública n° 266 de fecha 14/08/2002, respecto de la cual considera que no posee ninguna firma falsa; por el contrario, afirma que dicha escritura no se realizó en consecuencia de boleto alguno sino de la sentencia de escrituración. Por su parte, la Esc. Marta Inés Villafañe manifestó que, conforme surge de la sentencia dictada en el sucesorio “González Fidel Félix y Gómez Elisa o Gómez Vallejos Elisa s/ Sucesión”, intervino en el otorgamiento del instrumento -además de ella-, el Curador Ad Bona Elías Gustavo Abi Cheble y como comprador, el Sr. Salvatierra; que se adjuntó como parte integrante del instrumento, el boleto de compraventa de fecha 30/03/1987 en el que intervino la Esc. Albamonte; habiéndose ella ajustado al mandato judicial impartido no mediando irregularidad alguna, por lo que solicita se desestime la demanda incoada en su contra. Al darse intervención al curador ad bona Dr. Abi Cheble (cfr. Sentencia de Cámara de Apelaciones de fecha 26/11/2014), éste cuestionó la legitimación activa del actor, asimismo resaltó que su actuación fue legítima y a raíz del mandato judicial expedido en el sucesorio del titular de dominio; que se trata de una sentencia firme y pasada en autoridad de cosa juzgada, que el actor es de mala fe siendo que su demanda solo busca demorar el juicio de reivindicación promovido en su contra, que los instrumentos cuestionados son legítimos, no falsos; con sustento en todo lo cual peticiona el rechazo de la demanda promovida.

Ahora bien, en el marco de la prueba pericial caligráfica producida en autos, y a partir del material indubitado aportado por el actor, el perito Ramón Antonio Martínez pudo concluir que las firmas insertas en el boleto de compraventa de fecha 30/03/1987 no pertenecen a Fidel Félix González y Elisa Gómez Vallejo (vendedores). Siendo ésta prueba dirimente para la resolución de la presente causa, puesto que con ello se ha demostrado que esa venta o promesa de venta, y la consecuente transmisión del dominio por escritura pública efectuada a partir o con causa en aquella, no fueron otorgadas por los propietarios del inmueble en cuestión, sino que se trata de lo que se conoce como venta a non domino. Es así que, persuadida de la aparente regularidad de dicha operación -con sustento en la cual Salvatierra en calidad de pretenso acreedor de la obligación de escriturar promoviera la apertura del sucesorio del vendedor-, la Sra. Juez de dicho sucesorio de los alegados vendedores procedió a autorizar, en el marco de una herencia vacante, al curador “ad bona” para que firmara la escritura traslativa de dominio correspondiente, probablemente influida por la aparente certificación de firmas que no es tal, al menos del vendedor; situación anómala que este Tribunal no puede convalidar ni soslayar ante la denuncia -acción- promovida por el actor en autos orientada justamente a evidenciar la falsedad del acto y del documento -escritura pública- en que se instrumentara, el cual reconoce como antecedente -causa- precisamente ese boleto de compraventa con firmas apócrifas, conforme ha quedado acreditado en estos autos.

Dada la falsedad comprobada, lo cierto es que estamos ante un acto inexistente por ausencia de un requisito ineludible como es la firma nada menos que del vendedor del bien de que se trata, lo que derechamente torna ineficaz al acto (aparente), no siendo confirmable, ni prescriptibles, pudiendo ser declarable de oficio, sin que pueda oponérsele ni la preclusión procesal ni la cosa juzgada, no siéndoles tampoco aplicables las consecuencias de los actos nulos, entre ellas la prevista en el art. 1.051 del CC. (LOPEZ MESA, Marcelo “La doctrina del acto inexistente y algunos problemas prácticos” La Ley 2.006-C, p. 1421 y ss) (CNCiv, sala C, 26/03/85, “Rebelo, Aldo J. c. Rebelo Velasco, José y otros”, La Ley, 1985-C, p. 339).

La inexistencia señalada importa la carencia de realidad. Un acto que no existe constituye sólo una apariencia de tal, puesto que está privado de los elementos esenciales y necesarios para que tenga

vida legal. El negocio inexistente no llega a configurar un acto jurídico, aunque aparente serlo, por ausencia de algún elemento esencial atinente al sujeto -la firma del verus otorgante-, al objeto o a la forma. Siendo el supuesto arquetípico de acto inexistente el de la transmisión a non domino, el cual no tiene existencia jurídica aunque sí tiene existencia material.

