

Expediente: 335/05

Carátula: TAMASI JULIA MARGARITA C/ CORREA GRACIELA BEATRIZ Y OTROS S/ NULIDAD

Unidad Judicial: EXCMA. CÁMARA EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN SALA II

Tipo Actuación: FONDO (RECURSO) CON FD

Fecha Depósito: 07/03/2025 - 00:00

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

900000000000 - CORREA, GRACIELA BEATRIZ-DEMANDADO/A

900000000000 - FERRER, RICARDO ALBERTO-DEMANDADO/A

20163301645 - BORGETTO, OSVALDO ALBERTO-POR DERECHO PROPIO

900000000000 - ZELARAYAN, ROBERTO JULIO-DEMANDADO/A

23112392769 - TAMASI, JULIA MARGARITA-CESIONARIO DEL ACTOR

23112392769 - LACZKO BENEDEK, JULIANA-ACTOR/A

900000000000 - CORIA, JULIO VICENTE-DEMANDADO/A

900000000000 - ALDERETE, SILVIA GRACIELA-DEMANDADO/A

20163301645 - RODRIGUEZ ERCILIA NELSAN, -DEMANDADA

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala II

ACTUACIONES N°: 335/05



H102225374226

En la ciudad de San Miguel de Tucumán, capital de la Provincia de Tucumán, República Argentina, a los 6 días del mes de marzo del año 2025, se reúnen en acuerdo los Sres. Vocales de la Sala II de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común del Centro Judicial de la Capital, integrada por los Dres. Benjamín Moisés, Marcela F. Ruíz (Sala I) y Laura David (Sala I) por las excusaciones de las Dras. María del Pilar Amenábar y María Dolores Leone Cervera, con el objeto de conocer y decidir los recursos interpuestos contra la sentencia dictada en los autos caratulados **“TAMASI, JULIA MARGARITA C/ CORREA, GRACIELA BEATRIZ S/ NULIDAD” (Expte. N° 335/05)**.

Practicado el sorteo de ley para determinar el orden de estudio y votación, dio como resultado: Benjamín Moisés, Marcela F. Ruíz y Laura David. Seguidamente, los Sres. Vocales se plantean las siguientes cuestiones: ¿es ajustada a derecho la sentencia apelada?, ¿qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Vocal BENJAMÍN MOISÁ dijo:

1. *Sentencia casatoria. Doctrina legal.* Por la Sentencia N° 559 de fecha 7 de mayo de 2024, la Excma. Corte local, en lo pertinente, resuelve hacer lugar al recurso de casación interpuesto por la parte actora contra la Sentencia N° 34 del 16 de febrero de 2023, pronunciada por la Sala II de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común del Centro Judicial de la Capital, que casa y anula; y reenviar los autos al Tribunal de mérito a fin de que, con la integración que corresponda, emita nuevo pronunciamiento con arreglo a lo considerado.

Como doctrina legal, la Excma. Corte establece: “No configura derivación razonada del derecho vigente y resulta descalificable como acto jurisdiccional válido, la sentencia que se aparta de los

términos en que fuera propuesta la litis”.

La Excma. Corte comparte la solución que postula el Ministerio Público Fiscal en relación al déficit argumental de la sentencia. Expresa que la pretensión expuesta en la demanda era de ineficacia negocial en tanto apuntaba a defectos en la legitimación, al postular variados vicios en el denominado poder de negociación, tanto en lo que hace al poder de representación, como al de disposición.

Destaca que no se demandó la redargución de falsedad de ningún instrumento público, es decir, no se cuestionó lo consignado por el oficial público en su instrumento notarial, aún cuando podría haberse hecho con relación a la escritura N° 122 por sus afirmaciones respecto de un poder que luego no se anexó al protocolo, pero que no resultaba necesario conforme a los fundamentos mismos de la pretensión articulada.

