

Datos del Expediente

Carátula: DIOSQUEZ LUISA SUSANA Y OTRO/A C/ WESENACK JORGE DIEGO Y OTRO/A S/
NULIDAD DE ESCRITURA PÚBLICA

Fecha inicio: 31/05/2019 **N° de Receptoría:** MP - 11737 - 2017 **N° de Expediente:** 167967

Estado: Fuera del Organismo

REFERENCIAS

Sentencia - Folio: 1005

Sentencia - Nro. de Registro: 156

06/09/2019 - SENTENCIA DEFINITIVA

Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

REGISTRADA BAJO EL N° 156 (S) F° 1005/1015

Expte. N°167967 Juzgado N° 1

En la ciudad de Mar del Plata, a los 6 días del mes de septiembre del año dos mil diecinueve, se reúne la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, en acuerdo ordinario, a efectos de dictar sentencia en autos: "**DIOSQUEZ LUISA SUSANA Y OTRO/A C/ WESENACK JORGE DIEGO Y OTRO/A S/ NULIDAD DE ESCRITURA PÚBLICA** ", en los cuales, habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal, resultó que la votación debía ser en el orden siguiente: Dres. Rubén Daniel Gérez y Nélide Isabel Zampini.

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes

CUESTIONES

- 1) ¿Es justa la sentencia de fs. 1097/ 1107 ?
- 2) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SR. JUEZ RUBÉN D. GÉREZ DIJO:

I.-Antecedentes.

a) A fs. 9/18 se presentan los Sres. Luisa Susana Diosquez y Oscar Fernández, por derecho propio y con el patrocinio letrado del Dr. Federico González Apalategui, promoviendo acción de nulidad de la escritura pública N°423 de fecha 17 de julio de 2015, pasada por ante la Notaria María Luz Marcaida (titular registro n°25 del Pdo. de General Pueyrredón). Dirigen la pretensión nuliditiva contra los Sres. Jorge Diego Wesenack y Norma Mabel Delicatti.

Relatan que, con fecha 19-6-2007, el Sr. Jorge Diego Wesenack suscribió un boleto de compraventa con la Sra. Norma Mabel Delicatti, adquiriendo para sí y en comisión para los Sres. Oscar Fernández y Luisa Susana Diosquez, el hotel sito en la calle Salta N° 926/928, de esta

ciudad . Destacan que el precio de venta fue convenido en la suma de u\$s145.000, pagándose el 50% de ese saldo al momento de la firma del boleto y pactándose la cancelación del 50% restante, en oportunidad de suscribirse la respectiva escritura traslativa de dominio.

Expresan que -con fecha 22 de agosto de 2008- luego de la compra del hotel y como consecuencia del incumplimiento contractual de la parte vendedora (falta de otorgamiento de la escritura traslativa de dominio), iniciaron junto con el Sr. Wesenack una acción resarcitoria caratulada "Wesenack, Jorge Diego y Fernández Oscar c/ Delicatti Norma Mabel s/ Daños y Perjuicios", de trámite ante el Juzgado Civil y Comercial N°2 de Mar del Plata.

Denuncian que, tras largos años de explotar comercialmente el hotel (como sociedad de hecho junto con el Sr. Wesenack), producto de una serie de desavenencias se produce un distanciamiento con el coaccionado de mención quien, con posterioridad a esa circunstancia, tomó la posesión del hotel por la fuerza, excluyendo a los reclamantes.

Refieren que -con fecha 3/10/2014- el letrado apoderado del Sr. Wesenack les remite una carta documento donde les manifiesta que *"...no habiéndose uds. aceptado la compra ni pagado el precio correspondiente al inmueble sito en calle 926 de Mar del Plata, queda el total del contrato a nombre e interés propio de mi representado..."*, misiva que fue rechazada en todos sus términos.

Agregan que, el día 17 de julio de 2015, el Sr. Wesenack escritura el inmueble a su sólo nombre como único titular, desconociendo las estipulaciones del boleto de compraventa y declarando falsamente que el precio de adquisición fue íntegramente abonado por él.

Añaden que la Sra. Delicatti, en connivencia con aquel, declaró falsamente que no conocía a los Sres. Diosquez y Fernández.

Argumentan que si bien se trata de una escritura válida en cuanto a sus formas, lo cierto es que promueven la nulidad de ese instrumento en tanto quien adquiere el dominio no resulta comprador exclusivo, sino adquirente en condominio 1/3 a cada parte, circunstancia plenamente conocida y aceptada por los accionados.

Sostienen que el acto fue viciado de falsedad ideológica en tanto contiene declaraciones unilaterales del Sr. Wesenack (en la cláusula cuarta de la escritura) desconociendo los efectos y alcances del boleto de compraventa oportunamente suscripto con la Sra. Delicatti, desplegándose así una conducta fraudulenta en perjuicio de los condóminos Sra. Fernández y Sr. Diosquez, quienes resultan a la postre adquirentes del 66% indiviso del inmueble en cuestión.

Agregan que la conducta desplegada por el Sr. Wesenack deja en evidencia su contradicción y la clara intención de realizar un fraude, engañar a la escribana interviniente y, en connivencia con la Sra. Delicatti, escriturar el inmueble a su sólo nombre como único titular, desconociendo las estipulaciones del boleto de compraventa.