Las conclusiones del perito fueron impugnadas por el curador "ad bona" alegando una supuesta parcialidad en sus apreciaciones y que no tiene en cuenta documentación original, sino que basa su dictamen tan solo en fotocopias, entre otros argumentos. En su respuesta, el perito señaló que, para la realización de la pericia, la parte interesada ofreció en original el instrumento motivo de la pericia, esto es, el boleto de compraventa de fecha 30/03/1987. Añade que se ofreció firmas en originales insertas en el escrito "Inicio Acción sobre Sucesión" y Acta de Matrimonio, habiéndose incluso trasladado al Archivo de la Provincia donde le exhibieron dicha acta con las firmas indubitadas. Explicó que la pericia se realizó a partir de instrumentos dubitados e indubitados en original. Resaltó que el impugnante tuvo oportunidad para designar un perito de parte o consultor técnico, para que lo represente en cuestiones técnicas, pero no lo hizo. En resumen, solicitó el rechazo de tales impugnaciones por carecer de fundamento y rigor científico.

Al respecto, tengo que conforme es sabido la eficacia probatoria de una pericia debe ser estimada teniendo en cuenta la competencia del perito, los principios científicos o técnicos en los que se funda, la concordancia del mismo con las reglas de la sana crítica, las observaciones formuladas por los consultores técnicos y los letrados y demás elementos de convicción que la causa ofrezca (Jorge Kielmanovich, "Teoría de la prueba y medios probatorios", Rubinzal-Culzoni, p. 581/582). Para formar este convencimiento, es preciso que el contenido del informe se ajuste a una explicación pormenorizada de las operaciones técnicas practicadas y de los principios científicos en que se sustentan las conclusiones. Debe contener, en síntesis, una relación de antecedentes, el análisis detallado y razonado de los puntos de pericia y las conclusiones concretas (Morello, "Códigos...", T V-B. p. 407, Ed. Librería Platense, cita a Fenocchiato, Arazi y Falcón). En este sentido entiendo que la pericia presentada en autos cumple con tales exigencias pues no constituye una mera opinión personal y parcializada del experto, como pretende insinuar -sin aportar rigor científico- el impugnante, sino que ha explicado acabadamente su conclusión -cfr. la cita efectuada y que cuenta con sustento probatorio-, por lo que no encuentro mérito alguno que justifique su desestimación.

De modo que, a raíz de la convicción que crea la prueba producida, ha operado en autos lo que se califica como "transmisión a non domino", efectuada sobre la base de un instrumento cuyas firmas resultaron falsas. Estamos entonces ante una enajenación realizada sobre la base de instrumentos materialmente falsos, aunque con apariencia de auténticos y verdaderos. Al respecto, el principio emanado del art. 3270 del CC. -nemo plus iuris- debe ser el norte o la guía del intérprete en cuanto reza : Nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o mas extenso que el que gozaba; y recíprocamente, nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquél de quien lo adquiere"

Vale recordar que la firma, a la par de constituir un requisito esencial para la existencia del acto, es el medio que tiene la persona que la utiliza para expresar la voluntad en sentido positivo o favorable con la celebración de un determinado acto o negocio jurídico. En el caso particular, la transferencia de esos bienes se realizó al Sr. Víctor Ramón Salvatierra sin la intervención de quienes eran sus titulares dominiales, Fidel Félix González y Elisa Gómez Vallejo. Por lo expuesto, corresponde declarar la falsedad, inexistencia e ineficacia del boleto de compraventa de fecha 30/03/1987. Asimismo y, como consecuencia de lo anterior, corresponde declarar la ineficacia de la Escritura Pública del 14/08/2002, la que reconocía como causa antecedente un acto falso -b.c.v.-, en virtud de lo establecido por el art. 1050 del Cód. Civ. el que señala que la nulidad -inexistencia en el caso- pronunciada por los jueces vuelve las cosas al mismo o igual estado en que se hallaban antes del

acto anulado. Dicha transmisión carece de causa legítima que le de sustento jurídico (arts. 499, 502, 792, 794 y cc. CC.). En cuanto a las restituciones, tratándose de inexistencia, las cosas deben volver al estado en que se encontraban antes de haber sido dadas o prestadas en razón de lo que pudo ser acto pero no fue.

