

## Acto Jurídico Inexistente

### JURISPRUDENCIA

### Acto jurídico inexistente

Se confirma la sentencia que declaró

inexistentes diversos actos jurídicos por considerar que el poder apócrifo afecta inevitablemente a los actos jurídicos en lo que se lo utilizó. En la ciudad de Mar del Plata, a los 27 días del mes de setiembre de dos mil dieciocho, reunida la Excm. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, Sala Segunda, en acuerdo ordinario a los efectos de dictar SENTENCIA ÚNICA en los autos caratulados ?BARRA AIDOR CELESTE AURORA C/ SILEONI JOSE MARIO Y OTROS S/ NULIDAD DE ACTO JURÍDICO? y ?BARRA AIDOR CELESTE AURORA C/ SILEONI JOSE MARIO Y OTRA S/ NULIDAD DE ACTO JURÍDICO?, habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial, resultó que la votación debía ser en el siguiente orden: Dres. Ricardo D. Monterisi y Roberto J. Loustaunau. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes CUESTIONES 1a.) Es justa la sentencia única dictada a fs. 1532/1549 del expte. N° 133.023 y fs. 353/370 del expte. N° 160.088? 2a.) Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. RICARDO MONTERISI DIJO: I) La sentencia única dictada a fs. 1532/1549 del expte. N° 133.023 y fs. 353/370 del expte. N° 160.088 viene a conocimiento de este Tribunal de Alzada con motivo de los recursos de apelación deducidos a fs. 1571 y 1589 del expte. 133.023. El a quo hizo lugar a las demandas promovidas por CELESTE AURORA BARRA AIDOR contra los demandados JOSÉ MARIO SILEONI, HUGO LUIS SILEONI, ALEJANDRO MARCOS DEL COTO y GRISEL ESTER CIANCI, declarando la inexistencia de los siguientes actos jurídicos: poder invocado por Erasmo Ramón Barra Aidor respecto de Clemente Tueso y María Aurora Tueso y Russo según testimonio volcado al folio N°...; sustituciones de poder instrumentadas mediante escrituras N° ... y ... pasadas ante la Notaria Susana Inés Ravalli; boleto de compraventa de fecha 5-10-1995 suscripto por Carlos Eduardo Camilli en calidad de vendedor; sustitución de poder instrumentada por escritura N° ... pasada ante el Notario Juan Mario Bernasconi; compraventa instrumentada mediante escritura N° ... pasada ante dicho Notario con relación al inmueble matrícula ... del Partido de General Pueyrredón, y compraventa instrumentada mediante escritura N° ... pasada ante el citado Notario con relación al indicado inmueble matrícula ... del Partido de General Pueyrredón. Simultáneamente, recibió la acción por reivindicación incoada con respecto al inmueble arriba mencionado, condenando a los accionados a restituirlo a la parte actora dentro del término de diez días de quedar firme el pronunciamiento e imponiendo las costas a los vencidos. Rechazó el reclamo resarcitorio promovido contra el Registro de la Propiedad Inmueble, con costas a cargo de la parte actora. En cuanto a los terceros intervinientes (herederos del notario Fernández Speroni, notaria Susana Ravalli y notario Juan Mario Bernasconi), declaró que el pronunciamiento los afecta como a los litigantes principales, eximiendo de costas a los primeros e imponiendo las costas generadas por su actuación a exclusivo cargo de los terceros Ravalli y Bernasconi respectivamente. En los considerandos del fallo, el magistrado se pronunció -en primer término- sobre la legitimación activa de la reclamante. Expresó que según surgía de la prueba colectada, el inmueble objeto de autos se encontraba inscripto a nombre de los Sres. María Aurora Tueso y Russo y Clemente Tueso conforme declaratoria de herederos dictada en los autos ?Russo Aurora Estela s/ sucesión?, revistiendo los mencionados titulares de dominio el carácter de presuntos otorgantes del poder denunciado como apócrifo. Señaló que la actora resultó ser heredera forzosa de la Sra. María Aurora Tueso y Russo y coheredera del condómino Clemente Tueso, por lo que contaba con legitimación suficiente para intervenir