

ACUERDO: En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los diecisiete días del mes de julio de dos mil veintiséis, reunidos los señores jueces de la Sala I de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil para conocer en los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia dictada en los autos “**FIDUCIARIA DUAR SA c/ ACDE SA Y OTRO s/NULIDAD DE ESCRITURA/INSTRUMENTO**” (Expte. n° 23.333/2020), el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía hacerse en el orden siguiente: Dr. Juan Pablo Rodríguez, Dra. Paola Mariana Guisado y Dra. Beatriz Alicia Verón.

Sobre la cuestión propuesta el **Dr. Rodríguez** dijo:

I. La [sentencia](#) de primera instancia: 1) Rechazó la demanda interpuesta contra el codemandado Andrés Margulis por la redargución de falsedad intentada. 2) Hizo lugar a la demanda interpuesta contra ACDE S.A. por nulidad de escritura con relación la escritura N° 309 del 5 de julio de 2018, pasada por ante el escribano Andrés Margulis, celebrada entre Fiduciaria DUAR S.A. y ACDE S.A. a través de la cual, la primera vendía a la segunda el lote de terreno identificado como la parcela ONCE, de la Fracción VII, de la Ciudad y Partido de Pilar, Provincia de Buenos Aires, identificado catastralmente como: Circunscripción X, Sección H, Fracción VII, Parcela 11, partida 084-204039-6, debiendo inscribirse la presente en el Registro respectivo, volviendo el dominio del bien al estado anterior a la escritura que se anula. 3) Impuso las costas en la forma determinada en el punto IV del presente pronunciamiento.

En el punto IV, impuso las costas respecto de la redargución de falsedad que se rechaza, a la parte actora por las generadas contra el codemandado Andrés Margulis y con relación a la nulidad de escritura a la



demandada ACDE S.A., todo ello de conformidad con lo normado por el art. 68 del Código Procesal.

Contra dicho pronunciamiento se alzan la [actora](#), la sociedad y el escribano demandados (v. [aquí](#) y [aquí](#)), quienes expresaron sus agravios en formato digital, los que fueron respondidos de la misma forma (v. [aquí](#), [aquí](#), [aquí](#) y [aquí](#)).

II. Antecedentes. Sentencia y agravios.

No media controversia en cuanto a que el día 5 de julio de 2018 la parte accionante Fiduciaria Duar S.A. firmó la escritura de venta con la demandada ACDE S.A. respecto del bien identificado como la Parcela ONCE, de la Fracción VII, de la Localidad de Pilar, Provincia de Buenos Aires, Nomenclatura Catastral: Circunscripción X, Sección H, Fracción VII, Parcela 11, Partida: 084-204039-6, inscripta bajo el dominio Matrícula: 113612. En lo que aquí interesa por la compraventa del inmueble antes descripto se fijó el precio en \$15.000.000.

Se determinó conforme art. 1 de la ley 25.345 que el pago se efectuara mediante transferencia bancaria desde la cuenta en pesos N° 03194277-001, CBU 0270009010031942770013, del Banco Supervielle S.A. de titularidad de la demandada hacia la Cuenta en Pesos N° 7185-50878/8, CBU 0140037301718505087884 del Banco Provincia de Buenos Aires, de titularidad de la parte actora.

En el caso, fluye de la escritura pública N° 309 del 5 de julio de 2018 en cuestión, que el escribano luego de referirse a la transferencia por venta del inmueble de autos expresó: **“...BAJO TALES CONCEPTOS se realiza esta transferencia por el precio total y convenido de PESOS QUINCE MILLONES (\$15.000.000.-) cuyo importe la Sociedad Fiduciaria recibe íntegramente en éste acto, mediante transferencia Bancaria efectuada desde la Cuenta en Pesos Número 03194277-001, C.B.U. 0270009010031042770013, del Banco**



Supervielle S.A., de Titularidad de la Sociedad Compradora - ACDE SA-, hacia la Cuenta en Pesos Número 7185-50878/8, C.B.U. 0140037301718507884, del Banco de Provincia de Buenos Aires, de Titularidad de la Sociedad Transmitedora -FIDUCIARIA DUAR S.A.-, otorgándole por medio de la presente, por la Representación que inviste, el más eficaz recibo y carta de pago por dicho importe...”

Este es el párrafo que genera las diferencias interpretativas. Para decidir como lo hizo y depararle a ese fragmento la interpretación que no conforma, el juez explicó en lo pertinente que en lo atinente a la eficacia probatoria debe diferenciarse entre aquello que ocurre en presencia del oficial público y aquello que es manifestado por las partes. En efecto, si bien el instrumento público goza de la presunción de veracidad existen importantes diferencias respecto a la realidad material en uno y otro caso (Ameal - Dellacqua- Faccenda, “Código Civil y Comercial de la Nación y leyes complementarias”, Comentado, Concordado y Análisis jurisprudencial, T 1, pág. 596, Editorial Estudio 2015).

En la sentencia apelada, el contenido del párrafo en cuestión fue encuadrado en el supuesto que el art. 296 del CCyCN contempla en el apartado b), donde se hace referencia a las declaraciones de las partes acerca del negocio que instrumentan, las disposiciones, pagos, reconocimientos, etc. Estas disposiciones, explicó el juez, también hacen plena fe pero para impugnarlas no será preciso un procedimiento especial tendiente a la declaración de falsedad del instrumento, sino que bastará con cualquier medio de prueba. Esto porque lo que se atacará será, no el instrumento otorgado por el oficial público o los hechos pasados en su presencia, sino las manifestaciones de las partes, quienes no dan fe pública (Lorenzetti, Ricardo Luis, “Código Civil y Comercial de la Nación”, comentado, T 1, pág. 527, Edit. RubinzalCulzoni Editores 2015). De lo expuesto se colige que solamente aquellos actos que el oficial público



pueda percibir con sus propios sentidos son los que poseen plena fe jurídica.

Argumentó que el escribano no sostuvo que vio cuando se realizaba la transferencia o si esta fue realizada en su presencia, sólo dejó asentado que la operación se realizaba por el importe de \$15.000.000 y que la fiduciaria dijo recibir en ese acto mediante transferencia bancaria que al efecto describió. La circunstancia apuntada, más allá de los argumentos esgrimidos para atacar al instrumento público, no pueden considerarse suficientes para invalidar el acto, es decir redargüirlo de falso, desde que según su opinión se trató de manifestaciones formuladas por las partes en el acto escriturario y que el escribano Margulis volcó en la escritura.

Esto fue lo que lo condujo a desestimar la redargución de falsedad y en consecuencia a rechazar la demanda contra el escribano codemandado Margulis en los términos que fue planteada.

