



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA E

**“P., F. G. C/ A. Y., I, Y OTRO S/ NULIDAD DE
ESCRITURA/INSTRUMENTO”**

LIBRE N° 56.124/2017

En la ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a los 28 días del mes de septiembre del año dos mil veintitrés, reunidos en acuerdo los Sres. Jueces de la Sala “E” de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en los recursos de apelación interpuestos en los autos caratulados **“P., F. G. C/ A. Y., I. Y OTRO S/ NULIDAD DE ESCRITURA/INSTRUMENTO”**, respecto de la sentencia dictada el [23 de septiembre de 2022](#), establecieron la siguiente cuestión a resolver:

¿ES AJUSTADA A DERECHO LA SENTENCIA APELADA?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces: RICARDO LI ROSI –JOSÉ BENITO FAJRE – MARISA SANDRA SORINI.-

A LA CUESTIÓN PROPUESTA, EL DR. RICARDO LI ROSI DIJO:

I.- La sentencia del [23 de septiembre de 2022](#) hizo lugar a la demanda entablada por F. G. P. contra I. A. Y. En consecuencia, resolvió: i) declarar la nulidad de la escritura n° 84, autorizada el 27 de abril de 2010 por la escribana M. M. S. –titular del registro n° 35 del Partido de Vicente López, provincia de Buenos Aires-, en la cual se instrumentó la compraventa del inmueble sito en Avenida San Juan n° 1853/1855/1857/1859 y 1861, planta baja, de esta Ciudad Autónoma; ii) inscribir la titularidad del bien raíz a favor del legitimado activo ante el Registro respectivo; iii) condenar a la accionada a abonar al reclamante las sumas adeudadas en concepto de “lucro cesante”, las que se calcularán en base a un valor locativo de Pesos Nueve Mil (\$9.000) mensuales, desde el 1 de abril de 2011 y hasta su efectivo pago, con más sus intereses y costas, y iv) rechazar la acción impetrada contra M. M. S., con costas al actor vencido. Finalmente, difirió la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes.-



Contra el mentado pronunciamiento, se alzaron únicamente las quejas de la parte actora ([28 de septiembre de 2022](#)).

Colocados los autos en la Secretaría de esta Sala en los términos del artículo 259 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación – ver proveído del [10 de febrero de 2023](#)-, el demandante expresó agravios el [28 de febrero de 2023](#), pieza que, [corrido el pertinente traslado de ley](#), mereció réplica de la coaccionada S. con fecha [13 de marzo de 2023](#).

II.- A fin de analizar las críticas de los apelantes a la sentencia recurrida, creo oportuno efectuar una breve síntesis de los hechos que motivaron el presente conflicto.-

i. En su escrito inaugural, el señor F. G. P. solicitó se declare la nulidad de la escritura pública de compraventa otorgada por A. C. F., el 27 de abril de 2010 a favor de la señora I. A. Y. respecto del inmueble ubicado en la Avenida San Juan n° 1853/1855/1857/1859/1861, de esta Ciudad Autónoma.-

Narró que su madre habitó en la propiedad precitada hasta su deceso -1 de abril de 2011-. Aseveró que la coaccionada Y. también residía allí, cobraba la jubilación y administraba el dinero de su progenitora.-

Adujo que a través de un intercambio de correos electrónicos que mantuvo con la codemandada, aquella le dijo que la señora F. le vendió el inmueble en el cual vivía. Preciso que al intentar ingresar al departamento, advirtió la presencia de la emplazada junto a su hijo F., quienes se habían mudado allí.-

Expresó que el 11 de abril de 2011 promovió querrela criminal contra la señora Y. (arts. 174 inciso 2 y 181, CPN). Puntualizó que en la pericia caligráfica se constató que A. C. F. no suscribió la escritura traslativa de dominio, debido a que sus firmas en los recibos de pago de haberes jubilatorios no se condecían con la estampada en la escritura.-

A su vez, extendió la acción respecto de la escribana interviniente, M. M. S. Explicó que la notaria no se cercioró que la persona que otorgaba el instrumento público no era, en puridad, su madre.-





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA E

Describió las partidas indemnizatorias que componían su reclamo. Ofreció prueba, fundó en derecho y solicitó se haga lugar a la demanda, con costas (cfr. fs. 31/45).-

ii. Corrido el traslado, la escribana M. M. S. se presentó, por intermedio de apoderado, y contestó la demanda. Negó, por imperativo procesal, todos los hechos relatados por la parte actora y desconoció la documentación acompañada. Admitió que el 27 de abril de 2010 autorizó la escritura n° 84, correspondiente a la compraventa inmobiliaria entre la enajenante A. C. F. y la adquirente I. A. Y. respecto del inmueble precitado. Afirmó que en esa oportunidad pudo verificar la identidad de los dicentes mediante la documentación exhibida –documento nacional de identidad-, sin advertir ninguna característica exógena ni endógena que pudiera inferir la existencia de vicios de la voluntad, discernimiento o intención de las partes. Expuso que cumplió las disposiciones de los artículos 1001 y 1002 del Código Civil de la Nación al tiempo de autorizar el acto, por lo que luego de un breve intercambio de palabras y conceptos con las partes, verificó que no existían alteraciones que condicionasen la conducta de la enajenante ni que obstasen a la eficacia del acto jurídico. Impugnó la procedencia y la cuantía de los rubros reclamados, ofreció prueba, fundó en derecho y petitionó se desestime la acción, con costas (cfr. fs. 64/77).-

iii. Seguidamente, debido a que la coaccionada Y. no contestó el traslado de demanda, a pesar de estar debidamente notificada, se tuvo por constituido su domicilio en los términos y alcances del artículo 40 del Código de rito (cfr. fs. 89, art. 133, CPCCN).-

iv. Producida la totalidad de la prueba ofrecida por las partes, con fecha 20 de octubre de 2021 la legitimada pasiva se presentó, por derecho propio y con patrocinio letrado, allanándose a la pretensión del actor en razón del cumplimiento de las reglas de conducta que le impuso el Tribunal Oral y Federal n° 3, del Partido de San Martín, en el marco de la causa n° 12.862/2011, en la que se le otorgó la suspensión de juicio a prueba (cfr. art 27, CPN).-



v. Ulteriormente, agregados los correspondientes alegatos, la señora Magistrada de la anterior instancia dictó el pronunciamiento sobre el mérito de la causa ([23 de septiembre de 2022](#)).

III.- Atento el pedido de deserción formulado por la emplazada respecto a la pieza de expresión de agravios impetrada por el accionante ([13 de marzo de 2023](#)) recordaré que el artículo 265 del Código Procesal exige al apelante, como requisito, que su escrito recursivo contenga la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que considera equivocadas. 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.º I, pág. 835/837; CN.Civ., Sala “A”, libres n.º 37.127 del 10/08/1988, n.º 33.911 del 21/09/1988, n.º 76.132 del 09/10/2017, n.º 37.990 del 28/09/2022, entre muchos otros). Sin embargo, bien vale destacar que la mera disconformidad con la interpretación judicial sin fundamentar la oposición, ni concretar en forma detallada los errores u omisiones del pronunciamiento apelado no constituye la crítica para la que prescribe la norma (conf. CN.Civ., Sala “A”, 15.11.84, LL1985-B-394; íd. Sala “D”, 18.5.84, LL 1985-A-352; íd. Sala “F” 15.2.68 LL 131-1022; íd. Sala “G”, 29.785, LL 1986-A-228, entre otros).