Estableció que, habiendo el actor propuesto que el poder especial irrevocable del 08/06/1996 resulta inexistente por incumplimiento de lo dispuesto por los arts. 998 y 1005, que exigen la matricidad protocolar, y que la escritura N° 122 del 29/03/2004 se ha labrado sin darse cumplimiento con el art. 1003 del CC, pues no se anexó al protocolo notarial el aludido poder, la solución desplegada en ambas sentencias alentaría la absurda pretensión de que la sola manifestación del escribano acerca del poder, que incluso no fuera respaldada notarialmente anexando dicho instrumento, podría dotar de existencia a una escritura que nunca la tuvo en la realidad de los hechos. Por ello, entendió que el planteo del actor podía ser resuelto sin que deba participar el notario, pues no se están contradiciendo los dichos del mismo, sino que se procura constatar que las escrituras en cuestión no se adecúan a lo normado por la ley sustantiva.

2. *Sentencia de primera instancia.* Por la Sentencia N° 25 de fecha 23 de febrero de 2021, el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la VI Nominación, en lo sustancial, resuelve no hacer lugar a la demanda promovida por Julia Margarita Tamasi contra Graciela Beatriz Correa, Roberto Julio Zelarayán, Julio Vicente Coria, Ricardo Alberto Ferrer, Silvia Graciela Alderete y Ercilia Nelsan Rodríguez. Asimismo, impone costas y reserva pronunciamiento sobre honorarios.

3. *Sustanciación.* Contra tal resolución interpone recurso de apelación la parte actora, expresando agravios en tiempo y forma, los cuales son contestados oportunamente únicamente por la codemandada Ercilia Nelsan Rodríguez. Firme el llamamiento de autos para sentencia, el recurso interpuesto queda en estado de ser resuelto.

4. *Agravios.* En lo relevante, concreto y conducente, los agravios de la parte actora se refieren a la valoración probatoria efectuada por el *a quo* respecto al poder; las consecuencias jurídicas que atribuye a su utilización; la aplicación del art. 1051 del Cód Civil y la imposición de costas.

4.1. Cuestiona que la sentencia apelada hubiere considerado que no se logró acreditar la falta de agregación del poder como cabeza de escritura de la venta instrumentada en la Escritura N° 122; que los informes producidos no arrojaban certeza sobre la existencia o inexistencia del poder atacado ni sobre la validez de la escritura N° 122; que hubiese reconocido validez a la copia simple del poder falso agregada en la causa, aún cuando su autenticidad fue expresamente negada por la actora y por el escribano Edmundo A. Gómez y no se adjuntó en la causa el original.

Alega que, en tales puntos, el fallo se apartó de las constancias de la causa habida cuenta que en su informe, el escribano Hipólito Murad Schar reconoció que no tiene el original del poder falso y que, por esa razón, no lo agregó como cabeza de escritura.

Refiere que si bien es cierto que fue su parte la que aportó la fotocopia simple del poder falso, no fue con el propósito de que se le reconozca validez al instrumento -como lo hace la sentencia en crisis- sino para ilustrar la maniobra de falsificación.

Concluye que, contrariamente a lo que afirma el fallo recurrido, quedó demostrado en el juicio que no existe el original de la fotocopia del poder falso, lo que condena a la inexistencia de ese instrumento y a la inexistencia o nulidad de la escritura otorgada utilizando el mismo.

4.2. Se agravia, asimismo, de que la sentencia en crisis considere válida la escritura pública en la que se otorgó el poder falso, a pesar de que quedó demostrado que su matriz no existe, contradiciendo lo dispuesto por los arts. 998, 1003 y 1005 del Cód. Civil que determinan su inexistencia o nulidad.

4.3. Cuestiona también que la sentencia apelada estime que no se ha probado mediante prueba pericial caligráfica que las firmas insertas en el poder eran falsas y que debió interponerse acción de redargución de falsedad. Entiende que ello importa confundir dos acciones diferentes: la acción de redargución de falsedad y la de nulidad o inexistencia de un instrumento.

Al respecto, destaca que, como en la causa la discusión versa sobre la copia simple de un pseudo instrumento público que no tiene matricidad y que el propio escribano presuntamente otorgante sostiene que es falso, no correspondía peritar las firmas ni -mucho menos- interponer una acción de redargución de falsedad. A lo señalado añade que en la causa no era posible practicar una pericial caligráfica en tanto no existe el instrumento original, sino sólo una fotocopia simple, destacando que el escribano Gómez dijo expresamente que nunca otorgó el poder y que el mismo es ostensiblemente falso.