Siendo por lo demás una falacia lo sostenido por el demandado Salvatierra cuando pretende que el proceso se limite a la consideración de la escritura pública n° 266 de fecha 14/08/2002, respecto de la cual afirma que no posee ninguna firma falsa; por el contrario, sostiene que dicha escritura no se realizó en consecuencia de boleto alguno sino de la sentencia de escrituración. De modo que pretende desentenderse de que fue él quien, alegando ser beneficiario de una obligación de escriturar que reconocía como causa aparente un boleto de compraventa con firmas apócrifas del vendedor, promoviera la apertura de su sucesión -vacante- para, induciendo a error a la magistrada actuante obtuviera autorización para escriturar a su favor de un bien inmueble de propiedad del acervo hereditario.

d) No obsta a lo considerado la circunstancia señalada por el curador ad-bona, Dr. Elías Gustavo Abi Cheble, en el sentido de que la sentencia de fecha 09/04/2001 dictada en los autos “González Fidel Félix - Gómez Elisa o Gómez Vallejos Elisa s/ Sucesión”, mediante la cual fue autorizado judicialmente para que en nombre y representación del sucesorio, suscribiera la Escritura Traslativa de Dominio a favor de Víctor Ramón Salvatierra respecto del inmueble objeto de la litis, se encuentra firme y con autoridad de cosa juzgada, con fundamento en lo cual pretende que la cuestión sea objeto de debate en otro proceso a promoverse.

Repárese que, como viene de considerarse, a la inexistencia de los actos jurídicos señalados no les es oponible ni la preclusión procesal ni la cosa juzgada, dado que jurídicamente carecen de entidad, siendo por ello que las consecuencias que se siguen de la inexistencia es que produce efectos mas radicales que la nulidad.

Así, frente a la inexistencia del boleto de compraventa que esgrimiera el pretense acreedor Salvatierra y con sustento en el cual obtuviera que la Juez del sucesorio autorizara a escriturar a su favor, en el marco de la herencia vacante de los titulares dominiales del bien -fallecidos-, el inmueble sobre el que versan los litigios bajo análisis; no cabe oponer la cosa juzgada, a la que, por lo demás, se arribara de modo también fraudulento, induciendo a error al invocar un acto jurídico inexistente, no otorgado por el verus domino, conforme viene de analizarse. Es claro que la Sra. Juez de Familia y Sucesiones interviniente fue inducida a error y actuó persuadida de la legitimidad de la documentación presentada por el pretense acreedor a los fines de justificar el derecho y consecuente obligación de escriturar falsamente invocados -causa jurídica-, al autorizar a la escrituración de un inmueble en base a un documento que a la postre quedó demostrado -en estos autos- que no fue firmado por quienes figuran como otorgantes -circunstancia entonces ignorada-, a saber, Fidel Félix González y Elisa Gómez Vallejo, siendo éstos los verdaderos titulares dominiales -verus dominus- lo que habilita a su revisión en este proceso conforme a la doctrina y jurisprudencia dominante en la materia.

Así, es posible que no obstante la inexistencia, advertida o inadvertida -como en el caso- se realicen prestaciones de dar, de hacer -supuesto de autos, escriturar- o de no hacer. Tales prestaciones, propiamente hablando, no tendrían fuente voluntaria y su realización conlleva a un enriquecimiento sin causa, engendrando -en su caso- la obligación de restituir o indemnizar.

Nadie que conozca el tema que nos ocupa puede dudar de que la cuestión central finca en la “cosa juzgada”, en el enorme valor que se le atribuye, la importancia decisiva que se le adjudica, tanto para afianzar la justicia como para lograr la paz social y la ansiada seguridad jurídica. Sin embargo,

como la certeza en sí misma no asegura una verdadera paz social, resulta relevante que esa certeza no sea conseguida de un modo cualquiera. De allí que ya Chiovenda admitiera la posibilidad de impugnación de la cosa juzgada con fundamento en que su autoridad no es absoluta y necesaria, sino establecida por consideraciones de utilidad y oportunidad, de manera que estas mismas consideraciones pueden a veces aconsejar su sacrificio, para evitar el desorden y el mayor daño que se derivaría de la conservación de una sentencia intolerablemente injusta (conf. Hitters, Juan C., Revisión de la cosa juzgada, Platense, 1977, p. 127). Siendo esto último lo que acontece en el caso, en donde no es posible justificar y sostener una venta aparente efectuada por quien no era el dueño de la cosa, con sustento en la cosa juzgada, a la que se arribara con documentación fraudulenta (boleto de compraventa).

