

Expediente: 1371/07

Carátula: **SANCHEZ ALBERTO Y OTROS C/ RISSO SILVIA INES Y OTROS S/ NULIDAD Y DAÑOS Y PERJUICIOS**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **27/06/2026 - 00:00**

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

20223367780 - SANCHEZ, FANNY-ACTOR/A

23112392769 - SANCHEZ, MARIA ALICIA-ACTOR/A

23112392769 - SANCHEZ, HERMELINDA NORA-ACTOR/A

23112392769 - SANCHEZ, EVELINA-ACTOR/A

23112392769 - SANCHEZ, IRMA-ACTOR/A

20231174274 - ESPECHE, ROBERTO-DEMANDADO/A

20217459797 - DIEZ YARADE, OSCAR MATIAS-TERCERO INTERESADO

90000000000 - ALVAREZ, CESAR DEL V.-POR DERECHO PROPIO - ABOGADO

27213281734 - LOPEZ MONICA BEATRIZ, -POR DERECHO PROPIO - ABOGADO

27288839706 - RISSO, SILVIA INES-DEMANDADO/A

90000000000 - RODRIGUEZ, JOSE LUIS-PERITO

23112392769 - PEREZ, CECILIA NELLY-ACTOR/A

23112392769 - PEREZ, PATRICIA BEATRIZ-ACTOR/A

23112392769 - SANCHEZ, ALBERTO-ACTOR/A

23112392769 - SANCHEZ, DORA ELIZABETH-ACTOR/A

90000000000 - MORENO, DANIEL DARIO-DEMANDADO/A

20264453403 - RASGUIDO, JOSE MAXIMILIANO-POR DERECHO PROPIO

30716271648510 - DEFENSORIA OFICIAL CIVIL, COMERCIAL Y DEL TRAB. DE LA 1º NOM, -DEFENSOR/A DE AUSENTES

30716271648510 - MANSILLA GAUNA, MARTHA AURORA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

23224149239 - ROBLES PEDRO PABLO DAVID

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

ACTUACIONES N°: 1371/07



H102336195326

Juzgado Civil y Comercial Común de la XIII° Nominación

JUICIO: SANCHEZ ALBERTO Y OTROS c/ RISSO SILVIA INES Y OTROS s/ NULIDAD Y DAÑOS Y PERJUICIOS. EXPTE N°: 1371/07.

San Miguel de Tucumán, 26 de junio de 2026

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados "SANCHEZ ALBERTO Y OTROS c/ RISSO SILVIA INES Y OTROS s/ NULIDAD Y DAÑOS Y PERJUICIOS", de los que,

RESULTA:

I. La demanda.

Que mediante presentación de fecha 05/06/2007 se apersonan los Dres. Osvaldo D. Risso y Carlos Santiago Caramuti en representación de los Sres. Maria Alicia Sanchez, Alberto Sanchez, Evelina Sanchez, Irma Sanchez, Patricia Beatriz Perez, y Cecilia Nelly Perez, quienes comparecen

invocando su carácter de herederos del causante Víctor Hugo Sánchez Hoyos e interponen acción reivindicatoria, acción de declaración de inexistencia del acto jurídico y, en forma subsidiaria, acción de nulidad por redargución de falsedad, respecto del inmueble ubicado en la calle 9 de Julio N° 477/479 de esta ciudad.

Relatan que el día 24 de diciembre de 2006 falleció trágicamente el Sr. Víctor Hugo Sánchez Hoyos, soltero, sin descendientes ni ascendientes, hecho que afirman se encuentra vinculado a un suceso delictivo que dio origen a una causa penal tramitada ante la Fiscalía de Instrucción de la V Nominación, la cual es ofrecida como prueba mediante el oportuno libramiento de oficio.

Señalan que, a la fecha de su fallecimiento, el causante era propietario del inmueble objeto de autos, extremo que dicen acreditar con el informe dominial del Registro Inmobiliario cuya copia acompañan.

Indican que con fecha 01/02/2007 los hermanos del causante, y los sobrinos que heredan por derecho de representación de hermanos premuertos, iniciaron el correspondiente juicio sucesorio.

Afirman luego que, el 14 de mayo de ese mismo año tomaron conocimiento de que el inmueble integrante del acervo hereditario habría sido vendido, para lo cual se habría utilizado un supuesto poder irrevocable de venta con facultades de autocontratación post mortem, que califican como inexistente o falso tanto material como formalmente.

Sostienen que, dicho poder habría sido supuestamente otorgado por el causante en la provincia de Santiago del Estero a favor de la demandada Silvia Inés Risso, mediante la escritura pública N°74, de fecha 23 de marzo de 2006, pasada ante la Escribanía de Registro N° 10, con intervención del escribano Schar Hipólito Murad.

Dicen que ese instrumento había sido legalizado por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Santiago del Estero y posteriormente utilizado en esta jurisdicción.

Refieren que la mencionada Silvia Inés Risso, invocando su carácter de apoderada del causante y haciendo uso del referido poder, se presentó ante la Escribanía de Registro N°41 de esta provincia, donde otorgó la escritura pública N° 165, de fecha 30 de marzo de 2007, mediante la cual se habría vendido a sí misma el inmueble de propiedad del causante.

Aducen que dicho testimonio notarial fue agregado como cabeza de esa escritura, circunstancia que surge del propio texto del instrumento.

Agregan que, con posterioridad, el inmueble fue nuevamente transferido, resultando actualmente inscripto a nombre del demandado Daniel Darío Moreno, quien según sostienen, detenta hoy la titularidad registral del bien.

Afirman que todas las transmisiones se fundan en el mismo poder cuya inexistencia o falsedad denuncian.

Sobre la base de tales antecedentes fácticos, sostienen haber sido despojados del inmueble integrante del acervo hereditario mediante actos que reputan inexistentes o nulos, y fundan en ello su pretensión reivindicatoria y las acciones de inexistencia y nulidad que promueven en autos.

A fs. 228 amplían demanda, manteniendo el objeto del proceso y profundizan el relato de los antecedentes que habrían posibilitado la celebración de los actos que reputan inexistentes o nulos.

Reiteran que, el inmueble objeto de autos integraba el patrimonio de Víctor Hugo Sánchez Hoyos al momento de su fallecimiento y que, pese a ello, fue objeto de una supuesta enajenación fundada en

un poder irrevocable de venta cuya existencia y validez desconocen.

Señalan que dicho instrumento no solo habría sido materialmente falso, sino que además resultaría inexistente como acto jurídico por carecer de toda vinculación volitiva con quien fuera en vida propietario del bien.

Precisan que la supuesta operación se habría instrumentado a través de una escritura pública que exterioriza una venta celebrada por quien no era titular del dominio, valiéndose de una falsedad material consistente en la utilización de un poder cuya firma atribuyen al causante, negando que éste lo haya otorgado. Sostienen que, en tales condiciones, la pretendida transmisión del dominio carecería de efectos jurídicos, aun respecto de terceros que invoquen buena fe y título oneroso.

Ratifican que, la acción reivindicatoria se dirige contra quien figura actualmente como titular registral del inmueble, afirmando que su derecho registral habría nacido desprovisto de causa jurídica válida, por derivar de una cadena de actos fundados en un título inexistente. Que el inmueble nunca fue objeto de tradición legítima y que los demandados jamás habrían detentado una posesión jurídicamente relevante.

Reiteran que la inscripción registral de los actos cuestionados no convalida el título ni subsana los vicios que, según afirman, lo afectan desde su origen, y que el despojo sufrido debe ser entendido en un sentido amplio, comprensivo tanto de la privación material como de la desposesión jurídica derivada de inscripciones registrales que no reflejarían la realidad extra registral.

Afirman que, su pretensión es que se declare la inexistencia del poder irrevocable de venta y de los actos jurídicos que de él se derivan, así como la procedencia de la acción reivindicatoria respecto del inmueble, solicitando que se deje sin efecto la titularidad registral actualmente inscrita y se restituya el bien al acervo hereditario del causante. Ofrecen prueba que dicen hacer a su derecho.

A fs. 300/310, los actores adjuntan copias certificadas del testimonio de escritura n°1375 de fecha 21/12/1998, por la cual Victor Hugo Sánchez Hoyos adquiere los inmuebles de calle 9 de Julio n°477/479, cuya reivindicación, invocan, sería la pretensión principal del presente juicio. En la misma oportunidad, también acompañan copias certificadas del testimonio de la escritura n°60 de fecha 19/01/1999, de cancelación de hipoteca de los referidos inmuebles, a favor del Sr. Sánchez Hoyos.

Luego, a fs. 352 la parte actora reitera que el poder especial irrevocable de venta con facultades de autocontratación post mortem y las sucesivas escrituras de enajenación carecen de causa y de onerosidad real, y afirman que los presuntos adquirentes del inmueble no reunían capacidad económica suficiente para afrontar una operación de la magnitud que se describe, circunstancia que -según sostienen- evidenciaría la simulación de las compraventas instrumentadas.

Dicen que, respecto del segundo adquirente, Daniel Darío Moreno, no registraría antecedentes patrimoniales ni tributarios ante los organismos fiscales, circunstancia que dicen surgir de constancias oficiales obtenidas de fuentes públicas, las cuales son invocadas como prueba.

Añaden que el mencionado se habría desempeñado como empleado público y posteriormente en una empresa privada, sin que de ello pudiera inferirse la disponibilidad de fondos suficientes para adquirir un inmueble de las características y ubicación del bien objeto de autos.

Aseguran que, el modo en que se instrumentaron las escrituras y la forma en que se habría declarado recibido el precio, permiten afirmar que la operación fue aparente y destinada a interponer un supuesto tercero para otorgar una apariencia de buena fe a una cadena comercial fundada en un título inexistente.

Respecto del Colegio de Escribanos de la Provincia de Santiago del Estero, le atribuyen la responsabilidad en la legalización irregular del testimonio del supuesto poder irrevocable.

Señalan que, del propio informe del Colegio surgiría que los folios numerados A00231665 y A00231666 fueron vendidos el 27 de febrero de 2007, esto es, casi un año después de la fecha que figura como otorgamiento del poder y aun con posterioridad al fallecimiento del causante, circunstancia que es invocada como elemento demostrativo de la falsedad del instrumento; que el testimonio no habría sido asentado en el protocolo notarial correspondiente ni marginalmente en la escritura matriz, extremo que también es señalado como irregularidad relevante.

Asimismo, los actores relatan que la legalización otorgada por el Colegio de Escribanos habría sido parcial, por cuanto se habría autenticado únicamente uno de los folios del testimonio y no la totalidad del documento, lo que otorgó al instrumento una apariencia de verosimilitud que permitió su ulterior utilización en la escritura de venta celebrada en esta jurisdicción.

Finalmente, los actores ratifican y precisan el alcance de sus pretensiones, reiterando que persiguen la reivindicación del inmueble ubicado en calle 9 de Julio nros. 477/479 de esta ciudad y la declaración de inexistencia de los actos jurídicos que se refieren al mismo, es decir el poder especial irrevocable y las escrituras públicas de enajenación posteriores y, en forma subsidiaria, la nulidad por redargución de falsedad de dichos instrumentos, así como la reparación de los daños y perjuicios que dicen haber sufrido. Ofrecen pruebas y acompañan documentación.

A fs. 1049 los actores Alberto Sánchez, Patricio Pérez, Nora Sánchez, Irma Sánchez, María Alicia Sánchez y Evelina Sánchez, y antes de la traba de la litis, desisten de la demanda en contra del Colegio de Escribano de la provincia de Santiago del Estero.

II. Contestación de la demanda por el escribano Roberto Esteban Espeche.

Corrido el traslado de ley, en fecha 16/10/2009 (fs. 449/459) se apersona el letrado Dr. Ruy Páez de la Torre, en su carácter de apoderado del escribano Roberto Esteban Espeche, contesta la demanda solicitando el rechazo, con imposición de costas.

Deja sentado que su mandante actuó siempre dentro del marco de la legalidad, con la diligencia exigible a su función notarial, y que los hechos que se le atribuyen no le son imputables ni objetiva ni subjetivamente.