Ofrecen prueba, fundan en derecho y solicitan que se haga lugar a la demanda, declarando la nulidad parcial de la escritura pública N°423, de fecha 17 de julio de 2015, pasada por ante la

Notaria María Luz Marcaida.

b) A fs. 752 se imprime el trámite sumario a las presentes actuaciones y se ordena correr traslado de la demanda a los accionados por el plazo de ley.

c) A fs. 770/780 la Dra. Claudia Beatriz Valenti, invocando la franquicia del art. 48 del código adjetivo en relación a la Sra. Norma Mabel Delicatti, contesta la demanda interpuesta en contra de su mandante.

Opone excepción de falta de legitimación pasiva en el entendimiento que su parte no es la persona a quien los actores deben de dirigir su reclamo judicial.

Afirma que el Sr. Wesenack la intimó para otorgar la escritura traslativa de dominio, suscribió el boleto de compraventa, pagó el 50% del valor total de la venta y le manifestó la revocación de la estipulación en favor de los Sres. Fernández y Diosquez.

Entiende que si los accionantes consideran que les asistía algún derecho de reclamo contra quien les revocara la compra en comisión, equivocaron la vía procesal adecuada para canalizar sus peticiones.

Ofrece prueba, funda en derecho y solicita que se rechace la demanda con costas.

d) A fs. 787 se ordena correr traslado a la parte actora de la excepción de falta de legitimación pasiva, el cual lo contesta a fs. 791/ 792, solicitando el rechazo de la defensa articulada, con costas.

Argumenta que resulta correcto el direccionamiento de la acción de nulidad de escritura contra la coaccionada (Sra. Norma Mabel Delicatti) pues intervino en el acto en calidad de parte vendedora y, por ende, es la persona que la ley sustancial habilita para discutir este tipo de contiendas.

A fs. 793 el Sr. juez de grado difiere el tratamiento de la excepción de falta de legitimación pasiva para el momento de dictar la sentencia definitiva.

e) A fs. 807/811 comparece el Dr. Hector Adolfo Seri, en calidad de apoderado del Sr. Jorge Diego Wesenack, contestando la demanda interpuesta en contra de su poderdante.

Reconoce que, en el mes de mayo de 2007, su representado y los accionantes se interiorizaron por la compra de una propiedad que había funcionado como hotel, asimismo, admite que la operación se concretó mediante la suscripción de un boleto de compraventa con la Sra. Norma Mabel Delicatti, por la suma de u\$s145.000.

Resalta que ha sido el Sr. Wesenack la única persona que suscribió la operación con la vendedora, como así también, el único sujeto que pagó el total del precio de venta y recibió la posesión del inmueble.

Resalta que los actores no aportaron suma de dinero alguna para la operación de compra del hotel, aunque se comprometieron a aceptar la compra y abonar su porcentaje a la brevedad posible, cosa que jamás ocurrió.

Afirma que, en forma independiente a la compra del inmueble, las partes acordaron una sociedad de hecho para habilitar y explotar el hotel adquirido.

Reconoce que su mandante -con fecha 3/10/2014- remitió una carta documento a los accionantes, haciéndoles saber que -ante la falta de aceptación de la compra por parte de los actores- se revocaba la estipulación a favor de ellos, como así también, que el contrato quedaba en exclusividad bajo la titularidad dominial del Sr. Wesenack.

Funda en derecho, ofrece prueba y solicita que se rechace la demanda con costas.

f) A fs. 819 frente a la existencia de hechos conducentes y controvertidos motivo de comprobación, se dispone la apertura a prueba de la causa.

g) A fs. 1097/ 1107 se dicta sentencia conforme los alcances que se detallan en el punto subsiguiente.

II.- La sentencia recurrida.

A fs. 1097/ 1107 el Sr. Juez de primera instancia dicta sentencia con los siguientes alcances: "I) Rechazando la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la Sra. NORMA MABEL DELICATTI, con costas a su cargo (art. 69 del C.P.C.); II) Rechazando íntegramente la acción por nulidad de escritura pública promovida por la Sra. LUISA SUSANA DIOSQUEZ y el Sr. OSCAR HECTOR FERNANDEZ contra el Sr. JORGE DIEGO WESENACK y la Sra. NORMA MABEL DELICATTI, ello respecto de la escritura pública número 423 celebrada el 17 de julio de 2015 por ante la escribana María Luz Marcaida –titular del registro notarial 25 de General Pueyrredón- y referida el inmueble sito con frente a la calle Salta números 926/928 entre la calle Macau y la Avenida Libertad de esta ciudad, el que se identifica catastralmente como circunscripción I, sección A, manzana 17, parcela 18, matrícula 216.328 de General Pueyrredón; III) En virtud del resultado obtenido, las costas por la cuestión de fondo se imponen a los actores como vencidos (art. 68 del C.P.C.); IV) Se difiere la regulación de honorarios para la oportunidad que la presente adquiera firmeza y se fijen pautas arancelarias (arts. 27 inc. a y 46 leyes 8904 y 14967). REGISTRESE- NOTIFIQUESE" (textual).