En esa misma línea, Mosset Iturraspe nos indica que el vocablo revisión, que significa la noción de revisar, tiene el atractivo de visualizar el objetivo buscado que no es otro que el de “volver a ver” o someter a un nuevo examen la cuestión planteada a fin de “encontrar” el error judicial y sus consecuencias. Señala que las causales de revisión son: a) falsedades deliberadas o fraudes que llevaron al pronunciamiento condenatorio; b) comprobación de hechos nuevos que evidencian que la sentencia no se ajustó a la realidad fáctica; c) conductas dolosas que indujeron fraudulenta o falsamente al dictado de la sentencia. (cfr. Mosset Iturraspe, Jorge. “El error judicial”. Santa Fe. Rubinzal Culzoni, año 2021, pág. 173). Por su parte, Kielmanovich indica que la revisabilidad procede cuando la resolución fue obtenida mediante un proceso o prueba fraudulenta, se hallaren o recobraren documentos decisivos ignorados, extraviados o retenidos por obra de un tercero o de aquel en cuyo favor se dictó el fallo, medió prevaricato o cohecho o han variado sustancialmente los presupuestos vigentes al momento de su dictado. (cfr. Kielmanovich, Jorge L. “Hacia un concepto amplio de la revisión de la cosa juzgada.” Publicado en: LA LEY 17/10/2018 - Cita: TR LALEY AR/DOC/2058/2018).

La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha considerado que sólo en casos de extrema gravedad en donde una sentencia adolezca de vicios o de errores judiciales y/o de derecho o de situaciones de injusticia provenientes del tribunal actuante, resulta atendible sostener que la cosa juzgada no es absoluta debiendo ceder en razón de la justicia (cfr. Fallos: 254:320; 279:54; 281:421; 283:66; 323:1222, entre otros).

El error judicial que se verifica en el caso consiste, reitero, en la autorización conferida por la Sra. Juez del sucesorio al curador ad-bona, para que en su nombre y presentación, en el marco de una herencia vacante y a instancias de un supuesto acreedor a una obligación de hacer/escriturar procediera a otorgar a favor de éste último (Sr. Salvatierra), la escritura traslativa de dominio sobre el inmueble ubicado en calle Malabia N° 36 de esta ciudad, fundada a su vez en un instrumento privado cuyas firmas atribuidas a Fidel Félix González y Elisa Gómez Vallejo resultaron falsas, lo que importa la inexistencia misma de la operación sin la intervención del verus domino, conforme viene de señalarse. Situación que este Tribunal no puede tolerar, al tratarse de una anomalía procesal y sustancial tan grave, que conlleva a la violación del orden público, la moral y las buenas costumbres (arts. 21, 953, 1.071 y cc. CC.).

Por lo demás, pondero que se trata de una sentencia que se limitó a 'autorizar' la escrituración del bien en el marco de una herencia vacante sin contradictor. Es que este tipo de decisiones judiciales no “crean” derechos. Ellos nacen de la ley o de los contratos y lo que hace el juez, en su caso, y en los supuestos de disputa, es “declarar” los derechos que los judiciales reclamaron. Toda sentencia es, en tal sentido, nada más que “declarativa”, aunque sus características le permiten al acreedor utilizarla para hacer efectivo su crédito. En ese sentido se ha dicho que “la cosa juzgada es una cualidad que adquiere la sentencia cuando queda firme, y si bien los derechos alcanzados por la misma en principio integran el patrimonio del acreedor, no puede utilizarse el sistema jurídico como

