

Expediente: 3739/17

Carátula: **CORIA ANA MARIA C/ CARRAZAN ALBERTO DANIEL Y OTROS S/ NULIDAD DE ESCRITURA Y DAÑOS Y PERJUICIOS**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **31/08/2024 - 00:00**

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

90000000000 - CARRAZAN, ALBERTO DANIEL-DEMANDADO/A

20253806681 - CORIA, ANA MARIA-ACTOR/A

20289988352 - SLEIMAN, SOFIA FAIRUZ-DEMANDADO/A

90000000000 - BUSTOS, BARBARA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - BUSTOS, MARIA VICTORIA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

20307589207 - PONCE, MARIA LAURA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

20126824093 - RUIZ, GABRIEL RAFAEL-PERITO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 3739/17



H102315072757

San Miguel de Tucumán, 30 de agosto de 2024.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “**CORIA ANA MARIA c/ CARRAZAN ALBERTO DANIEL Y OTROS s/ NULIDAD DE ESCRITURA Y DAÑOS Y PERJUICIOS**” (Expte. n° 3739/17 – Ingreso: 14/11/2017), de los que

RESULTA:

1. Que a fs. 21 se presenta Ana María Coria, D.N.I. N° 12.189.270, con domicilio real en Juan Felipe Ibarra S/N, El Manantial, Río Hondo, Provincia de Santiago del Estero, por intermedio de su apoderado, el letrado Agustín Guerineau. Inicia juicio de nulidad de acto jurídico contra Alberto Daniel Carrazán, D.N.I. N° 20.219.000, y Sofía Kairuz Sleiman, D.N.I. N° 27.658.436, a fin de que se declare la nulidad e inoponibilidad de las escrituras N° 230 y 236 pasadas ante el escribano José Esteban Bustos. También acción de reivindicación del inmueble ubicado en calle Buenos Aires N° 61, unidad 127, pisos 14 y 15, departamento e, identificado con la matrícula S-9716/127.

Relata que es titular del inmueble referido, el que fue adquirido en fecha 31/12/2015 mediante contrato de permuta pasado ante la Escribanía de Registro N° 21, mediante el cual Jorge Esteban Orso le transfirió la propiedad de dos unidades funcionales, una de ellas la ya mencionada. Luego de dicho acto, encargó a Cecilia Soledad Graneros, cónyuge del Sr. Orce y persona de su confianza, que ofreciera en alquiler los inmuebles.

Sin embargo, en el mes de diciembre de 2017 tomó conocimiento de que la unidad 127 había sido vendida fraudulentamente al demandado Alberto D. Carrazán, acto logrado sustituyendo su identidad, falsificando su firma al confeccionar la Escritura Pública N° 230 del 27/10/2016, pasada por ante la Escribanía Bustos.

Luego de esta primera venta inexistente, en la misma escribanía, el 20/09/2017, el supuesto adquirente, de manera ficticia y simulada, para intentar eludir la inexistencia de la venta, vendió por Escritura N° 236 el mismo departamento a la codemandada Sofía Kairuz Sleiman por la irrisoria suma de \$250.000. Señala que este precio demuestra la nulidad absoluta e inexistencia de dicha venta, pergeñada para intentar salvar el actuar antijurídico de una verdadera banda delictiva.

Sostiene que esta última venta deberá ser declarada inoponible y nula, ya que surge de un claro fraude y/o simulación para eludir el actuar antijurídico de la primera venta y/o debe declararse inoponible a la actora, en virtud de lo normado en el art. 392 CCCN.

Cita el derecho que considera aplicable y solicita que se declaren nulas e inexistentes las adquisiciones de los señores Carrazan y Fairuz Sleiman y/o en su caso inoponible esta última, y se restituya el departamento reivindicado.

Ofrece pruebas. Requiere medida cautelar y una medida preparatoria. Ofrece pruebas.

Por sentencia del 19/03/2018 se dispone la anotación preventiva de la litis sobre el inmueble de calle Buenos Aires 61/71 piso 14 E unidad 127.

Se practica una medida de inspección ocular (fs. 80).

2. Corrido el traslado de ley, a fs. 95 se apersona Sofía Fairuz Sleiman, D.N.I. N° 37.658.436, con domicilio en calle Catamarca N° 440 de esta ciudad, patrocinada por la letrada Silvia Ana Peyracchia.