Plantea que yerra también la sentencia recurrida cuando sostiene que todos los escribanos otorgantes de las escrituras que utilizaron al poder falso son “sujetos pasivos necesarios” y debieron intervenir en este juicio. Estima que ello importa confundir la acción de redargución de falsedad de un instrumento público con la acción interpuesta, de nulidad o inexistencia de un poder falso que nunca existió, en la que resultaba innecesario y fútil demandar a los escribanos.

4.4. Cuestiona que la sentencia soslaye el informe del escribano Edmundo A. Gómez, quien dijo que el poder es “totalmente falso”, denunció tal circunstancia en la División de Delitos Económicos y destacó un serie de defectos en el instrumento (no tiene de número de escritura, no especifica la provincia ni el país donde fue confeccionado, no precisa el número de registro notarial del escribano, el testimonio notarial N° 00112860/61 donde se redactó no pertenece al escribano Gómez, sino al escribano Yocca, la firma inserta no es suya; la foja de legalización del Colegio Notarial de Santiago del Estero corresponde a otro testimonio y a otra fecha).

4.5. Expone que la sentencia en crisis también yerra cuando sopesa las consecuencias de la utilización del falso poder en tanto soslaya que, siendo nula la primera transmisión, lo son luego todas las siguientes. En ese orden de ideas, refiere que la inexistencia de ese poder significa que la transmisión de dominio de los inmuebles que motivan esta litis fue realizada sin la intervención de su dueño (Carlos Laczko Benedek) ni de un apoderado hábil, siendo por ello nula o inexistente en los términos del art. 1161 del Cód. Civ.

Como obvia consecuencia de ello, concluye que siendo nula o inexistente esa primera transferencia dominial, lo son luego todas y cada una de las subsiguientes transmisiones, pues todas parten de un título nulo o inexistente y se tratan de ventas a *non domino*.

4.6. Se agravia, asimismo, de la aplicación del art. 1051 *in fine* del Cód. Civ. Postulando, con apoyo en la doctrina, que la protección dispensada por tal precepto al tercer adquirente de buena fe y a título oneroso no se aplica cuando, como quedó demostrado en el caso, existe una transferencia de dominio realizada por una persona que no es el titular del inmueble en cuestión.

Añade que tampoco puede sostenerse que los sucesivos adquirentes de los inmuebles hubiesen actuado de buena fe toda vez que si la escribana hubiese hecho un estudio de títulos del inmueble ubicado en Villa de San Javier- conforme le obliga la ley notarial- hubiese sabido que en la matrícula del inmueble ubicado en la Villa de San Javier había una anotación de litis y que la sospechosa cadena de transferencias se inició con una venta en la que utilizó un poder falso.

En cuanto a la transferencia de la titularidad registral del inmueble de calle Chacabuco N° 180, aduce que, de manera absurda, la sentencia en crisis considera que se demostró la buena fe de los adquirentes porque la vendedora manifestó que “no está inhibida para disponer de sus bienes y que no existen gravámenes sobre estos”.

Considera incomprensible que la sentencia apelada sostenga que los adquirentes de los inmuebles que motivan esta litis actuaron de buena fe, a pesar de que quedó demostrado en este juicio (con el informe del Colegio Notarial de Santiago del Estero de fs. 616), que el escribano Murad Schar que otorgó el poder que fue la base de las distintas transmisiones registrales fue inhabilitado en el ejercicio de la profesión el 08/08/2012 y de que quedó probado (con el informe obrante a fs. 626 y ss.) que la codemandada Correa fue denunciada penalmente en distintas ocasiones por asociación ilícita, estafa, defraudación, daño intencional, amenazas de muerte, robo agravado y usurpación, entre otros delitos.