Para decidir el rechazo de la excepción de falta de legitimación pasiva, señala el sentenciante que: "*siendo que los actores revisten el carácter de compradores juntamente con el Sr. Wesenack, pueden en mérito de ello dirigir la demanda contra quien se ha obligado en el boleto de compraventa a otorgar la escritura pública (Sra. Delicatti), cuando el reproche, como en el caso está dirigido al hecho de haber otorgado la misma transmitiendo el dominio en forma exclusiva respecto a sólo de uno de los compradores, motivo por el cual corresponde desestimar la defensa opuesta en éste sentido por la Sra. Delicatti (art.345 del C.P.C.)*" (textual).

Por otra parte, en lo que respecta a la solución de la pretensión principal, señala el sentenciante que: *"Del análisis del escrito de demanda y sus contestaciones, así como de la documental anexada y las probanzas rendidas en autos, y en particular los antecedentes incorporados a las causas: "Wesenack, Jorge Diego c/Delicatti Norma s/Daños y perjuicios" Expte n°115.295 y "Wesenack, Jorge Diego c/Delicatti Norma s/Medidas Cautelares", Expte. N°114645, expedientes estos últimos, en el que intervinieron las partes de autos, de trámite por ante el Juzgado Civil y Comercial n°2 de éste Departamento Judicial y que en éste acto tengo a la vista, resulta acreditado: 1) que el día 19 de junio de 2007 se celebró un boleto de compraventa mediante el cual el Sr. Jorge Diego Wesenack, adquirió para sí y "en comisión" para el Sr. Oscar Héctor Fernández y Luisa Susana Diosquez a la Sra. Norma Mabel Delicatti el inmueble ubicado en la calle Salta 926/928 de Mar del Plata, designado como lote 9 de la Manzana 147, cuya nomenclatura catastral resulta ser Circ. I, Sección A, Manzana 17, Parcela 18, Partida 19.364, encontrándose inscripto en el dominio el día 02/09/1963 con el número 4393 del Partido de General Pueyrredón; 2) que el precio total de la operación se estipuló en la suma de U\$S 145.000, del cual se abonó a la fecha de suscripción del boleto la suma de U\$S 69.200 que sumado a los U\$S 3.300 que se habían abonado en concepto de seña hizo que se fijara un saldo de precio de U\$S 72.500, suma ésta que sería abonada al momento de suscribirse la respectiva escritura traslativa de dominio; 3) que con fecha 21 de agosto de 2008 los Sres. Jorge Diego Wesenack, Oscar Héctor Fernández y Luisa Susana Diosquez promovieron contra la Sra. Norma Mabel Delicatti un reclamo de daños y perjuicios por incumplimiento del contrato de compraventa a que se hace referencia precedentemente, actuaciones en las que se dictó sentencia definitiva y que al presente se encuentra firme y consentida; 4) que con fecha 17 de julio de 2015 se otorgó la escritura traslativa de dominio n° 423 por ante la Notaria María Luz Marcaida, mediante la cual se instrumentó la venta del inmueble de la calle Salta 926/928 de Mar del Plata, acto en el cual la Sra. Norma Mabel Delicatti vendió al Sr. Jorge Diego Wesenack la totalidad del inmueble en cuestión (ver copias simples de fs. 22/23 de ésta causa e instrumento original obrante a fojas 20 de los autos nro. 114.645 -medida cautelar-; ver posición 1° y 2° de fs.854 y las respuestas dada por la Sra. Diosquez en la audiencia de vista de causa; ver posición 3° de fs. 855 y respuesta de la Sr. Delicatti en la audiencia de vista de causa, como asimismo posición 1ra., y 3ra. y confesional de ésta última a fs.2053/2054 del expte.n°115295- daños y perjuicios-, posición 8° y 9° de fs.857 vta. y confesión del Sr. Wesenack en la audiencia de vista de causa, testimonio de la Escribana María Luz Marcaida y de la Martillero Patricia Nicola que resulta de sus respuestas a la cuarta pregunta de fs.861 y novena pregunta de fs.862 respectivamente) (argto. arts. 330, 354 inc. 1°, 374, 384, 409, 411, 421 y concs. del C.P.C.)" (textual).*

Sentado lo anterior, expresa que: *"En el caso, basta con remitirnos a los antecedentes de los autos: "Wesenack, Jorge Diego c/Delicatti Norma s/Medidas Cautelares", Expte. N°114645 (ver fs.30 vta.) y , "Wesenack, Jorge Diego c/Delicatti Norma s/Daños y perjuicios" Expte n°115.295, para concluir que el Sr. Oscar Fernández y la Sra. Luisa Susana Diosquez ratificaron la compra que para ellos había realizado el Sr. Jorge Diego Wesenack (...) Consiguientemente, sopesando los términos de la demanda de daños y perjuicios citada, las actas de constatación de fecha 15/12/2007 y 3/1/2008 obrantes a fs.1344/1406 del expte. n°115.295 donde la Sra. Delicatti manifiesta que "vendió a los Sres. Jorge Diego Wesenack, Oscar Héctor Fernández y Luisa*

Susana Diosquez" y la sentencia dictada en consecuencia, permiten colegir que la cuestión referente a la ratificación y representación ha quedado definitivamente resuelta en el pronunciamiento firme citado, y en razón de ello no puede ser nuevamente examinada y menos decidida en distinto sentido (Ac. 92.718, "D'Annunzio", sent. de 26-IV-2006; C. 112.905, "Semillero El Ceibo S.A.", sent. de 14-IX-2011)" (textual).