en estos obrados sin necesidad de acreditar el dictado de declaratoria de herederos a su favor, en tanto entró automáticamente en posesión de la herencia hallándose legitimada para el ejercicio de las acciones concernientes a los bienes hereditarios. Observó que si bien en los escritos postulatorios de los respectivos procesos la reclamante no precisó los actos denunciados como inexistentes o nulos, de la exposición de los hechos se infería que el cuestionamiento se dirigió a impugnar las escrituras Nos. ... y ... pasadas por ante el Escribano Juan Mario Bernasconi, mediante las cuales se transmitió el dominio del inmueble matrícula N° ... sito en Avda. Antártida Argentina N° ... de esta ciudad, y obtener -paralelamente- la reivindicación de dicho bien. Analizada la prueba colectada en estos obrados, consideró acreditado que el documento protocolar N° ... de fecha 10-11-1978 otorgado ante el notario Juan José Fernández Speroni consistía en una compraventa, y que si bien el folio de actuación notarial N° ... fue provisto a solicitud del citado escribano, no constaba en el Archivo de Actuaciones Notariales la matriz del poder cuya copia se glosó a fs. 926 según lo informado por la delegación local del Colegio de Escribanos, concluyendo que el apoderamiento cuestionado era inexistente. Reseñó las diferencias entre la declaración de nulidad y la inexistencia, puntualizando que un acto que no existe es sólo una apariencia de tal, no es nulo ni anulable; citó doctrina del Máximo Tribunal Provincial, reiterando que no se trata -en el sub judice- de anular un acto jurídico en virtud de un vicio congénito sino -simplemente- de reconocer que dicho acto nunca aconteció. En ese orden de ideas,

juzgó que de acuerdo a las constancias aportadas sólo hubo una ficticia apariencia de poder, ya que el testimonio volcado en el folio ... no se correspondía con escritura pública alguna suscripta por los supuestos poderdantes. A la falta de matricidad del referido documento (que debió encontrarse agregado al protocolo de la escribana Susana Inés Ravalli) se suma que el progenitor de la actora, en ocasión de prestar declaración en sede penal, reconoció su falsedad ya que tenía conocimiento de que los poderdantes -titulares registrales del inmueble- habían fallecido. Desestimó la alegada connivencia entre la accionante y los Sres. Camilli y Barra Aidor, observando que al tiempo en que se otorgaron las sustituciones de los poderes agregados a fs. 885/890 (6-6-94 y 16-11-95) aquella contaba con 12 y 13 años, por lo que deviene inadmisibles adjudicarle participación alguna en la maniobra de falsificación o imputarle inactividad en la respectiva causa penal, que se extinguió por prescripción de la acción cuando aquella aún era menor de edad. Constatada la inexistencia del poder invocado por Erasmo Ramón Barra Aidor respecto de Clemente Tueso y María Aurora Tueso y Ruso, entendió que igual suerte debían correr las sustituciones instrumentadas mediante escrituras N°... y ... pasadas ante la notaria Ravalli, la sustitución instrumentada mediante escritura ... pasada ante el notario Bernasconi, y las escrituras de compraventa Nos. ... y ... otorgadas ante el citado notario por ausencia del sujeto propietario vendedor, pues quien compareció como representante voluntario de los enajenantes no lo era. Remarcó que el acto jurídico inexistente configura un supuesto diverso del acto nulo o anulable, no siéndole aplicable lo normado en el párrafo final del art. 1051 del Código Civil, en tanto el primer eslabón de la cadena de transmisiones dominiales que culminó con la efectuada a favor de la demandada Grisel Ester Cianci constituyó un acto a non domino, es decir, un acto en el que se prescindió de la voluntad del sujeto legitimado para transferir los derechos sobre el bien que constituía su objeto. Destacó que la protección del art. 1051 del