

San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, a los 13 días del mes de febrero del año 2026. Reunidos en Acuerdo la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Tercera Circunscripción Judicial, el Dr. Federico Emiliano CORSIGLIA, la Dra. María Marcela PÁJARO, y el Dr. Emilio RIAT, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**KESLER, JUAN PABLO C/ HEREDEROS DE PARSONS, CARLOS S/ ESCRITURACION (ORDINARIO)**" BA-27546-C-0000, y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia del señor Secretario Dr. Alfredo Javier ROMANELLI ESPIL, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado respecto de la siguiente cuestión por resolver: ¿qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la cuestión planteada, el Dr. CORSIGLIA dijo:

Corresponde resolver la apelación interpuesta por la actora (E0017) contra: El pronunciamiento de fondo de fecha 10/04/2025, concedido libremente y con efecto suspensivo, fundado (E0019) y contestado (E0020).

I. Antecedentes del caso.

El Sr. Juan Pablo Kesler interpone demanda de escrituración en contra de los herederos del Sr. Carlos Parsons, esto es los Sres. Carlos Alberto Parsons, Graciela Elizabeth Parsons, Javier Alberto Parsons, Carmen Adriana Parsons y Gerardo Ariel Parsons.

Explica que con fecha 27/07/2010 adquiere del causante el inmueble NC 19-3D-237-01-A, negocio en el cual el Sr. Parsons actúa por sí y en su calidad de apoderado de los Sres. Carlos Alberto Parsons, Carmen Adriana Parsons y Gerardo Ariel Parsons, a cuyo fin para su representación invoca un poder general de fecha 20/03/1979. Agrega que ejerce la posesión real y efectiva del inmueble desde el 23/07/2010 todo lo cual surge del boleto de compraventa, cláusula sexta.

Refiere que su pretensión recae en obtener la escritura correspondiente ya que agotó sin éxito los remedios extrajudiciales.

Por su parte, la codemandada Sra. Carmen Adriana Parsons contesta la demanda y señala que a la fecha del negocio su progenitor se encontraba en precario estado mental lo cual fue corroborado por los testimonios rendidos en el expediente donde

tramita la nulidad. Los codemandados fueron declarados rebeldes.

Indica que el inmueble pertenece en un 50% a los herederos declarados y el resto al fallecido Carlos Parsons.

En cuando al documento, reclama que carece de fecha cierta y desconoce la firma que se pretende atribuir al fallecido. Señala que pesa sobre el accionante la carga de acreditar los hechos invocados y en particular la autenticidad del boleto de compraventa.

II. Resolución en crisis.

El a quo determina que resultan aplicables las normas del Código de Vélez.

En tal sentido, refiere que el contrato de compraventa es consensual y para producir efectos requiere que las partes manifiesten recíprocamente su consentimiento.

A partir de ello, considera que no se encuentra acreditada la autenticidad de la celebración en el sentido de que si bien existe certificación de escribano de copia fiel, en realidad se trata de un instrumento simple que carece de certificación de firma.

Particularmente, cuando la documental aportada fue desconocida por la demandada Carmen Parsons, no se produjo prueba para acreditar la autenticidad del boleto ni de las firmas insertas.

De esta manera dispuso el rechazo de la demanda, con costas al vencido.

III. Recursos de apelación.

La actora se agravia del siguiente modo;

III.1. Arbitrariedad en la valoración de la prueba. Se agravia que el rechazo se funde en la falta de prueba sobre la autenticidad del boleto de compraventa. En especial, cuando invoca que la prueba arrimada es suficiente, entre ellas destaca copia fiel del instrumento respaldado por la posesión efectiva del inmueble, poder general, planilla de intereses del precio pagado, actuaciones judiciales previas que demuestran vínculos comerciales y de confianza entre el comprador y vendedor. Finalmente, invoca la medida cautelar otorgada en su favor.

Expresa que la certificación del escribano da fe de que tuvo a la vista un documento original lo cual es suficiente para generar una presunción de existencia del acto plasmado en el boleto. Aun cuando la fe pública no recaiga sobre las firmas insertas.

Invoca jurisprudencia por la que se considera instrumento público a la copia fotográfica que tiene certificación de actuario, hasta tanto no sea argüido de falso.