arma para cometer injusticias.” (cfr. Cámara Civil y Comercial de La Plata, Sala I. “Finanpro S.R.L. c. Mora, Rodolfo Alberto s/ Cobro ejecutivo.”13/07/2021 - Cita: TR LALEY AR/JUR/111780/20). De allí que, habiendo la Sra. Juez del sucesorio -abierto por el propio supuesto acreedor- autorizado a escriturar un bien en base a una obligación que luce evidentemente incausada por la falsedad del instrumento que le sirve de base, la solidez de la “cosa juzgada” debe retroceder un paso más, hacerse más flexible, permitir su revisión. Sin que por lo demás, en el contexto señalado, habiendo ya tramitados sendos juicios -reivindicación y redargución de falsedad desde el año 2003- aparezca como razonable la pretensión del curador ad bona de tener que promoverse y afrontarse por el interesado otro proceso encaminado precisamente a demostrar lo que en estos autos, con debido control de partes y encontrándose plenamente garantizado el derecho de defensa, ha quedado evidenciado -falsedad del acto jurídico que diera lugar a cosa juzgada írrita-. Cuando es evidente que ello conllevaría a un desgaste jurisdiccional innecesario, que derechamente atenta contra el principio de razonabilidad (art. 28 CN, art. 3 CCCN), de acceso a justicia y a la obtención de una solución acorde a derecho en tiempo razonable (art. 18, 75 inc° 22 CN, Título Preliminar NCPCC, puntos I, II, III, VI).

e) Sin perjuicio de lo considerado en torno a la declaración de ineficiencia e inexistencia de los actos jurídicos cuestionados -boleto de compraventa y Escritura Pública de fecha 14/08/2002- pondero que no existe mérito suficiente para efectuar reproche alguno respecto del regular proceder de la Escribana Marta Inés Villafañe también demandada, cuya actuación se limitó -como se pudo observar- a extender por expreso mandato judicial (cfr. resolución del 09/04/2001 emitida por la Sra. Juez Sylvia García Zavalía de Sánchez Iturbe en el sucesorio de Fidel Félix González y Elisa Gómez Vallejo) la escritura traslativa de dominio, previa constatación de identidad de los intervinientes, aspectos sobre los que no se verifica irregularidad alguna, habiendo limitado su defensa a señalar su regular proceder. En ese contexto, ninguna responsabilidad -incluida en ella las costas procesales- podría predicarse a su respecto en los hechos que dieron origen a las presentes actuaciones, referidos -en sustancia- a la falsedad de las firmas insertas en el instrumento privado acompañado por el pretense acreedor Salvatierra en el sucesorio de los vendedores -el que por cierto solo contiene la constatación notarial de su firma- y que le sirvió de causa -devenida inválida- al acto de transmisión del inmueble a su nombre. De modo que a su respecto no procede hacer lugar a la demanda entablada, la que se desestima.

f) En cuanto al curador ad bona, Elías Gustavo Abi Cheble, quien compareció al presente proceso en virtud de lo dispuesto por este Tribunal -con distinta integración- en la sentencia dictada el 26/11/2014, esto es, al disponer la integración de la litis con el otorgante del acto cuestionado, en tanto sujeto designado y autorizado judicialmente para ello en el expediente caratulado “González Fidel Félix - Gómez Elisa o Gómez Vallejos Elisa s/ Sucesión.”, y en ejercicio de las facultades otorgadas como representante del sucesorio de los causantes por los arts. 3541 a 3543 del Cód. Civ. (herencia vacante); pondero que si bien el mismo ha actuado conforme a la autorización dada en dicho sucesorio frente a la pretensión ejercida por quien invocara derecho a escriturar a su favor, y que no ha tenido intervención en el boleto de compraventa cuya firma resultara apócrifa; no obstante pondero que al apersonarse en autos ha asumido una encendida defensa y conformado una posición en franca contradicción a la pretensión actora cuestionando su legitimación para accionar, defendiendo la autenticidad del boleto -pese haber sostenido que no tuvo intervención en el mismo-, negando la versión de los hechos que invocara Oliva, e invocando la cosa juzgada como obstativa al progreso de la demanda, imputándole mala fe, sosteniendo que su demanda se trata de una aventura judicial encaminada a demorar el juicio de reivindicación promovido en su contra; aspectos todos en los que resultara vencido. Es por lo expuesto que, dada la declaración de ineficiencia e inexistencia de los actos jurídicos cuestionados en el caso -cfr. lo antes considerado-, y habiendo resultado íntegramente vencido en su defensa, procede hacer lugar a la demanda

entablada en su contra; con imposición de costas.