Sostiene que: "habiendo mediado ratificación por parte de los actores respecto de la compra hecha para ellos por el Sr. Wesenack, operó de tal manera el ingreso de estos terceros designados en la relación jurídica, en calidad de compradores, siendo ellos, a título propio, quienes están legitimados para obtener la escritura traslativa de dominio en la proporción que han adquirido" (textual).

En lo que respecta a la revocación de dicha estipulación por parte del Sr. Wesenack, señala que: "siendo la misma posterior a los actos que conllevan la ratificación de la compra que datan del 28/12/2007 y 21/8/2008 (ver cargo de fs.31vta. Expte.n°114.645 y cargo fs. 49 del Expte. n°115295) carece de virtualidad para neutralizar la calidad de compradores de los actores (arts.374, 384, 409, 421 y concds. del C.P.C.C. y 504, 1198 y concds. del Cód.Civil)" (textual).

Subraya que: "sopesando en el contexto en que se desarrolló la relación habida entre las partes de éste proceso, entiendo que no puede predicarse respecto de la conducta de los demandados, que ésta haya sido maliciosa y fraudulenta, por el contrario, estimo que se llegó a escriturar el inmueble en un 100% a favor del Sr. Wesenack consecuencia de la interpretación que estos hicieron de los hechos y el asesoramiento recibido" (textual).

Explica que: "Así, el Sr. Wesenack sustentó su decisión de revocar la estipulación en favor de los terceros en el hecho que éstos no le abonaron la parte proporcional del precio que él había cancelado a la vendedora al tiempo de suscribir el boleto y que ello, a su entender, no era disociable de la aceptación de la compra. Por su parte, la Sra. Delicatti, sopesó que fue personalmente con el Sr. Wesenack con quien ella trató, a quien le dió la posesión y de quien recibió la totalidad del precio. Ello sumado a que la Escribana María Luz Marcaida, en su condición de notaria interviniente en la escritura, se erigió en una consejera insustituible, y entre los deberes funcionales emanados de la profesión que ejerce asesoró a sus clientes (ver CC0002 QL 4506 RSD-169-1 S 09/10/2001 y testimonio del Sr. Gabriel Omar Minteguiaga respuestas a la segunda y sexta pregunta y de la Sra. Patricia Anahí Nicola respuestas a la quinta y novena pregunta a fs.1572/1574 del exp. n°115295)" (textual).

Agrega que: "tal función de asesoramiento viene a cuento, en tanto es relevante el alcance que ésta da a la estipulación de la compra "para Oscar Héctor Fernández y Luisa Susana Diosquez" (ver clausula primera del boleto de compraventa), la necesidad -a su entender- de que éstos se presentaran personalmente ante ella a aceptar la compra y que consecuencia de tal omisión no había impedimento para que el vendedor revocara la estipulación que había realizado en favor de tales terceros (ver respuesta de la Escribana María Luz Marcaida a la pregunta número tres de fs.860 en la vista de causa), lo que permite colegir que tales criterios son los que los otorgantes han tenido en cuenta, siendo prueba de ello las manifestaciones de parte volcadas en la misma (ver fs.767 vta.) (textual).

Concluye señalando que: *"Es a la luz de tales antecedentes, que cabe inferir que el proceder y las manifestaciones de los accionados no tienen la entidad como para privar de eficacia a la escritura por falsedad ideológica ni constituye una conducta con fines fraudulentos (arts.961, 962, 1037, 1045 del Cód. Civil), rechazándose en consecuencia la nulidad planteada a su respecto. Efectivamente, que los demandados al suscribir la escritura desconocieran "...las estipulaciones del boleto de compraventa..." (ver fs. 12 vta., posición décimo cuarta de fs.856, posición trigésimo cuarta de fs.859 y la respuesta del Sr. Wesenack en la vista de causa), que el título de propiedad otorgado no se corresponda con los términos de lo oportunamente pactado y aceptado por los actores, y que el Sr. Wesenack eventualmente no cumpliera "con las obligaciones del mandatario" (ver fs.15 vta.), son cuestiones que eventualmente hacen al cumplimiento de las prestaciones, no así a la validez de los actos, por lo que se impone el rechazo de la demanda de nulidad (arts.330, 384, 409, 421 y concds. del C.P.C., 724, 725, 741, 1185, 1187 y concds. del Código Civil)" (textual).*

III.- El recurso de apelación.

Con fecha 25 de abril de 2019 la parte actora interpone recurso de apelación -por vía electrónica- contra la sentencia de fs. 1097/ 1107 y lo funda mediante escrito electrónico de fecha 12 de junio de 2019 con argumentos que merecieron respuesta de ambos accionados mediante los escritos electrónicos ingresados el día 26 de junio de 2019.

IV.- Los agravios del recurrente.

El apelante critica la resolución dictada por el Sr. Juez de primera instancia por cuanto decide el rechazo de la demanda de nulidad de escritura pública en la inteligencia de que no ha mediado falsedad ideológica ni conducta maliciosa y fraudulenta por parte de los demandados.

