

CI-02050-C-2023

Cipolletti, 27 de diciembre de 2024

**VISTOS:** Estos autos caratulados "PEÑUÑURI NANTES VALENTINA GIOVANNA Y OTRO C/ NANTES EDUARDO Y OTRA S/ ORDINARIO" (Expte N° 02050) pasados a resolver y;

1) Que en fecha 11/12/2024 la parte actora acompaña informe de dominio donde manifiesta que del mismo surge que el bien se encuentra inscripto a nombre de su hermano, Nieto Nantes, Juan Carlos, DNI N° 37.231.312, y que lo habría adquirido de la presunta Compraventa instrumentada por Escritura N° 162, obrante al Folio N° 386, de fecha 29/05/2023, realizada ante el Registro Notarial N° 131 de Cipolletti.-

Explica que al haberse decretado la medida cautelar de no innovar, el demandado realizó una presentación con fecha 02/07/2024, alegando que la medida no podría trabarse atento que el inmueble había sido cedido a un tercero, por lo que afectaría sus derechos. Recuerda que al momento de pedirle mayores precisiones, el Sr. Nantes jamás informó quién era el presunto adquirente, ni brindó otros datos sobre el negocio jurídico, a pesar de haber sido intimado a tal efecto en más de una oportunidad.-

Explica que debió acceder a la información por sus propios medios, mediante oficio dirigido al RPI.-

Sostiene que el Sr. Nantes (demandado en autos) realizó un nuevo negocio jurídico simulado, ya teniendo conocimiento de la existencia de derechos litigiosos sobre el inmueble, pues la supuesta compraventa está datada con fecha 29/05/2023 y la mediación es de fecha 16/03/2022.-

Manifiesta que en el nuevo negocio jurídico simulado intervino su hermano, Juan Carlos Nieto Nantes, quién también tenía conocimiento de la existencia de derechos litigiosos sobre el inmueble, al igual que de la sucesión de su madre; por lo que el nuevo negocio jurídico celebrado carece de todo tipo de validez tanto fáctica como jurídica, al ser un negocio simulado con dolo, y no haberse confeccionado siquiera a través de una cesión de derechos litigiosos.

Alega que el Sr. Nantes pasó a ser titular registral del bien inmueble objeto de autos, mediante un acto simulado, nulo, y por tanto, todo acto que se hubiera dado con

posterioridad en el marco de esa cadena, será igualmente nulo.-

Solicita se amplíe la demanda, incorporando como codemandado al Sr. Juan Carlos Nieto Nantes, DNI N° 37.231.312, y persiguiendo también la nulidad de la presunta Compraventa instrumentada por Escritura N° 162, obrante al Folio N° 386, de fecha 29/05/2023, realizada ante el Registro Notarial N° 131 de Cipolletti.-

2) Corrido traslado es contestado por la parte demandada quien expone que los hechos nuevos son aquellos que no habían ocurrido al momento de demandar o contestar la demanda o que fueron ignorados por el actor o el demandado en esas oportunidades, en forma inculpable. Que en el caso concreto lo denunciado por la actora no resulta ser un hecho nuevo en atención a que a la fecha de la interposición de demanda y traba de la litis, el supuesto hecho nuevo denunciado ya había sido efectuado y contaba con publicidad registral. Puede verificarse que la actora interpone demanda el 21/09/2023 y notifica la misma en fecha 22/03/2024, por lo tanto, nunca podría ser considerado un hecho nuevo la celebración de una escritura de compraventa de fecha 03/05/2023 (operación que sucedió 4 meses y 18 días antes de la interposición de la demanda) en la cual se transfiere el dominio de un bien inmueble y que resulta ser pública en virtud de su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de Río Negro.

Sostiene que no plantear oportunamente la demanda también contra el tercero adquirente de buena fe, resultó una omisión de la parte actora, situación que no es posible intentar remediar en esta etapa del proceso esgrimiendo un supuesto hecho nuevo. Alega que si la actora no conocía esta situación al momento de demandar es producto de su propia impericia, negligencia o imprudencia y no puede válidamente sostenerse que el hecho fue ignorado de manera inculpable.

Respecto de la citación del tercero, destaca que la actora efectúa una ampliación de demanda y no una citación de tercero motivo por el cual no corresponde correr traslado de algo que la actora no planteó (sin perjuicio de la facultad de V.S de disponer dicha citación de oficio). Aclarado ello explica que la citación de tercero, es un instituto de carácter excepcional y su admisión debe ser interpretada con criterio restrictivo ya que tiene la finalidad de proteger un interés jurídico, y no un interés propio del citante. Arguye que el actual titular registral del bien en atención a que resulta ser un tercero de buena fe y titular registral de un inmueble (contando con la debida publicidad registral en virtud de la debida inscripción en el RPI de esta provincia) desde 4 meses antes de que fuera interpuesta la demanda en el presente

proceso. Cita jurisprudencia y solicita se rechace el hecho nuevo y la citación del tercero con costas.