En mérito a todo lo expuesto, procede hacer lugar a la queja deducida por el apelante y, en su mérito, revocar la sentencia apelada en cuanto hace lugar a la defensa de falta de acción deducida por el curador “ad bona”. Correspondiendo readecuar las costas procesales las que se imponen a los demandados vencidos -curador Abi Cheble y Víctor R. Salvatierra-. Respecto a la acción entablada contra la escribana Villafañe, sin perjuicio de haber sido desestimada, se pondera que dada las particularidades que reviste el caso y el objeto de la pretensión -redargución de falsedad- existe mérito suficiente para distribuirlas por el orden causado.

Se dispone en sustitución: “I. HACER LUGAR a la demanda interpuesta por Oscar Daniel Oliva Roldán, D.N.I. N° 8.600.136 (hoy sus herederos), contra Víctor Ramón Salvatierra, D.N.I. N° 11.909.169, y Elías Gustavo Abi Cheble (curador ad bona) en representación de la sucesión “González Fidel Félix - Gómez Elisa o Gómez Vallejos Elisa s/ Sucesión.”. En consecuencia, DECLARAR LA INEFICACIA de los siguientes actos jurídicos: a) boleto de compraventa de fecha 30 de marzo de 1987 y, b) escritura pública N° 266 del 14 de agosto de 2002. Para su cumplimiento, librese oficio a la Escribana autorizante Marta Villafañe de Fuentes y al Registro Inmobiliario a fin de que se dejen sin efecto la escritura matriz y la inscripción de fecha 23 de agosto de 2002, bajo el número 48256/02 en la Matrícula S-29201, conforme lo ponderado. II. NO HACER LUGAR A LA DEMANDA interpuesta por Oscar Daniel Oliva Roldán, D.N.I. N° 8.600.136 (hoy sus herederos), contra la Escribana Marta Inés Villafañe, conforme lo ponderado. III. COSTAS, conforme lo considerado. III. HONORARIOS, oportunamente”.

*b) Del agravio referido a la procedencia de la acción reivindicatoria*

Confrontados los agravios del recurrente con los fundamentos de la sentencia impugnada y lo resuelto en forma precedente, se adelanta que la queja en torno a la procedencia de la acción reivindicatoria habrá de prosperar, por las razones que se expondrán a continuación.

Inicialmente, cabe señalar que la acción reivindicatoria puede definirse como aquella que ejerce el que tiene derecho a poseer una cosa, para reclamarla a quien efectivamente la posee. (Borda, “Derechos Reales”, Tomo II, n°. 1483 y sgtes). Siendo una acción que nace del dominio, o más precisamente de la titularidad del derecho real, el que pretende ejercitarla contra quien se encuentra en la posesión de aquélla, debe justificar la referida titularidad sobre la cosa objeto de litis, demostrando el antecedente jurídico del que tal derecho resulta. Así, se ha dispuesto que dicha acción “... tiene por objeto defender la existencia de un derecho real que se ejerce por la posesión ante actos que producen el desapoderamiento de la cosa por parte de un tercero, a fin de que se declare el derecho de su titular y se ordene la restitución de la cosa al mismo...la lesión que habilita la reivindicación es la privación de la cosa, y defiende la propia existencia del derecho real.” (Alterini, Jorge Horacio “Código Civil y Comercial: tratado exegético”, 3ra. Ed., Tomo X, Libro Cuarto, comentario al artículo 2252).

Es pacífica doctrina de la Corte local que al exigirse título de dominio al reivindicante, el vocablo “título” no debe entenderse en un sentido documental o formal, como instrumento probatorio del dominio, sino como causa válida o suficiente según el derecho y la ley, para transmitir el dominio (art. 4010 C.C.). Desde tal perspectiva, título es el acto jurídico que sirve de causa a la tradición o adquisición de la cosa, y comprende tanto los traslativos de dominio (compraventa, donación), como los declarativos (partición, sentencia judicial, etc.); ya que tanto los unos como los otros acreditan su existencia. En tal sentido, como expresa la Corte de la Nación, título es la justa causa del dominio, y el dominio, según fundamental regla de derecho, no se puede alcanzar sino por una sola causa (LL 1996-A-244, 23/10/75). (cfr. CSJT en sentencias N° 685 del 31/8/2000 y sentencia del 13/5/1996 en “Aguirre vs. Luna”).

