

Expediente: **582/20**

Carátula: **DEFENSORIA DE NIÑEZ, ADOLESCENCIA Y CAPACIDAD RESTRINGIDA DE LA IIIº NOMINACION (GONZALEZ GLADYS DEL VALLE) C/ CARDOZO SEBASTIAN S/ ACCION DE NULIDAD**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **27/08/2024 - 00:00**

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

30716271648408 - DEFENSORIA DE NIÑEZ, ADOLESCENCIA Y CAPACIDAD RESTRINGIDA DE LA IIIº NOMINACION, -ACTOR/A

30716271648408 - GONZALEZ, GLADYS DEL VALLE-ACTOR/A

90000000000 - HOSPITAL NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN, -N/N/A

20243404003 - CARDOZO, SEBASTIAN-DEMANDADO/A

30716271648312 - DEFENSORIA DE MENORES DE LA II NOM, -DEFENSOR/A OFICIAL DE MENORES E INCAPACES

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

ACTUACIONES N°: 582/20



H102345094676

JUICIO: "DEFENSORIA DE NIÑEZ, ADOLESCENCIA Y CAPACIDAD RESTRINGIDA DE LA IIIº NOMINACION (GONZALEZ GLADYS DEL VALLE) c/ CARDOZO SEBASTIAN s/ ACCION DE NULIDAD". Expte. n° 582/20

San Miguel de Tucumán, 26 de agosto de 2024

Y VISTO: Para dictar sentencia en esta causa.

ANTECEDENTES:

El 06/03/2020 (págs. 287/297 PDF expte digitalizado) se presenta la Dra. Adriana Mónica Romano Mazzone, Defensora de Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida de la 3º Nom. en lo Civil, Penal y Laboral del Centro Judicial Capital en representación de Gladys del Valle González, DNI n° 11.463.309, en los términos de los arts. 103, 138 y cctes CCCN y art. 78 LOT, Convención Internacional sobre los Derechos de las personas con Discapacidad y demás tratados de Derechos Humanos ratificados por Argentina, Ley N° 26.657, 100 Reglas de Brasilia sobre Acceso a la Justicia de las Personas en Condiciones de Vulnerabilidad; y en virtud de la autorización otorgada por sentencia del 04/09/2019 por la Jueza Civil en Familia y Sucesiones de la 1º Nom. en la causa "González Gladys del Valle s/ Capacidad" Expte. N°3956/07.

En tal carácter inicia acción de nulidad en contra de Sebastián Cardozo, DNI N° 26.139.007, en relación al contrato de compraventa en virtud del que se vendió al demandado el inmueble ubicado en calle San Juan N° 1860 de esta ciudad, identificado con el Padrón N° 22369, Matrícula Catastral

N° 10814/965, de propiedad de Gladys del Valle González.

Relata que el inmueble de calle San Juan N°1860 se encuentra ocupado por Sebastián Cardozo quien aduce ser propietario del mismo en virtud del boleto de compraventa presuntamente celebrado con González el 15/02/2009.

Argumenta que su representada es una persona con padecimiento en el campo de la salud mental, siendo diagnosticada por el Cuerpo de Peritos Médicos de este Poder con "Trastorno de Ideas Delirantes", por lo que el Ministerio Pupilar inició en el año 2007 el correspondiente juicio de capacidad que tramita ante el Juzgado en Familia de la 1° Nom. Añade que el 14/04/2008 se dictó la correspondiente resolución de interdicción, que fue posteriormente modificada, declarando a su representada inhabilitada. Indica que al tiempo de la demanda se encontraba en trámite la revisión de la sentencia declarativa.

Sostiene que González vivió durante toda su vida en el inmueble en cuestión, pero que por el estado de deterioro y riesgo que significaba para su salud, el 29/11/2018 la Jueza de Familia de la 1° Nom. resolvió su internación en el Hospital Nuestra Señora del Carmen a los fines de prevenir un posible derrumbe de la vivienda, siendo ingresada en la institución médica el 07/12/2018.

Alega que durante ese período de internación se debían hacer actos de acondicionamiento, que no pudieron efectuarse en virtud de que dicha propiedad se encontraba ocupada por Sebastián Cardozo, quien invocaba su condición de propietario. Estima que dicha ocupación tuvo lugar aproximadamente en agosto de 2019.

Describe que al ser externada del Hospital de Clínicas Nuestra Señora del Carmen el 26/07/2019, Gladys fue trasladada a otro inmueble de su propiedad emplazado en calle Alberti N° 347 de esta ciudad, en el que permanece con la asistencia de una acompañante terapéutica.

Enseña que, a través del Lic. Diego Rachid del Hospital de Clínicas Nuestra Señora del Carmen, el Ministerio Pupilar tomó conocimiento que el inmueble fue usurpado e inmediatamente procuró que la comisaría 7° se constituyera en la propiedad para verificar la denuncia realizada por los vecinos acerca de que personas extrañas se encontraban ingresando en el domicilio objeto de este pleito.