Sostiene que la demanda parte de una construcción fáctica forzada, que intenta trasladar a su representado las consecuencias de una supuesta maniobra fraudulenta ajena, cuando el escribano no fue autor ni partícipe de acto ilícito alguno, ni tenía posibilidad material o jurídica de advertir la falsedad que se denuncia.

Asegura que, la intervención notarial se limitó a instrumentar actos que, en su apariencia externa, reunían todos los requisitos formales y legales, encontrándose acompañados de signos externos de autenticidad suficientes para generar confianza.

Relata que la actuación de su mandante se ajustó estrictamente a lo dispuesto por la ley notarial, cumpliendo con el examen de la capacidad de las personas intervinientes, la verificación de la representación invocada, el estudio de los antecedentes instrumentales y la confección de las escrituras conforme a derecho.

Continúa relatando que, el poder especial irrevocable con facultades de autocontratación había sido otorgado mediante escritura pública anterior, legalizada por el Colegio de Escribanos de Santiago del Estero, lo que otorgaba al instrumento una apariencia de regularidad y verosimilitud jurídica que

no podía ser desestimada sin una previa declaración judicial de falsedad.

Afirma que, el escribano Espeche no tenía el deber ni la posibilidad de presumir la existencia de un delito, ni de investigar más allá de lo que la normativa impone al notario, señalando que no puede exigirle que actúe como perito calígrafo, investigador penal o juez de la validez sustancial del acto.

Sostiene que, los instrumentos públicos gozan de una presunción de legitimidad mientras no sean judicialmente invalidados, y que ningún vicio ostensible o grosero surgía de la documentación presentada que habilitara su rechazo inmediato.

En este marco, cuestionó el intento de la actora de fundar la responsabilidad de su mandante en la supuesta actuación negligente del Colegio de Escribanos de Santiago del Estero, señalando que resulta jurídicamente improcedente pretender extender esa eventual responsabilidad a un escribano que actuó en otra jurisdicción y que se limitó a confiar en instrumentos debidamente legalizados.

Respecto del control del pago del precio, señalando que el escribano no está obligado a verificar la efectiva circulación del dinero, bastando con dejar constancia de las manifestaciones de las partes, salvo que existan circunstancias objetivas que revelen la inexistencia del negocio, lo que no ocurrió en el caso.

Rechaza que, su mandante hubiera debido advertir la supuesta incapacidad económica de los adquirentes, señalando que el análisis patrimonial de las partes no integra el deber funcional del escribano, y que exigirlo implicaría desnaturalizar por completo la función fedataria.

Expresa que, aun en la hipótesis de que los actos instrumentados resultaran nulos o inexistentes por causas ajenas, ello no genera automáticamente responsabilidad notarial, pues no existe nexo causal entre la actuación de su mandante y el daño invocado, ni se configura factor de atribución alguno que habilite la condena.

Por todo ello, solicita el rechazo total de la demanda en lo que respecta a su representado, con expresa imposición de costas.

III. Hecho nuevo.

EN fecha 22/06/2012 (fs. 784/794), se presenta el letrado Marcelo Fajre, en representación de las actoras Patricia Beatriz Pérez, Cecilia Nelly Pérez, Evelina Sánchez, Irma Sánchez, María Alicia Sánchez, Dora Elizabeth Sánchez, Hermelinda Nora Sánchez y Alberto Sánchez, y alega hecho nuevo, en los términos procesales correspondientes, solicitando su incorporación al presente proceso.

En esa oportunidad acompañó un dictamen pericial caligráfico producido en sede penal, afirmando que resulta decisivo para el esclarecimiento de los hechos debatidos en autos.

Explica que ese dictamen, fue elaborado en el marco de la causa penal caratulada "Risso, Silvia Inés y Moreno, Daniel Darío s/ su denuncia", tramitada ante la Fiscalía de Instrucción en lo Penal de la V° Nominación, Expte n° 15595/2007, y que la pericia fue practicada por el Calígrafo Público Nacional Gabriel R. Ruiz, designado como perito oficial sorteado para intervenir en esa causa.

Señala que, el objeto de la pericia consistió en determinar la autenticidad de la firma inserta en el reverso del Poder Especial Irrevocable y Autocontratación Post Mortem, otorgado supuestamente por Víctor Hugo Sánchez Hoyos a favor de Silvia Inés Risso, instrumentado mediante Escritura n° 74, folio 80 del Protocolo Notarial, serie "B" n° 0503/16 – A 00583442, de fecha 23 de marzo de 2006, pasada ante el escribano Schar Hipólito Murad, titular del Registro n° 10, en la ciudad de La Banda, Provincia de Santiago del Estero.

Destaca que, como núcleo del hecho nuevo la conclusión categórica del dictamen pericial, en cuanto el experto afirma que la firma atribuida a Víctor Hugo Sánchez Hoyos no pertenece a su puño y letra, concluyendo de manera expresa que el causante no firmó el documento cuestionado.

Expone que, el perito arriba a esa conclusión luego de un análisis minucioso, comparativo y técnico, basado en firmas indubitadas contemporáneas al acto, obrantes en instrumentos auténticos, y utilizando metodología científica propia de la disciplina caligráfica.

Dice que el dictamen no se limita a una apreciación superficial, sino que desarrolla un estudio exhaustivo de aspectos tales como velocidad, presión, continuidad, inclinación, proporciones, orientación, gestos gráficos, automatismo escritural y estructura general de la firma, detectando en la firma dubitada signos de detención, inseguridad, temblores, discontinuidad y falta de espontaneidad, incompatibles con las características constantes de las firmas auténticas del causante.

Señala que, el perito descarta la posibilidad de imitación hábil o variaciones naturales de la firma, concluyendo que se trata de una firma falsa.

Aclara respecto de este hecho nuevo, que el actor tomó conocimiento formal de esta prueba el 21 de junio del año 2012, cuando se le permitió extraer copia de la documentación obrante en la causa penal, razón por la cual invoca expresamente su carácter de hecho nuevo, al no haber podido ser ofrecido con anterioridad en este proceso.

Afirma que la pericia realizada en sede penal guarda relación directa e inmediata con el objeto de la litis, en tanto desvirtúa el pilar documental sobre el cual se sustentan los actos jurídicos cuya nulidad se persigue.

Sostiene que el dictamen pericial incorporado confirma plenamente la tesis de la actora, y refuerza lo ya expuesto en la demanda y ampliaciones, y deja sin sustento la validez del poder invocado para la celebración de los actos posteriores, al demostrar que la voluntad del causante fue suplantada mediante una falsificación material.

Considera que, el hecho nuevo resulta relevante, conducente y decisivo para la correcta resolución del pleito.

Como se destaca más adelante, el hecho nuevo fue admitido en la primera audiencia de fecha 26/12/2024.

IV. Presentaciones del codemandado Daniel Darío Moreno.

Mediante presentación de fecha 23/06/2009 se apersona el Sr. Daniel Darío Montero, quien formula una serie de manifestaciones.

A fs.1039/1040 el codemandado Moreno se allanó en forma total, lisa, llana e incondicionada a la demanda incoada en su contra, solicitando que se haga lugar a la acción promovida y que las costas sean impuestas por su orden.

Asegura que, su decisión de allanarse se funda en las constancias objetivas que obran en autos, y en particular en la prueba incorporada con posterioridad por la parte actora, referida a la pericia practicada en sede penal.

Que de esa pericia, resulta en forma indubitada que la firma inserta en el reverso del Poder Especial Irrevocable y Autocontratación Post Mortem, otorgado supuestamente por Víctor Hugo Sánchez Hoyos a favor de Silvia Inés Risso, no pertenece a su puño y letra, concluyendo el perito oficial que

el causante no firmó el documento cuestionado.

Sostiene que esta circunstancia, resulta determinante para la solución del litigio, en tanto priva de validez al instrumento base de los actos cuya nulidad se persigue, y torna innecesario proseguir con una controversia judicial sobre extremos que han quedado esclarecidos por la prueba pericial incorporada.

Finalmente, solicita que se tenga presente su allanamiento en los términos expresados, y que se provea conforme a derecho.

Por decreto de fecha 17/06/2016 de fs. 1041 se tiene presente el allanamiento formulado por el codemandado Moreno, en los términos de su presentación, corre traslado a la actora por el pedido de costas por su orden, la que a fs. 1043 contesta el mismo manifestando conformidad.

En fecha 10/08/2016 (fs. 1044) se reserva para definitiva el tratamiento del allanamiento formulado por el codemandado Moreno.

V. Desistimiento de la acción en contra del Colegio de Escribanos de Santiago del Estero.

A fs. 1049, la parte actora manifiesta que, atento a que no se corrió traslado de la demanda al Colegio de Escribanos de Santiago del Estero, desiste de la acción en contra del mismo.

Con respecto a este planteo, por proveido de fecha 13/10/2016, se dejó sin efecto el traslado del desistimiento formulado a demás partes, dado que la parte actora desistió de la acción en contra del codemandado Colegio de Escribanos de Santiago del Estero, a quien no se le había notificado aún la demanda y además no se encuentra apersonado en la presente causa.

Por lo expuesto, se proveyó que en los términos de la presentación de fs. 1049, téngase por formulado desistimiento por la parte actora; previo a resolver el mismo, presten los letrados que hubiesen tenido intervención por la parte actora la conformidad del art. 35 de la Ley 5.480. A fs. 1060 el letrado Marcelo Fajre presta conformidad solicitada, haciendo lo propio el letrado Hugo Danesi a fs. 1062.

No habiéndose dictado formal resolución resolviendo el desistimiento solicitado, corresponde que sea tratado en esta oportunidad.

VI. Presentación de Silvia Inés Risso.

A fs. 1261 se presenta por derecho propio la Sra. Silvia Inés Risso, demandada en autos y manifiesta que, con motivo de la declaración testimonial del Dr. César del Valle Álvarez (fs. 1252) y como consecuencia de haber podido exponer a la Sra. Juez situaciones personales que atravesara y que fueran denunciadas en su presentación anterior, reitera su absoluto desconocimiento respecto del poder irrevocable de venta que se dice le otorgara Víctor Hugo Sánchez Hoyos, como asimismo de la transferencia que se habría efectuado a favor del Sr. Daniel Darío Moreno, personas a quienes expresa no conocer ni haber conocido nunca.

Refiere que expuso personalmente a la Sra. Juez que, más allá de la existencia de esas escrituras públicas, debe declarar que jamás compró ni vendió el inmueble sito en calle 9 de Julio n° 477/479, objeto de la presente causa, manifestando que dicha situación puede confesarla en razón de encontrarse actualmente en proceso de recuperación de su adicción.

Señala que, con la intención de no perjudicar a terceras personas, teniendo presente además el allanamiento formulado en autos por el Sr. Moreno, a quien supuestamente habría vendido la propiedad, desiste del incidente de nulidad que formulara en la causa y se allana a la demanda de

manera incondicional, solicitando que las costas por su intervención en autos se impongan por su orden.

Funda su presentación en la absoluta falta de voluntad y consentimiento que la llevaron a suscribir, años atrás, instrumentos públicos que refieren a actos jurídicos inexistentes, así como en el carácter incondicional del allanamiento que formula.

Finalmente, solicita se la tenga por desistida del planteo de nulidad deducido, por allanada a la demanda en los términos expresados, y se provea de conformidad.

Mediante decreto de fecha 18/06/2019 se dispone diferir el pronunciamiento sobre el allanamiento formulado por la codemandada Risso para ser proveído en su oportunidad.

VII. Intervención del tercer adquirente Oscar Matías Diez Yarade.

En fecha 04/11/2016 (fs.1078 a 1095) comparece en autos el letrado Juan Pablo Torres en representación del Sr. Oscar Matias Diez Yarade.

Manifiesta que su mandante posee interés legítimo y directo para intervenir en el proceso, en tanto el trámite y la eventual sentencia que se dicte incidirán de manera inmediata sobre la situación jurídica del inmueble ubicado en calle 9 de Julio 477/479 de esta ciudad, identificado con la matrícula registral correspondiente.

