

Nulidad De Escritura

JURISPRUDENCIA

Nulidad de escritura

Se revoca la sentencia haciéndose lugar

a la nulidad de escritura correspondiente a la compraventa del inmueble por considerar que había existido una venta de cosa ajena prohibida por el art. 1329 del Código Civil. Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 13 días del mes de febrero de dos mil diecinueve, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala 7ª, para conocer en el recurso interpuesto en los autos caratulados: "G. J. G. C/ C. M. E. S/ NULIDAD DE ACTO JURIDICO", respecto de la sentencia corriente a fs. 710/734, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores GALMARINI. RACIMO. DUPUIS. El Señor Juez de Cámara Doctor GALMARINI dijo:

I.- J. G. G., L. G. C. y S. G. C. demandaron a M. E. C., S. M. M. y S. M. B., solicitando se decrete la nulidad de la escritura n° 47 de fecha 16 de marzo de 2007, correspondiente a la compraventa del inmueble sito en el Pasaje Catania n° ..., de esta Ciudad. En el escrito inicial relatan que aproximadamente en el año 1960 la coactora J. G. G. comenzó una relación con S. C., quien falleció en 1996. Cuando definieron formar pareja e ir a vivir juntos, con dinero proveniente de una herencia recibida por ella, decidieron adquirir una propiedad, pagando parte en efectivo y el resto con una hipoteca, que terminaron de pagar tres años después. En la demanda también expresan que en razón de la condición de separados inscribieron la casa a nombre de F. C. -hermano de S.-; que la escritura se celebró el 3 de septiembre de 1962 y que al día siguiente F. C. firmó un contradocumento que fue timbrado en el Banco de la Provincia de Buenos Aires el 14 de septiembre del mismo año, en el que se reconoce que la propiedad referida es de única y exclusiva propiedad de S. C. y J. G. G. Manifiestan que concretada la escritura y entrega de la posesión formaron, en el inmueble de Pasaje Catania 5481, el hogar de donde nunca se mudaron, en el que nacieron los hijos de la pareja L. G. C. en 1963 y S. G. C. en 1966. También ponen de resalto que años más tarde la hija contrajo enlace y edificó su vivienda en el mismo terreno, en el que además de la casa adquirida hay una nueva edificada en la parte de atrás del terreno. Aducen que hasta el fallecimiento del compañero y padre de los coactores existía armonía con la familia de F., situación que cambió luego de fallecer S., cuando aquél comenzó a tener problemas económicos, situación que derivó en la promoción del juicio al que hacen referencia los coactores, en el que se obtuvo la medida cautelar de no innovar, acción en la que se operó la caducidad de la instancia. Durante los años 2000 y 2001 fallecieron F. C. y su esposa A. M. G., en cuyos procesos sucesorios fue declarada como única y universal heredera su hija M. E. C. Por las razones que expresaron en la demanda dicen que tomaron conocimiento de que el 16 de marzo de 2007, mediante la escritura n° 47, autorizada por ante la escribana S. M. B., se había escriturado la compraventa de la propiedad a S. M. M., sin hacer entrega de la posesión y por un precio vil. Alegan que M. E. C. tenía conocimiento del mencionado contradocumento y, por ende, que el inmueble era propiedad de los actores, no obstante lo cual en la sucesión de sus padres denuncia como integrante del acervo hereditario un inmueble que no era propiedad de los causantes y mediante tracto abreviado vendió a M. el inmueble. En la demanda hacen referencia a la acción de desalojo promovida por esta compradora y a la querrela de defraudación por desbaratamiento de derechos promovida por G. contra C., M. y la escribana B. En definitiva aducen que el acto jurídico de compraventa ha sido celebrado por quien no era titular de la cosa vendida, por lo que según las reclamantes se trata de una transmisión a non domino, es decir que el verdadero propietario no participó del negocio, hipótesis en la que según los reclamantes se excluye la protección contemplada en la parte final del art. 1051 del Código Civil. Los coactores expresan que, sin entrar en el análisis de las diversas teorías elaboradas (inexistencia, inoponibilidad o nulidad absoluta), la doctrina y jurisprudencia mayoritaria, para los supuestos en que una persona falsifica o sustituye al propietario en la disposición del inmueble, todas ellas dejan fuera de operatividad efectiva a la apariencia protegida por el art. 1051 del Código Civil, para finalmente concluir en que si ello es así en supuestos de buena fe y a título oneroso, con mayor razón será inoponible si la conducta de los que participaron en la operación fueron de mala fe, como según los reclamantes sucede en el caso, por los motivos que exponen a fs. 56 vta. y siguientes respecto de la vendedora, la escribana y la compradora. La escribana S. M. B. opone excepción de falta de legitimación pasiva y contesta demanda por los fundamentos que expone a fs. 120/125, solicitando el rechazo, con costas. La compradora S. M. M. a fs. 138/142 opone las excepciones de falta de legitimación pasiva y activa, y la de prescripción, además responde a la acción. Finalmente solicita que se haga lugar a las excepciones opuestas y se rechace la demanda, con costas. La codemandada M. E. C. contesta demanda a fs. 169/173 y tras dar su versión de los hechos e invocar la prescripción del art. 4023 del Código Civil por considerar que los actores nunca se ocuparon en el plazo de diez años de ejecutar el contradocumento, solicita el rechazo de la demanda. II.