Expresa que: *"Clara manifestación de la conducta maliciosa y fraudulenta resulta la DECLARACION JURADA, efectuada por el Sr. Wesenack, en forma unilateral en el cuerpo de la Escritura: " ...Que en oportunidad de recibir la posesión del inmueble manifestó que formalizaba la compra para si y para los Sres. Oscar Héctor Fernández y Luisa Susana Diosquez.... III) Que el 8 de Octubre de 2014 notificó a los terceros Fernández y Diosquez la revocación de la estipulación a su favor que surgiera del Boleto de Compraventa; IV) ya que únicamente han realizado en común con los señores Fernández y Diosquez la explotación comercial del hotel que gira con asiento en el inmueble de calle Salta 926/28 objeto de esta venta; ...V) EN CONSECUENCIA A) viene por el presente a dejar sin efecto dicha estipulación declarando que la misma nunca ha sido aceptada por sus comitentes, liberando de toda responsabilidad al respecto a la vendedora y escribana interviniente..." (textual).*

Resalta que: *"La citada Declaración formulada en forma unilateral por el Sr. Wesenack, totalmente atípica para este tipo de documentos notariales; fue sin duda incorporada con la única finalidad de cubrir una eventual responsabilidad de la parte vendedora, a sabiendas ambos, que estaban celebrando un acto en fraude de los Sres. Diosquez y Fernández" (textual).*

Por otra parte, asevera que: *"La interpretación hecha por el Sr. Wesenack, tenía como único objetivo defraudar a sus socios, quedándose con la totalidad del inmueble, y así lo puso de manifiesto con las conductas desplegadas previo a concluir el Juicio de Daños; y con la Declaración que formulara en la escritura de Dominio, donde claramente miente" (textual).*-

Resalta que: *"En el caso de marras, los demandados, revistieron de legalidad el Acto, eludiendo la Estipulación formulada en el momento de celebrar el Negocio Jurídico (Boleto de Compraventa), que conforme bien interpreta el Señor Juez de Primera Instancia, se hallaba plenamente aceptada, y con plena vigencia al momento en que se suscribió la escritura traslativa de Dominio (....) El Sr. Wesenack, desplegó conductas maliciosas y fraudulentas para escriturar el 100% del inmueble a su nombre; y lo hizo en connivencia con la parte vendedora que tenía pleno conocimiento de la realidad del negocio que había celebrado conjuntamente con mis mandantes" (textual).*

Señala que: *"De lo expuesto se deduce claramente que los demandados obraron con malicia y fraude en perjuicio de mi parte; y la errónea calificación de la conducta desplegada por los codemandados, en la interpretación de S.S., causa un gravamen irreparable a mi parte, y que sólo verían resarcidos sus derechos, con la nulidad parcial de la escritura traslativa de dominio atacada, y la inscripción del 66,66% del inmueble a su nombre, previo pago del 66% de las sumas abonadas por el Sr. Wesenack, al momento de la firma de escritura" (textual).*

En su segundo agravio, afirma que: *"El Sr. Wesenack, en todos los ámbitos, escribanía y ámbito judicial, se encargó de ocultar el responde que mereciera su Carta Documento, por parte de mis clientes, que rechazaron la misma en su totalidad. Tampoco, resiste un análisis creíble, la supuesta razón, de que el Sr. Wesenack, no había recibido la parte proporcional de mis mandantes, abonada al suscribir el boleto. Quién, creería que, mediando una relación de amistad entre los actores y el Sr. Wesenack; que adquirieron un inmueble mediante Boleto de Compraventa el 19 de Junio de 2007; explotaron conjuntamente el Hotel, que funciona en el mismo, hasta el 2014.... Y es justo allí, 7 años después, habiendo disfrutado los tres, de la renta del Hotel, habiendo introducido innumerables mejoras y obras en el mismo; que el Sr. Wesenack se acuerda de reclamar la parte proporcional de lo integrado en el Boleto de Compraventa" (textual).*

Subraya, a su vez que: *"pretende el a-quo, justificar la conducta de la Sra. Delicatti, en su carácter de vendedora, argumentando que esta siempre trato con el Sr. Wesenack; cuando existen innumerables pruebas documentales en los expedientes apiolados, donde consta la presencia de mis mandantes en el Hotel, y la comparecencia de la Sra. Delicatti, por diferentes motivos; ni resulta necesario hacer mención al pleito mantenido con los actores durante 8 años" (textual).*

Añade que: *"S.S., otorga validez y vigencia a la estipulación en favor de mis mandantes, y posteriormente pretende JUSTIFICAR, la conducta desplegada por los demandados, amparándolos en el ERROR. En el caso en análisis, no nos hallamos ante un error, sino claramente a un plan premeditado con mala fe e intención de perjudicar a mi parte. Y si creyéramos como S.S., que los demandados actuaron por Error, no se los puede premiar en*

perjuicio de mis clientes; saliendo indemnes del presente reclamo; y privando a mi parte de la propiedad que por derecho le corresponde" (textual).

Destaca que: "el sentenciante justifica la conducta desplegada por los demandados, en el supuesto asesoramiento recibido por la notaria interviniente. No repara que las conductas fraudulentas desplegadas por el Sr. Wesenack, tendientes a cumplir su objetivo, comenzaron un año antes de suscribir la escritura; esto es cuando maliciosamente pretendió revocar una estipulación, que se hallaba firme y dotada de efectos legales, por todas las conductas propias del citado y de los actores" (textual).