Indica que de las actuaciones de la Comisaría se desprende la presencia de Sebastián Cardozo en la dependencia policial, manifestando ser propietario del inmueble y acompañando un boleto de compraventa a su nombre, en virtud de una supuesta transacción efectuada con Gladys del Valle González el 16/02/2009 que cuenta con firmas certificadas por la Esc. Medrano Ortíz.

Expone que el 16/08/2019 se hizo comparecer ante el Ministerio a Gladys del Valle González con el objeto de informarle sobre la situación de su vivienda. Refiere que al tener a la vista el boleto de compraventa, negó rotundamente que la firma inserta en el mismo fuera suya y adujo desconocer por completo a Sebastián Cardozo.

Da cuenta que el 13/08/2019 se realizó un informe ambiental y vecinal en el domicilio de calle San Juan N° 1860 por intermedio del equipo psicosocial del Ministerio Pupilar y de la Defensa, señalando los vecinos que la vivienda sería de propiedad de Gladys del Valle González, quien residió allí hasta fines del año 2018, fecha en que habría sido internada en una institución psiquiátrica; y que desde entonces observaron, en diferentes ocasiones, movimientos vinculados a limpieza y desmalezamiento de la vivienda realizados por terceros desconocidos por los vecinos. Asimismo, destacaron que el 11/08/2019 personas ajenas al domicilio ingresaron y fueron desalojados por medio de la fuerza pública.

Postula que el acto jurídico es inválido en razón de que su representada, en la fecha en que se habría celebrado la supuesta compraventa, se encontraba internada en el Hospital de Clínicas Nuestra Señora del Carmen. Al respecto, alega que el 18/09/2007 la Jueza de Familia de la 1° Nom. ordenó la internación de González en el nosocomio mencionado, emanando del certificado médico acompañado que el 15/12/2008 continuaba internada, otorgándosele el alta el 04/09/2009, sin perjuicio de que se encontraba en tratamiento ambulatorio por Trastorno Delirante.

Señala que el 19/09/2009 Gladys reingresa a la institución médica por descompensarse, presentando síntomas depresivos, con lo cual a la fecha de la supuesta celebración del contrato, se encontraba internada en el Hospital de Salud Mental.

Sin perjuicio de ello, indica que desde que el Ministerio tomó intervención por González en el año 2007, en ningún momento se encontró en condiciones de realizar actos de disposición de sus bienes, dadas sus condiciones personales, por así establecerlo la ley. Al respecto, detalla que padece una enfermedad mental adquirida, de larga data, que debe ser controlada con tratamiento médico, y dentro de las actividades para las que se requiere autorización judicial es precisamente para la disposición de sus bienes.

Reitera que a la fecha en que, supuestamente, González vende su inmueble, se encontraba internada en el Hospital del Carmen, contando inclusive en esa fecha con sentencia de inhabilitación. Postula que, así las cosas, es imposible que hubiera concurrido a la escribanía a firmar el boleto de compraventa sin haber recibido en ningún momento visitas por el presunto comprador.

Plantea que aunque su representada hubiera firmado ese contrato, su voluntad se encontraba viciada y de ello Cardozo era plenamente consciente, toda vez que en sede policial el 12/08/2019 manifestó que conocía a González porque era amiga de su madre, no pudiendo ignorar que padecía problemas en el área de la salud mental, ya que el mismo era de larga data y ello era conocido por todos sus allegados, vecinos y personas de la comunidad. Además, se encontraba internada a la fecha del instrumento cuestionado.

Añade que resulta dudoso el accionar del presunto comprador, toda vez que a la fecha del boleto, encontrándose su representada internada y sin residir en el inmueble, continuó efectuando actos posesorios como ser el pago de impuestos y servicios, cuando la cláusula tercera del contrato establecía que "...la vendedora da a la parte compradora la posesión real y efectiva del inmueble objeto del presente, libre de todo ocupante...". Refiere que ello da cuenta que González siempre se comportó como la verdadera dueña del inmueble de calle San Juan N° 1860, aprovechándose Cardozo de la condición de su representada para pretender adueñarse de un inmueble ilegítimamente, utilizando la oportunidad de internación de su representada para ocupar la casa y comenzar a realizar actos invasivos del mismo. Entiende que medió una actitud completamente dolosa por parte del demandado, ya que el instrumento no fue firmado por González.

Solicita medida cautelar. Funda su acción en derecho. Ofrece prueba.

Mediante sentencia del 07/05/2020 (págs. 307/310 expte digitalizado) la entonces Jueza Subrogante de este Juzgado hizo lugar a la prohibición de innovar solicitada.

Corrido traslado mediante cédula identificada como actuación H102023042263, el 16/09/2020 se presenta el demandado **Sebastián Cardozo** con patrocinio del Dr. Juan Carlos García, plantea recusación sin expresión de causa y nulidad de la notificación.

Por decreto del 22/09/2020 la entonces Magistrada Subrogante rechazó *in limine* ambos planteos.