Expone que, su representado adquirió dicho inmueble mediante boleto de compraventa de fecha 05/06/2007, celebrado con Daniel Darío Moreno, quien figuraba como titular del dominio al momento de la operación.

Señala que el instrumento acompañado se encuentra debidamente sellado, con firmas certificadas por escribano público, y que constituye un título hábil para acreditar la adquisición realizada.

Afirma que no existe duda alguna respecto de la autenticidad del boleto, su fecha cierta y su oponibilidad frente a terceros, destacando que la posterior inscripción registral fue la consecuencia natural de un negocio jurídico válido y eficaz.

Relata que, en virtud de dicho acto, su mandante adquirió el dominio del inmueble, tomó posesión efectiva del mismo y ejerció actos posesorios propios del dueño, configurándose la tradición conforme al instituto de la traditio brevi manu regulado por el Código Civil entonces vigente.

Añade que Diez Yarade no sólo adquirió el bien con ánimo de dueño, sino que incluso lo utilizó como respaldo patrimonial, al punto de ofrecerlo en garantía para la obtención de créditos, lo que demuestra la plena convicción de estar frente a un derecho legítimamente adquirido.

Manifiesta asimismo que su representado abonó la totalidad del precio convenido al vendedor, extremo que acredita con los recibos correspondientes, cumpliendo íntegramente con todas las obligaciones a su cargo.

Sostiene que la única cuestión pendiente era la escrituración definitiva, cuya concreción se vio frustrada por la existencia de este proceso judicial, y no por incumplimiento alguno imputable a Diez Yarade.

Sostiene que la acción de nulidad intentada no puede prosperar en su contra, por cuanto importaría desconocer derechos adquiridos por un tercero extraño a los hechos originarios que se cuestionan.

Destaca que, el interés de Diez Yarade en el inmueble fue reconocido implícitamente en el proceso sucesorio vinculado al causante Víctor Hugo Sánchez Hoyos, en el cual su mandante intervino a

través de su apoderado.

Refiere que, en ese marco participó en negociaciones con entidades financieras, en particular con el Banco Macro las que culminaron con la celebración de contratos vinculados al inmueble de calle 9 de Julio 477/479, lo que demuestra que su calidad de interesado fue admitida sin objeciones.

Solicita que se admita la intervención como parte demandada en el proceso, se rechacen las pretensiones que directa o indirectamente afecten su derecho sobre el inmueble y se dicten todas las medidas necesarias para resguardar la posición jurídica de su mandante, dejando planteadas las reservas de derecho que correspondan.

VIII. Otros Trámites procesales.

En fecha 01/08/2022, se dictó sentencia interlocutoria por la que se resolvió hacer lugar a la intervención voluntaria solicitada en fecha 04/11/2016 por el Sr. Oscar Matias Diez Yarade (Art. 85 CPCCT).

Mediante actuación digital de fecha 15/08/2023 se dispone la apertura de la causa a pruebas.

Por presentación digital de fecha 26/12/2024 se presentan los Sres. Luis Enrique Concha Carrizo y Pablo David Concha Carrizo en representación de su madre Maria Alicia Sanchez, acreditando su fallecimiento y su condiciones de herederos mediante la sentencia de declaratoria de herederos dictada en los autos caratulados: "Sanchez Marta Alicia s/ Sucesion". Expte N°14483/21 que tramitan ante el Juzgado en Familia y Sucesiones de la III° Nominación.

En fecha 26/12/2024 se lleva a cabo la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas, en esa oportunidad se corre traslado a las partes del hecho nuevo presentado por la parte actora.

El letrado Usandivaras, ratifica la presentación de hecho nuevo. El letrado Danessi contesta y se da por notificado.

El letrado Torres contesta el traslado y se opone, la Defensoría Oficial Civil de la I° Nominación contesta el traslado y se adhiere a la oposición formulada.

Se resuelve hacer lugar al hecho nuevo, ya que se trata de prueba documental, producida en otro expediente (hoy art 441 CPCCT).

El Dr. Torres interpone revocatoria con apelación en subsidio, corrido el traslado a las partes, en ese mismo acto se resolvió no hacer lugar al recurso de revocatoria planteado por el letrado Juan Pablo Torres, y no hace lugar a la apelación en subsidio (hoy art 443 CPCCT). Se procede a proveer las pruebas de las partes.

Pruebas de la parte actora:

- 1) Instrumental - Informativa.
- 2) Declaración de Parte.
- 3) Pericial caligráfica. El letrado Torres se adhiere a la prueba y ofrece como consultor técnico de parte al Lic. Rodriguez José Luis.

Pruebas de la parte coactora Fanny Sanchez:

- 1) Instrumental.
- 2) Caligráfica: ya fue proveída y admitida en el actor N° 3.

Pruebas de la parte demandada Roberto Espeche:

1) Informativa.

Pruebas de la parte codemandada Herederos Ausentes De Martha A. Mansilla Gauna. Defensoría Oficial en lo Civil y del Trabajo de la Primera Nominación:

1) Instrumental.

Pruebas del tercero Oscar Matias Diez Yarade:

1) Instrumental.

2) Informativa.

En fecha 03/06/2025 se realiza la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de Causa para Definitiva, en el marco de la cual, se dio por concluido el período probatorio.

Abierto el acto, no fue posible la producción de la prueba de la parte actora N°2 ante la incomparecencia de la demandada Silvia Ines Risso. Se tuvo presente la solicitud de apertura de pliego, lo que se reserva para su oportunidad.

En cuanto al cuaderno de pruebas del actor N°3, ante la presencia del perito Pedro Pablo David Robles se procede a recibir las respuestas a las aclaraciones formuladas en el cuaderno de pruebas.

Pudiendo estar comprometido el interés público se ordena remitir los presentes autos al dictamen de la Fiscalía Civil Comercial y del Trabajo II Nominación.

En fecha 05/06/2025 se ordena la apertura del pliego de posiciones ofrecido por la parte actora y a su posterior incorporación digital a las constancias de este expediente, lo que se realiza en fecha 09/06/2025.

En fecha 26/08/2025 alega la parte actora; en fecha 22/08/2025 presenta sus alegatos la Defensoría en representación de los herederos del codemandado Murad, y en fechas 31/08/2025 y 27/08/2025 hacen lo propio el tercero Diez Yarade y el codemandado Espeche. Los codemandados Risso y Moreno no presentaron alegatos.

En fecha 18/02/2026 se ordena que previo a resolver se dé vista a la Sra. Agente fiscal, quien presenta su dictamen en fecha 13/03/2026, en igual fecha se llaman los autos para el dictado de la sentencia definitiva.

Y,

CONSIDERANDO:

I. La Litis.

Los actores inician demanda de nulidad por falsedad de: a) el poder especial irrevocable y autocontratación postmortem otorgada por escritura pública N°74 de fecha 23/03/2006 pasada por ante escribanía de registro N°10 correspondiente al escribano Schar Hipolito Murad de la provincia de Santiago del Estero; b) de nulidad e inoponibilidad de la venta efectuada mediante escritura pública N°165 de fecha 30/03/2007 pasada por ante la escribanía de registro N°41, correspondiente al escribano Roberto Espeche de esta ciudad de San Miguel de Tucumán; c) de nulidad e inoponibilidad y/o simulación respecto de la venta efectuada mediante Escritura Pública N°259 de

fecha 03/05/2007, pasada por ante la Escribanía Registro N° 41, correspondiente al escribano Roberto Espeche de esta ciudad de San Miguel de Tucumán, en relación al inmueble ubicado en calle 9 de Julio 477/479 de San Miguel de Tucumán, provincia de Tucumán, y por daños y perjuicio ocasionados; dirigiendo la acción en contra de la Sra. Silvia Inés Risso DNI N°14.966.702; del Sr. Daniel Dario Moreno, DNI n°13.132.313; del escribano Schar Hipolito Murad; y del escribano Roberto Esteban Espeche.

En fecha 14/12/2007 la parte actora reformula y amplía demanda, y demanda la reivindicación de inmueble y de inexistencia de actos jurídicos y subsidiariamente de nulidad de redargución de falsedad de Instrumento Público, Nulidad y/o inoponibilidad de venta y daños y perjuicios.

Justifican su demanda en tanto dicen que, el referido poder, supuestamente otorgado por Víctor Hugo Sánchez Hoyos a favor de Silvia Inés Risso, no fue suscripto por el causante y que su firma habría sido falsificada. Sobre esa base, afirman que la posterior escritura mediante la cual Risso se habría transferido el inmueble a sí misma y la ulterior venta a favor de Daniel Darío Moreno carecen de validez y resultan inoponibles al acervo sucesorio.

Corrido el traslado, se presenta Silvia Inés Risso, desiste del planteo de nulidad formulado y se allana incondicionalmente a la demanda.

En dicha presentación manifiesta que nunca compró ni vendió el inmueble, que no conocía a las personas involucradas en las operaciones cuestionadas y que su intervención habría carecido de voluntad y consentimiento, extremo que fue puesto en conocimiento de las partes y respecto del cual la actora prestó conformidad.

En cuanto al demandado Daniel Darío Moreno su intervención en autos se limitó a allanarse de forma total, lisa y llana a la pretensión formulada en su contra.

En tanto, el Sr. Oscar Matías Diez Yarade interviene en el proceso invocando derechos sobre el inmueble, derivados de una operación celebrada con el Sr. Daniel Darío Moreno, y sostiene que su situación debe ser diferenciada de los actos originariamente impugnados.

Invoca haber contratado sobre la base de antecedentes registrales y documentales, niega haber participado en la maniobra denunciada y solicita el rechazo de las pretensiones dirigidas en su contra.

El escribano Roberto Espeche sostuvo que actuó conforme la legislación vigente y no que existe reproche en su accionar que tenga relación de causalidad con los hechos alegados por los actores.

En consecuencia, la litis queda delimitada por la necesidad de establecer si el poder atribuido a Víctor Hugo Sánchez Hoyos es falso o jurídicamente inexistente; si, como derivación de ello, corresponde declarar la nulidad o inoponibilidad de las escrituras y transmisiones posteriores; si procede la reivindicación del inmueble a favor del acervo sucesorio; y si corresponde atribuir responsabilidad civil por los daños reclamados, con el alcance que resulte de la prueba producida en autos.

De ese modo quedo trabada la litis.

II. Encuadre legal.

Liminarmente, corresponde precisar el marco jurídico aplicable al caso.

La presente acción tiene por objeto principal cuestionar la autenticidad y eficacia jurídica de un poder especial irrevocable de venta y autocontratación postmortem atribuido a Víctor Hugo Sánchez

Hoyos, y, como consecuencia de ello, impugnar los actos posteriores de transmisión dominial celebrados sobre el inmueble ubicado en calle 9 de Julio n° 477/479 de San Miguel de Tucumán.

En ese contexto, la decisión exige examinar, de manera sucesiva, la autenticidad del instrumento base, la existencia o inexistencia de consentimiento del causante, la validez de las escrituras posteriores, la oponibilidad de los actos frente a los herederos, la eventual procedencia de la reivindicación y, finalmente, la responsabilidad civil atribuida a los intervinientes.

Atento a la fecha de los actos cuestionados, ocurridos durante los años 2006 y 2007, el análisis relativo a su constitución, validez, eficacia e invalidez debe efectuarse, en principio, conforme al régimen legal vigente al momento de su celebración (Código Civil velezano). Ello no impide acudir al Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN) en cuanto resulte aplicable a los efectos actuales de la relación jurídica o como pauta interpretativa compatible, pero sin alterar la regla de aplicación temporal de la ley respecto de actos jurídicos ya consumados.

La redargución de falsedad constituye la vía procesal idónea para destruir la eficacia probatoria propia de los instrumentos públicos en aquellos aspectos amparados por la fe pública.

Mientras no sea declarada su falsedad por sentencia, el instrumento público conserva plena fe respecto de los hechos que el oficial público enuncia como cumplidos por él o pasados en su presencia. Sin embargo, esa eficacia cede cuando se acredita que el documento contiene una falsedad material, en particular si la firma atribuida a una persona no corresponde a su puño y letra o si el otorgante no intervino realmente en el acto.