En relación a la demanda por nulidad, precisó que a juzgar por lo que surge de dicho instrumento el precio se habría pagado el día de la operación desde que, en apariencia, se dijo recibir íntegramente en el acto. Pero luego evaluó que conforme emerge del DEO del 14/11/2024 emitido por el Banco Provincia de Buenos Aires; "...de las averiguaciones practicadas en el sistema bancario en línea, Fiduciaria Duar S.A., surge como titular de la cuenta corriente en pesos 7185-050878/8, la que no registra movimientos el día 5/7/18." A su vez a fs. 404 se encuentra incorporada la contestación de oficio al Banco Supervielle quien remitió extracto de la cuenta corriente en pesos N° 03194277-001 de titularidad de ACDE SA, CUIT 030-71343910-6 en donde se observa el detalle de las operaciones realizada el día 5/7/2018, agregando "No se visualizan transferencias." Y el crédito a su favor con esa fecha en concepto de préstamos -desembolso era de \$14.576.686,56.



Precisó que el día de la operación la demandada ACDE S.A. no realizó transferencia alguna desde su cuenta bancaria a la cuenta bancaria de la parte actora. Computó también que el saldo acreedor de la cuenta de la coaccionada ACDE S.A. no contaba con los fondos suficientes para abonar el precio que fue convenido, desde que era inferior a los \$15.000.000 pactados. Reflexionó en línea con lo explicado antes que la codemandada ACDE S.A., no probó ni ofreció probar que el monto de la operación fue saldado sea al momento de la operación, tal como se consignó en la escritura, sea en forma previa o posterior al acto. Simplemente consideró que lo dicho en la escritura era suficiente para tener por saldado el precio pactado.

Meritó que cuando se ataca la escritura en cuanto a que no se había recibido el precio pactado, el análisis pasa por determinar si la empresa demandada contaba con elementos probatorios suficiente para hacer valer, si los hubiera tenido, demostrando el desembolso y pagado así el precio; concluyendo en derredor de ese extremo que no sucedió. De tal forma, entendió que en el caso corresponde aplicar la doctrina de las cargas probatorias dinámicas que consiste en imponer el peso de la prueba en cabeza de aquella parte que por su situación se halla en mejores condiciones de hacer prueba a la causa sin importar si es actor o demandado. La superioridad técnica, la situación de prevalencia, o la mejor aptitud probatoria de una de las partes o la índole o complejidad del hecho a acreditar en la litis, generan el traslado de la carga probatoria hacia quien se halla en mejores condiciones de probar (López Mesa, Marcelo en “Tomo Zeus N° 76, pág. 1, Zeus Editora SRL, enero 1998, id. SAIJ DASA990043).

En base a lo expresado, llegó a la convicción que ha mediado error de hecho en el obrar de la representante de la Fiduciaria Duar S.A., cuando creyó que le habían transferido el precio de la operatoria de la



cuenta bancaria de la hoy empresa demandada ACDE S.A. a la cuenta bancaria de la actora y en esa inteligencia otorgó la carta de pago. Añadió que se puede llegar a considerar que la demandada ACDE S.A., a través de su representante, obró en forma dolosa haciendo creer que se había realizado la transferencia bancaria por \$15.000.000, cuando en realidad ello no ocurrió y tampoco podía ocurrir porque el saldo de la cuenta bancaria a la fecha de la firma de la escritura no contaba con los fondos suficiente para ese acto.

Esa fundamentación fue la que llevó al juez a hacer lugar a la demanda y declarar la nulidad de la escritura N° 309 del 5 de julio de 2018, pasada por ante el escribano Andrés Margulis, celebrada entre Fiduciaria DUAR S.A. y ACDE S.A. a través de la cual, la primera vendía a la segunda el lote de terreno ya identificado.

La demandada se agravia por la forma en que se ha aplicado la doctrina de las cargas probatorias dinámicas en la sentencia apelada, lo cual califica como una sorpresa procesal inadmisibile, violatoria del derecho de defensa en juicio y del principio de congruencia.

Postula que ese esquema se implementó en violación del art. 1735 del CCyCN, porque están ausentes los recaudos que prevé dicho dispositivo, como el tema de la necesidad y “aviso anticipado de su aplicación” por parte del juez, tema que según ha avizorado calificada doctrina y jurisprudencia, es el óbice y requerimiento más serio para la aplicación constitucionalmente respetuosa de la teoría de la distribución dinámica de las cargas probatorias.

Abunda que el Magistrado de grado decidió alterar las reglas del juego (la carga de la prueba) recién al momento de dictar la sentencia definitiva, sin dar el necesario y legalmente reconocido “aviso anticipado de su aplicación”.



Refuerza que en el caso, la totalidad de la etapa probatoria del proceso, discurrió bajo los estrictos lineamientos del Art. 377 del CPCCN, norma que impone la carga de la prueba a quien alega el hecho. En ningún estadio procesal previo se hizo mención alguna a la operatividad de las cargas dinámicas, ni se dio cumplimiento al imperativo del Art. 1735 del Código Civil y Comercial, el cual exige de forma expresa que el juzgador comunique a las partes la aplicación de dicho estándar de prueba.

Dijo que la distribución de la carga probatoria debe quedar fijada antes del inicio de la etapa de producción para que las partes sepan a qué atenerse. Aplicarla ex post como se hizo en la especie, implica retrotraer los efectos de una decisión discrecional a una etapa ya cerrada, impidiendo el ejercicio de su derecho de defensa, en la medida que le fue negado producir prueba específica orientada a cumplir con esta carga "imprevista", lo que no solo la colocó en un estado de indefensión absoluta, sino que quiebra la igualdad de armas y la seguridad jurídica.

Después de argumentar una violación al derecho que tienen las partes a la igualdad en el proceso y de otros fundamentos, le opone a la decisión del juez el principio de preclusión y la teoría de los actos propios, a fin de fundamentar la improcedencia de la teoría de las cargas probatorias dinámicas en el caso.

Alega en otra parte, que desde el punto de vista estrictamente procesal, los litigantes deben probar los presupuestos que invocan como fundamento de su pretensión, defensa o excepción, y tal imposición no depende de la condición de actor o demandado, sino de la situación en que cada litigante se coloque dentro del proceso. Con cita del art. 377 del Código Procesal.

Argumenta que los elementos producidos durante la instrucción, han neutralizado de tal forma la pretensión de la accionante que la han dejado en un estado de absoluta orfandad. El hecho de que el



juzgador haya debido recurrir a la aplicación extemporánea y artificiosa de la doctrina de las cargas dinámicas en el último estadio procesal, no hace más que confirmar la inviabilidad fáctica de la demanda y la imposibilidad de la actora de conmovir la plena fe del instrumento público.