Por último, como tercer agravio, desliza que: "S.S. reconoce expresamente que los demandados desconocieron las estipulaciones del Boleto de Compraventa; y que el título de propiedad otorgado, no se corresponde con lo oportunamente pactado y aceptado por los actores. No obstante a ello, le otorga plena eficacia al Acto, causando un grave perjuicio a mi parte. Manifestando que el proceder de los demandados, no constituye una conducta con fines fraudulentos; y no se configura la falsedad ideológica alegada por mi parte. En su fundamentos S.S. reconoce la falsedad ideológica de la escritura; pero luego manifiesta que la misma no se halla configurada" (textual).

Concluye señalando que: "Hacer lugar a la interpretación dada por S.S. de la conducta desplegada por los demandados, y justificarla en que a su entender no obraron con fines fraudulentos, es premiar a quién llevó adelante un acto ilícito, actuando con mala fé; y con pleno conocimiento de lo que hacía. Por las razones expuestas, solicito a V.E., se revoque por contrario imperio la sentencia de Primera Instancia, haciendo lugar a la demanda impetrada por mi parte, declarando la Nulidad Parcial del Instrumento Público atacado; ordenando inscribir el 66,66% del inmueble a nombre de mis mandantes; con expresa imposición de costas a la demandada" (textual).

V.- Ley aplicable.

Por razones de orden lógico adelanto que, analizándose en autos una relación de origen legal (nulidad de escritura pública suscripta el día 17 de julio de 2015), para el estudio de los agravios me apoyaré en las normas del Código Civil [ley 340] por ser la ley vigente al momento de la celebración del acto atacado de invalidez; descartando la aplicación del vigente Código Civil y Comercial de la República Argentina -ley 26.994- ya que éste no es de aplicación retroactiva (art. 3 del C.Civil, art. 7 del C.C.C.N.; conf. Kemelmajer de Carlucci, "El artículo 7 del Código Civil y Comercial y los expedientes en trámite en los que no existe sentencia firme", La Ley, 22/04/2015, AR/DOC/1330/2015; Junyent Bas, Francisco A., "El derecho transitorio. A propósito del artículo 7 del Código Civil y Comercial", La Ley, 27/04/2015, AR/DOC/1360/2015).

Hecha esta aclaración, me abocaré en el acápite subsiguiente al estudio de la apelación deducida por la parte actora.

VI.- Consideración de los agravios.

Ingresando en el estudio de la cuestión sometida a consideración de este Tribunal, advierto que el recurso no debe prosperar.

Expondré, seguidamente, las razones que me conducen hacia dicha conclusión.

1.- Establece el art. 993 del C.Civil que: *"El instrumento público hace plena fe hasta que sea argüido de falso, por acción civil o criminal, de la existencia material de los hechos que el oficial público hubiese anunciado como cumplidos por él mismo, o que han pasado en su presencia" (textual).*

La normativa fondal de mención consagra con los efectos de la plena fe hasta que sean argüidos de falsos, la existencia de los hechos que el fedatario público hubiese anunciado como cumplidos por él mismo, o que han pasado en su presencia. Estos hechos gozan de plena fe, respecto de las partes, el oficial público, los terceros, los sucesores universales y singulares y aún más contra todos los órganos del Estado (argto. arts. 979, 993, 994 y conds. del C.C; conf. Alberto J. Bueres-Elena I. Highton, "Código Civil y normas complementarias, Análisis doctrinal y jurisprudencial", T. 2-C, Ed. Hammurabi, 2007, pág. 56 y ss.).

Efectivamente, la plena fe de que goza el instrumento público no se extiende a todas las afirmaciones del fedatario interviniente, sino solamente a lo que él ha hecho, visto u oído por suceder en su presencia y en el ejercicio de sus funciones. Las demás enunciaciones que hagan los otorgantes del acto ante el oficial público, aún cuando estén directamente relacionadas con el hecho o acto jurídico (que es el negocio objeto del instrumento) tienen valor entre las partes, los terceros y los sucesores universales pero su sinceridad o veracidad no se ve amparada por la plena fe que hace al instrumento público (argto. arts. 979, 993, 994 y conds. del C.C; conf. Alberto J. Bueres-Elena I. Highton, Ob. cit. pág. 58/59).

La Suprema Corte provincial se ha pronunciado, en tal sentido, señalando que : ***"Los instrumentos públicos sólo hacen plena fe con respecto a los hechos que el Oficial Público anuncia como cumplidos por él mismo o que han pasado en su presencia; en cuanto a las manifestaciones que hacen las partes, no gozan de ese valor porque el escribano solamente da fe de que ellas se efectuaron, no de su sinceridad"*** (SCBA, C. 118.824 Sent. de 8-III-2017; C. 72.391, RSD-277-16 Sent. de 19-X-2016, entre otros, el resaltado me pertenece).