Debo, entonces, señalar que "criticar" es muy distinto de "disentir", pues la crítica debe significar un ataque directo y pertinente de la fundamentación, procurando la demostración de los errores fácticos o jurídicos que pudiere contener, mientras que el disenso es la mera exposición del desacuerdo con lo sentenciado (conf. Sala “A”, voto del Dr. Escuti Pizarro en libre n.º 414.905 del 15/04/2005; ver mis votos en Sala “A”, en libres n.º 85.107 del 24/11/2016, n.º 15.165 del 30/11/2016, n.º 19.036/ 2017/CA 001 del 27/10/2014, n.º 1.488 del 29/10/2021; n.º 6.072 del 08/11/2021, n.º 70.892 del 11/11/2021).

La crítica requerida implica que la parte debe seleccionar del discurso del magistrado aquel argumento que forme la base lógica de la decisión y, luego, señalar en qué punto del desarrollo argumental media un error en sus referencias





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA E

fácticas o en su interpretación jurídica. Cuando el litigante no formula su expresión de agravios de esa manera, cae derrotado por su falta de instrumental lógico de crítica (CN.Com, Sala “D”, 24-IV-1984, LL 1985 A-309; DJ 1984-4-117, id. mi voto en Sala “A”, libre nº 1.488 del 29/10/2021, entre muchos otros).-

Las quejas expuestas deben alcanzar un mínimo de suficiencia técnica. Esto exige que sean razonadas, fundadas y objetivas sobre los errores de la sentencia, no pudiendo considerarse agravios las afirmaciones genéricas, las impugnaciones en general, el mero desacuerdo con lo resuelto o simples consideraciones subjetivas y digresiones inconducentes o que carezcan del debido sustento jurídico (CNCiv., Sala “C”, sent. del 8-VIII-1974, LL 156-615; ídem, sent. del 17-XII-1983, LL 1985-C-642, 36.868-S; Sala “D”, sent. del 25-II-1980, LL 1980-D-98; 14-VIII-1980, LL 1981-A-19).-

El hecho de que la crítica sea concreta implica referirse al error de la resolución que se reclama ante esta Alzada, pues los agravios deben ser formulados de modo específico, claro y explícito, lo que es una carga procesal. Asimismo, importa que sea razonada ya que debe contener fundamentos y una explicación lógica de las razones por las cuales el juez ha errado en su decisión. Deben puntualizarse defectos, vicios y omisiones, para lo cual no basta la mera discrepancia respecto a los fundamentos desarrollados por el sentenciante (cfr. Falcón Enrique M., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Concordado y Anotado, Ed. Abeledo Perrot, 2da.ed., T. III, Buenos Aires, 2008, pág. 492 y ss.).-

Es por lo dicho que se ha considerado que no constituye una verdadera expresión de agravios el escrito que sólo contiene simples afirmaciones dogmáticas sin una verdadera crítica de la sentencia en recurso (CN.Civ., Sala “C”, sent. del 17-XII-1983, LL 1985-C-642, 36.868-S; Sala “E”, sent. del 3-VII-1980, LL1980-D-638; citados en Morello, ob. cit.). Tampoco la acumulación de alegaciones genéricas sumadas sin orden ni concepto (CN.Civ, Sala “D”, sent. del 12-IX-1979, Der. 86-442, citado en Morello, ob. cit.). Idéntico reparo merece la remisión a escritos anteriores de la causa, la que no satisface las exigencias del artículo 265 de la legislación adjetiva (CSJN,



“Guillermo Martínez v. Junta Nacional de Granos s/ cobro de pesos”, sent. del 18-IX-1973, Fallos: 286:317; “Gobierno Nacional c/ Astilleros Tigre S.R.L s/ expropiación”, sent. del 14-VIII-1964, Fallos: 259:237).-

Desde esta perspectiva, debería coincidir en que los pasajes del memorial a través de los cuales el legitimado activo pretende fundar sus quejas respecto al rechazo del rubro “daño moral” no cumplen, siquiera mínimamente, con los recaudos básicos que debe contener una expresión de agravios. El apelante recurre en exceso a afirmaciones genéricas y dogmáticas, como así también copiosa cita de jurisprudencia que entiende aplicable al especial caso de autos, y que solo demuestran una disensión con lo resuelto y un completo apartamiento con las constancias probatorias de la causa valoradas por la anterior sentenciante para desestimar el presente ítem. Empero, los agravios se circunscriben a expresar una mera insistencia para que se reconozca en esta instancia el concepto reclamado, mas no constituyen una crítica concreta y razonada de la sentencia, precisamente de los fundamentos expuestos por la primer sentenciante para decidir del modo en que lo hizo. A su vez, el recurrente reitera los acontecimientos fácticos de la causa que, a su juicio, no fueron meritados por la señora jueza de primera instancia. Sin embargo, no exterioriza un juicio crítico ni preciso acerca del examen de procedencia de la partida, lo que en definitiva no hace más que confirmar la exteriorización de un disenso con una forma de resolver, lo que conduce a su deserción. En otras palabras, en esta instancia, con insistir no alcanza (Conf. CN.Civ. esta Sala, mi voto en libre n° 55770/2019 “L. G. E. c/ C. J. F. y otro s/ daños y perjuicios” del 31/05/2022).-

Así, puede observarse durante el desarrollo de los cuestionamientos ensayados en el concepto bajo análisis, que estos resultan carentes de discurso sistemático, al no transitar desde una premisa hasta su conclusión, mediante el examen orgánico de elementos de juicio pertinentes y conducentes de convicción incorporados a la causa. Discutir el criterio judicial sin apoyar la oposición en basamento fáctico idóneo o sin dar razones jurídicas a un distinto punto de vista, no le permite alcanzar la necesaria idoneidad recursiva (cfr. voto del Dr. Peyrano, CNCom., Sala “A”, “Telecal S.A. c. Protelar S.A”, del





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA E

12/05/2003, Publicado en: LA LEY 2004-B, 1015, Cita online: AR/JUR/3071/2003). De esta manera, no se aportan razones que justifiquen adoptar una solución distinta a la que arribara el magistrado, más allá del vertimiento de meras discrepancias subjetivas totalmente inconducentes.-

En mérito a todo lo expuesto, no cabe más que hacer efectiva la sanción dispuesta por el artículo 266 del Código Procesal y declarar la deserción del recurso de apelación impetrado por el reclamante con relación al tópico aludido (art. 266, CPCCN).-

IV.- Antes de proceder al análisis de los planteos formulados por el apelante, creo necesario recordar que los jueces no están obligados a hacerse cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino tan solo aquéllos que sean conducentes para la correcta decisión de la cuestión planteada (conf. arg. art. 386, CPCCN y véase Cn.Civ., Sala “F” en libre n° 172.752 del 25/04/1996; CS, en RED 18-780, sum. 29; Sala “D” en RED, 20-B-1040, sum. 74; Cn.Fed. Civil y Com., Sala “T”, ED, 115-677 -LA LEY, 1985-B, 263-; Cn.Com., Sala “C” en RED, 20-B-1040, sum. 73; SC Buenos Aires en ED, 105-173, Cn.Civ., Sala “A”, mi voto en libre n° 039473/2012/CA003 del 19/12/2019, entre otros).-