Desde esa perspectiva, la autenticidad de la firma atribuida a Víctor Hugo Sánchez Hoyos en el poder cuestionado constituye el presupuesto central de la decisión.

Es decir que, si se concluye que dicha firma no pertenece al causante, el instrumento no puede ser considerado una expresión válida de voluntad, pues faltaría el elemento esencial del acto jurídico: el consentimiento del supuesto otorgante.

En tal supuesto, no se trataría de un mero defecto formal subsanable, sino de la inexistencia o nulidad del acto que se presenta como fuente de la representación invocada.

En materia de representación, el poder sólo produce efectos jurídicos cuando emana de la voluntad real del representado.

Es que nadie puede actuar válidamente en nombre de otro sin una autorización suficiente y auténtica. Por ello, si el poder que habría habilitado a la demandada Silvia Inés Risso a disponer del inmueble resulta falso o inexistente, los actos celebrados en su consecuencia carecen de sustento representativo frente al titular del derecho y frente a sus sucesores universales como lo podría ser el caso de autos.

La autocontratación invocada en la primera transferencia exige, además, una autorización expresa y válida; de modo que, si el poder base cae, también queda sin fundamento el acto de disposición celebrado a partir de aquél.

La nulidad o inexistencia del acto originario proyecta sus efectos sobre los actos posteriores en la medida en que éstos reconozcan como antecedente necesario el instrumento cuestionado.

En materia de transmisión de derechos reales sobre inmuebles, rige el principio según el cual nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que tiene. Por consiguiente, quien aparece como adquirente en virtud de un título nulo, falso o carente de consentimiento del verdadero

titular no puede, en principio, constituirse en transmitente válido del dominio, salvo que concurren supuestos excepcionales de protección legal de terceros cuya procedencia debe ser examinada con criterio estricto.

En ese marco adquiere relevancia la situación de los posteriores adquirentes o interesados que invocan buena fe y título oneroso.

La buena fe no puede presumirse en abstracto ni apreciarse de manera puramente registral cuando se denuncia una cadena negocial fundada en un instrumento apócrifo. Debe valorarse, en concreto, si el adquirente actuó con la diligencia exigible según las circunstancias del caso, si existían antecedentes objetivos que imponían extremar recaudos, si el precio y las condiciones de contratación resultaban compatibles con una operación normal y si la situación posesoria, registral y documental del inmueble permitía razonablemente confiar en la legitimidad del transmitente.

La acción reivindicatoria, por su parte, se vincula con la pretensión de restitución del inmueble al acervo sucesorio. Los herederos, como continuadores de la persona del causante en sus derechos transmisibles, se encuentran legitimados para ejercer las acciones reales y personales necesarias para la defensa del patrimonio hereditario.

Si se acredita que el inmueble salió del patrimonio del causante mediante actos falsos, nulos o inoponibles, corresponde examinar si quienes detentan o invocan derechos sobre el bien carecen de título suficiente para oponerlos a los actores y si, en consecuencia, procede la restitución pretendida.

También debe considerarse que el allanamiento formulado por Silvia Inés Risso constituye un acto procesal relevante en cuanto importa reconocimiento de la pretensión deducida en su contra.

Sin embargo, por la naturaleza de los derechos comprometidos, la existencia de instrumentos públicos, la intervención de otros demandados y la invocación de derechos por terceros, dicho allanamiento no me releva de examinar la prueba producida ni de determinar el alcance de sus efectos respecto de los restantes litigantes. Su eficacia debe ser ponderada dentro del conjunto probatorio y en relación con los hechos que la propia demandada reconoce.

En cuanto a la responsabilidad atribuida a los escribanos intervinientes, el análisis debe efectuarse a partir de los deberes propios de la función notarial. La intervención del escribano no se agota en una actuación meramente formal, sino que comprende deberes de identificación, control de legalidad, imparcialidad, asesoramiento y resguardo de la seguridad jurídica de los actos autorizados.

La eventual responsabilidad civil exige verificar si existió una conducta antijurídica o negligente en el cumplimiento de esos deberes, si se produjo un daño cierto y si media relación causal adecuada entre la actuación profesional cuestionada y el perjuicio invocado.

Finalmente, el reclamo indemnizatorio debe ser examinado a la luz de los presupuestos generales de la responsabilidad civil: conducta antijurídica, factor de atribución, daño cierto y relación de causalidad adecuada. No basta la sola invocación de una maniobra irregular para admitir todos los daños reclamados; corresponde verificar, en cada caso, si el perjuicio fue probado, si guarda relación causal con los hechos atribuidos a cada demandado y cuál es la extensión resarcible.

Sólo en la medida en que tales extremos resulten acreditados podrá prosperar la pretensión de daños y perjuicios.

III. Prejudicialidad.

Con carácter previo al tratamiento de la pretensión principal, corresponde sobre cuestiones preliminares, en tanto se ha alegado la prejudicialidad penal y la existencia de un desistimiento de la

acción en contra del Colegio de Escribanos de Santiago del Estero.

El demandado Roberto Espeche plantea la prejudicialidad penal por la existencia de la causa penal caratulada "RISSO SILVIA INÉS Y MORENO DANIEL DARÍO S/ ESTAFA EXPTE. N° 15595/07", actualmente radicada por la la Fiscalía de Instrucción de Homicidios y Delitos Complejos, Secretaría de Delitos Complejos.

En el cuaderno de prueba del actor n°1, obra informe de la referida Unidad Fiscal, que adjunta los enlaces de las copias digitalizadas de los dos cuerpos de la causa. Accediendo al segundo cuerpo de la misma, obra el archivo de las referidas actuaciones por resolución de fecha 20/08/2019, en donde se relata que del análisis efectuado no surge que se hayan obtenido medios probatorios suficientes para atribuir la comisión de un hecho punible, sin perjuicio de dejar sin efecto el archivo que se ordena pueda ser dejado sin efecto en caso que sea procedente.

La norma del art. 1101 del Código Civil (aplicable al presente proceso), dispone que si la acción criminal hubiera precedido a la acción civil, o si fuera intentada pendiente ésta, no habrá condenación en el juicio civil antes de la condenación del acusado en el juicio penal.

Como se advierte, no ha habido condena ni absolución en la causa penal referida, y atento los motivos invocados por la Unidad Fiscal actuante, y el largo tiempo transcurrido desde el dictado de la resolución que dispuso el archivo, no es probable que se dicte sentencia en la causa penal.

Conforme lo ha establecido la Corte Suprema de Justicia de la Nación: "La postergación de la sentencia civil hasta tanto se dicte el fallo penal, impuesta ante la dualidad de procesos originados por un mismo hecho, debe ceder cuando la suspensión determina una dilación indefinida en el trámite y decisión de este juicio que ocasiona agravio a la garantía del derecho de defensa y produce una denegación de justicia" (CSJN, 28/4/1998, "Zacarías, Claudio H. c. Córdoba, Provincia de y otros s/sumario", Fallos 321:1124).

Por otro lado, el actual art. 1775 del Código Civil y Comercial de la Nación (que sirve como pauta interpretativa válida), consagra como excepción a la suspensión de la causa civil, entre otros, cuando "..b) si la dilación del procedimiento penal provoca, en los hechos, una frustración efectiva del derecho a ser indemnizado; ...".

Por lo expuesto, entiendo que en el caso concreto no existe prejudicialidad penal y me encuentro habilitado para el dictado de la sentencia.

IV. Desistimiento de la acción en contra del Colegio de Escribanos de Santiago del Estero.

A fs. 1049, los actores, atento a que no se corrió traslado de la demanda al Colegio de Escribanos de Santiago del Estero, desisten de la acción en contra del mismo.

Con respecto a este planteo, por proveído de fecha 13/10/2016, se dejó sin efecto el traslado del desistimiento formulado a demás partes, dado que la parte actora desistió de la acción en contra del codemandado Colegio de Escribanos de Santiago del Estero, a quien no se le había notificado aún la demanda y además no se encuentra apersonado en la presente causa.

Al respecto, la norma del art. 198, tercer párrafo, de la ley 6.176, vigente al momento del realizar el mentado desistimiento, dispone que no podrá desistirse del proceso en primera instancia, después de notificada la demanda, sin la conformidad de la otra parte, a quien se le dará traslado bajo apercibimiento de tenerlo por conforme en caso de silencio. Identica redacción se encuentra contenida en el art. 252 de la ley 9.531.

Por ello, en el proveído de fecha 13/10/2016 se tuvo por formulado desistimiento por la parte actora; y previo a resolver el mismo, se requirió que los letrados que hubiesen tenido intervención por la parte actora presten la conformidad del art. 35 de la Ley 5.480. A fs. 1060 el letrado Marcelo Fajre presta conformidad solicitada, haciendo lo propio el letrado Hugo Danesi a fs. 1062.

En consecuencia, corresponde hacer lugar al desistimiento de la acción formulado por los actores, a fs. 1049, con respecto al Colegio de Escribanos de Santiago del Estero

V. Análisis y resolución de la presente causa.

Resueltas las cuestiones preliminares, corresponde abocarme al tratamiento y resolución de las diferentes pretensiones planteadas en los presentes actuados.

V.1. Nulidad e inoponibilidad de los actos jurídicos.

Adentrándome en el análisis de la presente cuestión, corresponde determinar si se encuentra acreditada la falsedad atribuida al poder especial Irrevocable de venta y autocontratación postmortem instrumentado mediante Escritura Pública N° 74, de fecha 23/03/2006, pasada ante la Escribanía de Registro N°10 de la provincia de Santiago del Estero, a cargo del escribano Schar Hipólito Murad.

Ello resulta dirimente, pues ese instrumento constituye el antecedente necesario invocado para justificar la posterior transferencia del inmueble ubicado en calle 9 de Julio N°477/479 de San Miguel de Tucumán a favor de Silvia Inés Risso y, luego, la ulterior venta a Daniel Darío Moreno.

La parte actora sostuvo que el referido poder nunca fue otorgado por Víctor Hugo Sánchez Hoyos y que la firma allí inserta no pertenece al causante.

A partir de esa premisa, persigue la redargución de falsedad del instrumento, la nulidad e inoponibilidad de los actos jurídicos posteriores y la reivindicación del inmueble a favor del acervo sucesorio.

De este modo, el análisis debe comenzar necesariamente por la autenticidad de la firma atribuida al causante en la escritura pública N°74.

A tal efecto, reviste especial relevancia la prueba pericial caligráfica producida en el cuadernos de pruebas N°3 de la actora.

En la primera audiencia de conciliación y proveído de prueba de fecha 26/12/2024 se admitió dicha prueba y se fijó como objeto determinar si la firma dubitada inserta en el reverso, margen inferior izquierdo, de la escritura N°74 de fecha 23/03/2006 debía ser imputada a Víctor Hugo Sánchez Hoyos. También se ordenó que el perito informara si el instrumento presentaba enmiendas, correcciones, interlineados, lavados o raspaduras en su estructura formal o en su contenido específico.

El perito designado, Lic. Pedro Pablo David Robles, realizó el estudio sobre documentación original, tomo como instrumento dubitado el protocolo notarial A00583442 correspondiente a la escritura N°74 de fecha 23/03/2006, y como elementos indubitados las firmas insertas en los contrato de alquiler de fecha 16/03/2006 y de fecha 16/05/2006, ambos atribuidos a Víctor Hugo Sánchez Hoyos y con certificación notarial.

Analizado el procedimiento expuesto por el Sr. perito respecto de la metodología del estudio, ello permite asignarle valor convictivo, pues la conclusión no deriva de una simple y llana comparación visual de la grafología, sino de un examen técnico desarrollado sobre los documentos originales y

acompañado de ilustraciones fotográficas.

Bajo tales pautas, el perito informó la existencia de signos de adulteración por borrado, raspado y enmienda. Señaló alteraciones en la parte superior del instrumento, donde aparece la referencia "Folio ochenta (80)"; en el margen lateral izquierdo, donde se lee "Esc. N°64"; en sectores del texto comprendidos entre determinadas interlíneas; y en el reverso del instrumento.