Se agravia, asimismo, de que el fallo en crisis considere que los demandados desconocían los defectos del poder utilizado por Graciela Beatriz Correa y que sostenga que ellos confiaron en los escribanos que otorgaron los actos, destacando que la inexistencia o nulidad de una transmisión registral efectuada usando un poder falso no puede sanearse con ese argumento, así como tampoco purgarse porque las partes hubieren expresado que el inmueble transferido “no se encuentra hipotecado, embargado, interdicto ni pesa sobre este ningún otro derecho real que limite su disposición” o porque se manifieste que “se requirieron los antecedentes del título y quedó acreditado que el inmueble se encontraba en perfectas condiciones de adquirirse haciéndose expresa mención de ello dentro del contenido del instrumento”.

Cuestiona que la sentencia apelada sostenga que el hecho de que las transferencias registrales fueran inscriptas en el Registro Inmobiliario sin observaciones, despeja toda duda sobre la validez de los negocios. Considera que ello soslaya que, en nuestro sistema registral, la inscripción de un instrumento en un registro es meramente declarativa y no purga los defectos de la escritura.

4.7. Finalmente, se agravia de la imposición de costas. Por el principio de eventualidad procesal, para el caso de que no se revoque el pronunciamiento que apela, considera que en el caso había razones más que suficientes para eximirla de ellas: por un lado, porque la actora tenía razones más que suficientes para interponer esta demanda y pensar seriamente que ella era procedente y, por otro lado, porque la problemática traída a consideración del órgano jurisdiccional en este juicio refiere a cuestiones jurídicas sumamente complejas y controvertidas. De allí que considera que debe eximirse a su conferente de las costas procesales de este juicio.

5. *Fundamentos.* Resumidos de la manera precedente los agravios de la parte apelante, corresponde que me aboque a su consideración con miras a fundar mi voto en la resolución del recurso planteado, sin perder de vista que la obligación del Tribunal se circunscribe a considerar sólo aquellas cuestiones con relevancia para la solución del litigio y a valorar sólo aquella prueba que sea

conducente a tal fin.

6.1. *Innecesariedad de redargüir de falsedad.* Asiste razón al apelante en punto a que en el caso no resultaba necesario redargüir de falsedad el poder especial irrevocable aparentemente otorgado ante el Escribano Gómez y la escritura pública N°122; ni era menester la intervención en el pleito de los notarios que lucen interviniendo en tales actos, como erróneamente dispuso el *a quo*.

En efecto, por el presente juicio la parte actora pretende que se declare la inexistencia o nulidad del poder de fecha 08/06/1996; la inexistencia o nulidad de la escritura N° 122 del 29/3/2004 y la nulidad de las ventas instrumentadas mediante boleto de compraventa del 01/04/2004 y escritura pública N° 2681, del 13/08/2004.

En relación a la venta contenida en la Escritura N°2681 y a la promesa de venta del boleto del 01/04/2004, postula que Graciela Beatriz Correa no era propietaria de los fundos y, por lo tanto, no podía transmitir (o prometer transmitir) su titularidad dominial, la nuda propiedad ni constituir usufructo.

Ello, por cuanto la escritura N° 122 que instrumentó la supuesta venta antecedente, de Carlos Lazcko Benedek a Graciela Beatriz Correa, dice que es inexistente o nula, de nulidad absoluta, siendo que la Sra. Correa actuó afirmando ser apoderada del vendedor, Lazcko, pero que el escribano omitió agregar ese apoderamiento como cabeza de escritura incumpliendo el art. 1003 del Cód. Civ. A su vez, entiende que el notario no pudo agregar dicho poder porque resulta inexistente, siendo prueba de ello que la escritura en la que aparece extendido no se encuentra en el protocolo del Escribano Gómez.

Por el principio de eventualidad procesal, manifiesta que, si apareciera la matriz de la escritura, el poder sería falso porque la firma del otorgante resultaría falsa -exponiendo que la redargüiría de falsedad- y en virtud de los defectos y omisiones oportunamente señalados por el escribano Gómez, que ratifican la inexistencia o falsedad postulada por su parte (no consigna el número de escritura pública, no especifica provincia ni menciona país de otorgamiento, no menciona el número de registro notarial, menciona al escribano Gómez como escribano titular del registro cuando a esa fecha estaba adscripto al Registro N° 23, las hojas usadas en la escritura no pertenecen al escribano Gómez sino Yocca, adscripto a otro registro notarial; las firmas y sellos no son del escribano Gómez; la foja de legalización del Colegio Notarial de Santiago del Estero se refiere a otro testimonio y corresponde al N° 155242 del 22/03/2004).