Por otra parte, corresponde señalar que los hechos de esta causa han de ser subsumidos en las disposiciones del anterior Código Civil de la Nación, aprobado por Ley 340, y no en las del Código Civil y Comercial, aprobado por Ley 26.994. Es que *“la nueva ley toma a la relación jurídica en el estado que se encuentra al tiempo que la ley es sancionada y pasa a regir los tramos de su desarrollo aún no cumplidos, en tanto que a los cumplidos se los considera regidos por la ley vigente al tiempo en que se desarrollaron”* (S.C.B.A., E. D. 100-316). Es decir que *“las consecuencias ya producidas están consumadas y no resultan afectadas por las nuevas leyes, pues lo impide la noción de consumo jurídico”* (Llambías, “Tratado de derecho civil - Parte general”, 4ta. ed., I-142). Ello debido a que la noción de efecto inmediato, recogida en el artículo 7 del Código Civil y Comercial, implica aceptar la eficacia e inalterabilidad de los hechos cumplidos, según criterio que ya difundiera Planiol (*“Traité élémentaire de droit civile”*, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, Paris 1920, I-n°



248) y desarrollara luego Roubier añadiendo que “*si la ley pretende aplicarse a los hechos cumplidos (facta praeterita) es retroactiva*” (“*Le droit transitoire. Conflits des lois dans le temps*”, Dalloz, 2da. Ed., Paris 1960, n° 88) (cfr. Cámara de Apelaciones de Trelew, Sala “A”, voto del Dr. Velázquez en autos “S., N. O. y otros c. D., D. Á. y otra s/ daños y perjuicios” del 11/08/2015, Cita online: AR/JUR/26854/2015).-

Así, se ha sostenido que cualquiera sea la instancia en la que se encuentre el expediente (primera o ulteriores, ordinarias e incluso extraordinarias), hay que aplicar el mismo sistema de derecho transitorio que teníamos y, por tanto, verificar si las situaciones y sus consecuencias están o no agotadas, si está en juego una norma supletoria o imperativa, y ahora sí, como novedad, si se trata o no de una norma más favorable para el consumidor. Así, por ejemplo, si el hecho ilícito que causó el daño aconteció antes de agosto de 2015, a esa relación jurídica se aplica el Código Civil, se haya o no iniciado el juicio y cualquiera sea la instancia en la que se encuentre (cfr. Kemelmajer de Carlucci, Aída, “Nuevamente sobre la aplicación del Código Civil y Comercial a las situaciones jurídicas existentes al 1 de agosto de 2015”, Publicado en: LA LEY 02/06/2015, 1, LA LEY 2015-C, 951, Cita Online: AR/DOC/1801/2015).-

Entonces, si la Cámara revisa una sentencia, aplica la ley vigente al momento de producirse el hecho; no porque así resolvió la señora jueza de primera instancia, sino porque la ley que corresponde aplicar es la vigente al momento que la relación jurídica nació. En cambio, si la apelación versara sobre consecuencias no agotadas de esas relaciones, o lo que atañe a la extinción de esa relación (por ejemplo una ley que regula la tasa de interés posterior al dictado de la sentencia de primera instancia), debe aplicar esa ley a los períodos no consumidos; más aún, debería aplicarla también a los consumidores si la ley ha establecido su carácter retroactivo y no se vulneraran derechos constitucionalmente amparados (cfr. Kemelmajer de Carlucci, Aída, “El artículo 7 del Código Civil y Comercial y los expedientes en trámite en los que no existe sentencia firme”, Publicado en: LA LEY 22/04/2015, LA LEY 2015-B, 1146, Cita Online: AR/DOC/1330/2015).-

Es en este marco en el cual ahondaré en la cuestión del caso *sub examine*.-





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA E

V.- Sentado lo anterior, y a los efectos de una mayor claridad expositiva, señalaré que el *thema decidendum* quedó, entonces, circunscripto a examinar la atribución de responsabilidad por la intervención profesional realizada por la notaria M. M. S. en la autorización de la escritura pública traslativa de dominio n° 84 de fecha 27 de abril de 2010. Asimismo, es objeto de estudio lo resuelto en el punto “3” de la sección dispositiva de la sentencia de grado en cuanto la magistrada de grado dispuso la inscripción de la nueva situación registral, derivada de la declaración de nulidad, a favor del reclamante en el Registro de Propiedad Inmueble.-

VI.- No se encuentra cuestionada en esta Alzada la nulidad de la compraventa decretada en la sentencia en crisis, que fuera celebrada por la madre del actor, A. C. F. –fallecida el 1 de abril de 2011- en carácter de vendedora y por I. A. Y. en el de compradora. En cambio, la discusión se ciñe a la responsabilidad que pesa sobre la escribana por su intervención profesional.-

El legitimado activo cuestionó el rechazo de la acción. Criticó la valoración de la prueba producida -en estos obrados y en la causa penal n° 12.862/2011- y sostuvo que se aprecia acreditada la ausencia de diligencia de la profesional. Argumentó que “*la escribana/codemandada S. dio fe de conocimiento de la supuesta propietaria vendedora cuando en realidad se trataba de un caso de sustitución de persona*”. Razonó que “*ningún resguardo de seguridad inherente a su calidad de funcionaria pública en un acto de traslación de dominio ha sido puesto en práctica por la escribana*”. Por todo lo expuesto, requirió se revoque el decisorio apelado y se condene a los emplazada “*por las omisiones de las diligencias debidas inherentes a su función de fedataria (...) derivada del mal desempeño en sus funciones*”.-

Así las cosas, anticipo que habré de coincidir con el temperamento desestimatorio expuesto en el pronunciamiento de la instancia anterior al no haberse corroborado que la escribana actuó a sabiendas de que insertaba datos falsos en la escritura de compraventa que autorizó, esto es, que la persona que dijo ser A. F. no lo era, y como lógica consecuencia, tampoco haberse acreditada su falta de diligencia al emitir el juicio de “fe de identidad” de los otorgantes del acto. En definitiva, no existen en autos elementos suficientes como para tener



por configurados los presupuestos mínimos de la responsabilidad civil que el demandante pretende endilgarle a la aquí legitimada pasiva.-

Comencemos.-

1. Son conocidas las diferentes posturas respecto de la naturaleza de la labor realizada por los notarios.-

Algunos autores sostienen que el escribano es un funcionario público (Borda, Guillermo A., Tratado de derecho civil. Obligaciones, La Ley, Buenos Aires, 2008, t. II, p. 520, entre varios), mientras que otros, lejos de reconocerle esa investidura, entienden que se trata de un profesional liberal más, cuya actividad no se distingue de la de los otros profesionales de esa clase (López Herrera, Edgardo, Teoría general de la responsabilidad civil, Lexis Nexis, Buenos Aires, 2006, p. 555, ap. 1.1, entre otros). Hay una tercera tesis, ecléctica, a la cual adhiero, para la cual el escribano es un profesional del derecho, pero cuya labor no se circunscribe a la mera actividad privada de cualquier otro profesional, atento a que, además, cumple una función pública por delegación del Estado: la de dar fe y comunicar una autenticidad y fuerza probatoria excepcional a las escrituras públicas pasadas en su libro de protocolos, así como la de conservar y custodiar los actos y contratos autorizados ante él y los protocolos respectivos mientras estén en su poder, y la de ejecutar los actos y procedimientos que integran el régimen orgánico de constitución y publicidad de los derechos reales sobre inmuebles (López Mesa, Marcelo J – Trigo Represas, Félix A., Responsabilidad civil de los profesionales, Lexis Nexis, Buenos Aires, 2005, p. 278 y ss.). Como acertadamente señala Bueres: “*el escribano es un profesional del derecho que satisface una función pública*” (autor citado, Responsabilidad civil del escribano, Hammurabi, Buenos Aires, 1984, p. 22/23).