Código Civil sólo alcanza a las transmisiones nulas o anulables, en las que el propietario intervino efectivamente en el acto aunque éste se encontrara viciado, no así tratándose de actos jurídicos inexistentes, ya que en tal hipótesis la ley ampara al verdadero titular que no tuvo intervención en el acto ni puede resultar privado de su legítimo derecho de propiedad. En base a los argumentos expuestos, consideró que la acción incoada contra los demandados Erasmo Ramón Barra Aidor y Carlos Eduardo Camilli (ambos en situación de rebeldía) debía prosperar; en igual sentido, entendió procedente la demanda contra Alejandro Marcos del Coto, quien suscribió en calidad de comprador el boleto de compraventa del inmueble objeto de autos agregado a fs. 492/493. En lo que concierne a los notarios citados como terceros (herederos de Juan José Fernández Speroni, Susana Inés Ravalli y Juan Mario Bernasconi), subrayó que los escribanos intervinieron en carácter de fedatarios de los actos cuya existencia se ha controvertido, razón por la cual la sentencia produce -a su respectivo- efectos de cosa juzgada. Eximió de costas a los herederos de Juan José Fernández Speroni, atenta la falta de contradicción a su pedido de comparendo. En cuanto a los Notarios Ravalli y Bernasconi, quienes asumieron en el litigio un rol de contradictor con respecto a la pretensión de la parte actora, argumentando cuestiones enderezadas a eximirlos de una eventual responsabilidad profesional que resultaban ajenas al objeto de este proceso, señaló que la referida intervención respondió a aspectos de su propio interés. Por dicho fundamento, impuso las costas generadas por el ejercicio de su derecho de defensa a su exclusivo cargo. Por último, analizó la situación del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires -citado como tercero- ente al que se imputó responsabilidad por expedir certificados de dominio y concretar inscripciones de escrituras traslativas de dominio sin previa consulta del expediente N° 2307-8694-94. Observó que la parte actora no denunció ni acreditó haber padecido un daño, como tampoco lo cuantificó, por lo que el reclamo resarcitorio devino improcedente. II) La tercera citada Susana Inés Ravalli expresó sus agravios a fs. 1663/1669 del expte. 133.023, que fueron respondidos a fs. 1682/1687. Cuestionó, en primer lugar, que el juez a quo tratara en conjunto la situación de los terceros citados, sin diferenciar las actuaciones cumplidas por cada uno de ellos. Sostuvo que su parte obró con total buena fe frente a la maniobra llevada a cabo por los codemandados Barra Aidor y Camilli, y que fue diligente al formular la correspondiente denuncia penal y requerir la intervención del Colegio de Escribanos para determinar la matricidad de los instrumentos pasados por ante el notario Fernández Speroni, todo lo cual constituyó material de prueba valorado en la sentencia. Efectuó diversas observaciones sobre la actuación profesional del notario Bernasconi. Se agravio por la imposición de costas a su cargo; afirmó que no se le puede atribuir la misma responsabilidad que a los notarios Fernández Speroni y Bernasconi, cuando fue su parte quien desplegó toda la actividad útil tendiente a determinar la matricidad del poder cuestionado. Agregó que la actora reclamó el 100% de la propiedad cuando sólo le correspondía el 50%, por lo que el fallo le otorgaría un beneficio indebido. El codemandado Del Coto expresó sus agravios a fs. 1671/1674 del expte. 133.023, que fueron respondidos a fs. 1678/1680. Se agravio por la condena impuesta a su respecto, argumentando que su parte resultó ajena tanto al otorgamiento del poder volcado en el folio N° ... como a la escritura traslativa de dominio N° ... pasada ante el notario Bernasconi el 23-4-2004. Indicó que el boleto de compraventa al que se hizo referencia en el fallo no operó como causa de la transmisión de la propiedad, que reconoce como antecedente la sustitución de poder realizada por Camilli en favor de Sileoni, por lo que debe ser desvinculado de la falsedad de los actos impugnados en este proceso. III) CONSIDERACION DE LOS AGRAVIOS. 1. El recurso de la notaria Susana Inés Ravalli. En oportunidad de expedirse sobre la procedencia de la citación de la apelante como tercero interesado en