Indicó, además, la presencia de desprendimiento y "erizamiento" de fibras, remoción del satinado o engomado del papel, rastros de abrasión mecánica y sectores en los que se advierte escritura o firma que no habría sido eliminada por completo.

Estas conclusiones revisten singular importancia, porque la cuestión no se limita a establecer si la firma dubitada se asemeja o no a las firmas indubitadas. Sino que va más allá, y considera que el instrumento originario (poder) en la cadena de transmisiones presenta, signos materiales de alteración en su estructura formal y en su contenido específico. Lo que resulta compatible con la hipótesis sostenida por la actora desde el inicio, en el sentido que el poder fue utilizado para dotar de apariencia formal a un acto que no expresó la voluntad real del causante.

En cuanto al cotejo de firmas, el Sr. perito diferenció el análisis extrínseco, del análisis intrínseco.

En el primero examinó espontaneidad, ritmo de escritura, velocidad, presión, continuidad, inclinación de ejes, orientación, diagramación, irradiación y cultura gráfica.

En el segundo, valoró los pequeños detalles de construcción, esto es, aquellos rasgos internos que permiten determinar si dos grafismos pertenecen o no a una misma mano caligráfica.

El dictamen destacó que las firmas indubitadas presentaban espontaneidad y un adecuado manejo del elemento escritor, mientras que la firma dubitada exhibía falta de espontaneidad, inseguridad en el desarrollo gráfico, movimientos acompasados, detenciones, retomas, indecisión gráfica y agregados. También señaló diferencias en trazos, rasgos, enlaces, dimensiones y gestos gráficos. Concluyendo que las firmas indubitadas poseen un gesto gráfico distinto al de la firma cuestionada.

Finalmente el Sr. perito concluye exponiendo diciendo que, la firma dubitada inserta en el reverso, margen inferior izquierdo, de la escritura pública N°74 de fecha 23/03/2006, correspondiente al poder especial irrevocable de venta y autocontratación atribuido al causante Víctor Hugo Sánchez Hoyos, no corresponde a su mano caligráfica.

También concluyó en el sentido que el instrumento presenta correcciones, enmienda, borrado y raspado en su estructura formal y en su contenido específico.

Las impugnaciones y observaciones formuladas contra el dictamen no logran desvirtuar sus conclusiones.

En efecto, el perito al responder dichas observaciones e impugnaciones ratificó íntegramente su informe y explicó que todas las alteraciones advertidas se encontraban ilustradas y descriptas en la pericia. Aclarando que su función no es determinar la autoría material de las modificaciones ni la intencionalidad delictiva de quien las hubiera realizado, sino únicamente constatar técnicamente la existencia de adulteraciones en el soporte documental.

Frente a la crítica vinculada con la existencia de alguna coincidencia en la inclinación de los ejes de escritura, el perito precisó que ese era sólo uno de los parámetros evaluados y que el examen decisivo era el análisis intrínseco, referido a los pequeños detalles de construcción. En ese aspecto, sostuvo que la firma dubitada presentaba falta de espontaneidad, detenciones, retomas y agregados

en cantidad y calidad suficiente para descartar que proviniera de la misma mano caligráfica que las firmas indubitadas.

En la segunda audiencia de producción de pruebas y conclusión de causa de fecha 03/06/2025, se dispuso requerir al perito que responda la pregunta realizada por el letrado Torres en representación del Sr. Diez Yarade respecto de la grafía del contrato de marzo de 2006.

El perito, al responder, mantuvo la conclusión originaria y explicó que no debía confundirse la existencia de detenciones con acumulaciones de tinta propias del elemento escritor tipo bolígrafo.

A la clara conclusión arribada en este cuaderno de pruebas, debe agregarse el hecho nuevo denunciado por la parte actora y admitido en la primera audiencia.

Cabe recordar que el hecho nuevo consistió en el dictamen pericial caligráfico producido en la causa penal "Risso, Silvia Inés y Moreno Daniel Darío s/ su denuncia", Expte N°15595/2007, efectuado por el perito calígrafo Gabriel R. Ruiz, quien concluyó diciendo que la firma atribuida a Víctor Hugo Sánchez Hoyos en el poder especial irrevocable instrumentado mediante escritura N°74 "no pertenece al puño y letra" del causante.

Ahora bien, la valoración de este hecho nuevo debe efectuarse con prudencia y dentro del conjunto probatorio. No se trata de fundar esta la sentencia exclusivamente en una prueba producida en sede penal, sino de ponderar su valor corroborante en relación con las aquí producidas.

Su relevancia radica en que la conclusión allí alcanzada coincide con la pericia producida en este proceso, pues ambas descartan que la firma atribuida a Víctor Hugo Sánchez Hoyos en la escritura pública N°74 pertenezca al causante. Esta coincidencia entre los dos estudios caligráficos, fortalece la fuerza convictiva de la prueba pericial caligráfica rendida en autos.

Si bien con la prudencia que requiere al tratarse de un profesional contratado por la parte, la perito consultora de los actores, la Lic. Josefina Angelica Maldonado, presentó en el cuaderno de prueba del actor n°3 su dictamen pericial en fecha 26/05/2025, y concluye que la firma inserta en el poder irrevocable de venta y autocontratación no corresponde con el haber escriturario del Sr. Víctor Hugo Sanchez Hoyos, es decir no pertenece a su puño y letra, es falsa. También sostiene que el documento cuestionado presenta notables adulteraciones físicas y mecánicas, borrados, raspados, agregados. Sus conclusiones son en la misma línea que los peritos Robles y Ruiz.

Continuando con el análisis probatorio de autos, también corresponde ponderar, los allanamientos formulados por Silvia Inés Risso y Daniel Darío Moreno.

En el caso de Silvia Inés Risso, su allanamiento adquiere especial relevancia porque ella aparece como beneficiaria directa del poder cuestionado y como adquirente inicial del inmueble mediante su autocontratación.

Al manifestar en su allanamiento que nunca compró ni vendió el inmueble de calle 9 de Julio n° 477/479, que no conocía a las personas involucradas y que su intervención careció de voluntad y consentimiento, no reemplaza per se a la prueba pericial ni habilita por sí sola a declarar la falsedad de un instrumento público.

Sin embargo, en el marco de la valoración integral, constituye un elemento corroborante de particular peso, pues proviene de nada más y nada menos, de quien figura como sujeto central y primordial del acto impugnado.

En cuanto al allanamiento del codemandado Daniel Darío Moreno también debe ser valorado en igual sentido, pues es quien aparece en la cadena negocial como adquirente posterior de Silvia Inés Risso mediante escritura N°259 de fecha 03/05/2007.

Por ello, su allanamiento no es procesalmente neutro, ya que proviene de quien sería el adquirente inmediato de Risso y, por tanto, de uno de los eslabones esenciales de la secuencia de transmisiones cuya validez se discute.

Si bien dicho allanamiento tampoco basta por sí solo para tener por acreditada la falsedad documental, sí debilita la subsistencia de una controversia real respecto de la eficacia del título que habría recibido de Risso.

Es decir que, la prueba pericial caligráfica producida en el cuaderno de pruebas del actor N°3, las respuestas brindadas por el Sr. perito frente a las impugnaciones de las partes, el hecho nuevo admitido en la primera audiencia y los allanamientos de los demandados Risso y Moreno constituyen elementos convergentes, resultan suficientes para poder concluir que el poder especial irrevocable atribuido a Víctor Hugo Sánchez Hoyos no fue válidamente otorgado por éste, pues la firma que se le atribuye no pertenece a su mano caligráfica.

La conclusión a la que arribo, no se apoya en un indicio aislado, sino que surge de la concordancia entre prueba pericial (prueba directa), la prueba documental incorporada como hecho nuevo y las conductas procesales de quienes aparecen como protagonistas de la cadena de transmisiones cuestionada.

Entonces, conforme a las reglas de la sana crítica, la valoración conjunta de esas herramientas probatorias me permiten tener por acreditada la falsedad material de la firma atribuida al Sr. Víctor Hugo Sánchez Hoyos en la escritura pública N° 74.

Dicho lo anterior, la consecuencia jurídica debe ser que, si la firma atribuida al causante (Sanchez Hoyos) no le pertenece, el instrumento carece del presupuesto esencial de todo acto jurídico, como lo es la voluntad del otorgante, y en ese caso, no se trata de un defecto formal, ni de una irregularidad susceptible de saneamiento, sino de la ausencia misma de consentimiento. Por lo tanto, sin voluntad auténtica del Sr. Víctor Hugo Sánchez Hoyos, no existió poder válido a favor de la demandada Silvia Inés Risso.

Entonces, acreditada la falsedad del poder especial, corresponde proyectar sus efectos sobre los actos jurídicos posteriores que reconocen en él su antecedente necesario.

Así, la escritura pública N°165 de fecha 30/03/2007, mediante la cual la demandada Silvia Inés Risso habría adquirido el inmueble por autocontratación, sólo podía sostenerse sobre la existencia de una representación válida y de una autorización expresa del titular dominial. Al haberse acreditado que la firma inserta en el instrumento era apócrifa, Risso no tenía facultades para disponer del inmueble ni para contratar consigo misma.

En consecuencia, la escritura pública N°165 de fecha 30/03/2007 debe ser declarada nula e inoponible a los herederos del Sr. Víctor Hugo Sánchez Hoyos. La autocontratación instrumentada careció de causa representativa válida, pues quien aparece como representante y adquirente no contaba con poder auténtico emanado del titular del derecho.

La misma consecuencia corresponde respecto de la escritura pública N°259 de fecha 03/05/2007, mediante la cual Silvia Inés Risso habría vendido el inmueble al Sr. Daniel Darío Moreno. Es que, si Risso no adquirió válidamente el dominio, tampoco pudo transmitirlo válidamente a un tercero, en tanto nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que posee. De allí que la

venta posterior queda privada de valor jurídico en cuanto depende necesariamente de un título antecedente inválido.

IV.1.1. Del Tercero Oscar Matias Diez Yarade.

Ahora bien, luego de las consideraciones anteriores, corresponde analizar la situación del tercero Oscar Matías Diez Yarade, quien invoca derechos sobre el inmueble con fundamento en una operación celebrada con el Sr. Daniel Darío Moreno.

De las constancias de autos surge que el Sr. Diez Yarade acompañó diversa documentación para sustentar la adquisición que invoca. En particular, fundó su derecho en un boleto de compraventa de fecha 05/06/2007 celebrado con Daniel Darío Moreno; en la Escritura Pública N°82 de poder especial irrevocable de la misma fecha, otorgada por Moreno ante la escribana Ivonne Marcela Adriana Vázquez en la Provincia de Jujuy; en constancia de cancelación total del precio; en certificación de firmas y legalización ante el Colegio de Escribanos de Jujuy; y en copia de la solicitud de inscripción o Rogación N°4857 ante el Registro Inmobiliario de Tucumán, de fecha 07/02/2008, la que habría sido rechazada por la existencia de medidas cautelares previas.

Sin embargo, aun valorada esa documentación en su conjunto, ella no resulta suficiente para enervar la acción deducida por los herederos del titular originario. Ello es así porque la adquisición invocada por el tercero se inserta en una cadena dominial viciada desde su origen, en la cual Daniel Darío Moreno sólo podía transmitir un derecho válido si lo había recibido válidamente de Silvia Inés Risso; y Risso, a su vez, sólo podía transmitir si había adquirido válidamente mediante el poder atribuido a Víctor Hugo Sánchez Hoyos. Pero, acreditada la falsedad de ese poder, queda sin sustento toda la secuencia transmisiva posterior.

Esta situación encuadra dentro de lo que la doctrina denomina adquisición a non domino. Tal supuesto se configura cuando una persona adquiere un inmueble de quien no es dueño o carece de legitimación para transmitirlo. Dentro de esta categoría se incluyen supuestos tales como la sustitución de personas, las escrituras materialmente falsificadas, la utilización de poderes apócrifos, inválidos o revocados, las personerías inexistentes o ineficaces, y, en general, aquellos casos caracterizados por la falta de autoría o participación del verdadero titular en el acto transmisivo.