Más allá de esto, es claro que la responsabilidad civil del escribano puede ser de naturaleza contractual (*rectius*: obligacional) o extracontractual. El encuadre depende de si mediaba una obligación preexistente con el damnificado, y en particular, si este había contratado sus servicios, o bien si se trata de una persona ajena al acto notarial, o si se dan los requisitos del art. 1107 del Código Civil y la víctima ejerce la opción aquiliana, supuestos en los cuales la cuestión se subsume en la órbita delictual (Bueres, op. cit., p. 38 y ss.). En este sentido,





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA E

en un antecedente de esta cámara se dijo: *“tal responsabilidad es contractual cuando la controversia se suscita entre el notario y su cliente –dado que entre ellos existe un contrato–, y (...) será aquiliana cuando el escribano con su acto ocasione un daño a terceros”* (esta cámara, Sala “D”, 8/2/1983, “Bacigalupo de Cerletti y otro c/ Leone, Antonio y otros”, LL 1983-C, 268). En el *sub lite*, quien reclama no ha sido parte en el acto notarial, razón por la cual es evidente que entre el actor y la escribana demandada no mediaba un contrato.-

Dicho esto, como es sabido, por regla general la obligación principal del escribano consiste en otorgar un instrumento válido respecto de las formalidades legales que ellos deben observar como autorizantes (Calvo Costa, Carlos A., “Responsabilidad civil de los escribanos. Una resolución justa con respecto a la fe de conocimiento' del notario y a la exigibilidad de la obligación”, RCyS 2005, 35).

Los instrumentos públicos son los documentos escritos autorizados por un oficial público debidamente investido, que actúa dentro de los límites de su competencia, observando las formalidades que establece la ley. Están dotados de fe pública en algunos de sus contenidos. Son tres las exigencias que condicionan su eficacia: su procedencia ante un oficial público debidamente puesto en funciones para cumplir con ese cometido, el desempeño de su autor en los límites de su competencia y la observancia de los recaudos de forma previstos por la ley (Saucedo, R. J., “La invalidez de los documentos notariales en el derecho privado vigente y en el proyectado”, publicado en: SJA 25/09/2013, 3, JA 2013-III, Cita: TR LALEY AR/DOC/6181/2013).-

Los instrumentos públicos en general y los documentos notariales en especial están destinados a ser plenamente eficaces en el tráfico jurídico. Es por ello que su autenticidad interna -uno de los aspectos más relevantes de la fe pública- sólo cede ante la querrela o redargución de falsedad triunfante en sede judicial (Saucedo, ob. cit.). Acorde el artículo 993 del Código Civil, las circunstancias pasadas ante el oficial público poseen plena fe y sólo pueden desvirtuarse mediante la redargución de falsedad, siendo a cargo de quien querrela la prueba de la falsedad con que se impugna el documento. Empero, esa es la vía para destruir la eficacia de un instrumento público (CSJN, in re:



“Dresdner Forfaitirungs Actiengesellschaft c/ San Luis, Provincia de s/ cobro de sumas de dinero”, sent. del 7-V-1998, Fallos: 321:1397).

A su vez, se precisa que la ley 26.140 -publicada en el Boletín Oficial del 20 de septiembre de 2006-, es decir, ya vigente al confeccionarse los instrumentos cuestionados, modificó los artículos 1001 y 1002 del Código Civil anterior. En lo que es pertinente señalar, el artículo 1002 estableció la forma en la cual los escribanos debían identificar a los comparecientes, lo que llevó a distinguir entre la “fe de identidad” y la “fe de conocimiento”. Por consiguiente, si la persona carece de la capacidad de hecho y ello no aparece evidente, no se podría sancionar a la notaria. La falta de capacidad sería palmaria, por ejemplo, si el otorgante estuviere inconsciente o fuere manifiesta su carencia de lucidez, aun cuando no estuviere declarado incapaz, lo que origina responsabilidad (Luis Moisset de Espanes y Jose Fernando Marquez, “Nulidad de escrituras públicas. Responsabilidad del escribano”, publicado en Revista del Notariado 897, 289, TR LALEY AR/DOC/315/2012), cuya carga procesal de acreditación recae en el actor (art. 377, CPCCN).

Moisset de Espanés expone que por medio de la reforma se alivió la responsabilidad del notario, pues en defecto de la fe de conocimiento del propio escribano o de testigos conocidos por aquél, la identidad de los comparecientes al acto será suficientemente probada mediante la exhibición de documento de identidad idóneo –documento nacional de identidad para ciudadanos argentinos y pasaporte para extranjeros-, debiendo agregarse copia del instrumento al protocolo (aut. cit., Márquez José Fernando, *Nulidad de escrituras públicas, responsabilidad del escribano y participación en el juicio*”, publicado en SJA, 18/03/2009, cita TR LALEY0003/01319).-

En ese sentido, la importancia de identificar a los otorgantes del acto notarial radica en la inutilidad que poseería un documento del que emane total certeza, con relación a la existencia material de los hechos que el escribano hubiese anunciado como cumplidos por él mismo, o que han pasado en su presencia (art. 993, CC), si no se tuviera la seguridad de que las personas que lo otorgan son las que el oficial público dice que son y no otras. En efecto, cuando el escribano, en una escritura pública, afirma que los comparecientes son





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA E

personas hábiles para otorgar el acto, no da fe de esa circunstancia, sino solo de la identidad de las personas físicas y no de los demás elementos individualizantes, como el estado de familia, el juicio de capacidad de los firmantes, domicilio o residencia. De ahí que, si el acto resulta nulo porque uno de los celebrantes era una persona incapaz no declarada, no necesariamente compromete la responsabilidad del notario, si no existen elementos que acrediten que fue parte de la maniobra. Basta que la falta de capacidad de uno de los otorgantes sea notoria a la época del otorgamiento del acto para que éste sea nulo (CNCiv, esta Sala, en autos “Ruzo Susana Betty C/ Seco Luis Armando s/ Nulidad de acto jurídico, sent. del 10-VI- 1999 y “Camacho, Emperatriz c. Bietti y itra s. Sucesión”, publicado en JAQ 2001-III-98).-

El deber notarial de identificar a los comparecientes es una obligación de medios y no de resultado, con las consecuencias positivas que ello implica para el escribano que, frente a un supuesto de sustitución de persona, como el especial caso de autos, habiendo obrado con el cuidado y la diligencia propia de su función, es tan víctima de la circunstancia como la parte perjudicada y no el victimario. En definitiva, si hubiere sustitución de persona, debe valorarse si el escribano lo pudo haber evitado con una actuación diligente (CN.Civ. Sala “H”, “Uszynski, Luciano Claudio c/ Warkovesky, Mario Carlos s/ daños y perjuicios”, 5/05/2010).-

Por otro lado, atento que estamos en presencia de una maniobra fraudulenta pergeñada por I. A. Y., en la que medió sustitución de persona en la parte enajenante, precisamente de la señora A. C. F., y de la cual se declaró su nulidad –aspecto de la sentencia que se encuentra firme en esta Alzada-, corresponde formular algunas precisiones adicionales.-

Para Alterini, Cifuentes y Zannoni, ineficacia es un concepto más amplio y abarca diversas situaciones en las que los actos carecen de vigor, fuerza o eficiencia para lograr sus consecuencias o efectos. Aquí queda comprendida la nulidad, de manera que la ineficacia tiene un alcance general que comprende supuestos de ineficacia, como la caducidad, resolución, rescisión, revocación, cumplimiento de la condición, inoponibilidad, etc. (conf. Alterini, Jorge y otros,



“Teoría de la Ineficacia”, Ed. LL, p. 11; Cifuentes, Santos, “El negocio jurídico”, Ed. Astrea, Buenos Aires, p. 570).-