- El juez de grado luego de analizar las pruebas producidas en estas actuaciones como así también en las causas venidas "ad effectum videndi et probandi", tuvo por

acreditado que la codemandada M. E. C., a sabiendas de la existencia de un contradocumento suscripto el 4 de septiembre de 1962 entre su padre F. C. y sus tíos S. C. y J. G. G., cuyas firmas se reputaron auténticas en la causa penal caratulada ?C., M. E. s/ defraudación por desbaratamiento?, en la que se reconocía que los verdaderos dueños del inmueble del Pasaje Catania 5481 eran estos últimos, decidió enajenar la propiedad por tracto abreviado a S. M. M. el día 16 de marzo de 2007 mediante la intervención de la escribana S. M. B., tras haberse dictado la declaratoria de herederos a su favor en los autos caratulados ?C., F. s/ Sucesión ab intestato? (fs. 722vta/723). Pese a aseverar el magistrado que no existen dudas de que la compraventa del inmueble fue realizada por M. E. C., quien no revestía el carácter de verdadera dueña, tuvo en consideración el estado de apariencia jurídica del titular de dominio que revestía el padre de la nombrada (F. C.), mediante mandato oculto que celebrara con el verdadero propietario (S. C.), que se mantuvo desde el 2 de noviembre de 1962 hasta la inscripción por tracto abreviado a favor de la compradora M., efectuada el 16 de marzo de 2007, destacando que durante 45 años ante el Registro de la Propiedad Inmueble se consignó al padre de la demandada como titular de dominio y con posterioridad M. E. C. tramitó el sucesorio de su padre y continuó el estado de apariencia jurídica, mediante la declaratoria de herederos a su favor. El Sr. juez también puso de resalto la inactividad observada durante todos esos años por parte de los actores para obtener a su favor la transmisión de dominio del inmueble de marras, señalando que la acción de simulación iniciada el 28 de diciembre de 2000 por ante el juzgado del fuero n° 29 concluyó por caducidad de la instancia sin siquiera haberse corrido traslado de la demanda, lo mismo que la medida de no innovar decretada, y que tampoco se presentaron en el sucesorio de F. C. ni iniciaron acción alguna tendiente a sustraer el inmueble de dicho acervo relicto. Por lo que concluye en que no resultaría procedente que, por intermedio de esta acción de nulidad, se pretenda reeditar el debate de una cuestión que a esta altura se encontraría precluida (ver considerandos V.III y V.IV, fs. 723vta/724). Tras considerar que en el caso se trata de un supuesto de interposición real de persona y encuadrar el supuesto de autos como mandato oculto, el Sr. juez entra a analizar la excepción de prescripción introducida por M. E. C., la que es rechazada en el considerando V.VIII (fs. 728/729 vta.). Consecuentemente el magistrado se introduce en el análisis de la nulidad de escritura impetrada en este proceso para concluir que en el caso no se verifica la transmisión a non domino invocada por los reclamantes, por entender que no nos encontramos ante un instrumento materialmente falsificado, que según una parte de la doctrina habilitaría que se excluyera el in fine del art. 1051 del código Civil, y por las razones que expone en el considerando V.IX (fs. 729 vta y sigtes), ante la ausencia de prueba en contrario, descarta la posibilidad de atribuir mala fe a la codemandada M. (fs. 731 vta.) y no encuentra cuestionable el carácter oneroso, pese a lo exiguo del precio, por los fundamentos que desarrolla a fs. 732/733. Finalmente con respecto a la escribana B. sostuvo el sentenciante que no debía exigírsele una investigación exhaustiva respecto a una medida que ya había caducado, máxime cuando se encontraba inscripto a nombre del padre de la demandada desde el año 1962. El magistrado de primera instancia juzgó que la compraventa cuya nulidad se pretende se encuentra dentro de la excepción contenida en el art. 1051 del Código Civil, por entender que el inmueble ha sido enajenado a una tercera adquirente de buena fe y a título oneroso, por lo que rechaza la demanda, con costas, aunque dejó aclarado