En presentación de fecha 13/05/2021 contesta demanda. Efectuada la negativa de rigor, brinda su versión de los hechos. Conforme a ella, su madre, Gladys Gonzalez, D.N.I. N° 12.876.459 es una reconocida comerciante, que desarrolla como actividad principal la explotación del establecimiento comercial conocido como "COTI" (venta al por menor), ubicado en la esquina de calles San Juan y Catamarca de esta ciudad. Señala la codemandada que se graduó con el título de abogada en el año 2017. Que como reconocimiento de ello su madre, a través de la Inmobiliaria "Pérez Jaime" concretó la operación de compra del inmueble a su nombre. Indica haber visitado antes de la compra la referida unidad N° 217 del edificio de calle Buenos Aires 61/71 y que en esa época se encontraba alquilada a Ramón Iván Dip. Indica que por ello el 20/09/2017 se reunieron las partes, el vendedor titular registro, Alberto Daniel Carrazán y las compradoras Gladys González y ella, en presencia del Escribano Público José Esteban Bustos en el Banco Santander Río S.A. en una de las oficinas de la entidad bancaria, se pagó íntegramente el precio pactado al vendedor y se firmó la escritura traslativa de dominio N° 236 mediante la cual adquirió la nuda propiedad y su madre el usufructo vitalicio del inmueble. Al día siguiente se les entregó una carpeta con documentación (recibos de pagos de expensas y notas emitidas por el Consorcio del edificio, boletas de pago de impuestos y estados de cuenta de la D.I.M. y D.G.R., boletas de GASNOR, EDET Y SA, entre otras)

Desde esa fecha detentan pública y pacíficamente la posesión. Que incluso celebraron un nuevo contrato de locación que se mantiene vigente.

Señala que los señores Granero y Orso son personas absolutamente desconocidas para ella. Al señor Carrazán lo vieron únicamente en la operación inmobiliaria del 20/09/2017.

Resalta que en la compra hubo buena fe y que la adquisición se efectuó a título oneroso a su titular registral y poseedor.

Por ello considera que las acciones deben ser rechazadas. Ofrece pruebas.

Corrido traslado de la prueba instrumental a la parte actora, nada manifiesta al respecto.

3. Por sentencia de fecha 19/05/2022 se hace lugar al pedido efectuado por la codemandada y se cita, conforme al art. 93 del CPCCT entonces vigente, al Escribano Público José Esteban Bustos a comparecer al presente juicio en carácter de codemandado.

Se toma conocimiento de su fallecimiento y en fecha 08/08/2022 se presenta de manera espontánea su cónyuge supérstite, María Laura Ponce, D.N.I. N° 24.200.443, con domicilio en calle Monteagudo 447 piso 1 departamento D de esta ciudad, patrocinada por el letrado Franco Álvarez Tartaglia. Denuncia como herederos a sus hijas menores de edad Bárbara Bustos, D.N.I. N° 45.437.206 y María Victoria Bustos, D.N.I. N° 48.711.612.

En consecuencia, se les corre traslado de la demanda, pero guardan silencio.

4. En fecha 09/08/2023 se notifica el traslado de la demanda al codemandado Alberto Daniel Carrazán, a pesar de lo cual, no se presenta en este proceso.

5. Por providencia de fecha 19/10/2023 se dispone la apertura de la causa a pruebas, las que son ofrecidas y producidas de acuerdo a las disposiciones del CPCCT (Ley N° 9531). Tanto el actor como la codemandada Sofía Sleiman alegan en la segunda audiencia.

Encontrándose este juicio en estado de resolver, pasan a despacho para dictar sentencia definitiva. Y,

CONSIDERANDO:

1. Que Ana María Coria inicia demanda a fin de que se declare la nulidad e inoponibilidad de las escrituras N° 230 y 236 pasadas ante el escribano José Esteban Bustos. También acción de reivindicación del inmueble ubicado en calle Buenos Aires N° 61, unidad 127, pisos 14 y 15, departamento e, identificado con la matrícula S-9716/127.

El demandado Alberto Daniel Carrazán guarda silencio, lo mismo que los herederos del Escribano José Esteban Bustos, citados como terceros.

Por su parte, la codemandada Sofía Fairuz Sleiman niega que sea nula la transmisión del inmueble al señor Carrazán y alega su carácter de tercera adquirente a título oneroso y de buena fe.

No se encuentra controvertida la confección por escritura pública de las transmisiones de dominio objeto de este juicio, pero es necesario para que prospere la demanda, que la actora haya acreditado la alegada falsedad de su firma.