De allí que, cuando se ataca la autenticidad interna de un instrumento público (vgr. escritura pública), alegándose su falsedad ideológica o intelectual, debe cuestionarse la falsedad de aquellos hechos que el fedatario (en el caso, el escribano) enuncia como cumplidos por sí mismo o que han pasado ante su presencia. La inexactitud ideológica o intelectual de hechos distintos a los aludidos no comprometen los intereses de orden público que tienden a garantizar la autenticidad de la escrituras sino que se están discutiendo intereses privados de las partes, ajenos a la actuación profesional del autorizante del instrumento público (argto. arts. 979 inc. 1ero., 993, 994 y conds. del C.C; conf. Moisset Espanés, Luis- Márquez, José Fernando, "Nulidad de escrituras públicas. Responsabilidad del escribano"; nota publica en La Ley on line, AR/DOC/15/2012; Pelosi, Carlos A. "Falsedad ideológica. Trámite de la redargüción", nota

publica en La Ley on line, AR/DOC/15/2012; jurisp. Cám.Civ.Com. primera de La Plata, sala III, C. 228.767, RSD-2-98 del 3/02/1998, voto del Dr. Roncoroni).

Sentados estos principios, corresponde determinar cuáles son las consecuencias jurídicas que derivan de su aplicación al caso particular.

2.- En la cláusula cuarta de la escritura pública que resulta cuestionada en su validez se expresa: **"A su vez, impuesto el comprador de esta escritura de venta otorgada a su favor: a) CON CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA declara: I) Que en oportunidad de recibir la posesión del inmueble manifestó que formalizaba la compra para sí y para los señores Oscar Héctor FERNÁNDEZ (DNI 13.501.226) y Luisa Susana DIOSQUEZ (DNI 22.213.818) consignando como único domicilio el de calle Hipólito Yrigoyen 1120 de Martínez Provincia de Buenos Aires; II) que tal estipulación que fuera realizada en los términos del art. 504 del Código Civil; III) Que el 8 de octubre de 2014 notificó a los terceros Fernández y Diosquez la revocación de la estipulación a su favor que surgiera del boleto de compraventa y Diosquez la explotación comercial del hotel que gira con asiento en el inmueble de calle Salta 926/928 objeto de venta, IV) que el precio de adquisición fue íntegramente abonado por él, V) EN CONSECUENCIA: A) viene por la presente a dejar sin efecto dicha estipulación declarando que la misma nunca ha sido aceptada por sus comitentes, liberando de toda responsabilidad al respecto a la vendedora y escribana interviniente, haciendo especial hincapié en que los reclamos judiciales que le fueran planteados por los señores Fernández, Diosquez y el mismo Wesenack no han sido de escrituración sino de daños que derivaron en dificultades para la explotación comercial del bien ..."** (textual, el resaltado me pertenece, conf. fs. 27/30).

A mi entender, del texto de la cláusula cuarta surge claro que todas las circunstancias fácticas a las que se hace referencia en dicha disposición contractual (compra inicial del hotel por parte del Sr. Wesenck para sí y para los Sres. Fernández y Diosquez, posterior revocación de esa estipulación por parte del adquirente, pago íntegro del saldo de precio por quien interviene en el acto en calidad de comprador, etc) **no son más que una manifestación unilateral hecha por la parte compradora hacia la escribana interviniente (notaria María Luz Marcaida) que, tal como lo señaló el juez de grado, carece de eficacia para provocar la nulidad de la escritura pública con fundamento en la existencia de falsedad ideológica o intelectual** (argto. arts. argto. arts. 979 inc. 1ero., 993, 994 y conds. del C.C; conf. doctrina y jurisprudencia citada en el punto anterior).

Efectivamente, y tal como fue señalado en el tópico precedente, para que la falsificación ideológica opere como causal de invalidación de un instrumento público deviene imprescindible que su fundamento verse en hechos que el fedatario autorizante relata como cumplidos por sí mismo o pasados en su presencia, lo que -insisto- no se da en el caso particular (argto. arts. argto. arts. 979 inc. 1ero., 993, 994 y conds. del C.C; conf. doctrina y jurisprudencia citada en el punto anterior).

Así es, en la cláusula cuarta de la escritura pública - cuya validez es objeto de impugnación - la notaria María Luz Marcaida refiere claramente que es el propio comprador (Sr. Jorge Wesenack)

quien le relata "a modo de declaración jurada" las circunstancias fácticas aludidas y que el adquirente las expone como vinculadas con el negocio causal que subyace a la intervención de la escribana (argto. arts. argto. arts. 979 inc. 1ero., 993, 994 y conds. del C.C; conf. doctrina y jurisprudencia citada en el punto anterior).

En suma, y teniendo en consideración que el ataque de invalidez formulado por los accionantes no controvierte actos por cumplidos por la escribana o pasados en su presencia, comparto la conclusión del sentenciante en cuanto sostiene que no se configura en autos la causal que la actora esgrime como fundamento del pedido de nulidad de escritura pública (falsedad ideológica).

3.- Resta analizar la procedencia de las críticas que el recurrente desliza con base en la conducta "maliciosa y fraudulenta" que atribuye a los accionados por el hecho de haber sido otorgada la escritura traslativa del inmueble bajo la exclusiva titularidad dominial del Sr. Jorge Wesenack, dejando de lado las estipulaciones acordadas en el boleto de compraventa de fecha anterior a ese instrumento público notarial (19-06-2007) y en el que también intervinieron la Sra. Norma Mabel Delicatti -en calidad parte vendedora- y el codemandado de mención, aunque como adquirente del hotel "para sí" y "en comisión" para los Sres. Fernández y Diosquez (conf. boleto de compraventa obrante a fs. 22/ vta.; arts. 384, 385/ 393 y conds. del CPC).

