

**Compraventa.** Nulidad de la venta celebrada por un mandatario de la vendedora mediante la utilización de poderes fraguados. Necesidad de dirigir la acción contra todas las partes y el escribano interviniente. Litisconsorcio necesario. Litisconsorcio \*

**Doctrina:**

*La acción de nulidad de la venta de un inmueble celebrada por quien había sido designado mandatario sustituto de la vendedora mediante la utilización de un poder fraguado, debe dirigirse contra todos los partícipes de dicho acto y contra el escribano intervi-*

*niente, toda vez que los mismos configuran un litisconsorcio necesario en los términos del art. 89 del Código Procesal.*

Cámara Nacional Civil, Sala G, febrero 8 de 2005. Autos: “Lafontaine, Pedro A. F. c. Piñeroa, José A. y otros”.

2ª Instancia. – Buenos Aires, febrero 8 de 2005.

¿Es justa la sentencia apelada?

El doctor *Molteni* dijo:

1. La sentencia de fs. 761/770 admitió la demanda entablada por Pedro Andrés Francisco Lafontaine y admitió la nulidad de la venta celebrada en favor de Ricardo Héctor Beloqui, instrumentada en la escritura n° 257 de fecha 1° de junio de 1987, respecto del inmueble sito en el partido de..., provincia de Buenos Aires, lote... del cuartel séptimo, circunscripción..., sección..., manzana..., parcela..., con frente a la calle... entre... y..., como también declaró

\* Publicado en *La Ley* del 5/9/2005, fallo 109.360.

la invalidez de la hipoteca en primer grado constituida sobre ese mismo inmueble en favor de Jorge Luis Royán.

Dicho pronunciamiento rechazó la demanda respecto de Calina Quintin, quien en un poder fraguado había figurado como originaria mandataria de la titular de dominio del inmueble enajenado –María Esther Gutiérrez o Gutiérrez Ballester–, como también respecto de José Antonio Piñeroa, a quien en otro mandato espurio se lo designara falsamente como mandatario sustituto y fuera quien suscribiera la escritura de venta, invocando la representación convencional de la citada propietaria. También exoneró de la condena a los herederos del escribano L. F. V., quien en su momento autorizó el fraudulento poder, como también del notario R. S. A., en cuyo registro se labrara la escritura de sustitución del mandato. Absolvió asimismo a la escribana M. G. C., quien autorizó la escritura de la venta declarada ineficaz.

La sentencia impuso al actor las costas con relación a todos estos emplazados a cuyo respecto desestimó la acción, mientras que las costas de la acción que prospera se las atribuyó al co-demandado Beloqui, con excepción de las relativas al allanamiento del titular de la hipoteca –Jorge Luis Royán–, que en la aclaratoria de fs. 773 dispuso –concordantemente a lo plasmado en el considerando VI de fs. 769 vta.– imponérselas al accionante.

Contra este decisorio se alcanzan las quejas del demandado, quien en el libelo de fs. 841/843 se agravia respecto de la procedencia de la nulidad de la venta, por cuanto argumenta que de su parte existió buena fe en la celebración del negocio y que desconocía que los poderes de quien representara en el acto a la titular de dominio fueran falsos.

El accionante, por su parte, también se queja a fs. 845/849 de que se haya desestimado la demanda respecto de varios emplazados que fueron parte del acto impugnado o actuaron como escribanos en los instrumentos que motivaron la invalidez de la venta e hipoteca y además se agravia de la imposición de las costas relativas al allanamiento deducido por Jorge Luis Royán con relación a la acción tendiente a la nulidad del acto de constitución de la hipoteca.

Por último, a fs. 839/840 el co-demandado Royán fundó el recurso diferido deducido respecto de la imposición de costas contenida en la resolución de fs. 217.