En el caso bajo estudio, la falta de intervención del verdadero titular resulta determinante. En efecto, el Sr. Víctor Hugo Sánchez Hoyos no otorgó válidamente el poder que se le atribuye. Por ello, Silvia Inés Risso no adquirió válidamente, Daniel Darío Moreno no recibió un derecho eficaz y, en consecuencia, no pudo transmitir a Diez Yarade un derecho mejor o más extenso que el que poseía. La apariencia formal de los actos posteriores no puede prevalecer frente a la inexistencia de voluntad del titular originario.

En ese mismo sentido, la Excma. Cámara Civil y Comercial Común, Sala II, en los autos "Coria Ana María c/ Carrazán Alberto Daniel y otros s/ Nulidad de escritura y daños y perjuicios", Expte. N°3739/17, sentencia de fecha 28/04/2025, sostuvo que la protección del subadquirente de buena fe y a título oneroso es de interpretación estricta, y que los subadquirentes no pueden ampararse en su buena fe y título oneroso si el acto se realizó sin intervención del titular del derecho. También destacó que, en supuestos de falsificación de firma o transmisión sin intervención del verdadero titular, la adquisición posterior queda alcanzada por la nulidad del acto antecedente y no puede oponerse al propietario despojado.

Este criterio resulta plenamente aplicable al caso. En consecuencia, la defensa de Diez Yarade no puede prosperar por la sola invocación de buena fe, onerosidad, boleto de compraventa, poder irrevocable otorgado por Moreno, constancia de pago o confianza en la apariencia registral.

En materia inmobiliaria, la buena fe que pretende oponerse al verdadero titular no se satisface con la mera verificación registral, sino que exige una conducta diligente, prudente y previsor, especialmente cuando se trata de una operación derivada de transmisiones sucesivas realizadas en un lapso extremadamente breve y con base en un poder otorgado en otra jurisdicción.

En autos no surge que Diez Yarade hubiera acompañado un estudio de títulos ni un informe notarial que analizara la validez de la cadena de transmisiones previas. Esta omisión no es menor, porque la verificación sobre la regularidad de los antecedentes dominiales y sobre la legitimación del transmitente constituye un recaudo relevante cuando se pretende oponer una adquisición a los herederos del verdadero titular. En un caso como éste, donde el título de Moreno reconocía como antecedente inmediato una adquisición de Risso fundada en un poder especial irrevocable atribuido a una persona fallecida poco tiempo después, la diligencia exigible al adquirente imponía extremar recaudos.

También debe ponderarse la celeridad objetiva de las operaciones. El informe de Catastro producido en el cuaderno de prueba del demandado N°1 da cuenta de la existencia de dos certificados catastrales de escrituración respecto del Padrón N°211.460: el primero ingresado el 27/03/2007 y salido informado el 29/03/2007; y el segundo ingresado el 20/04/2007 y salido informado el 26/04/2007. Estos datos se corresponden temporalmente con la escritura de autocontratación a favor de Risso de fecha 30/03/2007 y con la posterior venta a Moreno de fecha 03/05/2007.

Ese informe no prueba por sí solo la falsedad del poder, pero sí contribuye a mostrar la rapidez con que se prepararon y ejecutaron las transmisiones posteriores al fallecimiento de Sánchez Hoyos. Entonces, esa celeridad, valorada conjuntamente con la prueba pericial caligráfica rendida en autos, el hecho nuevo documental, los allanamientos de Risso y Moreno, la inexistencia de estudio de títulos o informe notarial suficiente y la restante prueba producida, impide tener por acreditada una buena fe con entidad suficiente para neutralizar la acción de los herederos.

El informe del Registro Inmobiliario agregado en fecha 13/02/2025 en el cuaderno de pruebas N°1 de la demandada también resulta conducente, en cuanto remite a la Matrícula Registral S-20010 y a las inscripciones obrantes en la respectiva plancha registral, dejando constancia de que los certificados se encuentran en los protocolos notariales en poder del notario interviniente.

Ello permite reconstruir la secuencia registral de los actos cuestionados, pero no sana los defectos del título antecedente, pues la inscripción registral no convalida un acto nulo ni subsana la falta de voluntad del titular del derecho.

En cuanto a la prueba informativa ofrecida por el propio tercero, cabe señalar que el oficio dirigido a la Excma. Cámara Civil y Comercial de los Tribunales de la Provincia de Jujuy, a fin de que remitiera copia certificada de la causa "Cautelar de Innovativa Diez Yarade Oscar Matías c/ Moreno Daniel Darío", Expte. N°C-030095/14, cuyo diligenciamiento había quedado a cargo del Dr. Juan Pablo Torres, no fue producido.

La falta de producción de esa prueba debe ser valorada en contra del tercero, pues se trataba de un elemento ofrecido por él mismo para sustentar su posición. En consecuencia, no puede extraerse de aquella causa ningún dato favorable que permita robustecer la buena fe alegada, la posesión invocada o la eficacia de la operación celebrada con Moreno.

Tengo presente que si bien la redacción del art. 1051 del Código Civil, conforme ley 17.711 -vigente al momento del otorgamiento de los actos cuestionados- otorga protección a los adquirentes de buena fe y a título oneroso, no es menos cierto que, la mayor parte de la doctrina, en posición a la que adhiero, excluye del texto del artículo 1051, a las llamadas transferencias a non domino de

inmuebles, es decir, aquellas que se basan en actos o negocios en los que el verdadero propietario no interviene; esto puede suceder en diversos casos, como, por ejemplo, si una persona genera la apariencia de ser el propietario del bien mediante falsa identidad, o se utiliza un mandato falso o revocado, o, más grave aún, existe complicidad de un notario o escribano, y se otorga un título de transferencia a favor de un adquirente.

Esta solución ha sido incorporado por el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, que sirve como pauta interpretativa válida, en el art. 392, párrafo final, que textualmente dispone: "Los subadquirentes no pueden ampararse en su buena fe y en su título oneroso si el acto se ha realizado sin la intervención del titular del derecho".

Por ello, resuelvo, y así lo declaro, que la adquisición invocada por el tercero Diez Yarade es inoponible a los actores, en su carácter de herederos del Sr. Víctor Hugo Sanchez Hoyos.

V.2. Acción de reivindicación.

Descartada la oponibilidad de la adquisición invocada por Oscar Matías Diez Yarade, corresponde verificar si se encuentran reunidos los presupuestos de la acción reivindicatoria deducida por la parte actora.

Viene al caso recordar que la acción de reivindicación es aquella que nace del dominio que cada uno tiene sobre cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión la reclama contra quien se encuentra en posesión de ella (cfr. art. 2758 del Código Civil). Sus requisitos son: justificar el título que otorga derecho sobre la cosa; acreditar la pérdida de la posesión y la posesión actual de quien la detenta; y que la cosa reivindicada sea una cosa particular, susceptible de ser poseída (cfr. arts. 2758, 2772, 2774, 2776, 2778 y conchs. del Código Civil).

El título es la causa válida o suficiente, según el derecho y la ley, para transmitir el dominio (art. 4010 del Código Civil). Así lo entiende la Corte Suprema de Justicia de Tucumán al sostener que el vocablo "título" no debe ser entendido en sentido meramente documental o formal, como instrumento probatorio del dominio, sino como causa legítima de transmisión o adquisición de la propiedad. Es el acto jurídico que sirve de causa a la tradición o adquisición de la cosa, comprendiendo tanto los actos traslativos de dominio, como la compraventa o la donación, cuanto los declarativos, como la partición o la sentencia judicial, ya que unos y otros acreditan su existencia (cfr. CSJT, "Augier de Galera, Blanca Yolanda vs. José Morelli y otro s/ Reivindicación y daños y perjuicios", sentencia N°685 del 31/08/2000, entre otras).

El título, además, debe ser de fecha anterior a la posesión de la parte demandada o del tercero que resiste la acción. Ello surge del art. 2789 del Código Civil, en cuanto dispone que si el título del reivindicante es de fecha posterior a la posesión que tiene la demandada, no resulta suficiente para fundar la demanda, aunque ésta no presente título alguno. Sin embargo, tal situación no implica que el reivindicante tenga su suerte definitivamente sellada, pues puede mejorar su posición recurriendo a los títulos de sus antecesores en el dominio hasta llegar a alguno cuya fecha sea anterior a la posesión de quien resiste la acción (art. 2790 del Código Civil) (cfr. CCCC, Sala 2, "Billone Marcelo Juan Alberto - Billone Orlando Tulio y Billone Andrea Vanessa vs. Espeche Juan Carlos s/ Mediación - Reivindicación", sentencia N°562 del 21/10/2016).

Ello es así porque debe presumirse iuris tantum que los antecesores del reivindicante le transfirieron la cosa subrogándolo en todos sus derechos, de modo que aquél puede ampararse en los derechos que hubieran tenido sus antecesores para reivindicar. Así, la cesión de la acción reivindicatoria se considera implícita en el acto de transmisión (cfr. art. 1444 del Código Civil).

En cuanto a la pérdida de la posesión y la posesión actual de quien resiste la acción, se ha dicho que cuando el legislador se refiere a la “desposesión”, como condición para el ejercicio de la acción reivindicatoria, alude no sólo al “despojo” que pueda sufrir el reivindicante, sino a todas aquellas situaciones en que el derecho de poseer del dominus y la plenitud de sus poderes respecto de la cosa se ven impedidos, limitados, excluidos o parcialmente recortados por un tercero que, ejerciendo la retención material o invocando un derecho incompatible, desplaza el derecho del reclamante. En tal sentido, se pronunció la Cámara 1ª de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Bahía Blanca en “C. de A., J. c. M. de F., D.”, sentencia del 31/07/1979, La Ley Online: AR/JUR/2212/1979, criterio citado por la Excma. Cámara Civil y Comercial Común, Sala 2, en “Ruesjas Miguel vs. Sánchez Eduardo Daniel s/ Reivindicación”, sentencia N°80 del 26/03/2015.

Aplicadas estas pautas al caso, entiendo que los recaudos de la acción reivindicatoria se encuentran satisfechos. Los actores comparecen en su carácter de herederos de Víctor Hugo Sánchez Hoyos, quien aparece como titular dominial originario del inmueble de calle 9 de Julio N°477/479 de San Miguel de Tucumán.

En relación al título, a fs. 300/310, los actores adjuntan copias certificadas del testimonio de escritura n°1375 de fecha 21/12/1998, por la cual Víctor Hugo Sánchez Hoyos adquiere los inmuebles de calle 9 de Julio n°477/479, inscriptos en las matrículas S-20008 y S-20010. En la misma oportunidad, también acompañan copias certificadas del testimonio de la escritura n°60 de fecha 19/01/1999, de cancelación de hipoteca de los referidos inmuebles, a favor del Sr. Sánchez Hoyos.

A su vez, la pérdida de la posesión o, cuanto menos, del pleno ejercicio del derecho de poseer surge de la cadena de actos declarados nulos e inoponibles, que desplazó formal y registralmente el inmueble del acervo sucesorio mediante un poder falso y las escrituras posteriores otorgadas en su consecuencia. Esa situación importó una afectación concreta del derecho de los herederos, en tanto el inmueble fue colocado registralmente fuera del patrimonio del causante mediante actos que no pueden serles opuestos.

En definitiva, la situación jurídica de Oscar Matías Diez Yarade no constituye un obstáculo para la procedencia de la acción reivindicatoria. Su adquisición se inserta en una cadena de transmisiones originada en un poder falso y en actos celebrados sin la intervención ni el consentimiento del verdadero titular del derecho.

En tales condiciones, la invocación de buena fe y de adquisición a título oneroso no puede prevalecer frente al derecho de los herederos de Víctor Hugo Sánchez Hoyos, pues los actos jurídicos que sirven de antecedente al título invocado por el tercero han sido declarados nulos e inoponibles respecto de aquéllos. Ello es, desde luego, sin perjuicio de las acciones personales o resarcitorias que el tercero pudiera ejercer contra quienes considere responsables.