2. Por cuestiones metodológicas, se ingresará en primer lugar al tratamiento de la demanda de nulidad.

Para el Código Civil y Comercial de la Nación el acto jurídico es el acto voluntario lícito que tiene por fin inmediato la adquisición, modificación o extinción de relaciones o situaciones jurídicas (conf. art. 259).

Desde la perspectiva del deber ser, todo acto jurídico posee la finalidad de producir ciertos y determinados efectos; en ello residirá su eficacia (cfr. ZANNONI, Eduardo A., "Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos", Ed. Astrea, Buenos Aires, 2000, 2ª reimp., p. 124).

Para ingresar en el tema, corresponde discernir entre eficacia e ineficacia. Resulta útil para ello la distinción efectuada por Gastón Zavala (ver La apariencia jurídica del art. 392 in fine del Código Civil y Comercial, Publicado en: RCCyC 2021 (octubre), 67. Cita: TR LALEY AR/DOC/2590/2021), de la que me apropiaré en lo subsiguiente.

La primera, la eficacia, es la aptitud que se predica de un acto jurídico para alcanzar y mantener sus efectos propios y normales, perseguidos por los otorgantes. La ineficacia, es la privación o disminución de los efectos propios del acto jurídico —pudiendo producir otros—.

El citado Código, a diferencia de la obra de Vélez, incorpora un Capítulo destinado a la "Ineficacia de los actos jurídicos" dentro del título 4 de los "Hechos y actos jurídicos" de la Parte General (Libro Primero). Se contempla formalmente un sistema de ineficacias en razón de su nulidad o de su inoponibilidad respecto a determinadas personas (art. 382), diferenciación que es basal para comprender los efectos de aquellos actos otorgados de manera adecuada pero que dentro de sus antecedentes presenta alguno con vicios en su estructura o que carece de algún elemento esencial disimulado en el escenario de una apariencia jurídica.

La ineficacia estructural o intrínseca se asocia a la privación de los efectos propios del acto jurídico producida por defectos estructurales determinados por la ley, inherentes a él y concomitantes a su nacimiento, que acarrearán su invalidez y como consecuencia de esa situación, pasible de ser declarado ineficaz.

Técnicamente la invalidez importa un otorgamiento imperfecto o defectuoso de un acto jurídico; un negocio en el cual las partes no han respetado fielmente los requisitos que la ley exige respecto de cada uno de sus elementos o de su contenido. La nulidad importa la privación concreta de esos efectos propios o normales del acto.

En la ineficacia funcional, la privación de los efectos propios del acto jurídico se produce por hechos sobrevinientes a la celebración del negocio, extrínsecos a su estructura; pero también y en esta tesitura se enrola el Digesto unificado, en la inoponibilidad, en el que el acto queda destituido de sus efectos solo con relación a determinadas personas.

El Código vigente deja de lado la tesis de las nulidades expresas y virtuales o tácitas que contemplaba la obra Velezana (arts. 1037 y 18, Cód. Civil) como también la diferenciación formal entre actos nulos y anulables (arts. 1040 a 1045 del Cód. Civil), circunscribiéndose a la distinción entre actos de nulidad absoluta y relativa (arts. 386 a 388, Cód. Civ. y Com.) y nulidad total y parcial (art. 389, Cód. Civ. y Com.), supuestos de invalidez que en todos los casos deberán sustanciarse judicialmente (art. 383, Cód. Civ. y Com.) y que hasta que ello ocurra, el acto producirá sus efectos propios.

Los jueces tienen la ardua misión de interpretar cada acto cuestionado, de ponderar si se produce alguna causal de invalidez (7), tasar el supuesto y finalmente pronunciar su decisión con los efectos declarativos que imponen los arts. 390 y 392, Cód. Civ. y Com., sea la nulidad absoluta o relativa.

Cita a Malicki, en cuanto expone que para pasar de la invalidez a la ineficacia hay un proceso que va del defecto a la impugnación del acto, a la prueba del defecto y a la declaración que da estado a la nulidad.

Y tal es lo que ocurre en el caso bajo estudio, en que la señora Coria impugna el acto con fundamento en la suplantación de su identidad y falsificación de su firma en el acto de traslación de dominio asentado en la escritura pública N° 230 de fecha 24/10/2016 y la consiguiente prueba de dicho hecho.

En efecto, en este juicio se ha ofrecido prueba pericial caligráfica, con la consiguiente producción del informe por parte del perito desinsaculado (presentado el 12/05/2024) que no ha sido objeto de impugnación ni observación de ninguna de las partes.