2. Para consagrar el acogimiento de la demanda respecto de la invalidez de la venta celebrada en favor de Ricardo Héctor Beloqui, el Sr. juez *a quo* ponderó que dicho adquirente no podía pretender el amparo de su dominio en las previsiones del art. 1051 del Código Civil, desde que esa norma protege a los terceros adquirentes de buena fe que hubieran derivado su derecho de un acto nulo o anulable y no a las partes del acto mismo, como es el caso de dicho accionado. Analizó, además, que era inexistente el poder otorgado por la propietaria del lote –María Esther Gutiérrez o Gutiérrez Ballester– a favor de Celine Quintin, por lo que ninguna eficacia tuvo la sustitución de ese mandato en beneficio de José Antonio Piñeroa, que autorizara el escribano R. J. S. A. el 5 de agosto de 1975. Esta circunstancia, sumada al hecho de que de todos modos el poder fraguado de la vendedora fue utilizado en la operación de venta

del 1º de junio de 1987 cuando la misma había fallecido (4/9/79), determinó que el sentenciante considerara que tampoco en este aspecto resulta de aplicación el referido art. 1051, ya que la protección que la norma dispensa al adquirente de buena fe y a título oneroso no comprende los casos de enajenaciones *a non domino*, donde no media participación alguna del verdadero titular del derecho real transmitido.

Al margen de estas decisivas razones que viabilizaban el reconocimiento de la ineficacia de la venta cuestionada, el Sr. juez *a quo*, a mayor abundamiento, analizó ciertos aspectos que comprometían al adquirente o al menos evidenciaban cierta culpabilidad en la actuación que le cupo con motivo de la compra del inmueble, como el hecho de haber relevado a la escribana interviniente de efectuar el estudio de antecedentes, por manifestar que conocía los antecedentes dominiales del bien adquirido.

Los agravios desarrollados por Beloqui a fs. 841/843 apuntan a justificar la atribución de culpabilidad que se le formula, pero de ningún modo atacan la medular conclusión referida a que con prescindencia de su buena o mala fe, el mismo no podía evitar la invalidez de la venta, porque la transmisión no había sido efectuada por su dueña, ni era un tercero respecto del acto viciado. Este esencial aspecto aparece inatacado en los agravios, donde el comprador sustenta distintas excusas para mostrar que él también fue víctima del accionar delictivo del aparente mandatario sustituto y de los escribanos actuantes, pero lo cierto es que, aun cuando se admitiese que la estipulación de la escritura respecto de su conocimiento acerca de los antecedentes haya sido introducida dolosamente por la escribana C. y no leídos al momento de suscribirla —hecho que en rigor no se encuentra demostrado con el testimonio rendido a fs. 411 vta.—, de todos modos habría que concluir en la deserción del recurso, por no haberse atacado el fundamento principal en que el sentenciante basó su tesis invalidatoria de la venta.

Exige el artículo 265 del Código Procesal que la expresión de agravios contenga la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considera equivocadas. Y en este sentido, el contenido de la impugnación se relaciona con la carga que le incumbe de motivar y fundar su queja, señalando y demostrando, punto por punto, los errores en que se hubiere incurrido en el pronunciamiento, o las causas por las cuales se lo considera contrario a derecho (conf. Fenochietto-Arazi, *Código Procesal Civil y Comercial, Anotado, Comentado y Concordado*, t. I, págs. 835/837; CNCiv., esta Sala, libres n° 37.127 del 10/8/88, n° 33.911 del 21/9/88, entre muchos otros).

Al no haberse cumplido con esa exigencia legal, propongo que el recurso sea declarado desierto, tal como lo dispone el art. 266 del ordenamiento ritual.

3. Con relación a las costas impuestas a su parte, considero que la decisión de grado resulta acertada, porque ese criterio encuentra sustento en el principio objetivo de la derrota que establece el art. 68 del Código Procesal. Con prescindencia de la inexistencia de mala fe de su parte, es obvio que la defensa sostenida en este pleito para preservar la eficacia de la venta en su favor resultó desestimada, por lo cual, en virtud de esa objetiva calidad de vencido, el

recurrente debe soportar las costas, las que no constituyen una sanción que esté referida al que actuó de mala fe o dolosamente.