Fundamenta su postura en que tampoco se verifica en la especie una asimetría fáctica que coloque a una de las partes en condiciones técnico-probatorias manifiestamente superiores a su contraparte. Por el contrario, a su entender nos hallamos ante una litis integrada por sujetos expertos, con plena capacidad de acceso a fuentes de información contable, bancaria y registral, lo que descarta cualquier presunción de indefensión o de hiposuficiencia informativa que justifique el desplazamiento del onus probandi.

Destaca en este orden que la aquí actora, Fiduciaria Duar S.A., tiene como actividad principal, conforme resulta de la consulta pública de AFIP (410011) "... Construcción, reforma y reparación de edificios residenciales (Incluye la construcción, reforma y reparación de viviendas unifamiliares y multifamiliares, bungalows, cabañas, casas de campo, departamentos, albergues para ancianos, niños, estudiantes, etc.) ...". Asimismo, la misma se autodefine como Administradora Fiduciaria de un Fideicomiso con el objeto de la construcción de un Emprendimiento Inmobiliario denominado "Spring Park". Lo que a su entender determina que le es exigible tanto a la actora Fiduciaria Duar S.A., como a su directora Sra. Edit Mabel Domínguez, la diligencia de un "buen hombre de negocios" y la responsabilidad agravada consecuente que deriva de esta. En este sentido, quien actúa con carácter de profesional en el rubro, del cual se desprende su superioridad técnica, justamente le impone el deber de obrar con mayor prudencia y pleno conocimiento del negocio. Y más abajo extrae de ello, que resulta jurídicamente inaceptable que el sentenciante de



grado pretenda suplir la negligencia de la actora mediante una “ayuda jurisdiccional” que no le corresponde.

Sostener que ella se halla en una “mejor situación” para probar la validez de un pago reconocido en escritura pública, es ignorar que la actora cuenta con recursos cuanto menos idénticos, sino superiores, como es contabilidad propia, registros bancarios, auditorías externas, para acreditar que, según su tesis, esos fondos no ingresaron.

Le adjudica un error de hecho y en ese sentido se queja porque el Magistrado de grado pretende endilgarle responsabilidad basándose en elucubraciones propias, conjeturas y aseveraciones de carácter pretoriano que ni siquiera encuentran eco en el relato de la contraria. Afirma que el sentenciante ha edificado un andamiaje de hipótesis subjetivas carente de toda plataforma fáctica, sustituyendo la prueba ausente en el expediente por su propia voluntad discrecional, lo que configura un supuesto de voluntarismo judicial incompatible con la verdad jurídica objetiva.

Cita el tramo que dispara la polémica, ya mencionado, en que el escribano dejó constancia que: **“...BAJO TALES CONCEPTOS se realiza esta transferencia por el precio total y convenido de PESOS QUINCE MILLONES (\$15.000.000.-) cuyo importe la Sociedad Fiduciaria recibe íntegramente en éste acto, mediante transferencia Bancaria efectuada desde la Cuenta en Pesos Número 03194277-001, C.B.U. 0270009010031042770013, del Banco Supervielle S.A., de Titularidad de la Sociedad Compradora - ACDE SA-, hacia la Cuenta en Pesos Número 7185-50878/8, C.B.U. 0140037301718507884, del Banco de Provincia de Buenos Aires, de Titularidad de la Sociedad Transmitedora -FIDUCIARIA DUAR S.A.-, otorgándole por medio de la presente, por la Representación que inviste, el más eficaz recibo y carta de pago por dicho importe...”**



Y seguidamente objeta, que el colega de grado tras haber efectuado un reconocimiento expreso de la validez formal de la Escritura Pública, pretenda, mediante un alarmante salto lógico, calificar como una mera apariencia aquello que un Oficial Público, en ejercicio de sus funciones, dio por cumplido y debidamente instrumentado en su presencia.

Aduce que, al descalificar como apariencia el reconocimiento de pago expreso en el protocolo, el A quo no sólo ignora la fuerza probatoria de los instrumentos públicos (Art. 296 y conc. CCyCN), sino que subvierte el ordenamiento jurídico al pretender que una sospecha subjetiva prevalezca sobre la verdad instrumentada bajo fe pública.

Ataca, el sentenciante pretende que la ausencia de registros bancarios en un día determinado (oficio del Banco Provincia y Supervielle) posee mayor eficacia convictiva que una Escritura Pública. Soslaya el A quo que existen múltiples formas de cancelación de obligaciones (pago en efectivo, dación en pago, compensación, o transferencias desde otras cuentas no informadas) que no necesariamente deben reflejarse en las cuentas corrientes analizadas. Se pretende que el silencio de un extracto bancario redarguya de falso lo que un Escribano Público instrumentó como un hecho pasado ante su vista.

El Magistrado aventura que, dado que el saldo de la cuenta de ACDE S.A. ascendía a \$14.576.686,56 frente a los \$15.000.000 pactados, el pago era “imposible”. Esta aseveración, es considerada por la apelante como una falacia técnica y fáctica. En primer lugar, la diferencia es matemáticamente insignificante (menor al 3%), lo cual, en la dinámica de sujetos profesionales del comercio, se cubre con un simple giro en descubierto, líneas de crédito automáticas o el clearing diario de ingresos.

Aduce en segundo lugar, que el Juez incurre en un prejuicio dogmático al asumir que ACDE S.A. solo operaba con una única cuenta corriente, ignorando que una sociedad comercial de esta envergadura



maneja múltiples estructuras financieras y bocas de pago. Imputar dolo y declarar la nulidad de un instrumento público por una diferencia de saldo momentánea de apenas \$423.313,44 es una desproporción jurídica sin precedentes.

Machaca que la prevalencia de la conjetura sobre la fe pública no solo hiere de muerte la lógica del fallo, sino que coloca a los justiciables en un estado de total inseguridad jurídica: si la convicción subjetiva de un magistrado puede, sin pruebas directas, derribar lo que un escribano dio por cumplido, el sistema de fe pública notarial sobre el que descansa el tráfico inmobiliario devendría en una mera formalidad descartable al arbitrio del juzgador.

Señala que debe subrayarse que en la especie no se verifica la presencia de un particular desprovisto de conocimientos técnicos que pueda ampararse en su propia impericia para invocar la nulidad del acto. Arremete en esa línea que Sostener que una persona y una entidad de tal envergadura, inmersas en un negocio de esta magnitud, pudieran incurrir en un "error esencial" sobre el cobro de un precio de \$15.000.000, resulta, cuanto menos, inverosímil y contrario a la diligencia de un "buen hombre de negocios" exigible a los administradores de sociedades. Si la actora no pudo (o no quiso) verificar la efectiva acreditación de 15.000.000 pesos (QUINCE MILLONES DE PESOS) al momento de suscribir el acto ante el escribano, tal omisión configura una culpa grave que torna el error en manifiestamente INEXCUSABLE (Art. 265 y 1725 CCyCN).