que esa decisión era sin perjuicio de las eventuales acciones que pudieran asistirle a los actores en virtud del mandato oculto celebrado con F. C., extensivos a su heredera M. E. C. (fs. 733 vta/734). Apeló la parte actora mediante su letrado apoderado, la que expresa agravios a fs. 743/755, escrito en el que se denuncia el fallecimiento de la coactora J. G. G., resaltando que la calidad de hijos de ella de los otros coactores ya se encontraba acreditada con las partidas de nacimiento de fs. 81/82. El traslado de la fundamentación del recurso es contestado a fs. 757 por M. E. C., a fs. 758/761 por S. M. M. y a fs. 762/765 por S. M. B. Los actores apelantes arguyen que el eje central de lo que es objeto de agravios es encontrar adecuada respuesta a los siguientes interrogantes: si en la especie se verifica o no la transmisión a non domino invocada por ellas, si la venta a non domino es inoponible al verdadero titular, si la buena fe registral o fe pública registral puede ser considerada como suficiente para repeler el accionar del verdadero titular de la cosa, si la apariencia jurídica que se mantuvo registralmente durante 45 años es suficiente fundamento para considerar de aplicación lo dispuesto en el art. 1051 del Código Civil, si los terceros se hallaban ante la imposibilidad de conocer la parte oculta de la situación jurídica, si era necesario realizar estudio de título, si la compradora puede ser considerada de buena fe en los términos del art. 1051 del Código Civil. Se agravan los apelantes en cuanto el magistrado rechaza su planteo referido a que estamos en presencia de una transmisión a non domino por entender que ?no nos encontramos ante un instrumento falsificado?, ?que los terceros se hallaban ante una imposibilidad de conocer la parte oculta de la situación jurídica?, y además considera que la adquirente ?era de buena fe?. Insisten en sostener que en la especie se trató de una transmisión a ?non dominio? por considerar que lo esencial radica en que el acto jurídico de compraventa ha sido celebrado por quien no era titular de la cosa vendida, que se trata de una venta de cosa ajena prohibida por el art. 1329 del Código Civil y la tradición de la cosa nunca se pudo concretar, ya que quien aparece vendiendo nunca estuvo en posesión del inmueble. Consecuentemente aduce que nadie puede transmitir a otro sobre un objeto un derecho mejor o más extenso que el que gozaba y, recíprocamente nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquél de quien lo adquiere (art. 3270 del Código Civil). Esgrimen que de

conformidad con lo dispuesto por art. 17 de la Constitución Nacional no pueden verse privados del derecho de propiedad sin mediar autoría suya en un acto celebrado entre terceros. Por otro lado alegan que la tercera adquirente no puede ser considerada de buena fe por cuanto no estaba imposibilitada de conocer el mandato oculto que encerraba el contradocumento mediante el cual el prestanombre reconoce quiénes eran los verdaderos propietarios, pues esa imposibilidad no se compadece con los numerosos indicios que alertaban acerca del peligro que acechaba a la operación que iba a formalizar, y no obstante ello la concreta sin efectuar diligencia alguna. Ello así, teniendo en cuenta que no solicitó a la inmobiliaria o a la escribana que efectuaran estudio de título ni tampoco que requirieran un informe de dominio. Refieren que de haber tenido el mínimo cuidado y diligencia en su obrar, hubiera advertido que la enajenante no estaba legitimada para celebrar la venta del inmueble. A la apuntada omisión, agregan que contrató con la codemandada M. E. C. quien además de tener una segunda copia del título no demostró tener la posesión; concretó la compra sin visitar el inmueble ni averiguar quiénes eran las personas que lo ocupaban; y que el precio de venta no se correspondía con el valor de plaza. Por estas consideraciones afirman que no es aplicable al caso el artículo 1051 del Código Civil, que la venta realizada a non domino es inoponible al verdadero titular y que en el caso resulta inaceptable la posibilidad de considerar que ha sido de buena fe la conducta de la compradora, al igual que la de los restantes partícipes en la realización del negocio -en el que no intervinieron los verdaderos propietarios- que tuvo por finalidad concretar el despojo del inmueble sito en Pje. Catania 5481 de la CABA. En el titulado como segundo agravio los coactores apelantes se quejan de que el Sr. juez en el fallo haya considerado como determinante para el rechazo de la acción la publicidad registral que durante 45 años daba cuenta de la titularidad de dominio en cabeza de F. C. En el tercer agravio vuelve a cuestionar que el magistrado considerara de buena fe a la compradora, ante las situaciones de hecho