3) Atento el estado, pasan los autos para resolver y:

**CONSIDERANDO:**

4) Que en primer lugar se aclara que es la propia actora quien solicita la intervención del proceso de su hermano como como demandado o como tercero, tal como surge del siguiente párrafo: *"Que se solicita a V.S. dé intervención en estos actuados al Sr. Juan Carlos Nieto Nantes, DNI N° 37.231.312, con domicilio en Miguel Muñoz N° 1120 de la ciudad de Cipolletti, Provincia de Río Negro, a efectos de citarlo a comparecer al proceso, puesto que la sentencia que recaiga en estos actuados tendrá necesariamente repercusiones sobre los derechos presuntamente adquiridos. Que, al respecto, se hace la salvedad de solicitar su intervención o bien como tercero coadyuvante o bien, como codemandado con intervención necesaria, dejando supeditado este extremo a lo que pudiera alegarse, ya que deberá estarse al negocio realizado, a la actitud procesal adoptada por la presunta persona adquirente, y al conocimiento o no del carácter litigioso del derecho supuestamente adquirido (Cfr. Artículos 44, 90, 91 y cctes. del CPCC), solicitando a V.S. determine el carácter de aquella intervención.-"* . Es por ello que se ha conferido el traslado en ese contexto, sustanciando de ese modo el planteo.

5) Aclarado ello, no obstante que en la providencia de fecha 22/11/2024 se negó la ampliación de demanda solicitada por la actora, luego de haber corrido traslado a la parte demandada y habiendo analizado los antecedentes de la causa; considero que corresponde hacer lugar a la ampliación de demanda solicitada debiendo integrarse la litis con el nuevo titular registral, y también, con la escribana Alejandra Martinez. Es el propio demandado quien manifiesta en fecha 01/07/2024 que el inmueble se ha vendido, aunque omite denunciar al nuevo adquirente. Luego del oficio librado al RPI, la parte actora constata el cambio de titularidad y lo manifestado por el Sr Nantes.

Cobra relevancia el objeto aquí pretendido en la demanda, pues la presente acción tiene como objeto declarar la nulidad de la compraventa ocurrida en fecha 01 de Noviembre de 2019, respecto del bien inmueble sito en calle Miguel Muñoz N° 1120 de la ciudad de Cipolletti, Provincia de Río Negro, con fundamento en que según manifiesta la actora existieron vicios de la voluntad, conforme artículos 257 y sttes. Del CCCN y Lesión, conforme artículo 332 del CCCN, atacando también el poder conferido por su madre a la Sra. Martin: *"Tanto el poder especial otorgado en favor de la Sra. Martín, como la operación de compraventa, carecen de toda validez, y son nulos de nulidad*

*absoluta, por encontrarse totalmente viciada la voluntad de la Sra. Nantes, quien en vida fuera mi madre, por existir dolo esencial por parte de los aquí demandados, que fue determinante en la voluntad de la causante y que me ha causado un daño patrimonial grave (conf. artículos 265 sstes. y cctes. del CCCN)"*

Por ello es que en principio el traslado de la demanda se encauzó contra el Sr. Nantes y la Sra. Martín, pues son las partes que han intervenido en los actos jurídicos que aquí se atacan y cuestionan. No mediaba ni obligación ni carga para la actora de oficiar al RPI para constatar el nuevo titular registral de ese bien, toda vez que la demanda está enderezada contra las partes de los actos jurídicos cuestionados (con la salvedad de la omisión de debida integración de la litis conforme se desarrollará luego).

Al haber tomado conocimiento de la venta por parte del Sr. Nantes, hecho que ocurrió luego de contestada demanda pero antes de la audiencia preliminar; es que la accionante comparece a solicitar que se amplíe la demanda contra su hermano, que es el nuevo adquirente; atacando también el acto jurídico consecuente al primero, por el cual éste hubo adquirido la propiedad.

Destaco que conforme el art 365 CPCC el tiempo procesal para denunciar el hecho nuevo es hasta antes de la audiencia preliminar, y en el caso de autos, ese acto procesal aún no ha sido fijado.

6.- Por otro lado, cabe destacar que tampoco se encuentra trabada la litis en debida forma toda vez que resta citar a la escribana interviniente en los actos cuestionados, por ser la funcionaria una parte necesaria y sin cuya participación en el proceso no se podría decretar válidamente su nulidad, pues se configura en autos lo previsto como un litisconsorcio pasivo necesario. Dado que lo que la acción persigue es la declaración de nulidad de un acto jurídico se impone como imprescindible para ser válida la sentencia que recaiga, que el proceso tramite con la totalidad de los otorgantes, conformándose un típico supuesto de litisconsorcio pasivo necesario.