Es sabido que, mientras 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- al cual el derecho declara inválido y priva de sus efectos propios, la “inexistencia” es una noción conceptual –no legal- que se 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. A este no ser acto jurídico se lo designa adecuadamente con la denominación de “acto jurídico inexistente” (Llambías, Jorge J., Tratado de derecho civil. Parte general, Lexis Nexis, Buenos Aires, 2003, t. II, n.º 1909, p. 511/512).-

A diferencia del problema de la validez del acto jurídico, la cuestión de su existencia o inexistencia no es de valoración sino de hecho. Explica Llambías que la inexistencia *“deriva de un impedimento que está en la naturaleza misma de las cosas, que proviene de la realidad a la que el legislador no puede sino aceptar tal como es. En cambio la nulidad, que es una sanción, resulta de un obstáculo legal; supone la existencia de un acto real al cual el derecho declara inválido privándolo de sus efectos propios”* (Llambías, Jorge J., “Vigencia de la teoría del acto jurídico inexistente”, Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires, año III, n.º 11, Buenos Aires, 1948, p. 632 y 634). En similar tesitura dice Compagnucci de Caso: *“Sólo lo que existe o es, puede ser objeto de valoraciones y, por ende, aplicársele la sanción por su nulidad, ya que esta nulidad cualifica negativamente el acto. La inexistencia no se la juzga porque, como todo concepto negativo, es extraño a valoraciones”* (Compagnucci de Caso, Rubén H., El negocio jurídico, Astrea, Buenos Aires, 1992, p. 520 y ss.; Imaz, Esteban, “Teoría del acto inexistente”, LL t. 89, p. 893 y ss.; Trigo Represas, Félix A. – López Mesa, Marcelo J., Tratado de la responsabilidad civil, La Ley, Buenos Aires, 2011, t. IV, p. 729).-

Es que el acto nulo es un acto completo, que como tal existe, aunque posee un vicio mayor o menor en su estructura, lo que merece una sanción que





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA E

se llama nulidad, la cual puede ser absoluta o relativa. En cambio, el acto inexistente carece de toda existencia, pues no tiene aquellos elementos que le dan nacimiento, por lo que no hay nada que invalidar o sancionar, si previamente no ha nacido o existido (Krause, Bernardo R., “Imprescriptibilidad de la acción de nulidad absoluta. La inexistencia”, LL, t. 1980-A, p. 105).-

El Código Civil de Vélez no mencionaba a la inexistencia como una categoría autónoma, como tampoco lo hace el Código Civil y Comercial. Pero ese silencio no descarta que el intérprete pueda distinguir la no existencia de un acto jurídico, como situación distinta de la que resulta de su invalidez. Como enseña López Olaciregui, si un juez llega a comprobar que un acto no ha sido otorgado por el sujeto a quien se atribuye, no ha de decir que el instrumento que se le exhibió corresponde a un acto nulo o inválido de ese sujeto, sino simplemente que no corresponde a ningún acto suyo. En el fondo aplicará la noción racional de inexistencia del acto como resultante de su no otorgamiento. La falta de texto legal que consagre esa aplicación no podría oponerse, porque se trata de una simple entidad de razón (López Olaciregui, José M., en Salvat, Raymundo M., Tratado de derecho civil argentino. Parte General, Tipográfica Editora Argentina, Buenos Aires, 1964, t. II, p. 763). *La inexistencia de un acto jurídico, al cual le falta algo que por ley es sustancial, es una constatación que no requiere precepto legal, porque más que un principio jurídico es una noción primordial del razonamiento y de la lógica* (Moyano, Juan A., Efectos de las nulidades de los actos jurídicos, Cía. Impresora Argentina, Buenos Aires, 1932, p. 49, n°. 77).-

Nuestra jurisprudencia ha reconocido la categoría de la inexistencia del acto jurídico como algo distinto a la sanción de nulidad (esta cámara, Sala “B”, 19/5/1989, “Korenfeld, Marcos s/ Sucesión”, LL 1989-D, p. 64; ídem, Sala “G”, 27/3/1995, “Bottini, Agustín c/ Tarek Made”, LL 1995-E, p. 320; ídem, Sala “D”, 22/02/2001, “Descalzi, Emilia A. M. J. c/ Cruz Regueira, Mario”, Abeledo Perrot Online n.º 70006137; ídem, Sala “I”, 17/7/2001, “Martinengo, Edmundo c/ Hernández, Eduardo L. y otro”, Abeledo Perrot Online n.º 70005608; ídem, Sala “H”, 16/10/2012, “S., A. c/ Díaz, Manuel Roberto y otros”, RCyS 2013-III, p. 129).-



2. Así las cosas, efectuadas estas consideraciones, apuntaré que ni en este proceso civil ni en la causa penal hay elementos de prueba suficientes para responsabilizar a la escribana.

Veamos por qué.-

A raíz del hecho de marras que dio origen a estos obrados, el aquí accionante impetró querrela criminal contras las legitimadas pasivas ante el Juzgado Federal en lo Criminal y Correccional n° 1, Secretaría 1, de San Isidro, provincia de Buenos Aires, cuyas copias autenticadas en este acto tengo a la vista (cfr. fs. 156/206 y 236/308 bis, expte. n° CCC 12.862/2011 caratulada “A., I. s/ defraudación a un menor o incapaz–circunvención”). Se precisa que aquellas actuaciones culminaron con la concesión de la eximición de prisión bajo caución juratoria de I. A. Y. y el sobreseimiento de la escribana M. M. S. (cfr. fs. 174/195, 301 vta./302 y 304).-

Tal como precisó la jurisprudencia, para demostrar que un instrumento público es apócrifo, la prueba pericial caligráfica cobra singular importancia, pues mediante el cotejo documental, es posible efectuar la comparación de la signatura cuestionada con otros instrumentos indubitados; es decir, aquellos que, indiscutiblemente, han emanado de su autor (CN.Civ., Sala “K”, “P. J. L. y otro c. P. N. y otro s/ redargución de falsedad”, sent. del 11-VIII-2020, publicado en TR LALEY AR/JUR/35818/2020, si bien se refería a un testamento es de plena aplicación al caso).-

De tal manera, habrá que apreciar aquel medio probatorio producido en sede penal. El perito calígrafo oficial, J. J. T., señaló que “*el presente estudio tiene por finalidad (...) cotejar la escritura de compraventa (documento dubitado) y los recibos de percepción de haberes jubilatorios de los meses de marzo y abril de 2010 a nombre de A. C. F. (documentos indubitados) y determinar si todas las firmas allí insertas, correspondientes a la nombrada, pertenecen a un mismo puño escritor*”. Pormenorizó que “*con la utilización de elementos ópticos y lumínicos (...) se efectuó un detenido y minucioso análisis de las firmas (...) con el fin de compenetrarse de esta forma, de las características caligráficas, peculiaridades personales y gesto gráfico de su autora*”. Seguidamente refirió que “*se hizo lo propio con la signatura dubitada*





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA E

que consta en el documento cuestionado, verificándose los pequeños y grandes detalles de construcción, como son la presión, la velocidad, inclinación, proporciones”. Señaló que “se llevó a cabo el análisis comparativo entre elementos dubitado e indubitables, pudiéndose observar, prima facie, sensibles discordancias entre ellas”. Precisó que “las firmas ofrecidas de F. se presentan de manera prácticamente legibles, destacándose las figuras mayúsculas “A”, “C” y “F” de los nombres y apellido; completándola con las gramas menores que componen las partes minúsculas”. Ilustró que “por sus particularidades, las que se observan constantes, se debe indicar que las mismas responden a un solo escribiente” (cfr. fs. 277/282 vta. y 414/417 causa penal cit.).-