existentes al momento de concretarse la operación, por entender que tanto la adquirente como la escribana e inmobiliaria intervinientes no les podía pasar inadvertidos una serie de indicios y/o circunstancias que un obrar diligente habrían alertado sobre lo que estaba pasando. Alega que a través de una mínima diligencia hubieran obtenido información suficiente y necesaria acerca de la verdadera situación en la que se encontraba el bien objeto de la operación. En lo concerniente a la escribana B. destacan que no acreditó la autenticidad del estudio de título que dijo haber realizado su referencista. No obstante dicha falencia, indican que solicitó el levantamiento de la medida de no innovar decretada en los autos caratulados: ?C. S. G. y otra c/ C. F. s/ medidas precautorias?, lo que prueba que al momento de celebrar la escritura cuya nulidad se persigue, tenía pleno conocimiento de que la Sra. M. E. C. no ostentaba la posesión del bien y que las personas que lo ocupaban no eran intrusos. III.- En primer lugar juzgo necesario para encuadrar jurídicamente el caso que no han de soslayarse requisitos esenciales para que se torne operativa la previsión contenida en la última parte del art.1051 del Código Civil. Debe tratarse de un tercero adquirente o subadquirente de un inmueble, que ha llegado a ser propietario en virtud de un acto anulado (sea nulo o anulable), y para que no quede sin ningún valor y se resguarden los derechos de ese tercero adquirente, este debe ser de buena fe a título oneroso. Así se ha sostenido que ?...comprende solamente los casos en que, además del acto nulo o anulable por medio del cual una de las partes adquirió por transmisión el derecho real o personal, lo retransmitió a un tercero por acto posterior. Es decir que no correspondería invocar la excepción de la apariencia jurídica al primer adquirente por acto nulo, sino al subadquirente posterior, tercero respecto de ese acto? (Cifuentes, Santos, ?Negocio Jurídico?, n° 373, p. 658/659, Astrea, Bs. As. 1986). Este autor agrega: ?La aplicación del art. 1051 supone una anterior adquisición por acto nulo y una posterior adquisición onerosa de buena fe; esta última es la tutelada, impidiéndose sobre ella la reivindicación que se apoya en el principio de restitución proveniente del originario acto inválido, con miras a que los sucesores singulares no sufran los efectos de la nulidad (autor y obra cit., p. 659). Concordantemente se ha enunciado entre los requisitos que deben coexistir para la aplicación del art. 1051 del Código Civil de Vélez Sarsfield en el campo de los derechos reales, los siguientes: ?1°) Un titular de dominio enajenante; 2°) Un adquirente del dominio o de un derecho real desmembrado o que constituya limitación del mismo; 3°) Un subadquirente, es decir, un adquirente de este adquirente; 4°) El acto de adquisición entre el primero y el segundo, es decir, entre el enajenante y el adquirente, debe ser inválido; 5°) El tercero subadquirente debe ser de buena fe y a título oneroso. Esta última transmisión es la protegida por el art. 1051.? (Highton, Elena I., ?Solución a algunos problemas que plantea el artículo 1051 del Código Civil?, comentario al fallo de la CNCiv. Sala F, agosto 27/1979, ?Sigfrido, S.A. en: Erdman del Carril, Elisa M.E. y otros c/ Lozada, Mario?, L.L. T1980-D. p. 293). Es de advertir que en el caso el objeto de este proceso es la nulidad de la escritura de compraventa del inmueble sito en el Pasaje Catania n° ...,celebrada el 16 de marzo de 2007 en la que la demandada M. E. C. vendió dicho bien por tracto abreviado a la codemandada S. M. M., esto es, no se trata de la nulidad de la operación de compraventa entre el enajenante primitivo y el adquirente, sino de la segunda operación celebrada entre quien aparece como heredera de quien se encuentra inscripto como propietario en el Registro de la Propiedad Inmueble y una tercera adquirente, sin que ésta a su vez reconvinieran por nulidad de la venta del enajenante primitivo al primer adquirente, en el caso realizada por interposición real de persona. Ante la ausencia de uno de los requisitos esenciales exigidos por el art. 1051, esto es la nulidad o invalidez del acto antecedente, las previsiones referidas a la excepción de la apariencia jurídica para el