A mayor abundamiento, corresponde destacar que los actores cuentan con un título válido, anterior y plenamente eficaz, mientras que el título invocado por el tercero, aun cuando formalmente exista, deriva de una cadena de actos jurídicos afectados por la nulidad e inoponibilidad declaradas en esta sentencia. En consecuencia, dicho instrumento carece de aptitud jurídica para prevalecer frente al derecho de los reivindicantes.

En este contexto adquiere especial relevancia el principio consagrado por el art. 2790 del Código Civil entonces vigente, conforme al cual: “Si 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”. Si bien, en el caso, Oscar Matías Diez Yarade invoca un título formal, éste encuentra su origen en una adquisición a non domino, derivada de una

secuencia de actos que carecen de eficacia jurídica frente al verdadero titular. Por ello, su situación resulta sustancialmente equiparable a la contemplada por la citada norma, pues el título que invoca no posee entidad suficiente para desvirtuar la presunción que favorece a los actores.

Cabe señalar, además, que dicho criterio fue receptado por el actual art. 2256 inc. c) del Código Civil y Comercial de la Nación, al disponer que, cuando los derechos del actor y del demandado emanan de distintos antecesores y el título del reivindicante es anterior a la posesión del demandado, se presume que el transmitente del actor era poseedor y propietario del inmueble cuya reivindicación se pretende. Ambos preceptos responden a un mismo principio: la prevalencia del título anterior y jurídicamente eficaz frente a otro que no puede producir efectos respecto del verdadero titular.

En el caso concreto, el análisis comparativo de los títulos conduce a reconocer la superioridad jurídica del invocado por los actores. Ello es así porque proviene del verdadero titular del derecho, mientras que el título invocado por Diez Yarade es posterior y deriva de una cadena de transmisiones afectada por la nulidad e inoponibilidad de los actos antecedentes, conforme quedó demostrado en los considerandos precedentes.

La conclusión jurídica se impone, entonces, como una consecuencia necesaria de todo lo expuesto. Si la autocontratación realizada por Risso careció de representación válida; si la posterior venta a Moreno no pudo transmitir un derecho del que Risso carecía; y si la adquisición invocada por Oscar Matías Diez Yarade constituye una adquisición a non domino, inoponible al verdadero titular, resulta evidente que el inmueble ubicado en calle 9 de Julio N°477/479 de San Miguel de Tucumán nunca salió válidamente del patrimonio del Sr. Víctor Hugo Sánchez Hoyos. En consecuencia, corresponde hacer lugar a la acción reivindicatoria y disponer la restitución jurídica del inmueble al acervo sucesorio del causante.

V.3. Daños y perjuicios y situación de los escribanos demandados.

Resuelta favorablemente la pretensión principal de nulidad, inoponibilidad y reivindicación, corresponde ingresar al tratamiento del reclamo de daños y perjuicios deducido por la parte actora como consecuencia de la imposibilidad de disponer del inmueble ubicado en calle 9 de Julio n° 477/479 de San Miguel de Tucumán.

En este marco, también corresponde analizar en forma expresa la situación de los escribanos demandados, Schar Hipólito Murad y Roberto Esteban Espeche, en tanto ambos aparecen vinculados con instrumentos públicos que integran la cadena comercial cuestionada, aunque con distinta intervención y alcance.

Liminarmente, cabe señalar que la responsabilidad civil no es otra cosa que el deber de indemnizar el daño injustamente causado a otro.

Para que ella proceda, deben concurrir sus presupuestos esenciales: incumplimiento objetivo o antijuridicidad, factor de atribución, daño cierto y relación de causalidad adecuada.

Por ello, la declaración de falsedad del poder y la nulidad de los actos jurídicos posteriores no conducen, por sí solas y de modo automático, a la admisión de una condena dineraria. Es necesario, además, que el daño reclamado haya sido acreditado en cuanto a su existencia, extensión y relación causal con la conducta atribuida a cada demandado.

En el caso, la antijuridicidad surge suficientemente acreditada respecto de la cadena de actos fundada en un poder con firma apócrifa. Conforme fue valorado en párrafos anteriores, el poder especial irrevocable de venta y autocontratación postmortem atribuido a Víctor Hugo Sánchez Hoyos fue reputado falso a partir de la prueba pericial caligráfica rendida en autos, del hecho nuevo

admitido en la primera audiencia, de los allanamientos de Silvia Inés Risso y Daniel Darío Moreno y de las restantes constancias documentales ya ponderadas.

Esa situación produjo la salida formal del inmueble del patrimonio del causante mediante un instrumento que no exteriorizó su voluntad auténtica.

Sin embargo, una cosa es la afectación del derecho real o hereditario, que se repara mediante la declaración de falsedad, nulidad, inoponibilidad, cancelaciones registrales y reivindicación, y otra distinta es la procedencia de una indemnización dineraria autónoma. Para ello era indispensable que la parte actora demostrara cuál fue el perjuicio patrimonial concreto sufrido por la imposibilidad de disponer del inmueble, su extensión económica y el nexo causal con la conducta atribuida a los demandados.

Desde esta perspectiva, no advierto ninguna prueba producida tendiente a demostrar y cuantificar un daño patrimonial autónomo.

En efecto, en la primera audiencia realizada en fecha 26/12/2024 se admitió prueba instrumental, informativa, declaración de parte y pericial caligráfica, todas ellas orientadas principalmente a acreditar la falsedad del poder, la secuencia registral y la autenticidad de la firma atribuida al causante.

No existe constancia alguna respecto del ofrecimiento y menos aun de la producción de una contable, de tasación destinada a determinar valor locativo, frutos civiles, renta dejada de percibir, frustración de una operación concreta de venta o cualquier otro parámetro económico que permita fijar una suma indemnizatoria con base objetiva.

La gravedad de los hechos acreditados y el prolongado estado de litigiosidad del inmueble permiten comprender la afectación jurídica sufrida por los herederos, pero no ello autoriza a establecer una condena dineraria sin prueba concreta sobre el daño y su cuantificación.

Para admitir los rubros reclamados era necesario acreditar, al menos, la existencia de frutos civiles dejados de percibir, una operación concreta frustrada, gastos determinados, pérdida patrimonial mensurable o algún otro perjuicio económicamente verificable.

Por otra parte, tengo a la vista los autos caratulados "BANCO MACRO S.A. c/ HEREDEROS DE SANCHEZ HOYOS VICTOR HUGO Y OTROS S/PAGO POR CONSIGNACIONES s/ ESPECIALES FUERO DE ATRACCION (SUCESSION)" EXPTE. N°4066/10-, que fueron traídos a la vista en su formato papel y cuyas actuaciones digitales posteriores pueden ser compulsadas por el portal SAE, perteneciente al Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la III° Nominación, hoy Oficina de Gestión Asociada de Sucesiones n°1, en donde el banco actor demandó a los actores en estos autos, los demandados Risso y Moreno y el tercero Diez Yarade. De su compulsación surge que los cánones locativos fueron depositados en dichos autos y no fueron percibidos por los hoy demandados ni por el tercero Diez Yarade, por lo que no surge daño de los actores con respecto a dichos alquileres.

En cuanto a Silvia Inés Risso y Daniel Darío Moreno, sus respectivos allanamientos fueron valorados en la primera cuestión como elementos corroborantes de la invalidez de la cadena negocial.

Risso aparece como beneficiaria directa del poder cuestionado y adquirente por autocontratación, mientras que Moreno figura como adquirente posterior de aquélla. Sin embargo, aun cuando tales conductas procesales contribuyen a reforzar la procedencia de la nulidad, inoponibilidad y reivindicación, no suplen la carga de acreditar la existencia y extensión de un daño patrimonial autónomo. Por ello, corresponde rechazar el reclamo de daños y perjuicios en contra dichos

demandados.

V.3.1. Del escribano Schar Hipolito Murad.

Corresponde ahora efectuar una consideración específica respecto del escribano Schar Hipólito Murad, quien aparece como autorizante de la escritura pública N°74 de fecha 23/03/2006, correspondiente al poder especial irrevocable de venta y autocontratación postmortem atribuido a Víctor Hugo Sánchez Hoyos.

Su situación reviste particular importancia porque dicho instrumento constituye el antecedente originario de toda la cadena de transmisiones impugnada.

En efecto, la posterior autocontratación realizada por Silvia Inés Risso mediante escritura pública N°165 y la ulterior venta a favor de Daniel Darío Moreno mediante escritura pública N°259 encuentran sustento necesario en el poder especial irrevocable que habría sido otorgado ante la escribanía de registro N°10 de la Provincia de Santiago del Estero, a cargo del escribano Murad.

Como fue considerado en la primera cuestión, la prueba pericial caligráfica producida en el cuaderno de pruebas de la parte actora N°3 concluyó que la firma dubitada inserta en el reverso, margen inferior izquierdo, de la escritura pública N°74 no corresponde a la mano caligráfica de Víctor Hugo Sánchez Hoyos.

Asimismo, el perito informó que dicho instrumento presenta correcciones, enmiendas, borrado y raspado en su estructura formal y en su contenido específico. Tales conclusiones fueron ratificadas al contestar las observaciones e impugnaciones formuladas por las partes.

A ello se suma el hecho nuevo admitido en la primera audiencia, consistente en el dictamen pericial caligráfico producido en la causa penal "Risso, Silvia Inés y Moreno Daniel Darío s/ su denuncia", Expte. N°15595/2007, en el cual también se concluyó que la firma atribuida a Víctor Hugo Sánchez Hoyos en el poder cuestionado no pertenece a su puño y letra.

Esta coincidencia entre la pericia producida en autos y el antecedente incorporado como hecho nuevo refuerza la conclusión relativa a la falsedad material del instrumento.

La fe pública notarial no puede subsistir frente a la comprobación judicial de que la firma atribuida al supuesto otorgante no le pertenece y de que el instrumento presenta signos materiales de adulteración. La intervención notarial atribuida a Murad no puede otorgar eficacia a un acto que careció de voluntad auténtica del titular del derecho.

Ahora bien, la declaración de falsedad, nulidad absoluta e inoponibilidad del instrumento no conduce, en este proceso, a una condena dineraria autónoma contra Schar Hipólito Murad o contra quienes eventualmente lo representen o sucedan procesalmente. Para ello era necesario que la parte actora acreditara, además de la invalidez del acto, un daño cierto, su extensión económica y particularmente la relación causal adecuada entre la actuación atribuida al escribano y el perjuicio patrimonial concretamente reclamado.

En este punto debe destacarse que la pericia caligráfica fue determinante para tener por acreditada la falsedad del poder y las alteraciones del instrumento, pero no tuvo por objeto determinar la autoría material de esas adulteraciones ni la intencionalidad de quien las hubiera realizado. El propio análisis pericial permite declarar la ineficacia del instrumento frente a los actores y al acervo sucesorio, pero no basta, por sí solo, para fijar una condena resarcitoria en forma personal sin prueba concreta del daño patrimonial reclamado y de su cuantificación.

Por ello, respecto de Schar Hipólito Murad, corresponde rechazar la pretensión de daños y perjuicios deducida en su contra, por falta de acreditación suficiente de un daño patrimonial autónomo, de su extensión económica y de una relación causal apta para fundar una condena dineraria en esta sentencia.

V.3.2. Del escribano Roberto Esteban Espeche.

Distinta, aunque vinculada, es la situación del escribano Roberto Esteban Espeche, quien intervino en el otorgamiento de la escritura pública N°165 de fecha 30/03/2007, mediante la cual Silvia Inés Risso habría adquirido el inmueble por autocontratación, y de la escritura pública N°259 de fecha 03/05/2007, mediante la cual aquélla habría transmitido el mismo inmueble a Daniel Darío Moreno. Ambas escrituras fueron pasadas ante la escribanía de registro N°41 de esta ciudad.

La nulidad e inoponibilidad de esas escrituras resulta procedente como derivación necesaria de la falsedad del poder originario.