Insiste que la certificación de un escrito de que es copia fiel otorga verosimilitud al documento. En otras palabras da fe de que el contenido es idéntico al original, lo cual refuerza su valor probatorio y se trata de un documento existente.

III.2. Prueba del apoderamiento. Se opone a la resolución en el punto que refiere que no se acredita la representación invocada. Al respecto señala que la documentación que respalda dicha representación se encuentra debidamente incorporada en la causa ofrecida como prueba; a saber “PARSONS, CARLOS ALBERTO Y OTROS C/PARSONS, CARLOS ALBERTO Y OTRO S/NULIDAD (ORDINARIO). BA-27456-C-0000”, específicamente a fs. 195. Explica que allí luce incorporada copia del poder que habilita al Sr. Carlos Parsons a realizar operaciones de compraventa de inmuebles y que fuera revocado recién en abril del 2011.

Agrega que en dichas actuaciones se aborda un conflicto vinculado a la validez de una escritura (04/02/2011) por la cual el Sr. Carlos Parsons interviene en carácter de copropietario y como apoderados de sus hijos, la cual fue declarada válida. Con ese antecedente, no se explica como aun cuando el negocio que aquí se ventila es de fecha anterior no se lo tiene por autentico.

III.3. Posesión. En este ítem señala que el boleto de compraventa es un contrato consensual pero la posesión efectiva del inmueble por parte del comprador prueba que el contrato se ejecutó. Es decir, que ratifica la existencia y validez del negocio: si el comprador toma posesión es por que el acuerdo fue real.

Además acredita el cumplimiento de la obligación del vendedor, al verificar la prestación a su cargo.

III.4. Art. 36 del CPCC. Reprocha que el sentenciante no dio cumplimiento al artículo referenciado, en particular que omitió ordenar diligencias para esclarecer los hechos controvertidos. Señala que ello pudo subsanarse con la producción de una pericial caligráfica.

Para justificar su postura refiere que agregó copia fiel del boleto, impuesto de sellos que otorgan fecha cierta, prueba testimonial, posesión efectiva y continua, intimaciones a los herederos y el reconocimiento previo del juzgado sobre la verosimilitud del derecho.

Atribuye la orfandad probatoria a la omisión del juez de ordenar dicha prueba y en los términos de la norma.

III.5. Efectos de la rebeldía. Indica que no se tuvieron presentes los efectos

jurídicos procesales de la rebeldía, en clara violación al art. 63 del código procesal.

Señala que dicha norma impone al juez la obligación de presumir como ciertos los hechos afirmados en la demanda, salvo prueba en contra o que los hechos sean manifiestamente inverosímiles.

La postura del juzgador le impone al actor la carga de probar aquello que la ley presume cierto en la rebeldía.

III.6. Costas. Rechaza la imposición de costas en su contra en virtud de que existen providencias firmes y consentidas, así citó el decreto de fecha 18/09/2023 y el auto interlocutorio del 11/08/2022.

IV. Análisis y solución del Caso.

Para principiar el análisis, cabe comenzar por abordar el agravio relacionado con la arbitrariedad en la valoración de la prueba documental.

El recurrente se agravia por el rechazo de su pretensión en tanto no se acreditó la autenticidad del boleto de compraventa. Sostiene que, si bien la certificación notarial no da fe de la autenticidad de las firmas, sí acredita que el escribano tuvo a la vista el documento original, de lo cual infiere que el negocio jurídico existió.

Planteado el agravio en estos términos, corresponde señalar que le asiste razón en cuanto a que la intervención de un notario en un documento le confiere determinadas particularidades que lo distinguen de los instrumentos privados comunes. En efecto, el escribano público se encuentra investido de fe pública y ejerce la función notarial, la cual comprende una amplia variedad de actos. No obstante, la fuerza probatoria de su intervención dependerá del tipo de acto notarial realizado.

Así, la función notarial puede manifestarse, en primer lugar, mediante la confección de escrituras públicas, en las cuales el notario no solo otorga fe pública a los hechos y actos celebrados ante él, sino que además cumple la función de dar forma jurídica a la voluntad de las partes. Asimismo, el notario puede labrar actas con el objeto de constatar hechos. Finalmente, también puede certificar firmas o copias.