subadquirente de buena fe a título oneroso no resulta aplicable al caso en examen. IV.- Según la escritura número seiscientos sesenta y dos, celebrada el tres de septiembre de 1962, por ante el escribano J. B. O., P. P. y S. vende y transfiere a F. C. la propiedad ubicada en Pasaje Catania n° ..., de la Capital Federal, operación que consta inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble el 2 de noviembre de 1962 (ver fotocopia agregada a fs. 6, cuyo original se encuentra reservado en sobre separado). En el contradocumento del cuatro de septiembre de 1962, F. C. deja constancia de que el inmueble mencionado en esa escritura es de única y exclusiva propiedad de su hermano S. C. y de J. G. G.; que el inmueble fue escriturado a su nombre por ante el escribano del partido de Matanza don J. B. O., en la fecha antes indicada, a pedido de los propios interesados -S. C. y J. G. G.- destacando que el otorgamiento a su nombre tiene el carácter de mera complacencia; que el dinero abonado al contado en el acto de la escrituración pertenecía a su hermano S. C. y a J. G. G., de quienes recibió la totalidad del importe necesario para hacer efectivo el precio abonado en la oportunidad de la operación; que el saldo de precio adeudado al vendedor es a cargo de los reales propietarios -su hermano y G.-; ratifica que los reales y únicos y absolutos propietarios del bien antes mencionado son S. C. y a J. G. G. a quienes corresponden todos los derechos de propiedad, posesión y dominio en la finca descrita en la cláusula primera, ¿no teniendo el suscripto derecho alguno en la misma?; finalmente en la cláusula sexta se expresa lo siguiente: ¿que en virtud de las manifestaciones expuestas me comprometo a transferir el inmueble de que se trata en favor de sus verdaderos dueños don S. C. y doña J. G. G., o de sus sucesores, o bien a nombre de la persona o personas que se indicaren, y en la oportunidad en que ello me sea requerido, obligándome en forma expresa a otorgar y firmar las escrituras públicas y/o documentos privados que fueren menester para restituir la propiedad del bien raíz antes relacionado a sus verdaderos titulares don S. C. y doña J. G. G.? (ver fotocopia de fs. 5, cuyo original se encuentra reservado en sobre separado). Como bien puso de resalto el Sr. juez con la pericial caligráfica realizada a fs. 84/85 de la causa penal quedó demostrado que la firma inserta en el contradocumento pertenece a F. C. Ante la autenticidad del contradocumento, el contenido de sus cláusulas y la ausencia de acuerdo simulatorio, coincido con el sentenciante en cuanto encuadra el caso de autos en el marco jurídico de mandato oculto por interposición real de persona, con sustento en el exhaustivo análisis de la doctrina y jurisprudencia mayoritaria que desarrolla en el considerando V.VII, distinguiendo con precisión entre el supuesto de interposición real de persona -en el que no hay un acto simulado, sino uno real- y el de interposición ficticia -en el que se requiere acuerdo simulatorio- (fs. 724 vta/728). En el primero de los supuestos mencionados el acto es real y surte todos los efectos entre las partes, sin perjuicio de las relaciones existentes entre el adquirente y su mandante oculto, las que son para el enajenante res inter alios acta (Zannoni, Eduardo A., ¿Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos?, p. 370, Astrea, Bs. As. 1986). Es de recordar que concordantemente se ha sostenido que ¿solamente puede hablarse de simulación si los sujetos del negocio están confabulados, con la intención de hacer creer que el derechohabiente es el testafarro, que aparece en el acto. Pero si este actúa como verdadero adquirente sin acuerdo y hasta con desconocimiento de la realidad con el transmisor del derecho, ocultándosele el real accipiens (persona a quien se constituye o transmite el derecho -art.955, Cód. Civil-), no habría simulación, sino que se trataría de un mandato oculto? (Cifuentes, Santos, obra cit. p. 509, n° 266). Este autor agrega que en la interposición ficticia de persona el acuerdo debe ser trilateral, o sea, del contratante ostensible (enajenante), del prestanombre y del contratante real oculto (adquirente). De lo contrario, no habría simulación, sino mandato sin representación (Cifuentes, op. y loc. cit., p. 509). Acoto que si de conformidad con el marco jurídico y los antecedentes doctrinarios y jurisprudenciales que cita el magistrado, y los que menciono en este voto en párrafos anteriores, cuando se trata de un mandato oculto el acto es real y verdadero, y como se aclara en el voto del Dr. Greco en el antecedente citado por el Sr. juez a fs. 727 vta. in fine / 728, si en tal supuesto queda al margen de la pretensión toda cuestión relativa a la validez del acto (CNCiv. Sala G, marzo 24/1992, in re ¿C., G.N. c/ L., M. J?.), se corrobora lo expresado en el considerando anterior en el sentido de que no se presenta en el caso el requisito exigido para la aplicación del art. 1051 in fine, esto es que el acto antecedente sea inválido, nulo o anulable, lo que obsta a la aplicación al caso de autos de esa norma de excepción. De modo tal que si se trata de un mandato oculto, sin duda alguna el mandatario oculto carecía de facultades para enajenar a un tercero el inmueble que no le pertenecía. De