El 01/10/2020 el accionado repele la demanda postulando que el instrumento contractual acompañado por la actora, según se encuentra certificado, fue firmado por ambas partes en el año 2009 para regularizar una situación de hecho en tanto alega su calidad de poseedor a título de dueño del inmueble desde el año 2005. Explica que su tía abuela, Andrea Torres, le dejó la propiedad en el año 2004 y que es en atención a ello que se firmó el contrato con González -quien es hija de Andrea Torres, hoy fallecida- en la Escribanía de Registro N°52. Alega que tal liberalidad fue suscripta por González quien recibió como contraprestación \$500.000 en efectivo, de conformidad, ante la notaria Ana María Medrano Ortiz.

Expone que la acción de nulidad de acto jurídico, en el objeto debe identificar las características y condiciones del instrumento cuya nulidad pretende, lo que entiende no aconteció en el caso dado que la copia del instrumento que la actora acompaña no la exime de la obligación de determinar en el objeto de la demanda los nombres y apellidos de los contratantes, domicilios, fecha, escribanía de registro y demás caracteres que lleven a identificar inequívocamente el instrumento cuya nulidad acciona.

A ello añade que el código de rito requiere que quien pretende la nulidad exprese con claridad la causa, interés y perjuicio, requisitos que postula no satisface la actora.

A su vez, indica que de la demanda no queda claro el fundamento de la nulidad. Alega que la actora indica la incapacidad de su representada a la firma del contrato, que supuestamente González estaba internada al momento de su suscripción; que no es su firma la inserta en el mismo; que el demandado obró con supuesto dolo. Destaca que cada uno de estos fundamentos tiene un tratamiento diferente en la legislación.

Resalta que la accionante no pudo probar ni la internación invocada, ni la posesión del inmueble, y que aún en el caso de que hubiese estado internada, no hay obstáculo para que hubiera celebrado un acto jurídico lícito, tal como lo prueba la certificación de firma ante la escribanía de Registro 52 que no sólo otorga autenticidad a la firma, sino también fecha cierta al acto.

Refiere que en casi todo el relato de los hechos contenido en la demanda la actora pretende justificar, sin lograrlo, una enfermedad mental que vició el consentimiento para celebrar el acto, pero luego dice que en realidad lo que nulifica el acto es que la firma ológrafa inserta en el documento no pertenece a González. Añade que la copia de la sentencia de autorización judicial especial para actuar en nombre de González que acompaña, del 04/09/2019, refiere que la sentencia de incapacidad de González es de fecha 16/07/2010.

Puntualiza que tal autorización es a los fines de obtener el recupero de la titularidad y del uso y goce del inmueble que el demandado alega poseer a título de dueño, ubicado en calle San Juan N°1860. Manifiesta que se puede entender que la titularidad no es de González y si persigue también el recupero del uso y goce no se refiere a la posesión que -invoca- se encuentra en su persona.

Sostiene que la actora se contradice respecto al carácter que tiene el instrumento cuya nulidad pretende, llamándolo por momentos boleto de venta de inmueble y, por otros, contrato de compraventa de posesión de inmueble.

Postula que la accionante, según los límites de su autorización, debió interponer desalojo o reivindicación, siendo que se dice propietaria del inmueble pero no acompaña documentación a tales fines.

Indica que la declaración efectuada en la Comisaría 7ma. no puede ser valorada como prueba en esta causa ya que la realizó en el marco de otro juicio, fue realizada sin asesoramiento letrado y sin

juramento de decir la verdad, por lo que la declaración no es válida.

Invoca la posesión del inmueble a título de dueño desde fines del año 2004, con sustento en la Escritura N° 234 y lo acreditan los comprobantes de pago de impuestos y servicios que inciden sobre la propiedad.

Niega que la actora hubiere estado internada el 15/02/2009 y que la firma inserta en el boleto de compraventa no le correspondiera. Plantea que, en el hipotético caso de haber estado internada, su incapacidad fue declarada el 16/07/2010, por lo que postula que al momento de la celebración del acto González era hábil para disponer.

Niega la autenticidad de la documentación acompañada por la parte actora.

Finalmente, denuncia que en su domicilio de calle San Juan N° 1860 vive con su pareja y su hijo Bernabé Cardozo, de 2 años de edad, por lo que solicita intervención del Ministerio Pupilar, bajo pena de nulidad.

Acompaña prueba documental.

En presentación de igual fecha solicita se acumule este proceso al juicio "González Gladys del Valle S/ Capacidad" Expte. 3956/07 que tramita en el Juzgado de Familia y Sucesiones de la 1° Nom.

En decreto del 07/10/2020 el por entonces Magistrado Subrogante de este juzgado -entre otras cosas- requirió que, a fin de dar intervención a la Defensoría de Menores, el accionado acreditara el vínculo y se proveerá. A su vez, desestimó el planteo de conexidad por improcedente.

El 25/10/2020 el demandado acompaña copia DNI del niño Bernabé Cardozo que consigna como progenitor al accionado.

El 30/10/2020 la entonces Jueza Subrogante desestimó por improcedente el pedido de intervención de la Defensoría de la Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida argumentando que el presentante contesta demanda por derecho propio y el objeto de la demanda es la nulidad de un boleto de compraventa.