En efecto, si el poder especial irrevocable atribuido a Víctor Hugo Sánchez Hoyos no fue válidamente otorgado, Silvia Inés Risso no contaba con representación suficiente para autocontratar ni para adquirir el inmueble. Y si Risso no adquirió válidamente, tampoco pudo transmitir válidamente a Daniel Darío Moreno. Por ello, las escrituras públicas N°165 y N°259 deben ser declaradas nulas e inoponibles frente a los actores y al acervo sucesorio conforme lo tratado en la primera cuestión.

Sin embargo, esa declaración de nulidad e inoponibilidad no equivale, por sí sola, a la atribución automática de responsabilidad civil al escribano Espeche. Una cosa es la ineficacia del acto instrumentado, derivada de la falsedad del poder antecedente, y otra distinta es la responsabilidad personal del notario autorizante, la que exige la acreditación de un incumplimiento funcional concreto, imputable a su actuación profesional, con relación causal adecuada respecto del daño invocado.

En el caso, la falsedad acreditada recae sobre la firma atribuida a Víctor Hugo Sánchez Hoyos en la Escritura Pública N°74, otorgada en la Provincia de Santiago del Estero. No surge de la prueba producida en autos, que el escribano Espeche hubiera intervenido en la confección de ese poder, ni que hubiera participado en la falsificación de la firma del causante, ni que hubiera tenido conocimiento efectivo de esa falsedad al momento de autorizar las escrituras posteriores.

Tampoco se produjo prueba suficiente que demuestre que las irregularidades del poder fueran ostensibles para el escribano autorizante de las escrituras N°165 y N°259, de modo tal que pueda imputarse negligencia profesional por no advertirlas.

La falsedad de la firma fue determinada a partir de estudios técnicos caligráficos, producidos con posterioridad y mediante cotejo con documentación indubitada. En esas condiciones, no puede concluirse, sin prueba específica, que Espeche hubiera debido advertir por sí mismo la falsedad material del poder al momento de autorizar los actos posteriores.

La sola circunstancia de que las escrituras autorizadas por Espeche sean declaradas nulas e inoponibles no basta para fundar su responsabilidad civil. Para ello era necesario acreditar un obrar antijurídico propio, un factor de atribución, un daño cierto y una relación causal adecuada entre su actuación notarial y el perjuicio reclamado. Tales extremos no fueron probados con la suficiencia necesaria para dictar una condena dineraria en su contra.

Por ello, respecto del escribano Roberto Esteban Espeche, corresponde hacer lugar a la demanda únicamente en cuanto las escrituras N°165 de fecha 30/03/2007 y N°259 de fecha 03/05/2007

deben ser declaradas nulas e inoponibles frente a los actores y al acervo sucesorio de Víctor Hugo Sánchez Hoyos, por derivar necesariamente del poder apócrifo.

En cambio, corresponde rechazar la pretensión de daños y perjuicios deducida en su contra, por falta de acreditación de un incumplimiento funcional concreto, de un daño patrimonial y de una relación causal suficiente para fundar responsabilidad civil personal.

V.3.3. En definitiva, la demanda prospera respecto de los escribanos demandados en cuanto se vincula con la declaración de falsedad, nulidad e inoponibilidad de los instrumentos públicos que integran la cadena negocial cuestionada, con el alcance ya establecido en la primera cuestión. Pero no corresponde admitir una condena indemnizatoria personal contra Schar Hipólito Murad ni contra Roberto Esteban Espeche, atento a la falta de prueba suficiente sobre la existencia, extensión y cuantificación de un daño patrimonial atribuible a su actuación profesional en los términos reclamados.

En consecuencia, corresponde rechazar el reclamo de daños y perjuicios por falta de acreditación suficiente de un daño patrimonial autónomo y de su cuantificación.

V.4. Conclusiones.

Por todo lo expuesto, analizado y valorado, corresponde hacer lugar a la demanda y declarar la falsedad de la firma atribuida al Sr. Víctor Hugo Sánchez Hoyos en la Escritura Pública N°74 de fecha 23/03/2006; declarar la nulidad absoluta e inoponibilidad del poder especial irrevocable de venta y autocontratación postmortem allí instrumentado; declarar la nulidad e inoponibilidad de la Escritura Pública N°165 de fecha 30/03/2007 y de la Escritura Pública N°259 de fecha 03/05/2007; rechazar la defensa opuesta por el tercero Oscar Matías Diez Yarade fundada en su invocada adquisición del inmueble; y hacer lugar a la acción reivindicatoria respecto del inmueble ubicado en calle 9 de Julio N°477/479 de San Miguel de Tucumán, inscripto en las matrículas registrales S-20008 y S-20010, luego unificadas en la matrícula registral S-34191, debiendo restituirse jurídicamente al acervo sucesorio de Víctor Hugo Sánchez Hoyos, con las cancelaciones, reinscripciones y comunicaciones registrales que correspondan.

Asimismo, corresponde rechazar la acción de daños y perjuicios, de acuerdo a lo considerado anteriormente.

De lo resuelto deberá ponerse en conocimiento del Juzgado en Familia y Sucesiones de la III° Nominación del Centro Judicial Capital -hoy Oficina de Gestión Asociada de Sucesiones n°1-, a fin de que tome conocimiento de la presente resolución en los autos caratulados "Sánchez Hoyos Víctor Hugo s/ Sucesión", Expte. N°25/07; del Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán; y de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán, a sus efectos.

VI. Costas.

Atento al resultado arribado, corresponde imponer las costas de la pretensión principal a los demandados y al tercero vencidos. En efecto, la parte actora obtuvo reconocimiento sustancial de su pretensión central: la falsedad del poder atribuido a Víctor Hugo Sánchez Hoyos, la nulidad e inoponibilidad de las escrituras posteriores y la reivindicación del inmueble en favor del acervo sucesorio.

Sin perjuicio de ello, atento el allanamiento formulado por los demandados Risso y Moreno, y la conformidad expresada por los actores al respecto, corresponde imponer las costas por la actuación de estos demandados en el orden causado.

El rechazo del reclamo indemnizatorio no altera, en lo sustancial, la condición de vencedora de la parte actora respecto del objeto principal del proceso. Por ello, corresponde imponer las costas a quienes dieron motivo a la promoción y sustanciación del proceso y resistieron, en lo sustancial, la pretensión principal.

VII. Honorarios.

En cuanto a los honorarios profesionales, corresponde reservar su regulación para la oportunidad procesal pertinente, una vez que exista base regulatoria firme.

Por ello,

RESUELVO:

I. HACER LUGAR al desistimiento del proceso efectuado por los actores en contra del Colegio de Escribanos de Santiago del Estero.

II. TENER PRESENTE los allanamientos formulados por los demandados Silvia Inés Risso y Daniel Darío Moreno.

III. HACER LUGAR PARCIALMENTE a la demanda promovida por Alberto Sanchez, Maria Alicia Sanchez (hoy sus herederos Luis Enrique Concha Carrizo y Pablo David Concha), Hermelinda Nora Sanchez, Evelina Sanchez, Irma Sanchez, Fanny Sanchez, Patricia Beatriz Perez y Cecilia Nelly Perez, en su carácter de herederos de Victor Hugo Sanchez Hoyos, respecto de las pretensiones de redargución de falsedad, nulidad, inoponibilidad y reivindicación, conforme lo considerado.

IV. DECLARAR la nulidad absoluta e inoponibilidad respecto de los actores y del acervo sucesorio de Victor Hugo Sanchez Hoyos de la escritura Pública N°74 de fecha 23/03/2006, correspondiente al poder especial e irrevocable de venta y autocontratación postmortem, pasada ante la escribanía de registro N°10 de la provincia de Santiago del Estero, a cargo del escribano Schar Hipolito Murad, conforme lo considerado.

V. DECLARAR la nulidad e inoponibilidad, respecto de los actores y del acervo sucesorio del Sr. Victor Hugo Sanchez Hoyos, de la escritura pública N°165 de fecha 30/03/2007, mediante la cual la demandada Silvia Ines Risso habría adquirido por autocontratación el inmueble ubicado en calle 9 de Julio n° 477/479 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, inscripto en las matrículas registrales S-20008 y S-20010 y unificadas en la matrícula registral S-34191, conforme lo considerado.

VI. DECLARAR la nulidad e inoponibilidad, respecto de los actores y del acervo sucesorio del Sr. Victor Hugo Sanchez Hoyos, de la escritura pública N°259 de fecha 03/05/2007, mediante la cual Silvia Ines Risso habría transmitido el referido inmueble ubicado en calle 9 de Julio n° 477/479 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, inscripto en la matrícula registral S-34191, al codemandado Daniel Darío Moreno, conforme lo considerado.

VII. NO HACER LUGAR la defensa articulada por el tercero interesado Oscar Matias Diez Yarade, fundada en la adquisición invocada en virtud del boleto de compraventa de fecha 05/06/2007, el poder especial irrevocable otorgado en igual fecha conforme lo considerado. **En consecuencia, DECLARAR INOPONIBLE** a la parte actora y al acervo sucesorio del Sr. Victor Hugo Sanchez Hoyos cualquier derecho que pretenda hacer valer con sustento en dicha documentación o en la cadena de transmisiones que por la presente se declara nula e inoponible conforme lo considerado.

VIII. HACER LUGAR a la acción reivindicatoria respecto del inmueble ubicado en calle 9 de Julio n° 477/479 de San Miguel de Tucumán, identificado conforme constancias registrales como en las

matrículas registrales S-20008 y S-20010, luego unificadas en la matrícula registral S-34191, y disponer su restitución jurídica al acervo sucesorio de Victor Hugo Sanchez Hoyos.

IX. ORDENAR, una vez firme la presente, que se libre oficio al Registro Inmobiliario de la provincia de Tucumán a fin de que tome razón de lo aquí resuelto y proceda a cancelar, suprimir, dejar sin efecto o rectificar según lo que corresponda, las inscripciones, asientos, anotaciones y registraciones derivadas de los actos declarados nulos e inoponibles, debiendo restablecerse la situación registral del inmueble conforme al dominio correspondiente al Sr. Victor Hugo Sanchez Hoyos y/o a su sucesión, según corresponda.

X. ORDENAR, una vez firme la presente, que se libre oficio a la Dirección General de Catastro de la provincia de Tucumán, a los fines de tomar razón de lo resuelto y adecuar las constancias catastrales que correspondan respecto del inmueble objeto de autos.

XI. ORDENAR, una vez firme la presente sentencia, que se libre oficio al Juzgado en Familia y Sucesiones de la IIIª Nominación del Centro Judicial Capital (hoy Oficina de Gestión Asociada de Sucesiones n°1) a fin de que tome conocimiento de la presente resolución, en los autos caratulados "Sánchez Hoyos Víctor Hugo s/ Sucesión", Expte. N°25/07.

XII. CONDENAR a quienes detentan la posesión o tenencia del inmueble por derivación de los actos aquí declarados nulos e inoponibles, a restituir a favor del acervo sucesorio de Victor Hugo Sanchez Hoyos, libre de ocupantes y bienes, en el plazo de diez días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de ordenarse su lanzamiento por la vía pertinente.

XIII. NO HACER LUGAR el reclamo de daños y perjuicios deducido por la parte actora conforme lo considerado.

XIV. NO HACER LUGAR al reclamo de daños y perjuicios deducido contra el escribano Schar Hipolito Murad y de Roberto Esteban Espeche, sin perjuicio de la nulidad e inoponibilidad de las Escrituras Públicas N°74 de fecha 23/03/2006; N°165 de fecha 30/03/2007 y N°259 de fecha 03/05/2007, conforme lo considerado.

XV. IMPONER LAS COSTAS conforme lo considerado.

XVI. DIFERIR pronunciamiento sobre regulación de honorarios profesionales para su oportunidad.

HÁGASE SABER. CLÁ 1371/07

FDO. DR. RAÚL EUGENIO MARTÍN TEJERIZO

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN

DE LA XIII° NOMINACIÓN

Actuación firmada en fecha 26/06/2026

Certificado digital:

CN=TEJERIZO Raul Eugenio Martin, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20217459770

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