conformidad con lo establecido en el contradocumento el compromiso por él asumido era el de transferir el inmueble de que se trata en favor de sus verdaderos dueños S. C. y J. G. G., o de sus sucesores. Una vez fallecido F. C. esa obligación se trasladó a su heredera M. E. C., por lo que al enajenar el inmueble a S. M. M., mediante escritura celebrada el 16 de marzo de 2007 se configura la venta de cosa ajena prohibida por el art. 1329 del Código Civil. Si bien el magistrado admite explícitamente que no existen dudas de que M. E. C. no era dueña del inmueble de marras cuando celebró escritura de compraventa a la codemandada M., da prioridad -a mi juicio equivocadamente- al estado de apariencia jurídica del titular de dominio que revestía el padre de la nombrada (F. C.), mediante mandato oculto que celebrara con el verdadero propietario (S. C. -en realidad sería, agregó, con los verdaderos propietarios cuya titularidad aquél reconoce, esto es, a su hermano S. y a J. G. G.-), que se mantuvo desde el 2 de noviembre de 1962 hasta la inscripción por tracto abreviado a favor de la compradora, efectuada el 16 de marzo de 2007 (ver considerando V.III, fs. 723 vta.). Es de suponer que hizo prevalecer ese estado de apariencia por haber

entendido que era aplicable al caso la excepción contemplada en la última parte del art. 1051 del Código Civil. Pero como sostuve anteriormente ese supuesto excepcional no se presenta en el caso en examen, pues el acto cuya invalidez se pretende en estas actuaciones no es el de la adquisición del inmueble celebrado con mandato oculto por F. C., sino la posterior compraventa celebrada por la heredera de este último, que como admite el mismo magistrado de primera instancia no era dueña, es decir se trató de una venta de cosa ajena. El mismo art. 1051 del Código Civil prevé como principio general que todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble por una persona que ha llegado a ser propietario en virtud de un acto nulo o anulable, quedan sin ningún valor. Con respecto a la excepción prevista en la parte final de dicho artículo, la Sala M de Cámara ha recordado que los principios de la apariencia jurídica, de la protección a los terceros de buena fe y de la apariencia de la seguridad dinámica frente a la estática, deben ceder frente al interés del verdadero propietario que no tuvo ninguna autoría o participación en el acto. En su voto, al que adherieron sus colegas de Sala, la Dra. Benavente concluye afirmando: "Es que si el propietario no ha celebrado acto jurídico y es víctima de una maniobra dolosa, cualquier solución que con el pretexto de mantener una apariencia dejase el dominio en cabeza de un tercero por más que fuese de buena fe, comportaría una privación del derecho conculcatoria de la garantía establecida en el art. 17 de la Constitución Nacional?". (CNCiv. Sala M, julio 13/2015, "Gandulfo, Pablo Andrés c/ Franzetti, Osvaldo Orestes y otros s/ nulidad de escritura"). Allí mismo la distinguida colega fundamenta su conclusión en que en nuestro derecho, la inscripción es meramente declarativa, tal como surge de lo dispuesto en el propio art. 2505 del Código Civil y, por tanto, la inscripción registral no sana por sí las imperfecciones que pudiera tener el acto antecedente ni el título en virtud de cual opera la transmisión. Aun cuando en el caso no se trata de la nulidad del acto antecedente a otro posterior celebrado con un subadquirente, como ocurre en el citado precedente de la Sala M, sino de la nulidad de un único acto celebrado por quien carecía de legitimación como mandataria oculta, sin representación, resulta con mayor razón aplicable el criterio de que se configuraría una privación del derecho conculcatoria de la garantía establecida en el art. 17 de la Constitución Nacional del verdadero propietario. De ahí que resulta ser inadmisibles que por el solo hecho de encontrarse inscripto el bien a nombre del mandatario oculto durante tantos años en el Registro de la Propiedad, sabiendo la heredera que él no era el verdadero titular de dominio, se le reconociera legitimación para vender, en razón de la sola apariencia de esa inscripción. Por otro lado, el Sr. juez rechazó la excepción de prescripción opuesta por la demandada (fs. 728 / 729 vta., considerando V.VII), decisión que ha quedado firme, de modo tal que la manifestación formulada por el mismo magistrado acerca de la "flagrante inactividad" observada por los actores respecto de las acciones tendientes a obtener a su favor la transmisión de dominio, ninguna trascendencia tiene para la solución del caso. Tampoco corresponde considerar que con la caducidad de la instancia decretada en el expediente sobre simulación y la caducidad de la medida de no innovar a que hace mención, no resulta procedente reeditar