En relación a la teoría de los actos propios, entre otros conceptos, afirma que el sistema jurídico no puede amparar a quien, habiendo definido su posición jurídica de modo vinculante en un instrumento público, pretende luego “arrepentirse” de lo instrumentado alegando un error que su propia desidia de tres años torna inatendible.



Le atribuye al magistrado una arbitraria valoración de la prueba, ya que del instrumento público en cuestión, se concluye de forma determinante que el precio se ha pagado el día de la operación, en la medida que expresamente se consigna que dijo recibir íntegramente en el acto.

Desarrolla que del análisis de la prueba informativa agregada en autos, en el DEO del 14/11/2024 emitido por el Banco Provincia de Buenos Aires, se informó que “...de las averiguaciones practicadas en el sistema bancario en línea, Fiduciaria Duar S.A., surge como titular de la cuenta corriente en pesos 7185- 050878/8, la que no registra movimientos el día 5/7/18.” A su vez a fs. 404 se encuentra incorporada la contestación de oficio al Banco Supervielle quien remitió extracto de la cuenta corriente en pesos N° 03194277-001 de titularidad de ACDE SA, CUIT 030-71343910-6 en donde se observa el detalle de las operaciones realizada el día 5/7/2018, agregando “No se visualizan transferencias” Y que “crédito a su favor con esa fecha en concepto de préstamos -desembolso era de \$14.576.686,56.”

Cuestiona que sobre la base de estos elementos, el juzgador desarrolla un razonamiento que reputa inductivo manifiestamente precario y lineal, que incurre en un vicio de arbitrariedad por falta de logicidad.

Critica que el sentenciante pretende que la ausencia de una transferencia en una fecha determinada, sumada a una diferencia de saldo inferior a los 500.000 pesos (QUINIENTOS MIL PESOS), monto absolutamente marginal en el marco de una operación de tal envergadura, autoriza a concluir no solo en que medió incumplimiento de la obligación, sino la inexistencia misma del pago.

Objeta que el hecho de que no se haya advertido en esa fecha la transferencia, no supone de modo alguno concluir que la misma no se ha realizado como se entiende en la sentencia, con sustento en que sabido es



que este tipo de transferencias, por el monto, por pedidos de confirmaciones entre los bancos (más en aquella época), las entidades bancarias involuntarias, pueden tener un lapso más grande de acreditación.

Agrega como argumento para cimentar su postura que en el marco de la autonomía de la voluntad, las partes bien pudieron haber optado por modos extintivos de las obligaciones distintas a la transferencia bancaria directa, tales como la compensación, la dación en pago o la novación. El hecho de que no se adviertan movimientos en las cuentas declaradas no constituye un óbice para la validez del acto, ni autoriza a presumir, como erróneamente hace el sentenciante, la inexistencia del pago.

Finalmente arguye que los instrumentos públicos otorgados conforme los requisitos de validez previstos por los artículos. 290 y conc. del CCCN hacen plena fe en todo el territorio de la república con el alcance previsto en el art. 296 del CCCN, que transcribe.

Fundamenta que no se encuentra aquí en discusión, al menos en los términos en que ha sido planteada la demanda, la mera veracidad de una declaración negocial de las partes susceptible de ser desvirtuada mediante prueba en contrario, ni un simple vicio del consentimiento autónomo del contenido instrumental, como erróneamente parece deducirse de la sentencia en crisis. Por el contrario, resalta que es la propia actora, la que ha sostenido de manera expresa en el escrito de demanda que “el Notario interviniente dio fe de un hecho que jamás existió”. O lo que es lo mismo, en sus términos: “Este hecho, resultó relatado en la escritura como sucedido ante la presencia del Notario interviniente Margulis, quien dio FE de un hecho que jamás éxito”, afirmando que la escritura pública consigna como ocurrido en presencia del escribano un extremo fáctico, la recepción íntegra del precio mediante transferencia bancaria en ese mismo acto que, según su versión, nunca tuvo lugar.



Alega que al estructurar la acusación en estos términos, la actora ha desplazado el debate del terreno de las 'manifestaciones de partes' (inc. b del Art. 296) al terreno de la fe pública notarial absoluta (inc. a del Art. 296). Resulta imperativo distinguir que, en la Escritura N° 309, el escribano no se limitó a transcribir una declaración de los comparecientes; asentó de forma directa, como hecho cumplido ante él, que la vendedora “recibe íntegramente en este acto el precio”.

De este modo, entiende que la pretensión de la actora no se limita a cuestionar la eficacia o realidad económica del pago, ni a alegar que la declaración de recibo fue errónea o inexacta, sino que avanza un paso más allá: afirma que el escribano certificó como ocurrido ante su presencia un hecho inexistente. De ahí extrae, que la demandante, en una omisión técnica inexcusable, sella la suerte en relación al presente reclamo, al pretender destruir la eficacia de un instrumento público mediante una acción ordinaria de nulidad por error, intentando desvirtuar una constancia de fe pública “fuerte” a través de pruebas de menor jerarquía (presunciones e informes bancarios).

La actora por su parte se queja porque el juez de grado rechazó la redargución de falsedad al considerar que la manifestación relativa al pago del precio mediante transferencia bancaria constituye una "*declaración dispositiva*" de las partes encuadrable en el art. 296 inc. b) del Código Civil y Comercial de la Nación, y que por tanto no requiere redargución de falsedad para ser desvirtuada.

Postula que la escritura pública N° 309 no se limita a recoger una declaración de parte sobre un hecho pasado. Por el contrario, consigna que la Sociedad Fiduciaria "*recibe íntegramente en éste acto*" el precio, "*mediante transferencia Bancaria efectuada*" desde cuentas específicamente identificadas.



Fundamenta que la expresión "*en éste acto*" es determinante. No se trata de una manifestación sobre un pago anterior que las partes relatan, sino de la certificación notarial de que el pago se concreta en ese mismo momento.

Remata que los hechos que el notario enuncia como cumplidos "*por él o ante él*" caen bajo la órbita del art. 296 inc. a) del CCyCN, y gozan de plena fe hasta que sean declarados falsos en juicio civil o criminal

Abunda que la transferencia bancaria que el escribano certificó como realizada "*en éste acto*" es precisamente un hecho que enuncia como ocurrido ante él. Y ese hecho, conforme quedó acreditado por la prueba bancaria producida en autos, jamás existió.