4. Resulta, en cambio, acertada la queja sostenida por la actora cuando cuestiona el rechazo de la demanda que se dispusiera en la sentencia de grado respecto de los partícipes del acto jurídico invalidado y de los poderes en que se sustentaba el mandato atribuido a la titular de dominio, como los intervinientes en su posterior sustitución. Si bien frente al desistimiento de la acción de daños y perjuicios que el actor originariamente había acumulado a su acción de nulidad no es factible expedir una condena que imponga una prestación obligacional a dichos emplazados, no es acertado tampoco concluir “rechazando” la demanda dirigida en su contra, toda vez que –como bien sostiene el apelante– la acción de nulidad que prospera debía ser intentada contra las partes del acto y el escribano actuante, los cuales constituían litisconsortes necesarios en los términos del art. 89 del Código Procesal.

La ineludible participación procesal de los escribanos que autorizaron el fraguado poder y su sustitución, como la que intervino en la inválida venta, encontraba un incontrovertido sustento en la responsabilidad que consagraban los arts. 28 y ss. de la ley 12990 –vigente al momento de la integración de la litis– por lo que la admisión de la acción, lejos de imponer el rechazo de la demanda en su contra, consagra el efecto de la cosa juzgada respecto de la invalidez de la venta y de la ineficacia de los poderes autorizados por ellos.

Igual conclusión se impone respecto de quien actuara como supuesto mandatario en la operación invalidada –José Antonio Piñeroa–, pues aunque no se dispusiera el cumplimiento de una determinada prestación a su cargo y la decisión de la nulidad quedase consagrada mediante la inscripción registral de la sentencia, de todos modos la procedencia de la demanda hace cosa juzgada en su contra y por ello no era viable decretar su rechazo, como si la acción se hubiese desestimado.

La única respecto de quien se justificaba mantenerla al margen del pronunciamiento dictado era Celina Quintín, quien en realidad no habría participado en la extensión del falso mandato otorgado por la titular de dominio, por lo que, con dicha salvedad, debería revocarse el punto I de la parte dispositiva.

Siendo así, corresponde también modificar la imposición de costas respecto de ellos, quienes resistieron a la procedencia de la demanda y por ende resultaron perdedores ante la admisión de la acción consagrada en la sentencia.

Esta conclusión se aplica aun para los ausentes representados por la Sra. Defensora oficial, ya que si bien en la expresión de agravios no se menciona la contestación de demanda de los mismos, su situación procesal no es diferente de la de los otros demandados, ya que era menester su participación procesal para obtener la declaración de nulidad de la venta y el argumento vertido en los agravios para todos esos demandados en general resulta suficiente para fundar el recurso.

5. El hecho de que el allanamiento de Royán a la acción que perseguía la nulidad de la constitución de la hipoteca se hubiese supeditado a la proceden-

cia de la nulidad de la compraventa no implicó en realidad que tal admisión estuviese condicionada, sino que su virtualidad estuviese supeditada a la comprobación de la denunciada invalidez de la venta. Es obvio que si –por hipótesis– se arribaba a la conclusión de que la operación de venta era eficaz, el beneficiario de la hipoteca no podía admitir la extinción de un gravamen que no estaba cuestionado por vicios propios de su constitución, sino porque el propietario del bien gravado no era el legítimo titular del dominio.

Pero si bien el allanamiento –como dice la sentencia– reunía los presupuestos del art. 70 inc. 2 *in fine* del Código Procesal, no fue acertado imponerle las costas al actor por la participación procesal de Royán ya que, en primer lugar, dicha parte sólo pretendió ser eximido de costas y no que las mismas fueran soportadas por el accionante (ver fs. 60, p. c), por lo que la solución de la sentencia excede la pretensión del allanado. Pero además, como para obtener la nulidad de la hipoteca era ineludible obtener un pronunciamiento judicial que así lo dispusiera, es evidente que el actor se veía compelido a deducir esta pretensión por vía judicial y entonces no puede pensarse que su actuación jurisdiccional fuera innecesariamente litigiosa frente a la actitud reconocitiva del beneficiario de la hipoteca.