el debate de una cuestión que considera precluida (fs. 723 vta. / 724). Esa caducidad del proceso de simulación en manera alguna obstaba a que pudiera plantearse esta otra acción la nulidad de la escritura fundada en que se trató de una operación "a non domino", menos aún si ha quedado firme el rechazo de la prescripción y que la anterior demanda ni siquiera se había integrado la litis. Los actores insisten con la alegación de que la tradición del inmueble de parte de M. E. C. a S. M. M. nunca pudo concretarse ya que quien aparece vendiendo nunca estuvo en posesión del bien. La misma vendedora en la declaración indagatoria obrante a fs. 91/92 de la causa penal reconoce la ocupación por los actores y en la resolución en la que el Sr. juez en lo criminal de instrucción decreta el procesamiento sin prisión preventiva de M. E. C., hace referencia a que en dicha declaración esta última mencionó que hacía aproximadamente 20 años que no concurría a ese lugar, pero que no obstante ello sus padres siempre decían que esa casa les pertenecía y que estaba en poder de su tío y su familia porque se lo habían prestado, con la única condición de que pagaran los impuestos (ver fs. 159 del expte. penal). Con lo cual está reconociendo la ocupación por la familia de los actores. Si además se tiene en cuenta que en la cláusula quinta del contradocumento F. C. explícitamente reconoce que a S. C. y J. G. G. les corresponden "todos los derechos de propiedad, posesión y dominio de la finca descrita en la cláusula primera" y que fundados en esa cláusula e invocando la calidad de poseedores desde el año 1962, en el expediente sobre medidas precautorias n° 16.037/99 se decretó la prohibición de innovar (fs. 8), cabe presumir que S. C. y su compañera desde la adquisición del inmueble ocuparon del inmueble de marras como poseedores, más aún si se tiene en cuenta que ellos tenían en su poder el primer testimonio de la escritura, por lo que la demandada debió obtener un segundo testimonio para realizar la escrituración de compraventa cuya nulidad se pretende. Frente a estas constancias incumbía a la demandada vendedora acreditar que ostentaba la posesión y no lo hizo, por lo que asiste razón a la parte actora en cuanto a que la vendedora no pudo otorgar la posesión de la que no gozaba, para lo cual invoca el art. 3270 del Código Civil. En manera alguna corresponde admitir lo alegado por la codemandada M., al responder el traslado de la expresión de agravios de la parte actora, en cuanto a que el contradocumento fue realizado en fraude a terceros (fs. 759). Más allá de que nada se ha probado en torno a esa aseveración y que sin duda no basta para ello que en la demanda los actores manifestaran que en razón de que en la época que decidieron ir a vivir juntos S. C. y J. G. G. inscribieron la casa a nombre del hermano de aquél, no ha de soslayarse que en el caso no se trató de un acto simulado, sino de un supuesto de

mandato oculto, en el que la heredera del mandatario no cumplió con la obligación asumida por su padre de restituir la propiedad a sus verdaderos titulares. V.- Dado el marco jurídico en el que se encuadra el caso, que descarta la aplicación en autos de la excepción prevista en el art. 1051 del Código Civil, resultaría en principio innecesario entrar a considerar las cuestiones de relacionadas con la buena fe de la compradora y con el precio vil de la compraventa celebrada entre la heredera del mandatario oculto y la adquirente, a los fines de decidir sobre la imposición de las costas estimo conveniente atender a algunas circunstancias que presenta el caso reveladoras de que M. no ha actuado con la diligencia exigible para considerarla de buena fe en medida tal que justifique apartarse del principio objetivo de la derrota. No es intrascendente la enorme diferencia entre el precio pactado en la compraventa u\$s 20.000 y el valor de tasación estimada por la perito arquitecta para la época de la escritura u\$s 100.000 (fs. 434/452). No es excusa atendible que esa diferencia de valores se encontrara justificada en que el inmueble se encontraba ocupado por intrusos, pues si ello hubiera sido cierto tampoco hubiera bastado para obtener una rebaja de esa entidad. Además, no ha de soslayarse que los ocupantes eran familiares de la vendedora, y no existían mayores inconvenientes para que la adquirente pudiera verificar quiénes eran los ocupantes, ni en qué fundaban su ocupación. No obstante lo expresado en la escritura, de los elementos de juicio antes examinados surge que los actores continuaron en la posesión del inmueble y tenían en su poder el primer testimonio del título, por lo que para la escrituración la vendedora debió acudir a obtener un segundo testimonio. Tampoco es excusa la alegación de que por una cuestión impositiva es costumbre que se coloque un precio menor de escritura. Todas estas circunstancias justifican que en el caso las costas del juicio se impongan a cargo de ambas partes en la compraventa cuya nulidad se declara, esto es a M. E. C. y de S. M. M. (art. 68 del Código Procesal). Por otro lado, corresponde aclarar que la acción debe prosperar solamente contra las partes en el contrato de compraventa que se anula -M. E. C. y J. G. G.