Por decreto del 15/03/2021 el Magistrado Subrogante dispuso la apertura de la causa a prueba.

El 27/07/2021 se desarrolla la primera audiencia de conciliación y proveído de pruebas.

El 25/03/2021 el entonces Juez Subrogante ordenó notificar la existencia de estas actuaciones al Defensor de Niñez Adolescencia y Capacidad Restringida de la 2° Nom. a fin de que asuma intervención en carácter de representante complementario de la Sra. González Gladys del Valle, conforme lo dispuesto por el art. 103 inc. a) del CCCN y lo solicitado por la parte actora. Secretaría dio cumplimiento con lo dispuesto, cursando cédula identificada como actuación H102023285982.

El 02/04/2021 el Magistrado Subrogante tiene presente que la Auxiliar de Defensor de Defensoría de Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida de la 2° Nominación toma intervención en el carácter complementario, en representación de Gladys del Valle González, incapaz, y que se adhiere a todo lo actuado por el Ministerio Pupilar de la 3° Nominación.

En presentación del 04/06/2021 el demandado solicitó acumulación de este proceso con el juicio caratulado "Cardozo Sebastián c/ González Gladys del Valle s/ Escrituración" Expte. 3056/19 en Trámite en el Juzgado Civil y Comercial Común de la 3° Nominación y con el Expte N° 3956/07 que tramita en Familia y Sucesiones de la 1° Nom.

El 19/08/2021 el demandado acompaña copia digitalizada del boleto de compraventa.

El 02/05/2022 se presenta el letrado Maximiliano Álamo en carácter de apoderado (BLSG) de Sebastián Cardozo.

El 05/12/2022 tuvo lugar la segunda audiencia de producción de pruebas y conclusión de la causa para definitiva, ocasión en la que se llevaría a cabo la producción de las pruebas testimonial y confesional. En dicha oportunidad alegó la Defensora Dra. Adriana Mónica Mazzone, por la actora. El 06/12/2022 Secretaría practica planilla fiscal. Habiendo el 17/03/2023 comunicado la DGR que toma conocimiento del incumplimiento del pago en que incurrió Sebastián Cardozo.

Mediante oficio del 04/04/2023 la Jueza Civil y Comercial Común de la 3° Nom. advirtiendo que ante este Juzgado tramitaba la presente causa que tiene como fecha de inicio 06/03/2020, involucra a las mismas partes que el juicio "Cardozo Sebastián s/ Prescripción Adquisitiva" Expte N° 970/23 y tiene por objeto la nulidad del contrato de compraventa referido al mismo inmueble que el comprendido en la prescripción adquisitiva, en razón de la posible conexidad remitió el juicio recién mencionado a fin de que la Jueza de este Juzgado se pronuncie sobre su acumulación de proceso, en orden a evitar sentencias contradictorias.

Previo dictamen de la Fiscala Civil de la 2° Nominación, en sentencia del 08/09/2023 no se hizo lugar a la acumulación por conexidad.

El 30/10/2023 vuelve esta causa a despacho para dictar sentencia. En fecha 15/03/2024 se ordenó que por Secretaría del Juzgado se proceda a subir la videograbación de la audiencia desarrollada el 07/07/2022.

Finalmente, por proveído del 15/08/2024 puse en conocimiento de las partes que este Magistrado dictará sentencia en la presente causa, sin que existe planteo u oposición alguna al respecto.

FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO:

1. Traba de la litis. Los hechos. Sustancialmente, en primer lugar se encuentra controvertido si la firma inserta en el boleto de compraventa cuestionado pertenece a la Sra. Gladys del Valle González, mientras que en segundo término y en caso que efectivamente la firma le pertenezca, corresponde desentrañar si la incapacidad de la misma fue declarada con antelación o posterioridad a la celebración del negocio jurídico y, en su caso, si afectó a su validez. Todo lo cual será analizado en lo que sigue de acuerdo al plexo probatorio y las constancias que obran en la causa.

2. Ley aplicable. Ante la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial Común (CCCN) corresponde determinar la ley aplicable en el caso. Ponderando que el acto jurídico cuya declaración de nulidad pretende la actora en este juicio datan del 15/02/2009, conforme lo dispuesto por el art. 7 del CCCN en concordancia con el art. 3 del Código Civil (CC), en el caso se aplicarán las disposiciones de este último cuerpo legal (ley 340) por ser el vigente al momento de su celebración, sin perjuicio de considerar al nuevo digesto como doctrina interpretativa o fuente no formal del derecho, toda vez que vino a positivizar los principios jurisprudenciales y doctrinarios de los últimos treinta años.

3. Encuadre jurídico. La accionante pretende la nulidad del boleto de compraventa del inmueble en cuestión, por cuanto -sustancialmente- niega que la firma inserta en el mismo pertenezca a su representada y en tanto sostiene que, al momento de su celebración, mediaba una incapacidad de derecho declarada mediante resolución judicial de interdicción, cuestión que debe dilucidarse a la luz del régimen que regulaba las incapacidades en el Código Velezano.