El experto explicó que *“las características descubiertas en ellas no fueron encontradas en la signatura dubitada del documento cuestionado, la que no obstante pretender asemejarse en sus dibujos, presenta discordancias en las singulares características formales, como en las de fondo”. Destacó que “se trata de trazados realizados con distintos mecanismos escriturales, demostrable en sus diferentes impulsos gráficos, generando figuras que no se corresponden entre sí, toda vez que en las firmas indubitables, por ejemplo, se puede leer por completo el apellido ‘F.’, mientras que la dubitada se presenta como ‘S.’, con un inicio curvo en la mayúscula en una posición más elevada que en la de los recibos (ocurriendo lo mismo en la C del segundo nombre), careciendo de los rasgueos complementarios; tampoco los ojalados superiores se manifiestan discordantes, fundamentalmente por el trazo oficial descendente. La A también difiere en el desarrollo de las curvas del inicio y del final”. Agregó que “se puede observar distinta conformación en las e de A. y F., como también diferencias en la terminación de las a y las d” (cfr. fs. 277/282 vta. y 414/417 causa penal cit.).-*

En virtud de lo expuesto, el profesional dictaminó que *“la signatura dubitada posee mayor dimensión que las ofrecidas de F., contraria dirección ascendente y temblores que no concuerdan con la pulsación expuesta en las firmas tomadas como indubitables, razones que sumadas a las expuestas anteriormente, es que no es posible determinar una misma procedencia ejecutiva”. Resaltó que “no se comprobaron puntos de contacto caligráficos,*



valederos y determinantes pericialmente, como para poder relacionarlas pericialmente”. Concluyó que “**no se establece la participación escritural del autor de las tres firmas ofrecidas como indubitables, obrante en los recibos de haberes pertenecientes a A. C. F., en la signatura dubitada que se le atribuye obrante en la Actuación Notarial número ochenta y cuatro de fecha veintisiete de abril de dos mil diez, pasada por ante la escribana M. M. S.**” (el resaltado corresponde al original, cfr. fs. 277/282 vta. y 414/417 causa penal cit.).-

No pierdo de vista que, más allá de las contundentes conclusiones formuladas por el idóneo en su muy fundado dictamen, aquél ratificó posteriormente el peritaje al momento de ser convocado por la Fiscalía interviniente. En aquella oportunidad sostuvo que “*la persona que rubricó los tres recibos de haberes indubitados, no resulta ser la misma persona que firmó la actuario notarial objeto de análisis*” (cfr. fs. 189 vta. y 797/798, causa penal cit.).-

Al respecto, debe recordarse que aun cuando el dictamen pericial carece de valor vinculante para el órgano judicial, el apartamiento de las conclusiones establecidas en aquél debe encontrar apoyo en razones serias, es decir, en fundamentos objetivamente demostrativos de que la opinión de los expertos se encuentra reñida con principios lógicos o máximas de experiencia, o de que existen en el proceso elementos probatorios provistos de mayor eficacia para provocar la convicción acerca de la verdad de los hechos controvertidos. Sin embargo, cuando el peritaje aparece fundado en principios técnicos inobjetables y no existe otra prueba que lo desvirtúe, la sana crítica aconseja, frente a la imposibilidad de oponer argumentos científicos de mayor valor, aceptar las conclusiones de aquél (conf. Palacio, Lino E., "Derecho Procesal Civil", t. IV, pág. 720 y jurisprudencia allí citada; Morello-Sosa-Berizonce, "Código Procesal Civil y Comercial, comentado y anotado", pág. 455 y sus citas; Falcón, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, anotado, concordado y comentado", pág. 416 y sus citas; cfr. Sala "A", en libre n° 375.513 del 19/09/2003 entre mucho).-

En consecuencia, al encontrarse la pericia debidamente fundada, con el correspondiente asidero científico, le otorgaré la fuerza probatoria del artículo





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA E

477 del Código Procesal, en consonancia con lo dispuesto por el artículo 386 del mismo cuerpo legal.-

Por otro lado, al deponer en los términos y alcances del artículo 294 del Código Procesal Penal de la Nación, la legitimada pasiva S. declaró acerca de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que conoció a la señora A. Y. Afirmó que esta última la contactó por intermedio del doctor S. F., quien trabajaba en el Banco Provincia y le recomendó sus servicios profesionales ya que necesitaba realizar una escritura de compraventa. Refirió que *“tuvo una primera entrevista con A. Y. en su lugar de trabajo, ocasión en la que le explicó todos los requisitos para el trámite, siendo que la nombrada le manifestó que F. tenía dificultades motrices siendo que por ello se constituyó en el departamento de la Avenida San Juan donde recordaba haber mantenido una conversación con F. quien, a su entender, se encontraba en perfecto estado mental pues, incluso, ella sabía que operación iba a concretar, y le comunicó cuáles eran las condiciones que iban a estar plasmadas en la escritura”*. Dijo que corroboró que la señora F. no había sido declarada interdicta y comprendía las consecuencias jurídicas del acto que iba a realizarse, lo que pudo comprobar mediante el intercambio de palabras que mantuvieron. Detalló que *“en esa ocasión extrajo una copia del título de la propiedad para poder dar inicio a todos los trámites correspondientes, que fue una escritura que se realizó con total puntualidad, A. y F. concurrieron a la escribanía y firmaron sin inconvenientes, las firmas les pertenecen, y que en la labor diaria, si advierte algo extraño directamente no lleva adelante la escritura”*. Asimismo, refirió que *“en el año 2015 A. Y. volvió a comunicarse por una operación de idénticas características e incluso dijo haberla citado a su oficina ocasión en la que nombrada concurrió con una persona mayor de edad”*. Añadió que *“dadas las particularidades del caso, esto es, que la operación era idéntica a la efectuada con F. y que ya había tomado conocimiento de que por la operación anterior hubo inconvenientes, es que optó por no realizar el trámite (ver fs. 178 y vta.)-*

Ello, además, resultó corroborado por la declaración testimonial de la señora Y. B. T. S., quien dijo que *“en una ocasión A. Y. le consultó si conocía una escribana siendo que, quien por entonces era su pareja, S. J. F., fue quien le*



recomendó a S.”. A su turno, el señor F. manifestó “*haber conocido hace aproximadamente 20 años a la escribana S., con quien fue compañero de trabajo en el Banco Provincia (...) y recordaba haber recomendado a la escribana*” (ver fs. 193). Ambos testigos coincidieron en cuanto a que desconocían por completo la razón por la que la señora Y. necesitaba una escribana.-

A su vez, obra el testimonio de la señora L. E. G. La testigo afirmó conocer a la señora A. F. desde hacía aproximadamente cuarenta años. Expuso que “*A. la visitaba periódicamente a F., aunque en un determinado momento, le propuso a A. regresar nuevamente con ella, aunque (...) no deseaba que A. se mudara con su marido y quería estar sola, habiéndole comentado tal deseo*”. Especificó que “*días antes del fallecimiento de F., A. instaló sus pertenencias en el departamento*”. Señaló que “*en una ocasión en la que F. se encontraba descompuesta, con presión, le entregó su cédula, su DNI y los papeles de la casa a A. para que los guardara, pero ésta se quedó con tales documentos, pues nunca se los devolvió*”. Añadió que aquel acontecimiento “*habría sucedido unos tres o cuatro meses antes de la muerte de A.*” (cfr. fs. 281/281 causa cit. y 183/184).-