En el caso de autos, la prueba invocada por la apelante se encuadra en este último supuesto, esto es, en la certificación de copia. En efecto, se acompaña un boleto de compraventa que contiene una certificación suscripta por un escribano público, en la cual se deja constancia de que “es copia fiel de su original que pasó ante mí”.

Con ello se da cuenta de que el funcionario solo da fe de que el documento que contiene la certificación es una reproducción literal del presentado como original, sin más. Es decir, que la fe pública recae exclusivamente sobre dicho extremo. Por lo que

dichos efectos no pueden ser equiparados a los de una escritura pública ni un acta, como tampoco pueden extenderse a la validez de las firmas insertas.

Por el contrario, se trata de una simple certificación que coincide con el documento puesto a la vista del oficial.

Así, los argumentos vertidos en torno a la fuerza probatoria de la intervención del escribano que se extiende sobre la existencia, celebración del acto y contenido del mismo excede el marco de dicha intervención. Y la simple certificación, solo hace prueba de la existencia de un documento con idénticas características al que se certifica. Pero todo ello no es suficiente a los efectos de probar la autenticidad en la celebración, extremo que se impone frente a supuestos en el cual el documento que instrumenta el acto es un boleto de compraventa, el que fue a su vez desconocido.

Así pues, la prueba arrimada no reúne la entidad necesaria para probar la existencia del negocio en los términos invocados ni la autenticidad de las firmas insertas. En estos casos, resulta necesario acudir a una prueba de la rubrica inserta en el contrato, lo cual no fue ofrecido por las partes.

En este escenario, he de coincidir con el sentenciante en cuanto a que no se encuentra acreditada la autenticidad del negocio de compraventa.

Tampoco resulta conducente a tal efecto, la prueba referida a actuaciones judiciales previas que acreditarían vínculos comerciales y de confianza entre el comprador y vendedor. En el caso de marras lo que se requiere es particularmente la acreditación del negocio invocado, lo que no sucedió y por tanto se impone el rechazo del agravio.

Por otro lado, se cuestiona en los agravios lo relacionado con la prueba del apoderamiento.

En este punto, se agravia el recurrente en tanto la resolución en crisis no considera el poder general que acredita la actuación del causante en representación de sus condóminos.

En este sentido la sentencia es clara y refiere que en estos autos no se acreditó la representación invocada, lo cual se confirma en tanto surge de las constancias de la causa; en otras palabras, no se arrimó copia de la escritura que justifica dicha representación y es recién en esta instancia que se refiere a la prueba de ello, y se remite a un expediente vinculado.

Así las cosas y pese a la remisión invocada, no puede perderse de vista que los expedientes conforman una unidad que debe autoabastecerse, por lo que pesaba sobre el

accionante incorporar los documentos que estimaba favorables a su postura. Sumado a ello, no advierto que la prueba en cuestión presente particularidades que dificulten su reproducción y justifiquen la remisión al expediente vinculado, lo que en todo caso debió efectuarse, insisto, en la oportunidad procesal indicada por el código de procedimiento. Máxime, cuando entre los fundamentos vertidos en los agravios remite al poder incorporado en el expediente conexo, y que al consultar el mismo se advierte que aquél fue agregado a la causa por el Sr. Kesler, demandado en esos autos, lo que da cuenta que el documento obraba en su poder y aun así decidió no incorporarlo en los presentes.

En la misma línea, la oportunidad procesal a tal fin es al interponer la demanda, donde junto con ella debía acompañarse la prueba documental que estuviese en poder de las partes. Si no la tuvieran a su disposición, la individualizarán indicando su contenido, el lugar, archivo, oficina pública y persona en cuyo poder se encuentre (Cf. Art. 334 CPCYC). En su defecto, se habilitan supuestos de presentación tardía, cuando se trate de un documento desconocido o posterior (Art. 335 CPCYC), o en los términos del art. 338 del código de procedimientos.

En definitiva, no se respetaron las oportunidades procesales establecidas para su agregación de modo que todo planteo efectuado es extemporáneo en función del principio de preclusión y el agravio debe ser rechazado.