Cabe destacar que en el caso se tornan aplicables los arts. 140, 141, 152 ter y ccdtes. del digesto citado en lo que refiere a la declaración de incapacidad e inhabilitación de las denominadas -en su oportunidad- "personas de existencia visible". Asimismo concurre lo previsto en los arts. 944, 949, 954 y ccdtes. respecto a los requisitos para la constitución de actos jurídicos, su validez y nulidad, como lo requerido en relación a la firma de las partes para la existencia de todo acto consistente en instrumentos privados (art. 1012 CC).

A su vez, en la causa que nos atañe debemos ponderar las previsiones en relación a la nulidad de los actos jurídicos, concretamente aquellos que fueron celebrados por personas incapaces (arts. 1037 y ss. del Código Civil aplicable), como lo establecido en los arts. 1158 (derecho de anular los contratos) y 1160, 1164 y ccdtes. (en referencia a quienes pueden contratar y alegar la nulidad de los contratos).

Es en este marco normativo que se procederá a analizar el presente caso, de acuerdo a las posturas de las partes y el plexo probatorio obrante en el mismo.

4. Análisis de la cuestión de fondo. Primordialmente cabe señalar que, según la normativa aplicable (CC-ley 348), para que se produzca la adquisición, modificación, transferencia o extinción de derechos u obligaciones, el acto jurídico debe ser ejecutado con discernimiento, intención y libertad (cf. arts. 900, 944 Código Civil).

Así, se puede definir al discernimiento como la madurez intelectual para razonar, comprender y valorar el acto y sus consecuencias. Entonces, al faltar el discernimiento, el acto jurídico se encuentra "viciado" porque la voluntad se encuentra incompleta, imperfecta, defectuosa, o bien con un vicio de conformación en uno de sus elementos internos o esenciales. La falta de discernimiento conlleva como resultado la anulabilidad o nulidad relativa del acto (Cód. Civil Comentado Belluscio Zannoni, t.4). Conforme a lo normado en el art. 921 C.C., los actos hechos por los dementes que no fuesen practicados en intervalos lúcidos, y los practicados por los que, por cualquier accidente, están sin uso de razón, se reputan hechos sin discernimiento.

Ahora bien, amén de ello, el art. 1012 del código velezano establecía que: "La firma de las partes es una condición esencial para la existencia de todo acto bajo forma privada. Ella no puede ser reemplazada por signos ni por las iniciales de los nombres o apellidos." En este sentido, abordando la primera cuestión a dilucidar, de la documental agregada en la causa surge que la titular dominial del inmueble ubicado en calle San Juan 1860 de esta ciudad es la Sra. Gladys del Valle González (cf. boletas de la DGR-Impuesto Inmobiliario adjuntas). A su vez, hay que tener presente la autorización judicial especial otorgada a la Defensora Romano Mazzone mediante sentencia del 04/09/2019, dictada por la Dra. Silvia Karina Lescano de Francesco, Jueza del Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la 1a. Nom., por la que se la autoriza a iniciar las acciones correspondientes a los fines de obtener el inmediato recupero de la titularidad y del uso y goce del inmueble antes mencionado (cf. págs. 7/8 del expediente digitalizado). También se observa la sentencia dictada en abril de 2008 por la que se declaró la interdicción de Gladys del Valle González "quien padece psicosis paranoica, lo que la incapacita en forma total y permanente, enfermedad adquirida, de tipo irreversible, de carácter severo y evolución crónica, necesita tratamiento y cuidados permanentes, es una incapaz civil y necesita curatela" (sic - págs. 25/26 expte. dig.)

Por otro lado, se observa el boleto de compraventa celebrado en fecha 15/02/2009, que posee sello de la Dirección General de Rentas de Tucumán con fecha 16/02/2019 y se encuentra certificado por la Escribana Ana María Medrano Ortiz con acta notarial de fecha 16/02/2009 (ver págs. 83/87 del expediente digitalizado).

Ahora bien, en el cuaderno probatorio N° 5 de la parte actora (CPA5) se encuentra agregado, en fecha 08/11/2021, el informe pericial caligráfico aportado por la perito Calígrafo Josefina A. Maldonado, quien resultara sorteada en el marco de este proceso. Allí, la expertiz tuvo como objeto determinar si la firma inserta en el boleto de compraventa con fecha 15/02/2009 corresponde a la mano caligráfica de la Sra. Gladys del Valle González. Es así que, en base a su análisis, concluye que: "la firma inserta en el extremo inferior izquierdo del boleto de compraventa, con fecha 15 de febrero del año 2009, no se corresponde con el haber escriturario de la señora Gladys del Valle Gonzalez, es decir no corresponde a su puño y letra" (cita textual).

En cuanto a la prueba testimonial producida durante la segunda audiencia, el **testigo Dr. Gustavo Acosta Barrios** expuso que el diagnóstico de la Sra. González que recuerda consiste en esquizofrenia, un cuadro depresivo con algún síntoma psicótico. Agregó que en cuanto a tiempo y espacio ella se maneja bien en los actos cotidianos, pero tiene disminuída la comprensión de ciertos actos y que respecto a la celebración del boleto de compraventa considera que ella no comprende la dimensión sobre el precio de un inmueble. Asimismo, refirió que la atendió profesionalmente desde aproximadamente el año 2006, como también que según un informe que envió a tribunales, la Sra. González se habría encontrado internada en febrero de 2009.