Así las cosas, teniendo en cuenta las concretas circunstancias alegadas por la parte actora en sustento de su pretensión, y siendo que no ha cuestionado lo consignado por los escribanos en los instrumentos notariales, no correspondía exigir la redargución de falsedad de las escrituras públicas ni la participación en el litigio de los notarios que intervinieron en las mismas, por lo que en este punto corresponde revocar la sentencia apelada.

6.2. *Inexistencia del poder especial irrevocable.* Conforme lo dispone el art. 998 del Cód. Civ., las escrituras públicas deben ser hechas en el libro de registros que estará numerado, rubricado o sellado, según las leyes en vigor, especificando que las escrituras que no estén en el protocolo, no tienen valor alguno. En línea con tal precepto, el art. 1005 del Cód. Civ. establece que es nula la escritura que no se halle en la página del protocolo donde, según el orden cronológico, debía ser hecha.

Resulta pertinente destacar, siguiendo a autorizada doctrina, que la escritura pública es, precisamente, el instrumento matriz extendido en el protocolo de un escribano público o de otro funcionario autorizado para ejercer las mismas funciones notariales, de acuerdo a las solemnidades

establecidas al efecto por la ley, que contienen uno o más actos jurídicos. Como la escritura matriz u original queda en el protocolo del funcionario, lo que se entrega a las partes interesadas es un testimonio, es decir, un documento que se extrae trasladando literalmente, con identidad, exactitud, e integridad el texto asentado en el protocolo (documento matriz) (ORELLE, José M., en Código Civil y leyes complementarias, dirigido por Augusto C. Belluscio y coordinado por Eduardo A. Zannoni, Astrea, Buenos Aires, 1982, T° 4, p. 632.).

Sentado ello, la copia simple aportada en la causa, pretende referir al testimonio de la escritura pública que instrumenta un poder especial irrevocable conferido por Carlos Laczko Benedek a Beatriz Graciela Correa para que en su nombre y representación, a título de venta, transfiera o se transfiera a sí misma o a sus cesionarios la nuda propiedad de los inmuebles ubicados en Chacabuco N° 180 de esta ciudad, matrícula S-30.705, y en Villa San Javier, matrícula T-20.265.

Ahora bien, en la informativa producida en el cuaderno de prueba del actor N° 1 (fs. 618) el Archivo General de la Provincia de Santiago del Estero da cuenta, en relación al poder cuestionado, que “en el Protocolo N° III Año 1996 del Escribano Gómez no hay escritura con la fecha consignada en vuestro oficio (08/06/96)”.

A su vez, conforme resulta de las copias simples del testimonio en cuestión (aportadas a este proceso a fs. 17), el mismo habría sido extendido en las actuaciones notariales N°112860/01, las que, conforme a lo informado por el Presidente del Colegio Notarial de Santiago del Estero (fs. 610), fueron facturadas el 28/05/2002 mediante Factura N° 46978 al escribano Gustavo Enrique Yocca.

En línea con tales pruebas, consta en autos (fs. 21) la presentación por la que el 02/11/2004, en respuesta al oficio librado en la causa “Laczko Benedek, Carlos s/ sucesión”, el escribano Edmundo Alberto Gómez comunicó que el poder en cuestión es totalmente falso, observando, entre otras cosas, que “carece de número de escritura, por lo que resulta inexistente en el Archivo de la Provincia donde se encuentran los Protocolos correspondientes al año 1996”, “establece que el suscripto es titular sin mención al número de Registro Notarial, cuando en esa fecha, me encontraba como Adscripto al Registro Notarial N° 23”, “el testimonio notarial N°00112860/61, donde se redacta el Poder, no pertenece al escribano Edmundo A. Gómez, sino al Escribano Gustavo E. Yocca, en ese entonces, Adscrito al Registro Notarial N° 3”; “según consulta efectuada al Colegio Notarial, la firma no es reconocida por el Escribano Gómez” y “la foja de Legalización del Colegio Notarial de Santiago del Estero anexa otro testimonio y que corresponde al N° 155242 y de fecha 22 de Marzo del año 2004”.