También cuestiona el recurrente lo decidido por el a quo en relación a la posesión del inmueble, y su entidad a los fines de demostrar la autenticidad del negocio para obtener la escrituración.

Ahora bien, atendiendo a que la autenticidad del documento reviste la circunstancia controvertida, es que la posesión del lote en cuestión no resulta prueba idónea. Si lo que se discute es la autenticidad del instrumento que contiene el negocio jurídico y su contenido, no corresponde tener por probado el hecho de la posesión.

En todo caso, se debió acudir a los medios de prueba señalados mas arriba, lo que no ha sucedido.

En otro de los agravios, la apelante señala la omisión por parte del sentenciante de verificar el Art. 36 del CPC

Veamos, en prieta síntesis, pretende cargar al juzgador con deberes que hacen a su estrategia procesal, lo cual se adelanta resulta desacertado; el proceso se encuentra atravesado por los reglas que hacen al principio dispositivo, equidad y congruencia, por lo que una vez que instó la apertura del juicio, la litis se fijó en función de los hechos

expuestos por ella y que a su vez son los que determinan la competencia del juzgador.

De tal manera, si bien el antiguo Art. 36 del CPCC le otorgaba a los magistrados facultades ordenatorias e instructorias, las mismas deben tener siempre como norte el principio de congruencia y equidad entre las partes. Además, no puede desconocerse que las mismas se determinan como facultad y por tanto son optativas para el juez. Pero de ninguna manera la puesta en marcha de dicha facultad puede significar suplir las deficiencias procesales de las partes, ya que siempre el ofrecimiento y la producción de la prueba es deber de estas.

Pretender lo contrario importaría desvirtuar el principio dispositivo y en definitiva infringir la tan valiosa igualdad ante la ley.

Para el caso, quien acompaña como prueba del negocio un boleto de compraventa que tiene por objeto un inmueble, acto que debía instrumentarse por escritura pública, la actividad probatoria se impone con mayor ahínco.

Amen de ello, una vez más el accionante pretende introducir cuestiones que hacen a instancias procesales precluidas.

Para mayor claridad "...Las partes deben, pues, probar los hechos que constituyen el fundamento de sus demandas, defensas o excepciones, en miras a la satisfacción de su propio interés; esto es, deben generar en el ánimo del juez un grado de convicción aceptable acerca de la probable existencia de los hechos contenidos o previstos como hipótesis legal en la norma, y como una hipótesis real ya en el proceso judicial y para éste, pues la actividad del juez es por esto, y en este contexto, secundaria, complementaria y contingente, desde que "puede", pero no necesariamente "debe", completar la actividad probatoria de las partes (para "esclarecer" y no para "probar"). Por consiguiente, estimamos que la facultad de ordenar prueba de oficio es excepcional..." (STJ, Secretaría Laboral y Contencioso Administrativo Laboral, "BIONDO, RICARDO CEFERINO Y OTROS C/ SINDICATO DE OBREROS Y EMPLEADOS DE LA INDUSTRIA DE LA CARNE DE RÍO NEGRO Y OTRO S/ ORDINARIO.367/12", Sentencia 115, 11/12/2017).

Así las cosas, y ante la ausencia de elementos que verifiquen la mentada excepcionalidad es que se impone el rechazo del agravio bajo análisis.

Por último debe abordarse el planteo referido a los efectos de la rebeldía.

En relación a esta cuestión debo adelantar que los efectos de la declaración de rebeldía -previstos por el Art. 60 del código de procedimientos entonces vigente, hoy en el Art. 54- no pueden ser considerados en términos absolutos.

Así, aún cuando pesa una declaración de rebeldía, la norma exige que los hechos invocados sean verosímiles y de ninguna manera eximen al juzgador del deber de analizar las cuestiones introducidas a la luz de la prueba rendida. Más aún para el caso en que uno de los demandados comparece y controvierte los hechos. En particular, la coheredera Carmen Adriana Parsons desconoce la documentación arrimada y la firma impuesta al causante. Dicha actitud procesal convierte a los hechos en inverosímiles y entonces no resulta aplicable la presunción mentada.