Por su parte, el **testigo Lic. Diego Sebastián Rachid Haro** manifestó que no tiene conocimiento del acto jurídico por el cual celebró el boleto de compraventa de la vivienda de calle San Juan, pero que sí recuerda que la Sra. González expresaba que querían usurpar ese inmueble.

De su lado, la **testigo Lic. Noemí Liliana Torres** indicó que formó parte del equipo tratante de la Sra. González entre los años 2008 y 2009, trabajando para la externación por cuanto se encontraba internada en ese entonces. Sostuvo que la paciente tenía esquizofrenia y que para administrar dinero debía contar con el acompañamiento de otra persona. Añadió que a la fecha 15/02/2009, la Sra. González se encontraba internada en el Hospital Nuestra Señora del Carmen y no recibió visitas en esa fecha ni en otra, ni tampoco de escribano público, lo cual de ocurrir debe hacerse con autorización y con presencia de algún profesional de la institución para garantizar los derechos del paciente.

La **testigo Nilda Beatriz Ruiz** postuló que Gladys González padecía de esquizofrenia y que a pesar de "bajar" los síntomas, no se recuperó. También señaló que Gladys le manifestó que no iba a vender su casa porque había sido un regalo que su padre le había realizado.

A su turno, la **testigo Maria Elena Ibarra** expresó que la Sra. González padecía de psicosis, diagnosticada en el año 2006. Adujo que estuvo internada en el Hospital del Carmen y que tuvo varias internaciones y externaciones.

De los testimonios ofrecidos y en el análisis que nos atañe, es pertinente destacar que resultan coincidentes en cuanto a que, por un lado la Sra. González padecía de afecciones mentales que le impedían dimensionar el acto de compraventa de un inmueble pero, sobre todo, que a la fecha de celebración del boleto de compraventa (15/02/2009) se hallaba internada en el Hospital Nuestra Señora del Carmen y que no consta que haya salido del nosocomio ni que haya recibido visita alguna en dicha oportunidad, menos aún de escribano público.

En otro orden de ideas, del oficio informado el 20/08/2021 (CPA4) por el Escribano Público Javier Padilla, titular del Registro N° 52, se desprende que el libro correspondiente al mes de febrero del Año 2009 ya no se encuentra disponible, por haberse cumplido el plazo de conservación de los mismos (10 años). El notario también informó que en sus registros no existe copia de identificación que corresponda a la Sra. Gladys del Valle González, como tampoco pudo determinar si el acto fue realizado fuera de la sede notarial. Además agregó que "El contrato de compra venta referido al

inmueble ubicado en calle San Juan N° 1860, de esta ciudad, que se menciona en el oficio, se trata de un instrumento privado conforme lo normado en el art. 287 del C.C.y.C.N, por lo cual la intervención del Escribano, si es que efectivamente hubiese ocurrido, es únicamente a los fines de dar fe sobre la identidad de las personas, no así sobre el contenido y manifestaciones de la partes en el instrumento." (textual).

Por su parte, el cuerpo de peritos médicos oficiales, a través de los médicos psiquiatras, Dres. Daniel Sal y Luis Carbonetti, concluyó que: "1- La Sra. González en fecha 15/02/2009, NO estuvo en condiciones de firmar el boleto de compraventa o comprender el acto que supuestamente realizó. 2- La Sra. González NO estaba en condiciones de salud biopsicosocial como para realizar y comprender los alcances del acto cuya nulidad se persigue." . Se advierte que dicho informe pericial careció de impugnación alguna de parte del demandado.

También es pertinente destacar que durante la segunda audiencia no se produjo la prueba confesional ofrecida por el actor a los efectos de que el demandado absuelva posiciones, ante la incomparecencia de éste a pesar de encontrarse citado, ni tampoco justificó de modo alguno su inasistencia, conducta que torna aplicable el supuesto de confesión ficta contemplado en el art. 325 CPCCT-ley 6176 (aplicable al caso según art. 822 CPCCT-Ley 9531).

En este marco, hay que tener por acreditado que la firma inserta en el boleto de compraventa de fecha 15/02/2009 no pertenece a la Sra. Gladys del Valle González. Ahora bien, esto significa que el acto jurídico objeto de esta causa -boleto de compraventa- careció en realidad de un elemento esencial como lo es la firma de la vendedora, en este caso, la Sra. González. Así, como consecuencia de ello cabe considerar como inexistente al acto consistente en el boleto de compraventa celebrado y por consiguiente, inválido.