El profesional desinsaculado dictamina que la firma de la escritura de venta otorgada por Ana María Coria a favor de Alberto Daniel Carrazán no pertenece al puño y letra de Ana María Coria.

A ello se suma que como consecuencia de la falta de contestación de demanda por parte del señor Carrazán, haré uso de la facultad que me otorga el art. 435 inciso 1 del CPCCT en cuanto dispone que la falta de negación de los hechos o las respuestas evasivas pueden interpretarse como reconocimiento.

Por último, tengo presente el informe caligráfico presentado por la parte actora junto con la demanda, que coincide en las conclusiones con la pericia practicada en el marco de este juicio.

Por todo ello tengo por probado el hecho invocado consistente en que hubo una sustitución de la identidad de la actora en el acto de transmisión del inmueble.

Y siguiendo con el marco teórico en el cual se subsume este caso, tengo presente que hay inexistencia por ausencia de sujeto en aquel negocio concluido por quien adopta una identidad falsa sustituyendo al verdadero titular o mediante el ejercicio de una representación aparente al emplearse un falso poder.

Es que, si se busca un negocio celebrado por el verdadero titular, inevitablemente se habrá de concluir que "no existe", pero indudablemente existe otro acto, otorgado por una persona que no se encuentra legitimada para tal otorgamiento o que está sustituyendo ilícitamente al verdadero titular y en este caso, habrá que analizarse cuál es la eficacia de ese acto aparente en el contexto negocial.

Por ello, habiéndose demostrado que la venta del inmueble cuya reivindicación se reclama no fue realizada por su dueña ni por quien tiene algún título, el acto de transmisión de dominio debe considerarse inexistente simplemente por no corresponder a ningún acto de la titular dominial (en coincidencia, CNCiv., sala J, "Federación Gremial del Personal de la Industria de la Carne y sus Derivados c. F., A. A. y otros s/ reivindicación", ED del 09/04/2021, Cita online: TR LA LEY AR/JUR/54629/2020).

En consecuencia, corresponde declarar la nulidad del acto de transmisión dominial asentado en la escritura pública N° 230 de fecha 24/10/2016.

3. Las consecuencias de la declaración de nulidad están previstas en el art. 390 CCCN que regula sus efectos en tanto dispone lo siguiente: "La nulidad pronunciada por los jueces vuelve las cosas al mismo estado en que se hallaban antes del acto declarado nulo y obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido".

Este principio general es complementado en la primera parte del art. 392, en tanto estatuye que, "Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble o mueble registrable, por una persona que ha resultado adquirente en virtud de un acto nulo, quedan sin ningún valor, y pueden ser reclamados directamente del tercero, excepto contra el subadquirente de derechos reales o personales de buena fe y a título oneroso..."

Entonces, el Código consagra como principio general el efecto retroactivo de la sentencia de nulidad de un negocio por el que se transmitan o constituyan derechos reales o personales a favor de adquirentes de cosas registrables, debiendo en consecuencia restituir las libre de todo gravamen o

derecho (arts. 390 y 392, Cód. Civ. y Com.).

Seguidamente establece una importante salvedad, con fundamento en la protección de los terceros titulares de derechos adquiridos de buena fe y a título oneroso, quienes pueden repeler el cuestionamiento de su derecho, conservando el objeto de su adquisición.

Por cierto, la parte final de la norma excluye de la posibilidad de invocar la buena fe sublegitimante a aquellos supuestos en que el acto se ha realizado sin intervención del titular. Señala que “Los subadquirentes no pueden ampararse en su buena fe y título oneroso si el acto se ha realizado sin intervención del titular del derecho”.

La doctrina suele denominar a este tipo de actos adquisiciones a non domino, basado en el hecho de que al no participar el titular del derecho en el acto dispositivo, no hay transmisión.

Ello supone que además de un acto antecedente nulo por medio del cual una de las partes adquirió por transmisión un derecho real o personal, existe otro, por el cual el adquirente lo transmitió posteriormente a un tercero que ignoraba que el acto en virtud del cual el enajenante obtuvo el bien registrable se encontraba viciado de nulidad.

Y este es el supuesto que se da en el caso bajo estudio, cuya solución legal está expresamente prevista.

La ley, de manera lapidaria, pretende poner claridad a la situación, sacrificando todo efecto jurídico a favor de terceros de buena fe y título oneroso frente al titular del derecho que estuvo ajeno al negocio.