autos, dijo este Tribunal que si bien la escribana Ravalli no fue ?sujeto otorgante? de los actos jurídicos impugnados (en algunos de los cuales intervino como notario autorizante) existía una relación de conexidad con las cuestiones aquí debatidas en tanto podrían derivarse eventuales acciones de responsabilidad profesional a su respecto, lo que justificaba su intervención en defensa de sus derechos (v. resolutorio de fs. 264/268). Señala la doctrina que ?la citación obligada del tercero, en los términos del art. 94 del Cód. Procesal, prevé entre sus hipótesis de admisibilidad el caso de la convocatoria a juicio de quien, por la relación jurídica que lo liga a una de las partes, pueda ser objeto de una eventual acción regresiva y a fin de cubrir el posible planteo de la exceptio malis processus en el juicio ulterior (Corte Suprema de Justicia de la Nación, 26/03/1981, Sidema S.A. c. Provincia de Misiones, La Ley 1982-B, 473, AR/JUR/4791/1981)? (v. López Mesa- Rosales Cuello, ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación?, La Ley, 2012, T. I pág. 712 y ss.). Por otra parte y como puntualizó el a quo en el fallo recurrido, la escribana Ravalli -y los demás notarios citados- actuaron como fedatarios en los actos cuya inexistencia se ha declarado, de modo que -habiendo tenido debida intervención en este proceso- la sentencia produce efectos de cosa juzgada a su respecto conforme dispone el art. 96 del Código Adjetivo. Ahora bien, surge los escritos postulatorios de ambos procesos que el objeto de estas actuaciones se limitó a determinar la validez o existencia de los actos jurídicos impugnados por la parte actora. No constituyó materia de este debate juzgar la responsabilidad profesional que podría imputarse a los distintos escribanos autorizantes de aquellos actos jurídicos; por tanto, el agravio de la apelante (argumentando que debió valorarse separadamente el proceder de cada uno de los notarios) resulta inadmisibles, ya que implicaría pronunciarse sobre cuestiones que no fueron motivo de la controversia (cfr. art. 163 incs. 4 y 6 del C.P.C.). Ello no empece -claro está- a que la citada ejercitara su derecho de defensa y aportara el material probatorio que entendiera pertinente, o que el juez valorara dichos elementos de prueba al pronunciarse sobre el fondo del litigio. Pero sin perder de vista los límites impuestos por el objeto procesal y el respeto al principio de congruencia (cfr. Palacio, Lino, ?Derecho Procesal Civil? Ed. Abeledo-Perrot, Bs.As. 1992, T. V pág. 430 y ss.). En cuanto al restante agravio -referido a la imposición de costas- debo advertir que el a quo receptó la acción promovida, declarando la inexistencia (entre otros actos) de las sustituciones de poderes instrumentadas mediante escrituras Nos. ... y ... pasadas por ante la escribana Ravalli, de modo tal que la citada reviste la condición de vencida en este proceso. No obstante, el juez de primer grado la eximió de soportar las costas correspondientes a la parte actora, imponiéndole sólo las generadas por su propia defensa, criterio que considero acertado según lo autoriza el segundo párrafo del artículo 68 del C.P.C. Modificar lo así decidido conduciría a agravar la situación de la recurrente, violando el principio de la reformatio in pejus de jerarquía constitucional (SCBA, Ac. C 109.928 S. 26-2-2013; C 119.580 S. 15-11-2016, entre muchos otros). Por los fundamentos expuestos, los agravios de la apelante no merecen acogida. 