Expresa Llambías que la nulidad es una sanción de la ley que recae sobre un acto jurídico real o existente, es decir, que reúne los elementos esenciales de tal: sujeto, objeto y forma específica o esencial; en cambio, la inexistencia es una noción conceptual -no legal-, que nuestro entendimiento aplica a ciertos hechos, que no obstante tener la apariencia de actos jurídicos, no son tales por carecer de algún elemento esencial de ellos, sea el sujeto, sea el objeto, sea la forma específica; y al no ser acto jurídico se lo designa adecuadamente con la denominación de acto jurídico inexistente. Cifuentes, a su vez, señala que el acto nulo, es un acto jurídico viciado por motivos que dan lugar a la privación de sus efectos normales; en cambio, el jurídicamente inexistente, no llega a configurar un acto jurídico aunque aparente serlo, por ausencia de algún elemento esencial referente al sujeto, al objeto o a la forma. Los actos jurídicos nulos o anulables deben ser expresamente invalidados, es decir, requieren pronunciamiento judicial que los declare tales a pedido de parte, salvo cuando el acto nulo es de nulidad absoluta en que se admite que el juez puede actuar de oficio. Los actos nulos (de nulidad relativa) también pueden ser confirmados o convalidados; a diferencia de los actos jurídicos inexistentes que son insusceptibles de convalidación ulterior (Loutayf Ranea - Solá, "La firma falsa", La Ley 29/03/2016, 6 - LA LEY2016-B, 364, cita on line: AR/DOC/517/2016).

En un caso de distinto objeto pero de tinte similar en cuanto a la esencia del acto jurídico, se dijo que: "Los antecedentes del planteo de nulidad han quedado convenientemente expuestos en el dictamen de la Sra. Fiscal de Cámara -de fecha 30/07/20-, cuyas conclusiones este Tribunal comparte en tanto sostiene que "Analizado el informe pericial caligráfico, se concluyó que la firma inserta en el escrito no le pertenece por no pertenecer al puño y letra del demandado, conforme informe pericial caligráfico y, obrando sólo la del letrado patrocinante, carece de una "condición esencial" para su existencia. La firma de la parte (por si o mediante representante) es una condición esencial para la misma existencia del acto, su falta hace que no produzca efectos y quede perdido el

derecho que en ellos se ejercita, con todas sus consecuencias (cfr. Art. 288 CC). En conclusión, no existiendo firma que permita constituir el acto jurídico, el mismo no puede producir efectos jurídicos." (CCCC - Sala 3 - Zanesky Alfredo Juan vs. Fara Mario Antonio s/ reivindicacion - Nro. Expte: 2519/02 - Nro. Sent: 366 Fecha Sentencia 30/11/2020).

En lo que atañe a la valoración de la actuación notarial por la cual se habría certificado el boleto de compraventa celebrado, corresponde tener en cuenta lo afirmado por el titular del Registro N° 52, Escribano Javier Padilla respecto a que la intervención de un notario no comprende la fe sobre el contenido y las manifestaciones de las partes vertidas en el instrumento privado. Es así que no consta que quien ha plasmado la firma en el boleto de compraventa fue la Sra. Gladys del Valle González, sino que por el contrario, se encuentra demostrado que efectivamente no ha sido ella (cf. pericial caligráfica analizada), y no ha quedado probado que la Escribana Ana María Medrano Ortiz haya presenciado la celebración del acto ni constatado las firmas del mismo. En sentido concordante se señaló que: "La acción que se ha deducido en autos no está dirigida a cuestionar la validez del instrumento público –escritura pública- , sino la nulidad del acto jurídico contenido en el instrumento, por adolecer de un vicio en la voluntad del sujeto otorgante, como es la falta de discernimiento. Considero que a los fines de dar precisión a la cuestión debatida en este caso, es necesario analizar el valor probatorio de los instrumentos públicos distinguiendo cuales son los aspectos amparados por la fe pública, que sólo pueden ser impugnados por querrela de falsedad y cuales, por el contrario, carecen de ese beneficio y pueden ser atacados por prueba en contrario. Una cosa es la plena fe que merecen los instrumentos públicos en cuanto a la materialidad de los actos cumplidos en presencia del escribano y otra diferente la sinceridad a que dichos actos correspondieren. Hay que distinguir manifestaciones auténticas y manifestaciones autenticadas. La distinción venía dada por el art. 993 del Código de Vélez y su nota. Las primeras son aquellas declaraciones, atestaciones o certificaciones que efectúa el oficial público y se refieren a la existencia material de los hechos que él presencia y percibe por sus sentidos o los que el mismo realiza en razón de su oficio. Estas manifestaciones gozan de una presunción de autenticidad calificada que solo se desvirtúa por sentencia judicial firme que declara su falsedad en proceso de redargución de falsedad. Solo en cuanto a ellas es posible hablar de falsedad. Las manifestaciones autenticadas son aquellas que efectúan los otorgantes del instrumento frente al oficial público pero que se refieren a hechos cumplidos por ellos antes y en ausencia del funcionario. Estas manifestaciones gozan de presunción de autenticidad no calificada porque su impugnación se realiza a través de la acción de simulación o fraude. No requieren redargución de falsedad (véase: Gonzalía, María Victoria, Falsedad, UNLP 2005-36, 469 – La Ley On Line AR/DOC/3139/2005). Por su parte, Jorge Joaquín Llambias nos ilustra al respecto diciendo: la fe del instrumento sólo se refiere a la actuación personal del oficial 'en el ejercicio de sus funciones', pero no se extiende a las aseveraciones al margen de su cometido, v.gr., las apreciaciones sobre salud mental o física de los comparecientes, o sobre las atribuciones de los representantes de las partes. Tales aseveraciones pueden ser rebatidas por cualquier medio e prueba. (autor citado Tratado de Derecho Civil, Parte General, tomo II, pag 444). El mismo autor sostiene que, 'si se trata de apreciar la fuerza probatoria de las cláusulas dispositivas del instrumento corresponde distinguir lo concerniente a la verdad material de las manifestaciones de voluntad y lo relativo a la sinceridad de ella. Para probar que no ha ocurrido (verdad material) el acto relatado por el instrumento es menester tachar de falso el documento, porque en esa aseveración está comprometida la fe pública del funcionario interviniente. En cambio, para probar que las cláusulas dispositivas no son sinceras, no se requiere tachar de falso al documento, porque la falsedad no está en el instrumento, ni en el oficial público, sino en los comparecientes y en el acto jurídico obrado por ellos independientemente de la regularidad y corrección del instrumento público de que se han servido (autor y obra citada, pag 447).-" (CCFYS-Sala 1 - Ponce de Cardozo Emma Lilia vs. Parra Pedro Alfonso y Otro s/ Nulidad - Nro. Sent: 289 - Fecha Sentencia 15/05/2018).