Efectivamente, en el boleto de compraventa aludido se expresa: ***"Entre Norma Mabel Delicatti (DNI 12.516.379) con domicilio en Ayacucho N°3965 de Mar del Plata, por una parte como VENDEDORA y Jorge Diego Wesenack (DNI 13.604.364) por la otra parte como COMPRADOR -EN COMISION- manifestando adquirir para sí y para Oscar Héctor Fernández (DNI 13.501.226) y Luisa Susana DIOSQUEZ (DNI22.213.818) todos constituyendo domicilio en Hipólito Yrigoyen 1120 de Martínez, provincia de Buenos Aires, convienen lo siguiente (...)"*** (textual fs. 22, el resaltado me pertenece; arts. 384, 385/ 393 del CPC).

Comparto la apreciación del sentenciante en cuanto sostiene que la circunstancia fáctica sobre la que apoya el planteo de nulidad los accionantes, carece de entidad para provocar la nulidad de la escritura pública que aquí es objeto de impugnación.

En efecto, y más allá de los argumentos dados al respecto por el Sr. Juez de grado, interpreto que el hecho de que los Sres. Oscar Héctor Fernández y Luisa Susana Diosquez hayan sufrido un "desplazamiento" en sus derechos con la adjudicación y venta exclusiva del hotel en favor del Sr. Jorge Wesenack, no configura una causal con aptitud suficiente para invalidar el documento notarial en cuestión en tanto **no representa un defecto congénito de ese instrumento (sea por falsead ideológica, material, o bien por otros defectos de forma) que revele per se una infracción a los recaudos que la ley fonal prevé para la debida confección de la escritura traslativa de dominio** (argto. arts. 979 inc. 1ero., 988, 989, 1001, 1004 y conds. del C.Civil, conf. "Saucedo, Ricardo J., "La invalidez de los documentos notariales en el derecho privado vigente y en el proyectado", nota pub. en LA LEY on line, AR/DOC/6181/2013).

Así es, la regla general ha de ser que todo instrumento público (escritura) se presume válido y eficaz cuando **es el resultado de la actuación de un oficial público debidamente investido (en el caso, la notaria María Luz Marcaida) y de las partes contractuales que intervinieron el acto (compradora y vendedora, respectivamente) en libre ejercicio de sus prerrogativas jurídicas**, tal como se dió en la especie (argto. arts. 979 inc. 1ero., 988, 989, 1001, 1004, 1197, 1198 y conds. del C.Civil, conf. doctrina citada).

Desde esta perspectiva, coincido con el sentenciante en que la "conculcación fraudulenta" de los derechos que denuncian los accionantes para dar sustento a la pretensión de nulidad (alegando que se habrían soslayado las consecuencias jurídicas de la posición contractual que asumieron en el boleto) constituye una impugnación que carece de entidad para provocar la invalidez del documento notarial que protocoliza el negocio jurídico plasmado en dicha escritura, **sin perjuicio de la posibilidad que les asiste de evaluar algún otro tipo de planteo que -en sede civil o penal- se consideren con derecho a iniciar contra los Sres. Jorge Wesenack y Norma Mabel Delicatti (o bien contra la notaria interviniente), en razón el incumplimiento a las obligaciones contraídas en el boleto de compraventa suscripto con fecha 19 de junio de 2007** (argto. arts. 505 inc. 3ero., 1067, 1068, 1109, 1197 y conds. del C.Civil; art. 173 del Cód. Penal).

En definitiva, y teniendo en consideración los fundamentos precedentemente expuestos, considero que el recurso debe rechazarse, lo que así propongo.

ASI LO VOTO.

La Sra. Jueza Nélide I. Zampini votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SR. JUEZ RUBÉN D. GÉREZ DIJO:

Corresponde: **I)** Rechazar el recurso de apelación interpuesto por vía electrónica con fecha 25 de abril de 2019 por la parte actora y, en consecuencia, confirmar la sentencia recurrida en lo que ha sido materia de agravio; **II)** Imponer las costas al recurrente vencido (art. 68 del C.P.C); **III)** Diferir la regulación de honorarios para la etapa procesal oportuna (arts. 31 y 51 de la Ley 14.967).

ASI LO VOTO.

La Sra. Jueza Nélide I. Zampini votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

En consecuencia se dicta la siguiente;

S E N T E N C I A

Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo: **I)** Se rechaza el recurso de apelación interpuesto por vía electrónica con fecha 25 de abril de 2019 por la parte actora y, en consecuencia, se confirma la sentencia recurrida en lo que ha sido materia de agravio; **II)** Se imponen las costas al recurrente vencido (art. 68 del C.P.C); **III)** Se difiere la regulación de honorarios para la etapa procesal oportuna (arts. 31 y 51 de la Ley 14.967). Notifíquese personalmente o por cédula (art. 135 del C.P.C.). Devuélvase.

NÉLIDA I. ZAMPINI RUBÉN D. GÉREZ.

Pablo D. Antonini Secretario

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----

[Volver al expediente](#) [Imprimir](#) ^