En ese escenario, se impone la necesidad de producir prueba a fin de acreditar los hechos invocados.

El STJRN tiene dicho que no obstante la rebeldía de todos los demandados es necesario que el magistrado esté convencido de la verdad de los hechos. Lo que se traduce que quien goza de la presunción favorable no obsta que deba robustecerlos con otros medios de prueba (STJ N°3, “DIAZ, CRISTIAN EDUARDO C/ EVANGELISTA, GASPAR LUCAS S- SUMARIO (M 1477/10) S/ INAPLICABILIDAD DE LEY, 26310/13”, SENTENCIA 63, 12/08/2015).

De tal modo, el magistrado tiene que estar convencido de la verdad de los hechos planteados, esto es separadamente de la actitud procesal adoptada por la contraparte - silencio o rebeldía-. Lo que significa que la presunción favorable debe robustecerse con otros medios de prueba (Díaz Solimine, “Teoría y Práctica del Derecho Procesal Civil, Comercial y Laboral”, Tomo I, Teoría General de la Prueba. La prueba en el proceso en rebeldía; LA LEY, Bs. As., 2007, Págs. 756/757).

En virtud de lo expuesto, es que tampoco resulta admisible el recurso en este punto.

V. Costas de primera instancia

A mérito del resultado de los agravios expuestos, entiendo que no existen fundamentos para apartarme la imposición de costas decidida por la resolución de primera instancia, lo que así se dispone.

VI. Costas de segunda instancia.

Las costas de la segunda instancia correspondientes a la cuestión resuelta deben imponerse a la vencida por no existir razones para soslayar la regla general del resultado (Cf. Art. 62 CPCC).

VII. Honorarios de segunda instancia.

Que los honorarios de segunda instancia de los Dres. Nazareno Jorge Damián Merino (apoderado del Sr. Juan Pablo Kesler) y Martín Pastoriza (apoderado de los

Sres. Gerardo Ariel, Carmen Adriana y Carlos Alberto Parsons) deben regularse en el 25% y 30%, respectivamente de lo que se les regule oportunamente por los trabajos de primera instancia, de acuerdo con la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, con el resultado obtenido, y con el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (artículo 6, ley citada), todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, L.A.).

VIII. Que, en síntesis, propongo resolver lo siguiente:

Primero: Confirmar la sentencia de primera instancia y rechazar en su totalidad el recurso de apelación incoado por el accionante. Segundo: Imponer las costas esta segunda instancia a la parte vencida, en razón de que no existen motivos para apartarse del principio objetivo de la derrota (Art. 62 CPC). Tercero: Regular los honorarios de segunda instancia de los Dres. Nazareno Jorge Damián Merino (apoderado del Sr. Juan Pablo Kesler) y Martín Pastoriza (apoderado de los Sres. Gerardo Ariel, Carmen Adriana y Carlos Alberto Parsons) en el 25% y 30%, respectivamente de lo que se le regule oportunamente por los trabajos de primera instancia (Cf. Art. 6 y 15 L.A.) Cuarto: Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (Art. 120 y 138, Leyes 5777 y 5780). Quinto: Devolver oportunamente las actuaciones.

A la misma cuestión, la Dra. PAJARO dijo:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto del Dr. Corsiglia.

A igual cuestión, el Dr. RIAT dijo:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 242 del CPCC).

Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

Primero: Confirmar la sentencia de primera instancia y rechazar en su totalidad el recurso de apelación incoado por el accionante.

Segundo: Imponer las costas esta segunda instancia a la parte vencida, en razón de que no existen motivos para apartarse del principio objetivo de la derrota (Art. 62 CPC).

Tercero: Regular los honorarios de segunda instancia de los Dres. Nazareno

Jorge Damián Merino (apoderado del Sr. Juan Pablo Kesler) y Martín Pastoriza (apoderado de los Sres. Gerardo Ariel, Carmen Adriana y Carlos Alberto Parsons) en el 25% y 30%, respectivamente de lo que se le regule oportunamente por los trabajos de primera instancia (Cf. Art. 6 y 15 L.A.)

Cuarto: Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (Art. 120 y 138, Leyes 5777 y 5780).

Quinto: Devolver oportunamente las actuaciones.