Si bien no ha sido incluido por la actora, el art 89 CPCC dispone que la citación podrá hacerse de oficio "*cuando la sentencia no pudiere pronunciarse útilmente más que con relación a varias partes, éstas habrán de demandar o ser demandadas en un mismo proceso. Si así no sucediere, el juez de oficio o a solicitud de cualquiera de las partes ordenará, antes de dictar la providencia de apertura a prueba, la integración de la litis dentro de un plazo que señalará, quedando en suspenso el desarrollo del proceso*

*mientras se cita al litigante o litigantes omitidos".*

En el caso concreto, la sentencia que eventualmente disponga la nulidad del negocio instrumentado afectará necesariamente, a todas las partes que intervinieron en el acto, los firmantes (Eduardo Nantes, Emma Ester Martin y Nieto Nantes Juan Carlos) y la Escribana que las confeccionó, Martinez Alejandra Isabel; imponiendo entonces como ineludible su previa sustanciación de manera completa.

Recientemente la Cámara de Apelaciones local así lo ha establecido en un precedente: *"Y, además, no pasa desapercibido a este Cuerpo que el escribano/a debió ser parte innegable en cualquier impugnación de nulidad que se formule a una escritura de la que él o ella haya sido autorizante, por lo que se viola el debido proceso, afectándose la garantía constitucional de la defensa en juicio si no es oído/a (Cámara Civil y Comercial, Paraná, sala 1, "A.G.R. el A. de G., M.L y otros s/ Nulidad de la revocatoria de testamento", 28 septiembre, 1984; También ver "Nulidad de escrituras públicas. Intervención del escribano en el juicio", Revista Notarial de Córdoba, N° 52, 1986, p. 110. ). Por lo que, si aún se dieran las causales, ante la falta de citación de la Escribana interviniente a estar a derecho, la acción se imponía ser desestimada (en especial, a esta altura del proceso)"SEREN MARTIN GUSTAVO E/A "TROBBIANI CANDIDO S / QUIEBRA" (EXPTE. N° 9338) S/ INCIDENTE DE REDARGUCION DE FALSEDAD (C) CI-23345-C-0000 - CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA Y MINERÍA - CIPOLLETTI. Se 134 - 01/11/2024 -*

7) Que por todo lo expuesto en los considerandos que anteceden, me inclino por admitir la ampliación de demanda, ordenando integrar la litis como fuera solicitada con el Sr. Nieto Nantes Juan Carlos como demandado, y - también- contra la Escribana Martinez Alejandra Isabel; en los términos del art. 89 del CPCC, ordenando se les corra traslado de la demanda conforme lo dispuesto en el proveído de fecha 05/03/2024. Aparece fundada esta decisión, desde que debiendo preservarse el pronunciamiento de una sentencia que pueda ser válida y oponible; emerge que para que resulte correcto el procedimiento debe estar integrado por todos aquellos a quien se les afecte o pudiere afectar algún derecho o interés.

Jurisprudencialmente se impone esta línea de decisión, por ejemplo al fallar que: *"La doctrina y jurisprudencia para los supuestos de nulidad o*

*inoponibilidad por fraude, tiene resuelto que la acción debe instaurarse, de manera imprescindible -por constituir un litisconsorcio pasivo necesario-, contra el deudor y contra el tercero con quien aquél celebró el negocio que se impugna, y si el tercero -a su vez- hubiera transmitido el bien adquirido del deudor, debe establecerse también contra el tercer adquirente, en virtud de lo cual en el caso de autos, se requiere la inexcusable e insalvable comparecencia del escribano interviniente, quien otorgó la escritura atacada por falsedad ideológica y material." Y que "existe litisconsorcio necesario cuando en virtud de una disposición legal o por naturaleza de la relación jurídica controvertida, la pretensión hecha valer en juicio sólo es proponible por todos los legitimados, (activo), o contra todos los legitimados (pasivo), o por ambos a la vez (mixto), en estos casos, a la pluralidad de partes no corresponde una pluralidad de causas, en tanto la relación sustancial controvertida es sólo una, pero como es única para varios sujetos en forma que las modificaciones de ella, para ser eficaces, tienen que operar conjuntamente en relación a todos, se exige que al proceso en que hay que decidir esa única relación sean llamados necesariamente todos los sujetos de ella, a fin de que la decisión forme estado en orden también a todos". (Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental de Azul, Sala II, G., M. L. S/ INCIDENTE DE REDARGUCIÓN DE FALSEDAD, 08/04/2014). También, que "cuando se pide la nulidad de un acto jurídico [en el caso escrituras públicas] el proceso debe tramitar con la totalidad de los otorgantes, existiendo, en éste aspecto, un litisconsorcio necesario" (Cámara de Apelaciones de Neuquén, 9/11/2017, BOTTO RODOLFO HARRY C/ MOUSIST ALBERTO EDUARDO Y OTRO S/ INCIDENTE E/A, 53505/2017).*