Explica que el Banco Provincia informó que la cuenta de Fiduciaria Duar no registró movimientos el 5/7/2018, y el Banco Supervielle confirmó que ACDE S.A. no realizó transferencia alguna ese día y ni siquiera contaba con fondos suficientes para cubrir el precio pactado. Es por ello que interpreta que el escribano Margulis tenía el deber funcional de verificar la efectiva realización de la transferencia bancaria antes de dar fe de ella en el instrumento público (art. 305 CCyCN, deber de asesoramiento y control). No solo no verificó, ni pidió constancias de pago a la parte pagadora, sino que dio fe de un hecho inexistente, configurando una falsedad ideológica del instrumento público.

Si la transferencia no existió, y el escribano certificó que sí existía "*en éste acto*", la conclusión lógica e inevitable es que el instrumento contiene una afirmación falsa sobre un hecho que el notario enunció como cumplido ante él.

Argumenta en sustento de su planteo que la sentencia incurre en una contradicción insalvable. Por un lado, tiene por probado que la transferencia bancaria nunca se realizó (fundamento para declarar la



nulidad por error); por el otro, considera que el escribano que dio fe de esa transferencia inexistente no incurrió en falsedad.

Pide que si se revoca el rechazo de la redargución, las costas de ese tramo se impongan al escribano vencido. Subsidiariamente, para el caso que se confirme el rechazo de la redargución, solicita se impongan las costas por su orden (art. 68, segundo párrafo, CPCCN), atento la complejidad de la cuestión jurídica debatida, la existencia de razón probable y buena fe para litigar *-demostrada por la prueba bancaria que acreditó la inexistencia de la transferencia-* y la circunstancia de que el propio juez sentenciante hizo lugar a la nulidad del acto reconociendo que el hecho certificado no existió.

III. Solución.

Unas breves reflexiones sobre el contenido del instrumento público, el valor que se le asignan sus cláusulas y las alternativas jurídicas para atacarlo, es necesario para insuflar una mayor claridad al tratamiento de las quejas. En este orden, vale resaltar primero que para los hechos afirmados por el oficial público como habiendo sido realizados personalmente por él o efectuados en su presencia, el instrumento público hace fe hasta la redargución de falsedad (conf. Corte de Casación Francesa del 18-2-1889, S. 89 I. 161). Hay en favor de la veracidad de los enunciados que emanan del funcionario público razones que justifican ampliamente la regla legal: las condiciones de reclutamiento autorizan a pensar que el funcionario público presenta las más serias garantías de moralidad. El funcionario público que redacta un instrumento público es así un testigo privilegiado cuyo testimonio tiene ante los ojos de la ley un valor excepcional (conf. Georges Ripert-Jean Boulanger, "Tratado de Derecho Civil según el Tratado de Planiol", t. IV, pág. 255, Ed. La Ley).

Además, en un repaso del anterior ordenamiento pero con mayoría de conceptos que se reiteran y mantienen plena vigencia en la



actualidad, esto debe ser complementado con lo que sigue. La fuerza probatoria de los instrumentos públicos, de conformidad con lo que disponían los arts. 993 a 995 del Código Civil, conlleva como nota distintiva que gozan de la presunción de autenticidad. Ello es consecuencia de que la regularidad de las formas hace presumir la autoría del instrumento por parte del oficial público, lo cual a su vez lo dota de fe pública. Así, un instrumento público de forma regular (hecho en las hojas que correspondieren, con los sellos y las firmas del caso y con las correcciones debidamente salvadas al final) se presume auténtico y debe ser aceptado como tal por partes y terceros. Pero esta presunción sólo alcanza a algunas partes del contenido del instrumento público. En tal sentido, con algunas diferencias de matices y de denominaciones, la doctrina suele distinguir tres tipos de cláusulas o enunciaciones que forman el contenido del instrumento público. Por un lado, los hechos cumplidos por el oficial público o pasados ante su presencia, luego están las manifestaciones de las partes y finalmente las meras enunciaciones (ver Diego Fissore en Código Civil de la República Argentina, Explicado”, t. III, p. 386).

Es decir, no todas las partes tienen igual valor probatorio: a) Declaraciones esenciales. Las cuales representan hechos que han ocurrido en presencia del oficial público, se han cumplido por él mismo o las ha manifestado ese oficial en el acto; b) Declaraciones de contenido o dispositivas. Son las que el oficial recibe sin comprobar personalmente su veracidad; c) Enunciaciones directas. No son necesarias para el acto y podría suprimirse, pero al hacérselas y aceptárselas por todas las partes, tienen valor de cláusulas dispositivas; d) Enunciaciones indirectas o simplemente enunciativas. Son manifestaciones unilaterales (de una sola parte) sobre hechos o circunstancias que no tienen relación con el acto (ver Cifuentes – Sagarna: “Código Civil Comentado y Anotado”, t. II, p. 207).



Analizado este tema en su relación con la actual legislación, es válido primero remarcar que también ahora en el texto de un instrumento público se vacían distintas categorías de manifestaciones cuyos efectos probatorios serán diferentes. En primer término, el instrumento contendrá la relación de hechos auténticos. Son aquellos que el oficial público ha realizado en forma personal (ej., que se encuentra constituido en un determinado lugar, que ha dado lectura al acto, que hace entrega de algo a una persona, etc.) o que él afirme que han sido cumplidos en su presencia (ej., que una parte entregó a la otra una suma de dinero). En el primer caso el oficial narra lo que él ha ejecutado por sí. En el segundo caso se trata de la narración de actos que ha percibido. Aquí se dan dos fases sucesivas: la percepción y la declaración. La primera constituye el soporte fáctico (se da fe de algo, ese algo es un hecho, y éste debe haber sido percibido por el sujeto fedante). Como en todos los ámbitos del Derecho, la percepción carecería de relevancia si no fuera manifestada por el sujeto. Por tanto, debe seguir la declaración del oficial público que constituye la fase más importante, que es en realidad la sustancia del acto. Se trata de una declaración de verdad del autor a la que, dada la especial facultad que ha sido conferida a éste, el Estado imprime fe pública. En ambos casos se trata de declaraciones del oficial público que se refieren a actos propios del mundo exterior y constituyen menciones auténticas amparadas por la fe pública. Son los casos previstos en el inciso a, del artículo 296 y que estaban regulados en el artículo 993 del código derogado. Respecto de estas menciones, el instrumento hará plena fe hasta que sea declarado falso en juicio civil o criminal. Por tanto, si se quiere atacar la veracidad de estas menciones no basta con cualquier otro medio de prueba: sólo la sentencia dictada en una querrela de falsedad le privará del valor probatorio. Hasta tanto constituyen verdad impuesta con eficacia erga omnes. Como resultado de la acción de falsedad el acto podrá ser declarado verdadero o



falso, en la medida en que coincidan o no con la realidad fáctica. Esto debe distinguirse de una tacha de nulidad (ver Carlos Marcelo D Alessio en Lorenzetti, Ricardo Luis: “Código Civil y Comercial de la nación, Comentado”, t. II, ps. 152/3).