Así las cosas y sin perjuicio de que la demanda incoada es una pieza jurídica desordenada, técnicamente pobre y que ha llevado al sentenciante a exprimir al máximo su capacidad de interpretación, se considera -en virtud del principio iura novit curia- que se encuentra probado en el presente juicio que el boleto de compraventa celebrado el 15/02/2009 en el cual se halla involucrado el inmueble ubicado en calle San Juan N° 1860 de esta ciudad, identificado con el Padrón N° 22369, Matrícula Catastral N° 10814/965, de propiedad de Gladys del Valle González, carece de la firma de su propietaria, siendo éste un elemento esencial para este tipo de contratos, circunstancia que torna inexistente al acto jurídico celebrado.

Se deja constancia que se arriba al resultado señalado luego de valorar la totalidad de las pruebas producidas en la causa, destacando la orfandad probatoria de la parte accionada por cuanto se limitó a ofrecer como prueba únicamente las constancias de la causa (CPD1). Asimismo y conforme la manera en que se resuelve, no corresponde ingresar al análisis de las demás cuestiones controvertidas por resultar abstracto, en especial en lo que atañe a desentrañar si la incapacidad de la Sra. González fue declarada con antelación o posterioridad a la celebración del negocio jurídico y, en su caso, si ello afectó a su validez.

5. Corolario. En razón de lo expuesto, corresponde hacer lugar a la demanda interpuesta por la Dra. Adriana Mónica Romano Mazzone, Defensora de Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida de la 3° Nom. en lo Civil, Penal y Laboral del Centro Judicial Capital, en representación de Gladys del Valle González, DNI n° 11.463.309, en contra de Sebastián Cardozo, DNI N° 26.139.007. En consecuencia, en virtud del principio iura novit curia, se declara la **inexistencia del acto jurídico** consistente en el boleto de compraventa celebrado en fecha 15/02/2009, siendo por consiguiente inválido, por el que se vendió al demandado el inmueble ubicado en calle San Juan N° 1860 de esta ciudad, identificado con el Padrón N° 22369, Matrícula Catastral N° 10814/965, de propiedad de Gladys del Valle González, conforme lo considerado.

6. Costas. Atento al resultado arribado, las costas se imponen al demandado vencido (art. 105 CPCCT-Ley 6176 aplicable al caso en razón de lo dispuesto por el art. 822 CPCCT-Ley 9531).

7. Honorarios. Se difiere su regulación para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

1. HACER LUGAR a la demanda interpuesta por la Dra. Adriana Mónica Romano Mazzone, Defensora de Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida de la 3° Nom. en lo Civil, Penal y Laboral del Centro Judicial Capital, en representación de Gladys del Valle González, DNI n° 11.463.309, en contra de Sebastián Cardozo, DNI N° 26.139.007. En consecuencia, en virtud del principio iura novit curia, se declara la **inexistencia del acto jurídico** consistente en el boleto de compraventa celebrado en fecha 15/02/2009, siendo por consiguiente inválido, por el que se vendió al demandado el inmueble ubicado en calle San Juan N° 1860 de esta ciudad, identificado con el Padrón N° 22369, Matrícula Catastral N° 10814/965, de propiedad de Gladys del Valle González, conforme lo considerado.

2. COSTAS al demandado Sebastián Cardozo, según lo ponderado.

3. RESERVAR PRONUNCIAMIENTO DE HONORARIOS para su oportunidad.

HÁGASE SABER.^{DMB}

Certificado digital:
CN=IGLESIAS Daniel Lorenzo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20253010593

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