Por ello, la nulidad declarada del primer acto de transmisión, extiende sus efectos a la subtransmisión de dominio.

4. En atención a la solución a la que se arribó, cabe ingresar al estudio de la acción de reivindicación intentada.

Tanto el art. 392 CCCN -efectos de la nulidad respecto de terceros en cosas registrables- en su último párrafo, como en el art. 2260 in fine del citado Código -relativo al alcance de la acción reivindicatoria-, predicán que el subadquirente no puede ampararse en su buena fe y título oneroso si el acto se ha realizado sin intervención del titular del derecho. En esta pugna de intereses, cuyo alcance se debatió al analizar la reforma del año 1968, el contexto normativo actual se posiciona sobre un extremo y hace prevalecer los derechos del verus dominus por encima de los derechos de los subadquirentes sucesivos, sin importar que hayan adquirido cosas registrables de buena fe y a título oneroso de un enajenante, tal vez también de buena fe (Zavala, Gastón, La apariencia jurídica del art. 392 in fine del Código Civil y Comercial, ob. cit.)

Es oportuno recordar que la acción reivindicatoria podría definirse como la que puede ejercer el que tiene derecho a poseer una cosa, para reclamarla a quien efectivamente la posee. La misma está dirigida fundamentalmente a recuperar y excepcionalmente adquirir la posesión perdida.

Es decir que están legitimados para promover la acción reivindicatoria todos los titulares de derechos reales que se ejercen por la posesión frente al despojo o desposesión.

Ante la declaración de nulidad del acto de transmisión de la propiedad, la señora Coria resulta legitimada activa para ejercer la presente acción.

A su vez, de la documentación acompañada por la coaccionada Sofía Fairuz Sleiman al contestar demanda, surge que -al menos- hasta ese entonces se encontraba vigente un contrato de locación sobre el inmueble objeto de la presente acción, revistiendo ella el carácter de locadora. A su vez, ha admitido en dicha presentación su carácter de poseedora del inmueble, por lo que resulta ser legitimada pasiva de esta acción de reivindicación, sin que obste al progreso de la presente acción que, según el título invocado, hubiera sido nuda propietaria.

Por ello, probado el título de la actora y la desposesión, corresponde que la presente acción sea receptada y así se declarará, ordenándose a Sofía Fairuz Sleiman que reintegre a la actora el inmueble objeto de la presente litis, libre de todo ocupante, lo que deberá efectuarse en el plazo de treinta días desde que quede firme la presente resolución.

5. En cuanto a las costas, corresponde imponerlas íntegramente a la parte demandada conforme al principio objetivo de la derrota, por ser ley expresa (primer párrafo del artículo 61 C.P.C.C.T.).

Finalmente, para proceder a la regulación de honorarios de las profesionales que intervinieron en el proceso es necesario establecer el valor del bien susceptible de apreciación pecuniaria que fue objeto de este juicio, conforme art. 20 de la Ley 5.480. No habiéndose producido aun su determinación, corresponde diferir el auto regulatorio a fin de dar íntegro cumplimiento con lo normado por el artículo 39 inc. 3.

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda interpuesta por ANA MARÍA CORIA, D.N.I. N° 12.189.270, contra ALBERTO DANIEL CARRAZÁN, D.N.I. N° 20.219.000, y SOFÍA FAIRUZ SLEIMAN, D.N.I. N° 37.658.436, conforme lo considerado. En consecuencia, **SE DECLARA LA NULIDAD** del acto de transmisión de dominio contenido en la Escritura Pública N° 260 de fecha 24/10/2016 pasada por ante el Escribano José Esteban Bustos, adscripto al Registro Notarial N° 39 de esta ciudad, cuyos efectos se extienden a los terceros subadquirentes (último párrafo del artículo 392 del Código Civil y Comercial de la Nación).

II.- HACER LUGAR a la demanda de reivindicación, conforme lo considerado. En consecuencia, condeno a SOFÍA FAIRUZ SLEIMAN a que, en el término de treinta días de quedar firme la presente resolución, entregue libre de ocupantes el inmueble ubicado en calle Buenos Aires N° 61, unidad 127, pisos 14 y 15, departamento e, identificado con la matrícula S-9716/127.

III.- COSTAS a la parte demandada vencida, según lo ponderado.

IV.- DIFERIR regulación de honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER MHC.-

JOSE IGNACIO DANTUR

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL IV° NOM

Certificado digital:
CN=DANTUR Jose Ignacio, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231165569

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