El inciso b, se refiere a las declaraciones formuladas por las partes en el documento. Viene a reemplazar a los artículos 994 y 995 del código derogado. Se incluyen en estas manifestaciones las conocidas como "cláusulas dispositivas" y las llamadas "enunciaciones directas", a las que el código derogado trataba por separado en los citados artículos. Ambos tipos de cláusula integran lo que en materia de escrituras públicas se denomina exposición y estipulación: los sujetos efectúan declaraciones que el oficial público, brindando su asesoramiento, procede a redactar. Las llamadas cláusulas dispositivas son las configurativas del acto (el compareciente expresa que "otorga poder"; una persona dice que "vende" y la otra que "adquiere"). Se han denominado enunciaciones directas a las demás expresiones vinculadas con el acto instrumentado (que recibió el precio, que otorgó recibo, que recibió la posesión del inmueble, etc.). Si bien el oficial es el autor del documento que habrá de configurar, dando cumplimiento a las diferentes operaciones que el ejercicio de la función conlleva, respecto de estas manifestaciones se limita a volcar en el texto lo que las partes han expresado. En consecuencia, lo único que goza de fe pública es el hecho de que dijeron tal cosa pero no el contenido de tales dichos. La veracidad o falsedad de las declaraciones son propias de los sujetos.

Si bien el encabezamiento del artículo se refiere a "plena fe", en este caso la norma dice que esa plena fe se extenderá hasta que se produzca prueba en contrario. Es lo que se denomina "prueba completa", aludiendo a los supuestos en que si por cualquier medio se demuestra que las expresiones no han sido sinceras, caerá la fe pública de la que gozaba



esa expresión. En este caso lo inexacto no es el documento sino el contenido de las manifestaciones de las partes (ver Carlos Marcelo D Alessio en Lorenzetti, Ricardo Luis: “Ob. y lug. cit”., p. 154).

En lo que respecta a las cláusulas enunciativas directas, se reitera que este tipo de menciones dentro del instrumento público se refiere a todas aquellas manifestaciones que efectúan las partes, relacionadas directamente con el acto instrumentado. La entrega de la cosa, reconocimiento de obligaciones ya cumplidas relacionadas al contrato, etcétera. Sin dudas hay una relación muy estrecha con las llamadas "cláusulas dispositivas", pero no son el acto mismo, sino consecuencias de aquél. Obviamente, el funcionario no puede hacerse cargo de la veracidad de las afirmaciones de las partes; por lo que no podríamos exigir que la fe pública, como presunción de verdad, acompañara también esos dichos que dependen potestativamente sólo de la sinceridad de los sujetos involucrados en el acto.

El valor probatorio de estas manifestaciones es también pleno, porque su relación directa con el acto hace que las partes hayan debido prestar una especial atención a su contenido. Su valor probatorio es pleno; pero por no estar implicado el funcionario autorizante en la verificación de la sinceridad de lo dicho, la aseveración caerá mediante prueba en contrario y no será menester, en este caso, redargución de falsedad. Será el juez, en su caso, quien deberá meritar, en una compulsa valorativa, si vale más dicho contenido en el instrumento público, o la prueba extra documental aportada por quien la contradice (ver Gabriel Ventura en Bueres Alberto J.: “Código Civil y Comercial de la Nación y normas complementarias”, t. 1B, ps.255/6).

Explicado ello, considero que a diferencia de lo que interpretan las apelantes, en el caso que dispara el recurso sujeto a revisión hizo bien el juez en encuadrar el supuesto en el mencionado dispositivo



sustancial, en cuanto establece que “El instrumento público hace plena fe, inc. b) en cuanto al contenido de las declaraciones sobre convenciones, disposiciones, pagos, reconocimientos y enunciaciones de hechos directamente relacionados con el objeto principal del acto instrumentado, hasta que se produzca prueba en contrario.” (art 296 citado).

Razono así, porque aunque la técnica de redacción podría ser más clara, y no obstante que lo deseable hubiera sido que el escribano constatará la efectiva acreditación en la cuenta de la actora de los fondos representativos del precio convenido que debían ser transferidos, lo cierto es que en ningún momento dio fe de ese extremo. No se trata de un acto que el notario ha realizado en forma personal ni que él afirme que ha sido cumplido en su presencia, circunstancia que torna plenamente justificado el mencionado encuadre técnico jurídico realizado por el colega de la anterior instancia.

La afirmación de que el juez ha edificado un andamiaje de hipótesis subjetivas carente de toda plataforma fáctica, sustituyendo la prueba ausente en el expediente por su propia voluntad discrecional, lo que configura un supuesto de voluntarismo judicial incompatible con la verdad jurídica objetiva, carece de todo asidero.

Al contrario, de lo sostenido por la demandada en la sentencia fueron valorados dos elementos de juicio claves: me refiero al DEO del 14/11/2024 emitido por el Banco Provincia de Buenos Aires, de donde como quedó dicho emana: “...de las averiguaciones practicadas en el sistema bancario en línea, Fiduciaria Duar S.A., surge como titular de la cuenta corriente en pesos 7185-050878/8, la que no registra movimientos el día 5/7/18.”. La otra probanza apreciada es la de fs. 404, donde como dije “ut – supra”, se encuentra incorporada la contestación de oficio al Banco Supervielle, quien remitió extracto de la cuenta corriente en pesos N° 03194277-001 de titularidad de ACDE SA, CUIT 030-71343910-6 en la



que se observa el detalle de las operaciones realizada el día 5/7/2018, agregando “No se visualizan transferencias.”. Lo cual deja sin sustento fáctico jurídico el referido planteo de la recurrente.

En ese sentido, difiero con la pretendida descalificación que la agraviada esgrime respecto de los extractos. La alegación de que existen múltiples formas de cancelación de obligaciones (pago en efectivo, dación en pago, compensación, o transferencias desde otras cuentas no informadas) que no necesariamente deben reflejarse en las cuentas corrientes analizadas, sin indicar de manera concreta cuál supuestamente habría sido el mecanismo de pago sustituto empleado en el caso, constituyen un argumento poco serio y carente de toda aptitud para conmovir el fundado razonamiento del juez.

Es cierto que en función de la autonomía de la voluntad las partes hubieran podido optar por otros mecanismos de pago, o modos de extinción de la obligación, pero esto último queda flotando en el aire como un argumento teórico y baladí, si como ocurre en el caso la demandada no individualiza cuál fue supuestamente el mecanismo cancelatorio de reemplazo utilizado. Esto fue expresamente marcado con razón por el magistrado, cuando fundó que la codemandada ACDE S.A., no probó ni ofreció probar que el monto de la operación fue saldado, sea al momento de la operación, tal como se consignó en la escritura, sea en forma previa o posterior al acto. Simplemente consideró que lo dicho en la escritura era suficiente para tener por saldado el precio pactado. De ahí que, ante lo que emerge de la citada información bancaria y el silencio guardado por la demandada, es lógico presumir que el precio jamás fue abonado. Cuando no, una conducta dolosa como la que se describe en la sentencia.