2. El recurso del codemandado Alejandro Del Coto. Contrariamente a lo afirmado en sus agravios, el codemandado Del Coto integró la cadena de transmisiones de derechos originada en el apoderamiento apócrifo invocado por Erasmo Ramón Barra Aidor en representación de Clemente Tueso y María Aurora Tueso y Ruso, que culminó en las escrituras de compraventa Nos. ... y ... de fechas 23-4-2004 y 22-10-2005 pasadas ante el notario Bernasconi. En efecto, de acuerdo a las constancias agregadas a fs. 288/289 y 302, en octubre de 1995 Del Coto adquirió el inmueble motivo de autos mediante boleto de compraventa celebrado con Carlos Eduardo Camilli en carácter de vendedor; posteriormente, en julio de 2003 y también mediante boleto de compraventa, transmitió sus derechos sobre dicho bien a Hugo Luis Sileoni, quien invocó aquellos instrumentos para avalar su titularidad sobre el inmueble en cuestión (v. fs. 326/329). No es del caso ingresar aquí en el debate doctrinario sobre la calificación legal de los actos jurídicos impugnados como inexistentes o ineficaces, cuestión que fuera motivo de análisis por este Tribunal en el precedente ?Cacciagioni de Mastrogiuseppe c/ Caballero s/ acción reivindicatoria? (v. esta Sala, causa N°141.517, S. 3-12-2009 Reg. 966-S), pues cualquiera sea la postura que se adopte al respecto, resulta inobjetable que dichos actos carecen de efectos frente a los verdaderos propietarios del inmueble. Cabe observar -además- que con la entrada en vigencia del nuevo ordenamiento civil y comercial dicha controversia se encuentra superada; en ese sentido, destaca la doctrina que ?El art. 392 expresamente excluye de la protección al subadquirente de un inmueble o de una cosa mueble registrable cuando la primitiva enajenación ha sido actuada a non domino; disponiendo que los subadquirentes no pueden ampararse en su buena fe y título oneroso si el acto se ha realizado sin la intervención del titular del derecho. Idéntica solución consagra el segundo párrafo del art. 2260? (v. Julio César Rivera- Graciela Medina, ?Código Civil y Comercial de la Nación comentado?, Ed. La Ley, 2014, T. I pág. 879 y ss.). Por consiguiente, la solución adoptada por el juez de primer grado con respecto al poder apócrifo esgrimido por Barra Aidor (sustituido luego a favor de Carlos Eduardo Camilli), alcanza inevitablemente a los actos jurídicos en lo que cupo intervención a Del Coto, independientemente de que dichos actos hubieran sido citados -o no- como antecedentes de las escrituras traslativas de dominio del inmueble objeto del litigio. En consecuencia, el recurso no puede prosperar. VOTO POR LA AFIRMATIVA. EL SEÑOR JUEZ DOCTOR ROBERTO J. LOUSTAUNAU VOTÓ EN IGUAL SENTIDO Y POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. RICARDO MONTERISI DIJO: Corresponde: 1) Rechazar los recursos de apelación interpuestos a fs. 1571 y 1589 del expte.

133.023, confirmando la sentencia única dictada a fs. 1532/1549 del expte. N° 133.023 y fs. 353/370 del expte. N° 160.088 por los argumentos brindados. II) Propongo que las costas de Alzada sean soportadas por los apelantes vencidos (art. 68 1° párr. del C.P.C.). ASÍ LO VOTO. EL SEÑOR JUEZ DOCTOR ROBERTO J. LOUSTAUNAU VOTÓ EN IGUAL SENTIDO Y POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS. En consecuencia se dicta la siguiente SENTENCIA Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo, se resuelve: I) Rechazar los recursos de apelación interpuestos a fs. 1571 y 1589 del expte. 133.023, confirmando la sentencia única dictada a fs. 1532/1549 del expte. N° 133.023 y fs. 353/370 del expte. N° 160.088 por los argumentos brindados. II) Imponer las costas de Alzada a los apelantes vencidos (art. 68 1° párr. del C.P.C.). III) Diferir la regulación de los honorarios profesionales para su oportunidad. NOTIFÍQUESE personalmente o por cédula (art. 135 del C.P.C.). DEVUÉLVASE. 042405E