Cabe destacar que, habiéndose oficiado a dicho notario en el Cuaderno de Prueba del Actor N° 1 a fin de que ratificara la autenticidad y lo dicho en su informe del 02/11/2004, (que se acompañó en copia), el 09/08/2018 ratificó lo allí expresado (fs. 609).

Así las cosas, los elementos de prueba precedentemente analizados, apreciados de manera integral y conforme a las reglas de la sana crítica (art. 125, CPCC), me generan convicción suficiente sobre la inexistencia como acto jurídico del poder especial irrevocable.

Al respecto, cabe tener presente que si bien ni el Código de Vélez, ni el actual CCCN, recogen la categoría de los actos inexistentes, regulando únicamente sobre la ineficacia de los actos jurídicos, con acierto señala Llambías: "La inexistencia de los actos jurídicos es una 'noción primordial del razonamiento y de la lógica', según la feliz expresión de Moyano, que corresponde a ciertos hechos materiales, a los cuales falta algún elemento esencial para ser un acto jurídico, sea el sujeto, el objeto o la forma, entendida esta última como la manifestación de la voluntad del sujeto respecto del objeto" (LLAMBÍAS, Jorge Joaquín, *Tratado de Derecho Civil, Parte General*, t. II, p. 567, Perrot, Buenos Aires. 1993).

En el mismo sentido, Couture refiere que la inexistencia del acto plantea un problema anterior a toda consideración de su validez. “Es, en cierto modo, el problema del ser o no ser del acto. No se refiere a la eficacia, sino a su vida misma. No es posible a su respecto hablar de desviación, ya que se trata de algo que ni siquiera ha tenido la aptitud para estar en el camino. Una sentencia dictada por quien no es juez, no es una sentencia, sino una no sentencia (*Nichturteil*). No es un acto, sino un simple hecho. El concepto de inexistencia se utiliza, pues, para denotar algo que carece de aquellos elementos que son de la esencia y de la vida misma del acto; un *quid* incapaz de todo efecto. A su respecto se puede hablar tan sólo mediante proposiciones negativas, ya que el concepto de inexistencia es una idea absolutamente convencional que significa la negación de lo que puede constituir un objeto jurídico. Cuando se trata de determinar los efectos del acto inexistente, se observa que no sólo carece en absoluto de efectos, sino que sobre él nada puede construirse: *quod non est confirmare nequit*. La fórmula que defina esta condición sería, pues, la de que el acto inexistente (hecho) no puede ser convalidado, ni necesita ser invalidado. No resulta necesario a su respecto un acto posterior que le prive de validez, ni es posible que actos posteriores lo confirmen u homologuen, dándole eficacia” (COUTURE, *Fundamentos del derecho procesal civil*, p. 274, Depalma, Buenos Aires, 1951).

Como bien lo expresa Llambías, si el acto material obrado es jurídicamente inexistente, los efectos subsiguientes no son dictados por el sistema legal de sanciones que no se ocupa de la nada jurídica: la situación material resultante debe quedar regida por las disposiciones que a ella sean aplicables, con absoluta independencia de la apariencia de acto jurídico que le ha sido concomitante o le ha servido de accidental antecedente y, por cierto también, del sistema legal de sanciones previsto para los actos jurídicos efectivos y reales (cfr. LLAMBÍAS, Jorge Joaquín, *Tratado de Derecho Civil, Parte General*, t. II, p. 585, Perrot, Buenos Aires. 1993).

6.3. *Venta a non domino. Inaplicabilidad del art. 1051 del Cód Civ.* Determinada, entonces, por las razones arriba expuestas, la inexistencia del poder especial irrevocable, resulta evidente la imposibilidad de imputar al *verus domini*, es decir, a Carlos Laczko Benedek, el acto celebrado en su nombre y representación por Beatriz Graciela Correa quien, valiéndose de dicho poder, pretendió transmitir a su propio favor la nuda propiedad de los inmuebles ubicados en Chacabuco N° 180 de esta ciudad, padrón N° 11.402, y en Villa San Javier, padrón N° 184.098.