Por ello entiendo que este aspecto de la sentencia debe también modificarse e imponerse las costas por el orden causado, como pretendió Royán al contestar la demanda y lo postula el propio recurrente, en una de las alternativas que propugna en esta alzada.

6. En cuanto al recurso diferido que Royán funda a fs. 839/840, considero que las costas de la resolución de fs. 217 fueron correctamente impuestas a su parte, porque la revocatoria del segundo párrafo del auto de fs. 207 fue en rigor interpuesta de manera extemporánea, pues la cuestionada admisión del desistimiento no estaba sujeta a la notificación por cédula del traslado del primer párrafo de esa providencia. El hecho de haberse sustanciado el recurso de revocatoria no impedía que el tribunal juzgase su temporaneidad al tiempo de decidirlo.

Desde otro ángulo, el planteo de Royán carecía de asidero y por ello las costas estuvieron bien impuestas a su parte, porque si el actor había aclarado que la acción de daños y perjuicios no alcanzaba a su parte, en rigor no era menester consagrar un desistimiento o discutir sus alcances, sino simplemente interpretar de acuerdo con esos términos aclaratorios –fruto de la defensa de defecto legal– el verdadero alcance de la demanda.

7. En definitiva, propongo que se declare la deserción del recurso entablado por el co-demandado Ricardo Héctor Beloqui y firme la sentencia en cuanto dispone la nulidad de la venta. Asimismo, propicio que se confirme la imposición de costas dispuesta en el punto III de la parte dispositiva de fs. 770/vta. Respecto de ambos aspectos, las costas de alzada deben ser soportadas por dicho demandado vencido (art. 68 del Cód. Proc.).

Voto que se deje sin efecto la sentencia en cuanto dispuso el rechazo de la demanda en el punto I de fs. 770 respecto de los emplazados que allí nomina, con excepción de Celina Quintin y que las costas respecto de la participación

de dichos demandados les sean a ellos impuestas. Las costas de alzada deben seguir el mismo régimen (art. 68 cit.).

Sugiero también que se modifique lo decidido en la aclaratoria de fs. 773 y se impongan por el orden causado las costas por la participación procesal del co-demandado Jorge Luis Royán. Las costas de alzada de este recurso propongo que también sean soportadas por el orden causado, en atención a que la decisión recurrida obedeció a un exceso respecto de lo pedido por el allanado.

Debe ser confirmada la imposición de costas de la resolución de fs. 217, con costas de alzada a cargo del apelante.

Los doctores *Montes de Oca* y *Bellucci* votaron en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el doctor *Molteni*.

Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, se resuelve: 1) declarar desierto el recurso de Ricardo Héctor Beloqui y firme lo decidido en el punto III de la sentencia de fs. 770, confirmándose la imposición de las costas dispuestas en ese mismo apartado. Con costas de alzada al apelante. 2) Dejar sin efecto el punto I de la sentencia de fs. 770, en cuanto dispuso el rechazo de la demanda respecto de los emplazados allí nominados, con excepción de Celia Quintin, revocándose la imposición de costas dispuesta en ese apartado, la que se establece a cargo de dichos demandados. Por los recursos de este apartado, se imponen las costas de alzada a esos mismos accionados. 3) Imponer por su orden las costas de ambas instancias respecto de la participación procesal de Jorge Luis Royán. 4) Confirmar la imposición de costas de la resolución de fs. 217, con costas de alzada a cargo del apelante. Los honorarios serán regulados una vez fijados los de la instancia anterior. — *Hugo Molteni*. — *Leopoldo Montes de Oca*. — *Carlos A. Bellucci*.