El inciso 5°, del artículo 163 del Código Procesal, que tiene su fuente en el art. 116 del Código Procesal Italiano, posibilita al juez computar la conducta observada por las partes durante la sustanciación del



proceso, como “un elemento de convicción corroborante de las pruebas, para juzgar la procedencia de las respectivas pretensiones.”

Sin afectar las reglas de la carga de la prueba, en el marco de ese aceptado deber de colaboración que las partes tienen, se ha dicho que la valoración de la conducta procesal de las partes en el transcurso del juicio tiene incuestionable importancia para el juzgador, especialmente en relación al deber de éstas de auxiliarlo para el esclarecimiento de la verdad de los hechos controvertidos, por lo que la falta de diligencia puesta por una de las partes en la etapa probatoria, no deja de constituir una presunción contraria a sus pretensiones (ver Colombo-Kiper: “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Anotado”, t. II, ps. 179/80). Temperamento que resulta plenamente aplicable a la reprochable conducta observada por la parte emplazada, al pretender mantener detrás del mencionado párrafo de la escritura, en un cono de sombras, sin invocación concreta y mucho menos prueba, el medio de pago o modo extintivo con el que supuestamente se habría cancelado la deuda.

No debe soslayarse que en la citada escritura, de manera expresa, las partes pactaron que el pago del precio total quedaba concretado por medio de una transferencia bancaria, y a tal fin individualizaron con toda precisión las cuentas corrientes de origen y de destino. De ahí que ni siquiera es necesario acudir a la figura de las cargas probatorias dinámicas para concluir que si los mencionados informes bancarios dieron cuenta de que ninguna transferencia se había realizado de la cuenta de la demandada a la de la de la actora, consignadas en el instrumento público, sobre aquella pesaba la carga de individualizar y probar la vía alternativa utilizada, por fuera de lo convenido, para cumplimentar el pago.

En materia de distribución de carga probatoria, la ciencia procesal se atiene a la posición en que se encuentra cada parte respecto de la norma jurídica cuyos efectos le son favorables en el caso concreto; para



alcanzar el efecto jurídico pedido, asume la prueba de los presupuestos de hecho contenidos en la norma fundante de su pretensión. No es dudoso que el Código Procesal vigente (art. 377) sigue esta orientación doctrinaria, al imponer a cada parte la carga de probar “el presupuesto de hecho” de la norma que invocare como fundamento de su pretensión, defensa o excepción (Morello-Sosa-Berizonce: “Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Prov. de Bs. As. y de la Nación”, t. V-A, pág.171).

Como lo sostienen los autores citados, siguiendo a Rosenberg, se ha declarado que constituye regla esencial en materia de distribución de carga probatoria que “aquella parte cuya petición procesal no puede tener éxito sin la aplicación de un determinado efecto jurídico, soporta la carga de la prueba respecto a que las características del precepto se dan en el acontecimiento real, o dicho más brevemente, soporta el peso de probar los presupuestos del precepto jurídico aplicable.

En refuerzo de lo señalado, si la demandada alega un pago por fuera de lo contractualmente estipulado, desde la misma cuenta corriente o por otro medio, es innecesario acudir a la facultad judicial para redistribuir la carga de la prueba que regula el art. 1735 del Código Civil y Comercial de la Nación, para hacer pesar sobre sus hombros la demostración de ese extremo, ya que ello es una lógica consecuencia de la aplicación de las tradicionales reglas que dominan la carga de la prueba, precedentemente descritas.

Lo dicho, sin perjuicio de que en el caso la alegación de la demandada acerca de que se ha violado su derecho de defensa en juicio es meramente teórica, porque en ningún momento mencionó cuál supuestamente fue el mecanismo de pago empleado para cancelar el precio, al margen de lo convenido, ni cuál fue la prueba de la que se vio privada de producir para acreditarlo.



Sentado ello, vale destacar que para que el error pueda ser jurídicamente relevante y dar lugar a la nulidad del acto jurídico es preciso que el falso conocimiento recaiga sobre algún elemento de hecho, contenido o presupuesto de aquél. Además -afirma Brebbia-, para provocar la invalidez, el error debe afectar el proceso de formación interna de la voluntad, es decir haber sido la causa determinante —o móvil determinante- del acto. Si, por el contrario, no recae sobre alguno de los elementos básicos del negocio y no fue el motivo que determinó la voluntad, no podrá producir la nulidad del acto. A su vez, para que los actos jurídicos pueden ser declarados nulos cuando hay error de hecho, para ser invocado, además de ser esencial conforme lo señalado (art. 265) debe ser reconocible. El error es reconocible cuando el destinatario de la declaración lo pudo conocer según la naturaleza del acto, las circunstancias de persona, tiempo y lugar. Es decir, el error es reconocible, cuando en relación a la naturaleza y circunstancias del negocio jurídico, el destinatario, usando la normal diligencia (la normal atención), hubiera podido darse cuenta de él, aunque, de hecho, no se haya percatado; y tanto más si se hubiera demostrado que de hecho conocía efectivamente el error del declarante (ver María Isabel Benavente en Lorenzetti, Ricardo Luis: “Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado”, t. II, ps. 43/7, con cita de Brebbia: “Hechos y actos jurídicos”, t. I, p. 318 y ss.).

Los mencionados recaudos, condensados en los arts. 265 y 266 del CCCN, se verifican plenamente en la especie, sin que los argumentos volcados en las quejas logren conmoverlo. A la presumible actuación de buena fe de la actora, basada en la confianza depositada en la otra contratante, aceptable en el ámbito de los negocios, se opone una conducta de mala fe de la demandada, porque ella no podía ignorar que la transferencia del precio, elemento esencial del negocio, causa fin de la actora (art. 281 del CCyCN), no se había efectivizado. De ahí que si se



descarta la figura del dolo (arts. 271 siguientes y concordantes del CCCN), que también se disputa la regulación del supuesto, dada la conducta observada por la emplazada que es factible reconstruir en sus notas típicas a partir del desarrollo efectuado precedentemente, debe concluirse que el caso ha sido bien encuadrado por el juez en la figura del error, sin que las quejas logren desvirtuarlo. Ello no implica desconocer que con el tiempo la conducta posterior de la actora resulta francamente cuestionable, porque es muy reprochable que su representante legal haya mantenido incluso la comunicación electrónica que mención el notario de fecha 12/07/2018, 13/07/2018 y 19/09/2018 con la escribanía vinculada al pago de honorarios e impuestos, sin analizar su contabilidad y advertir que el pago nunca había sido recibido. No obstante, si bien ello muestra una impericia y falta de cuidado, ante la ausencia de pruebas que autoricen otra significación, considero que es insuficiente para desvirtuar o descalificar la interpretación precedente.