En el caso, conforme viene de analizarse, el Sr. Víctor Ramón Salvatierra sostuvo que se le transfirió la propiedad del inmueble en virtud de la escritura pública N° 266 de fecha 14/08/2002, extendida por disposición del juez del sucesorio. Ello, a su vez con causa en el boleto de compraventa suscripto el 30/03/1987 por el cual el anterior titular, Fidel Félix González se habría comprometido a transferir el dominio. No obstante, tengo presente que en los autos "Oliva Roldan Oscar Daniel c/ Salvatierra Víctor Ramon s/ Redargución de falsedad" - Expte. N°: 2970/03, se produjo prueba pericial caligráfica, donde se concluyó que las firmas insertas en el boleto de compraventa de fecha 30/03/1987 no pertenecen a Fidel Félix González y Elisa Gómez Vallejo. Y ello condujo a declarar la inexistencia por falsedad del boleto de compraventa de fecha 30 de marzo de 1987 y, consecuentemente, la ineficacia de la escritura pública N° 266 del 14 de agosto de 2002. De modo que en ese contexto es el actor Salvatierra quien carece de legitimación para promover la acción de reivindicación que intenta, dada la ineficacia de instrumento del que intenta valerse para justificar su derecho de dominio sobre el inmueble objeto del litigio, el que de tal forma deviene incausado.

Por otra parte, no resulta de aplicación la presunción consagrada en el art. 2790 del Código de Vélez según el cual "Si -el actor- presentare títulos de propiedad anterior a la posesión, y el demandado no presentare título alguno, se presume que el autor del título era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindica", puesto que los títulos en que el accionante funda su derecho carecen de validez jurídica, y por ello, le resultan inoponibles al demandado. Se advierte entonces que el enfoque del marco legal efectuado por el fallo en crisis no ha sido correcto, ya que no correspondía subsumir el caso en el art. 2790 del Código Civil y aplicar la presunción allí prevista para hacer lugar a la acción. Si el acto jurídico en virtud del cual se hizo la transmisión del inmueble devino inexistente, carente de efectos jurídicos, como sucedió en el juicio conexo, es claro que el reivindicante no podría valerse de la posesión ejercida por los antecesores, ni alegar que la misma se remonta a una fecha anterior a la ejercida por el demandado, esto es, 14 de septiembre de 1992 -según la documentación acompañada-, tópico sobre el cual no existen discrepancias.

Bastando estas solas consideraciones en orden desestimar la acción real promovida ante la ausencia de título de propiedad invocado en sustento de la pretensión esgrimida, la que se rechaza.

Por todo lo expresado, es que corresponde hacer lugar al agravio vertido por el apelante, y en consecuencia, rechazar la demanda de reivindicación promovida por el Sr. Víctor Ramón Salvatierra en contra de Oscar Daniel Oliva Roldán y Beatriz Suárez de Oliva, con costas a cargo del vencido.

*V. Costas de la Alzada*

Se imponen a los demandados vencidos Víctor R. Salvatierra y Elías Gustavo Abi Cheble por la representación ejercida (arts. 60 y 62 CPCC).

Por las razones expuestas, a la primera cuestión voto por la negativa.

**A la MISMA CUESTIÓN, la Sra. Vocal, Dra. MARCELA FABIANA RUIZ, dijo:**

Estando de acuerdo con los fundamentos dados por el Sr. Vocal preopinante, me adhiero a los mismos, votando en igual sentido.

**A la SEGUNDA CUESTIÓN, el Sr. Vocal, Dr. ÁLVARO ZAMORANO, dijo:**

En consideración al acuerdo arribado, corresponde hacer lugar al recurso interpuesto por Beatriz del Carmen Suarez, en representación de la sucesión de Oscar Daniel Oliva Roldan, contra la Sentencia Nro. 519 de fecha 15/08/2023, disponiendo en sustitución: "1. HACER LUGAR a la demanda interpuesta por Oscar Daniel Oliva Roldán, D.N.I. N° 8.600.136 (hoy sus herederos),