Así, ante la absoluta ausencia de un elemento esencial del acto, el sujeto, corresponde declarar inexistente el acto jurídico contenido en la escritura pública N° 122, pues configura una venta a *non domino*, es decir, concertado sin la participación del titular del dominio de los inmuebles. De la misma manera, en virtud de la falta de autoría del titular dominial en la venta antecedente, Beatriz Graciela Correa no adquirió la nuda propiedad de los inmuebles, por lo que mal pudo transmitirlos, resultando los actos jurídicos instrumentados en el boleto de compraventa del 01/04/2004 y las escrituras públicas N° 2681 del 13/08/2004 y N° 46 del 20/02/2014, también inexistentes y, por lo tanto, ineficaces para fundar la transmisión de tales derechos.

En efecto, el principio general que rige las transmisiones de derechos está consagrado en el artículo 3270 del Cód. Civ. (por art. 7, CCCN), y se lo identifica con las primeras palabras de su formulación en latín: *nemo plus iuris*. El mismo establece que: “Nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba; y, recíprocamente, nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquel de quien lo adquiere”.

Tratándose de derechos reales, este principio implica que para adquirir un derecho real es necesario adquirirlo de quien es titular de ese derecho y, recíprocamente, que para transmitirlo es imprescindible ser titular del mismo.

Ahora bien, habiendo invocado los demandados la protección que el art. 1051 *in fine* del Cód. Civ. establece en favor de los terceros adquirente de buena fe y a título oneroso, cabe advertir que, en las hipótesis en que media falta de autoría, no corresponde sino descartar la protección de la apariencia, ya que cualquier solución que tuviese por operada la transmisión dominial a *non domino* comportaría una privación de la garantía constitucional establecida en el art. 17 de la Constitución Nacional. Ello, en tanto la tutela del tercero no tiene relevancia suficiente como para justificar el pesado sacrificio del titular del derecho, cuando ha mediado ausencia de autoría.

En línea con lo señalado, de manera predominante la doctrina estima que la venta a *non domino* se encuentra fuera del ámbito de protección del art. 1051 *in fine* (LLAMBÍAS, Jorge J., *Tratado de derecho civil. Parte general*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2012, T° II, núm. 1919; BELLUSCIO, Augusto C., *Derecho de familia*, Depalma, Buenos Aires, 1976, T° II, pp. 35 y ss.; CIFUENTES, Santos, *Negocio jurídico*, 2ª edición, Astrea, Buenos Aires, pp. 811 y ss.; BORDA, Guillermo A., *Tratado de derecho civil. Parte general*, La Ley, Buenos Aires, T° II, p. 431; HIGHTON, Elena, "Solución a algunos problemas", LA LEY, 1980-D, 290 y ss.; COMPAGNUCCI DE PASO, Rubén, *El negocio jurídico*, Astrea, Buenos Aires, p. 552; KRAUSE, Bernardo, *Imprescriptibilidad de la acción de nulidad absoluta. La inexistencia*, LA LEY, 1980-A, 102; ALTERINI, Jorge H., *El art. 1051 del Código Civil y el acto inoponible*, JA, sec. Doctrina, 1971, p. 634; TRIGO REPRESAS, Félix A., "La nulidad de los actos jurídicos y los terceros adquirentes de inmuebles", Revista del Notariado, núm. 821, p. 1453; LAQUIS, N., "Estado de la interpretación del art. 1051 *in fine*", LA LEY, 1985-E, 730; CORTÉS, Hernán, "Los efectos contra terceros de la nulidad de los actos jurídicos y la reforma de la ley 17.711", LA LEY, 139-906 y ss.; GURFINKEL DE WENDY, L. N., *Clasificación de las nulidades frente al artículo 1051 del Código Civil*, Depalma, Buenos Aires, p. 140).