También en el ámbito provincial la Cámara de Apelaciones de General Roca, ha interpretado que "*...se persigue en el presente la nulidad de la escritura pública N° 152 obrante en autos a fs. 126/132. Los autores Alberto J. Bueres-Elena I. Highon, en su*

*obra “Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial”, Editorial Hammurabi, T° 2C en el comentario al art 1058 bis, pags. 606/607, dicen: “La acción de nulidad de un acto jurídico debe ser siempre entablada en contra de todas las partes intervinientes en el acto jurídico que se pretende inválido, a fin de que la sentencia pueda surtir respecto a todos los efectos de la cosa juzgada. Más aún: en el supuesto de que las consecuencias de la nulidad puedan afectar derechos de terceros es necesario integrarlos a la litis. Así lo ha sostenido de manera repetida la jurisprudencia argentina al afirmar que: Cuando se demanda la nulidad de los actos jurídicos debe hacerse intervenir a todos los que han participado en el mismo como partes interesadas, pues existe un litisconsorcio necesario, ya que es indispensable que el conjunto de los sujetos pasivos sean demandados para que la resolución tenga eficacia de cosa juzgada, resultando inútil o inocua la sentencia dicta sin intervención de alguno de ellos, desde que mal podría anularse para una de las partes el acto y para las otra ser válido”.* (CÁMARA APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA Y MINERÍA - GENERAL ROCA, 04/12/2018, FAVOT, JUAN CARLOS C/ ASOCIACION DE TRABAJADORES DE LA SANIDAD ARGENTINA (ATSA) y OTROS S/ NULIDAD). Fallos citados en BA-00048-C-2022 - KLIBANSKI, GABRIEL EDUARDO Y OTROS C/ JUANICO, LUIS EDUARDO Y OTROS S/ ACCIONES REALES, NULIDAD (ORDINARIO) UNIDAD JURISDICCIONAL CIVIL N° 5 - BARILOCHE Se 414 - 31/10/2023

7. Que además, se aclara cierta particularidad que se presenta en autos, a los fines de una correcta integración de la litis, en la que deben ser demandados todos los intervinientes del acto jurídico que se ataca, en tanto todos pueden ser afectados por lo que se decida. En esa línea se advierte que emerge como interviniente en uno de los actos atacados la Sra. Luisa Susana Nantes, quien se encuentra fallecida; por lo que correspondería citar a sus sucesores,. Sin embargo, en el caso particular; la única heredera declarada en "NANTES LUISA SUSANA S/ SUCESION AB INTESTATO (Expte. N° F-429-C-3-21)" es VALENTINA GIOVANNA PEÑUÑURI NANTES, quien interviene como parte actora, por lo tanto no es posible esa citación.

**RESUELVO:**

I) ADMITIR la ampliación de demanda y la integración de la litis como fuera solicitada, en relación al Sr. Nieto Nantes Juan Carlos, y también a la Escribana Martinez Alejandra Isabel, en los términos del art. 89 del CPCC; y consecuentemente ordenar que se les corra traslado de la demanda conforme lo dispuesto en el proveído de fecha

05/03/2024.

II) IMPONER atento como fue resuelto, las costas por su orden (art 68 CPCC)

III) REGULAR los honorarios de las letradas patrocinantes de la parte actora, en conjunto, Dras. LUCIANA YAMILE YAUHAR y CANDELA FERNÁNDEZ SERRAT en la suma de PESOS CIENTO CICUENTA Y SEIS QUINIENTOS DIEZ (\$156.510) y al letrado patrocinante de la demandada, Dr. ZAPOC ALEJO en la suma de PESOS CIENTO CICUENTA Y SEIS QUINIENTOS DIEZ (\$156.510) dejándose constancia que para efectuar tal regulación se han tenido en consideración la naturaleza, extensión y resultado de las tareas efectuadas (arts. 6,7 8 y 33 LA). (MIN LEGAL 3 IUS valor del IUS \$52.170). Sin IVA. Cúmplase con los aportes de ley 869.

IV) Regístrese y Notifíquese conforme Ac 36/2022.

Dra. Soledad Peruzzi.

Jueza.-