-, y no contra la escribana S. M. B., En el caso ella ha realizado el estudio de títulos con fundamento en los elementos de juicio que resultan del Registro de la Propiedad, y aunque debió haber observado entre los antecedentes la existencia de una medida cautelar de prohibición de innovar, esa medida ya había caducado, por lo que según las constancias registrales y las del expediente de medidas cautelares estaba en condiciones de autorizarse la escritura. Pero además como se señala en la contestación de los agravios, más allá de que no se trata aquí de una acción fundada en la responsabilidad civil de la escribana, ni tampoco se trata en el caso de una nulidad formal, en la que se hubiera impugnado la nulidad de escritura por falsedad del instrumento, sino que se objeta el negocio jurídico que contiene, en el que la causa de la nulidad no era evidente, juzgo que en el caso corresponde mantener lo decidido por el Sr. juez en cuanto rechaza la acción contra la escribana B.. Con costas en ambas instancias a la parte actora (art.68 del Código Procesal). VI.- Por los fundamentos que anteceden voto porque se revoque la sentencia en cuanto rechaza la demanda contra M. E. C. y contra S. M. M., haciéndose lugar a la nulidad de escritura pretendida, con las costas de ambas instancias a cargo de estas últimas. Asimismo voto porque se confirme el pronunciamiento apelado en cuanto rechaza la demanda contra la escribana S. M. B., con costas en ambas instancias a la parte actora (art. 68 del Cód. Procesal). En definitiva, con fundamento en lo establecido en los arts. 1329, 1044, 1045, 1050 y 1052 del Código Civil, se hace lugar a la demanda declarando la nulidad de la escritura número 47, del 16 de marzo de 2007, autorizada por ante la escribana B., y consecuentemente, como las cosas deben volver al estado en que se hallaban antes del acto anulado, se declara como titulares del condominio del inmueble ubicado en el Pasaje Catania n° ..., de la Capital Federal, a S. C. y a J. G. G., como verdaderos adquirentes de la finca, mediante escritura ..., del 3 de septiembre de 1962, por ante el escribano J. B. O., lo cual deberá ser inscripto en el Registro de la Propiedad; y en razón de haber fallecido ambos condóminos, en su caso sus hijos aquí actores deberán denunciar lo aquí resuelto en las respectivas sucesiones a los efectos que correspondan. Los Señores Jueces de Cámara Doctores Racimo y Dupuis por análogas razones a las expuestas por el Dr. Galmarini, votaron en el mismo sentido. Con lo que terminó el acto. JUAN CARLOS G. DUPUIS. JOSÉ LUIS GALMARINI. FERNANDO M. RACIMO. Este Acuerdo obra en las páginas N° a N° del Libro de Acuerdos de la Sala ?E? de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, 13 de febrero de 2019.- Y VISTOS: En virtud a lo que resulta de la votación de que da cuenta el acuerdo que antecede, se revoca la sentencia en cuanto rechaza la demanda contra M. E. C. y contra S. M. M., haciéndose lugar a la nulidad de escritura pretendida, con las costas de ambas instancias a cargo de estas últimas. Asimismo se confirma el pronunciamiento apelado en cuanto rechaza la demanda contra la escribana S. M. B., con costas en ambas instancias a la parte actora (art. 68 del Cód. Procesal). Finalmente, con fundamento en lo establecido en los arts. 1329, 1044, 1045, 1050 y 1052 del Código Civil, se hace lugar a la demanda declarando la nulidad de la escritura número 47, del 16 de marzo de 2007, autorizada por ante la escribana Braña, y consecuentemente, se declara como titulares del condominio del inmueble ubicado en el Pasaje Catania n° ..., de la Capital Federal, a S. C. y a J. G. G., como verdaderos adquirentes de la finca, mediante escritura ..., del 3 de septiembre de 1962, por ante el escribano José Barrio Olivares, lo cual deberá ser inscripto en el Registro de la Propiedad; y en razón de haber fallecido ambos condóminos, en su caso sus hijos aquí actores deberán denunciar lo aquí resuelto en las respectivas sucesiones a los efectos que correspondan. Regulados que sean los honorarios de primera instancia se fijarán los correspondientes a esta instancia.

Notifíquese y devuélvase. Fecha de firma: 13/02/2019 Firmado por: JUAN CARLOS GUILLERMO DUPUIS, JUEZ DE CAMARA Firmado por: FERNANDO MARTIN RACIMO, JUEZ DE CAMARA Firmado por: JOSE LUIS GALMARINI, JUEZ DE CAMARA 042358E