6.4. *Costas*. Atendiendo al progreso del recurso de interpuesto por la parte actora, al progreso de la demanda, y siendo que los demandados Roberto Julio Zelarayán, Julio Vicente Coria, Ricardo Alberto Ferrer, Silvia Graciela Alderete y Ercilia Nelsan Rodríguez pudieron creerse con razones probables para litigar, corresponde imponer las costas de ambas instancias íntegramente a la demandada Graciela Beatriz Correa (arts. 61 y 62, CPCC).

Por lo expuesto, voto la cuestión por la **NEGATIVA**.

A la MISMA CUESTIÓN, la Sra. Vocal MARCELA F. RUIZ dijo:

Estando de acuerdo con los fundamentos dados por el Sr. Vocal preopinante, voto en igual sentido.

A la SEGUNDA CUESTIÓN, el Sr. Vocal BENJAMÍN MOISÁ dijo:

En consideración al acuerdo a que se ha llegado sobre la cuestión anterior, propongo: I. hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora y, en consecuencia, revocar la Sentencia N°25 de fecha 23/02/2021 dictada por el Sr. Juez Civil y Comercial Común de la VI Nominación; II. hacer lugar a la demanda interpuesta por Julia Margarita Tamasi en su carácter de cesionaria de los derechos que le correspondían a Juliana Laczko Benedek en la sucesión de Carlos Laczko Benedek en contra de Graciela Beatriz Correa, Roberto Julio Zelarayán, Julio Vicente Coria, Ricardo Alberto Ferrer, Silvia Graciela Alderete y Ercilia Nelsan Rodríguez; III. declarar inexistente y, por ende, ineficaces para fundar la transmisión de derechos, el poder especial irrevocable de fecha 08/06/1996, el boleto de compraventa del 01/4/2004 y las ventas instrumentadas en las escrituras N° 122 del 29/3/2004, N° 2681 del 13/8/2004 y N° 46 del 20/02/2014; IV. costas de ambas de instancias a la demandada Graciela Beatriz Correa; V. reservar pronunciamiento sobre honorarios.

Así lo voto.

A la MISMA CUESTIÓN, la Sra. Vocal MARCELA F. RUIZ dijo:

Compartiendo la resolución propuesta, voto en idéntico sentido.

Con lo que terminó este acuerdo.

Y VISTOS:

Por los fundamentos del acuerdo precedente, se

RESUELVE:

I. HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por la parte actora y, en consecuencia **REVOCAR** la Sentencia N°25 de fecha 23/02/2021 dictada por el Sr. Juez Civil y Comercial Común de la VI Nominación.

II. HACER LUGAR a la demanda interpuesta por Julia Margarita Tamasi en su carácter de cesionaria de los derechos que le correspondían a Juliana Laczko Benedek en la sucesión de Carlos Laczko Benedek en contra de Graciela Beatriz Correa, Roberto Julio Zelarayán, Julio Vicente Coria, Ricardo Alberto Ferrer, Silvia Graciela Alderete y Ercilia Nelsan Rodríguez.

III. DECLARAR INEXISTENTES y, por ende, ineficaces para fundar la transmisión de derechos, el poder especial irrevocable de fecha 08/06/1996, el boleto de compraventa del 01/4/2004 y las ventas instrumentadas en las escrituras N° 122 del 29/3/2004, N° 2681 del 13/8/2004 y N° 46 del 20/02/2014.

IV. COSTAS de ambas instancias a la demandada Graciela Beatriz Correa.

V. RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios.

La presente sentencia es dictada por el Tribunal integrado por los Dres. Benjamín Moisés, Marcela F. Ruiz (Sala I) y Laura David (Sala I) por las excusaciones de las Dras. María del Pilar Amenábar y María Dolores Leone Cervera; y por dos de sus miembros, por existir coincidencia de votos entre el primer y segundo votante (art. 23 bis de la LOT, texto incorporado por la Ley N° 8.481).

HÁGASE SABER

BENJAMÍN MOISÁ MARCELA F. RUIZ

Ante mí:

FEDRA E. LAGO

Actuación firmada en fecha 06/03/2025

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

Certificado digital:
CN=MOISA Benjamin, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20181862174

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>.