contra Víctor Ramón Salvatierra, D.N.I. N° 11.909.169, y Elías Gustavo Abi Cheble (curador ad bona) en representación de la sucesión “González Fidel Félix - Gómez Elisa o Gómez Vallejos Elisa s/ Sucesión.”. En consecuencia, DECLARAR LA INEFICACIA de los siguientes actos jurídicos : a) boleto de compraventa de fecha 30 de marzo de 1987 y, b) escritura pública N° 266 del 14 de agosto de 2002. Para su cumplimiento, líbrese oficio a la Escribana autorizante Marta Villafañe de Fuentes y al Registro Inmobiliario a fin de que se dejen sin efecto la escritura matriz y la inscripción de fecha 23 de agosto de 2002, bajo el número 48256/02 en la Matrícula S-29201, conforme lo ponderado. II. NO HACER LUGAR A LA DEMANDA interpuesta por Oscar Daniel Oliva Roldán, D.N.I. N° 8.600.136 (hoy sus herederos), contra la Escribana Marta Inés Villafañe, conforme lo ponderado. III. COSTAS, conforme lo considerado. IV. NO HACER LUGAR A LA DEMANDA de reivindicación promovida por Víctor Ramón Salvatierra en contra de Oscar Daniel Oliva Roldán y Beatriz Suarez Oliva, con costas a cargo del vencido. V. HONORARIOS, oportunamente”.

Así lo voto.

**A la MISMA CUESTIÓN, la Sra. Vocal, Dra. MARCELA FABIANA RUIZ, dijo:**

Compartiendo la resolución propuesta, voto en igual sentido.

Con lo que se da por concluido este acuerdo.

*La presente sentencia es dictada por dos miembros del Tribunal, por existir coincidencia de votos entre el primer y segundo votante (art. 23 bis, LOPJ, texto incorporado por ley N° 8481).*

**Y VISTOS:** Por los fundamentos del acuerdo precedente, se:

**RESUELVE:**

**I. HACER LUGAR** al recurso interpuesto por Beatriz del Carmen Suarez, en representación de la sucesión de Oscar Daniel Oliva Roldan, contra la Sentencia Nro. 519 de fecha 15/08/2023, disponiendo en sustitución:sustitución: “I. HACER LUGAR a la demanda interpuesta por Oscar Daniel Oliva Roldán, D.N.I. N° 8.600.136 (hoy sus herederos), contra Víctor Ramón Salvatierra, D.N.I. N° 11.909.169, y Elías Gustavo Abi Cheble (curador ad bona) en representación de la sucesión “González Fidel Félix - Gómez Elisa o Gómez Vallejos Elisa s/ Sucesión.”. En consecuencia, DECLARAR LA INEFICACIA de los siguientes actos jurídicos : a) boleto de compraventa de fecha 30 de marzo de 1987 y, b) escritura pública N° 266 del 14 de agosto de 2002. Para su cumplimiento, líbrese oficio a la Escribana autorizante Marta Villafañe de Fuentes y al Registro Inmobiliario a fin de que se dejen sin efecto la escritura matriz y la inscripción de fecha 23 de agosto de 2002, bajo el número 48256/02 en la Matrícula S-29201, conforme lo ponderado. II. NO HACER LUGAR A LA DEMANDA interpuesta por Oscar Daniel Oliva Roldán, D.N.I. N° 8.600.136 (hoy sus herederos), contra la Escribana Marta Inés Villafañe conforme lo ponderado. III. COSTAS, conforme lo considerado. IV. NO HACER LUGAR A LA DEMANDA de reivindicación promovida por Víctor Ramón Salvatierra en contra de Oscar Daniel Oliva Roldán y Beatriz Suarez Oliva, con costas a cargo del vencido. V. HONORARIOS, oportunamente”.

**II. COSTAS** de la Alzada, conforme se consideran.

**III. HONORARIOS** para su oportunidad.

**IV. EXPIDASE** la presente resolución con **COPIA DIGITAL** en expediente conexo.

**HÁGASE SABER**

**ÁLVARO ZAMORANO MARCELA FABIANA RUIZ**

Ante mí:

FEDRA E. LAGO

**Actuación firmada en fecha 04/06/2024**

Certificado digital:  
CN=LAGO Fedra Edith, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27206925375

Certificado digital:  
CN=ZAMORANO Alvaro, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23223361579

Certificado digital:  
CN=RUIZ Marcela Fabiana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27223364247

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