Seguidamente, declaró el señor R. A. L. N. El deponente manifestó haber conocido a la señora F., a quien apodaba “P.”. Aseveró que “*I. A. le cobraba a P. la jubilación, los alquileres y se quedaba prácticamente con todo el dinero*”. Alegó que “*en una ocasión le preguntó concretamente si había vendido el departamento, a lo que F. refirió categóricamente que no*”. Indicó que “*por momentos A. se mostraba colaboradora para aportar todos los elementos que sirvieran para separarse de A., aunque luego cambiaba, intuyendo que ello se debió por el temor que le tenía*”. Subrayó que “*ella no tenía alteraciones mentales, se encontraba lúcida y bien orientada, sabía lo que decía, discurría bien, le costaba tomar decisiones con relación al tema de A., pues en un momento se decidía y luego se arrepentía*” (cfr. fs. 269/271 vta.)-

En este estadio, creo oportuno recordar que el artículo 456 del Código Procesal subordina la apreciación de la prueba testimonial a las reglas de la sana





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA E

crítica, particularizando, al respecto, el principio general que sienta el artículo 386 del Código Procesal.-

La doctrina y la jurisprudencia, por su parte, han enunciado diversas directivas cuya observancia facilita una adecuada crítica de las declaraciones y permite, por ende, el enjuiciamiento más exacto posible acerca de su credibilidad y eficacia. Por ello, supuesta la validez de la prueba, la pertinencia de los hechos sobre que los que versa y la aptitud genérica del testigo para asumir tal calidad procesal, las mencionadas directivas se relacionan, fundamentalmente, con las circunstancias personales de aquél, la naturaleza de los hechos sobre los cuales declara, la razón de ciencia enunciada como fundamento de su declaración y la concordancia de sus respuestas (conf. Palacio, Lino E., "Derecho Procesal Civil", t. IV, pág. 650/651 n° 486; CNCiv., Sala "A", libre N° 361.186 del 16/4/03, voto del Dr. Hugo Molteni, mi voto en Sala "K", Libre n° 83.749 del 21/09/2021).-

En definitiva, la valoración de la prueba testimonial constituye una facultad propia de los magistrados, quienes pueden inclinarse hacia aquellas declaraciones que les merecen mayor fe para iluminar los hechos de que se trate. La concordancia que puede descubrirse entre el mayor número y en definitiva, las reglas de la sana crítica, han de señalar caminos de interpretación del juzgador (conf. Falcón, Enrique "Código Procesal Civil y Comercial...", T. III, pág. 365 y sus citas).-

A su vez, es insoslayable considerar a la psicología del testimonio, por cuanto aquella instruye acerca de las fallas de la memoria en las que puede incurrir el declarante. Además, enseña que para valorar la credibilidad del aporte, es útil acudir a cuatro puntos: a la coherencia del relato, la contextualización de la declaración, la existencia de corroboraciones periféricas y la aparición de detalles oportunistas en los dichos. En definitiva, se analizan esos cuatro ítems a cada declarante, a cada caso concreto, con la asistencia de esas herramientas que van a poder ayudar al juez a convencerse de lo sucedido y, posteriormente, a motivar las razones que conducen –por imperio de la sana crítica racional- a sostener que el hecho de autos aconteció, siguiendo los criterios propuestos y excluyendo por completo la intuición (Nieva Fenoll, Jordi,



Inmediación y valoración de la prueba, Civil Procedure Review, v. 3, N° 1, 2012, p. 13; del mismo autor en *La valoración de la prueba*, Marcial Pons, p. 236).

A tenor de los criterios expuestos, se advierte la idoneidad de los testigos por cuanto sus manifestaciones –evaluadas en el caso concreto según las reglas aludidas- resultan coincidentes con la restante prueba producida (art. 386, CPCCN).-

Dicho esto y para culminar, no desconozco que en la ocasión de autorizar la escritura pública traslativa de dominio, la escribana S. certificó las copias de los documentos nacionales de identidad de los otorgantes y los adunó en ese acto, los que –merece atención destacar- fueron exhibidos el día de la escrituración por la persona que se identificó como F. y por la imputada A. Y. (ver fs. 180 y fs. 264 causa penal cit.).-

3. En base a las pruebas analizadas, y de acuerdo a las constancias obrantes en autos, no puedo sino concluir que la persona que firmó el instrumento público no ha sido A. C. F., sino a quien se sustituyó su identidad, utilizando para ello un documento nacional de identidad a nombre de la misma, que exhibió a la notaria al momento del acto escriturario, y cuya copia fue aportada por la escribana S. (cfr. fs. 264, causa penal cit.).-

Consecuentemente, se aprecia acreditada la efectiva y necesaria intervención de A. Y. en una maniobra fraudulenta que, tuvo por única finalidad, transformarse en la propietaria del departamento cuya titularidad pertenecía a la fallecida A. C. F.-

Así las cosas, más allá de haberse verificado fehacientemente que la firma atribuida a A. F. en la escritura traslativa de dominio no le pertenece, lo cierto es que no surge elemento de juicio alguno que permita vincular a S. con las maniobras perpetradas por A. Y. Empero, de la totalidad de la prueba referida no se probó una vinculación mayor entre A. Y. y la notaria que aquella estrictamente necesaria para la operación que se llevó adelante. Incluso, la notaria S. expuso, al tiempo de declarar en sede penal, que decidió no continuar prestando servicios profesionales a la señora Y. atento un nuevo requerimiento





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA E

en el año 2015 “*por una operación de idénticas características*” (cfr. fs. 178 vta.).-

En suma, no surge ningún otro elemento en esta causa ni en el expediente penal que permita inferir que la notaria actuó a sabiendas de que se insertaban datos falsos en la escritura, precisamente, que la persona que decía ser F. no lo era. Tampoco constan indicios que me permitan siquiera inferir que la escribana haya actuado de modo desaprensivo o culposo, máxime recuérdese que aquella afirmó haber concurrido al departamento de A. C. F. para conocer su estado de salud y si era consciente del negocio jurídico que iba a celebrar, de modo que, inducida a error por la maniobra defraudatoria de Y. y al no advertir ninguna inhabilidad en la enajenante en aquella oportunidad, posteriormente autorizó la escritura (cfr. fs. 193/193 vta.).-

Ello así puesto que –como se dijo previamente- la fe de identidad solo atañe a la identidad propiamente dicha del otorgante –existencia física en conexión con el nombre de pila y el apellido-, pero queda fuera de ella lo atinente al estado de familia, la capacidad, el estado mental del individuo otorgante, entre otros (CN.Civ., Sala “M”, “A.M.D. c. M.C.R. y otro s/ nulidad de acto jurídico, publicado en La Ley, 30/11/2021, SJA 29/12/2021).-

A la luz de lo expuesto, entiendo que en el especial caso de autos en el que medió evidentemente una sustitución de persona, no se aprecia verificada la omisión de un obrar diligente, cuyo extremo incumbía probar al legitimado activo (art. 377, CPCCN). Asimismo, no se encuentra acreditado que las dolencias físicas alegadas por el accionante y que padecería la vendedora para ese entonces fuera evidenciable para cualquiera que estuviera en su mera presencia, de hecho las constancias clínicas remitidas por el “Hospital de Agudos Ramos Mejía”, de esta Ciudad Autónoma (cfr. fs. 127/135) solo dan cuenta de la causa de su deceso el 1 de abril de 2011 a causa de “*ACV hemorrágico (...) hematoma de tronco encefálico, que ocupa masa encefálica y protuberancia con sangrado intraventricular*”, descartándose cualquier patología preexistente (fs. 130 y 132).-

En ese orden, es menester aclarar que el criterio interpretativo adoptado para la resolución de esta causa no se extiende a otros supuestos en los que,



verificada la omisión de diligencia profesional por parte del notario ante la existencia de vicios manifiestos, como por ejemplo quien sustituya la persona resulte ser ostensiblemente más joven o revele limitaciones de la movilidad, se impone atribuir la responsabilidad al escribano interviniente, la que –reitero- no resulta aplicable a esta causa.-

En base a estas consideraciones, me encuentro persuadido de que el accionar profesional de la escribana S. no configuró el hecho generador de responsabilidad por el que debe responder.-

En función de lo expuesto, propondré al Acuerdo confirmar la sentencia de grado en lo que respecta al rechazo de la demanda deducida contra la legitimada pasiva M. M. S. (arts. 3, 1001, 1002, 7, CCCN). Así lo voto.-

VII.- Finalmente, resta pendiente examinar los reclamos referidos a lo resuelto en la sección dispositiva del fallo de grado, precisamente, en cuanto la magistrada de grado dispuso inscribir “*la nueva situación registral*”, derivada de la declaración de nulidad, en favor del reclamante ante el Registro de la Propiedad Inmueble.-

Dicha decisión suscitó las quejas del accionante, quien solicitó se ordene que la titularidad de la propiedad vuelva a estar inscrita registralmente a nombre de su madre A. C. F. Argumentó que la decisión apelada no respeta “*el encadenamiento lógico de inscripciones que debe primar en materia registral, convirtiéndose tal circunstancia en un insalvable obstáculo a la hora de tener que concretar la inscripción de la forma ordenada ante las previsibles observaciones por parte del Registro de la Propiedad Inmueble*”.-

Los agravios prosperarán.-

Me explico.-

La anulación por sentencia judicial torna operativas las disposiciones referidas a la restitución del estado de las relaciones jurídicas al tiempo anterior de la suscripción del acto ahora anulado. El artículo 1050 del Código Civil así lo establece en cuanto a la nulidad pronunciada por los jueces. La norma sienta un principio genérico aplicable a las partes y a los terceros, que recuerda la antigua máxima latina “*quod nullum est nullum producit effectum*”, esto es que la declaración de nulidad del acto produce por efecto retrotraer la situación jurídica





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA E

al mismo o igual estado en que se hallaba antes del acto anulado (Belluscio, Augusto César y Zannoni, Eduardo, Código Civil de la Nación, comentado, anotado y concordado, Astrea, pág. 723-725, Llambías, Parte General, T. II, n° 2005). En ese orden, como enseña Alsina Atienza, su declaración produce efectos retroactivos, de modo que el acto cuenta con una validez provisional hasta que se dicte la sentencia que decrete su anulación (Alsina Atienza, Retroactividad de la anulación de los actos jurídicos, JA, 1950-II-3 y sus citas de nota 18, secc. Doctrina).-

Por ende, habiéndose declarado en autos la nulidad del acto reclamado, precisamente, la escritura pública n° 84, corresponde regularizar la situación registral del inmueble objeto de aquel negocio jurídico anulado a favor de su titular registral primigenio, quien resulta ser la causante A. C. F. En ese sentido, entiendo que no procede la inscripción a nombre de su hijo, F. G. P. –aquí accionante-, pues si bien reviste la condición de legítimo heredero (cfr. declaratoria de herederos dictada en los autos caratulados “F., A. C. s/ sucesión ab-intestato”, expte. n° 5374/2016, cfr. fs. 28), lo cierto es que, en puridad, lo decidido excede el marco cognoscitivo de estas actuaciones y el efecto de lo resuelto en virtud de la acción de nulidad impetrada. Empero, nada impide al reclamante solicitar en el marco del juicio sucesorio la correspondiente inscripción registral del bien raíz objeto de autos. Ello, además, preserva la integralidad de la legítima ante la probable presentación de otros eventuales herederos que podrían reclamar su vocación hereditaria.-

En virtud de lo expuesto, postulo al Acuerdo modificar lo resuelto en la sección dispositiva del fallo apelado, en el sentido de disponer que por efecto de la declaración de nulidad de la escritura pública n° 84 del 27 de abril de 2010 se anule el asiento registral, de modo que el bien inmueble se anote a nombre de su primigenia titular, la señora A. C. F. A tal efecto, corresponde librar oficio a la Escribana interviniente, M. M. S., y al Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en su caso, para la anotación de esta sentencia en el Protocolo correspondiente de la escritura pública anulada y con la extensión que se indica (arts. 3, 1050, CC, 7, CCCN).-



VIII.- Por los fundamentos y consideraciones expuestas a lo largo de este decisorio, postulo al Acuerdo: 1) Modificar la sentencia apelada en cuanto: a) disponer que por efecto de la declaración de nulidad, firme la presente, se libre Oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para que anote la propiedad a nombre de su primigenia titular, la señora A. C. F. y b) firme la presente, expedir oficio dirigido a la Escribana interviniente y al Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en su caso, para la anotación de esta sentencia en el Protocolo correspondiente de la escritura pública anulada y con la extensión que se indica en el presente; 2) Confirmar la sentencia de grado en todo lo demás que se decide y fue objeto de agravios; 3) Imponer las costas de Alzada en el orden causado, en atención al modo que se decide y por encontrarse el actor con derecho a reclamar del modo en que lo hizo (art. 68, segundo párrafo CPCCN) y 4) Diferir la regulación de honorarios por las labores cumplidas ante esta Cámara, para una vez que se regulen los honorarios en la anterior instancia.-

A LA CUESTIÓN PLANTEADA, EL DR. JOSÉ BENITO FAJRE DIJO:

Por razones análogas a las expresadas por el Dr. Li Rosi, voto en el mismo sentido.-

A LA CUESTIÓN PROPUESTA, LA DRA. MARISA SANDRA SORINI DIJO:

Razones de carácter análogo llevan a la Suscripta a adherir a la justa solución del conflicto propuesta por el Dr. Li Rosi, sin dejar de mencionar que, tal como señalé en el voto “C. J. C. c/ A. S. y otro s/ ds y ps” expte n° 43.050/1998 con fecha 28 de marzo de 2022, hay determinadas circunstancias en que el hecho del impostor permite liberar al profesional, situación que concurre en el especial caso de autos y me lleva a votar en el mismo sentido.

Con lo que terminó el acto. RICARDO LI ROSI. JOSÉ BENITO FAJRE. MARISA SANDRA SORINI.-

Es fiel del Acuerdo.-

Buenos Aires, 28 de septiembre de 2023.-





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA E

En virtud a lo que resulta de la votación que da cuenta el Acuerdo que antecede, se resuelve: **1)** Modificar la sentencia apelada en cuanto: **a)** disponer que por efecto de la declaración de nulidad, firme la presente, se libre Oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para que anote la propiedad a nombre de su primigenia titular, la señora A. C. F. y **b)** firme la presente, expedir oficio dirigido a la Escribana interviniente y al Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en su caso, para la anotación de esta sentencia en el Protocolo correspondiente de la escritura pública anulada y con la extensión que se indica en el presente; **2)** Confirmar la sentencia de grado en todo lo demás que se decide y fue objeto de agravios; **3)** Imponer las costas de Alzada en el orden causado, en atención al modo que se decide y por encontrarse el actor con derecho a reclamar del modo en que lo hizo (art. 68, segundo párrafo CPCCN) y **4)** Diferir la regulación de honorarios por las labores cumplidas ante esta Cámara, para una vez que se regulen los honorarios en la anterior instancia.-

Regístrese, protocolícese y notifíquese. Oportunamente publíquese (conf. C.S.J.N. Acordada 24/2013). Fecho, devuélvase.-