Ha decidido la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en torno a la figura que invoca la emplazada en sustento de su planteo, en forma reiterada, que nadie puede ponerse en contradicción con sus propios actos ejerciendo una conducta incompatible con otra anterior cuando ese comportamiento, ha sido deliberado, jurídicamente relevante y plenamente eficaz (Fallos: 275-235; 294-220; 300-480, 909; 307-1602; 308-72; S.291.XX. "Santiago del Estero, Provincia de c. Estado Nacional y/o Yacimientos Petrolíferos Fiscales s/acción declarativa" pronunciamiento del 17 de agosto de 1989, entre muchos otros). Situación que no se configura en la especie, habida cuenta de lo señalado precedentemente, que indica que la expresión volcada en la escritura en cuestión vinculada con la recepción del monto de la transferencia por parte de la accionante que cita la agraviada, fue fruto del aludido vicio de error. Circunstancia que obsta



erigir la mencionada teoría de los actos propios en un valladar que impida formular un reclamo como el instaurado en la demanda.

Con respecto a los agravios del escribano, corresponde primero precisar que el artículo 309 del Código Civil y Comercial de la Nación enumera aquellos defectos propios de las escrituras públicas que acarrearán su nulidad, en forma coincidente con la regulación al respecto del artículo 1004 del código derogado. Sólo agrega como requisito cuya omisión anula la escritura la firma del escribano, lo que ya se consideraba implícito por ser elemento constitutivo de la escritura (ver Carlos Marcelo D Alessio en Lorenzetti, Ricardo Luis: “Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado”, t. II, p. 210).

Las causales de invalidez de las escrituras públicas, se integran con:

1. Las relativas a los instrumentos públicos (arts. 290, 291, 292, 294, 295). 2. Las específicas (arts. 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309). 3. Las que pueden considerarse implícitas (por ejemplo, el caso de la supresión por el Código Civil y Comercial de la alteración del orden cronológico). Los textos aluden específicamente a las nulidades instrumentales, por lo cual debe tenerse presente que una escritura pública sea nula por un vicio referido al acto que es su contenido y carezca de vicios instrumentales. A la inversa, puede existir nulidad instrumental por haberse otorgado el acto fuera de la competencia territorial del agente, pero habiéndose cumplido con todos los requisitos propios del negocio (ver José M. Orelle en Alterini, Jorge H.: “Código Civil y Comercial, Comentado”, t. II, p. 558).

Como se ha dicho, debe distinguirse la nulidad de la escritura de la nulidad del acto en ella contenido. Así, una escritura puede ser válida e instrumentar un acto jurídico nulo por encontrarse afectado alguno de sus elementos (escritura otorgada por una persona privada de capacidad) o por



haberse violado una disposición de orden público (inhabilidades establecidas en el art. 1002). Del mismo modo la escritura puede ser nula por no haberse cumplido algún requisito formal sin que su nulidad se transmita al acto instrumentado, por lo que éste puede resultar válido. Sin embargo, cuando la escritura pública se requiera como condición de validez del acto, la nulidad de la primera acarreará la del segundo por haberle privado del requisito de forma necesaria para su validez. Ésta es la llamada nulidad refleja (ver Carlos Marcelo D Alessio en Lorenzetti, Ricardo Luis: “Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado”, t. II, p. 210).

Como bien se sostiene en el escrito de expresión de agravios del escribano con apego a lo dispuesto en el citado art. 309 del citado ordenamiento, la nulidad de la escritura únicamente puede sostenerse cuando faltaren sus requisitos esenciales; esto es, cuando no constare la designación del tiempo y lugar de otorgamiento, el nombre de los otorgantes, la firma del escribano y de las partes —o la firma a ruego, si aquellas no supieren o no pudieren escribir— y, cuando correspondiere, la firma de los dos testigos del acto; así como también cuando el instrumento no emanare de oficial público en ejercicio de sus funciones, o hubiere sido otorgado fuera del ámbito de su competencia material o territorial.

En ese escenario luce atendible el agravio cuando la sentencia resuelve "*hacer lugar a la demanda y declarar la nulidad de la escritura N° 309 del 5 de julio de 2018, pasada por ante el escribano Andrés Margulis, celebrada entre Fiduciaria DUAR S.A. y ACDE S.A.*".

Porque como bien lo señala el notario agraviado, el juez reconoce que actuó correctamente, que no dio fe de hechos que no percibió, y que no hubo falsedad instrumental, más por el otro, declara nula la escritura que ese mismo escribano autorizó. El resultado es que un instrumento cuya validez formal la propia sentencia reconoce, termina



siendo anulado por una causal que, según el régimen legal aplicable, nunca podría afectarlo.

La nulidad de la escritura pública como instrumento responde a causas propias y taxativas. La nulidad del acto jurídico por vicio de la voluntad responde a causas completamente diferentes. La sentencia aplicó las consecuencias de la segunda a la primera, y ese error de calificación jurídica es lo que objeta con razón el escribano demandado.

En consecuencia, considero que corresponde hacer lugar a las quejas, y que la sentencia apelada debe ser modificada, en cuanto declara la nulidad de escritura N° 309 del 5 de julio de 2018, estableciendo que la nulidad comprende el acto jurídico por ella instrumentado, representado por la compraventa mediante la cual Fiduciaria DUAR S.A. vende a ACDE S.A. el lote de terreno identificado como la parcela ONCE, de la Fracción VII, de la Ciudad y Partido de Pilar, Provincia de Buenos Aires, identificado catastralmente como: Circunscripción X, Sección H, Fracción VII, Parcela 11, partida 084-204039-6, debiendo inscribirse la presente en el Registro respectivo, volviendo el dominio del bien al estado anterior a dicha operación.

IV. Costas.

Respecto de los gastos causídicos, el ordenamiento procesal vigente adhiere a un principio generalmente aceptado en la legislación nacional y extranjera y cuyo fundamento reside básicamente en el hecho objetivo de la derrota, con prescindencia de la buena o mala fe con que la parte vencida pueda haber actuado durante la tramitación del proceso, como base de la imposición de la condena en costas, puesto que quien promueve una demanda los hace por su cuenta y riesgo (Fassi-Yañez: “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado , Anotado y Concordado”, t. 1, p. 411).



El proceso constituye un instrumento que no se maneja sin lesionar el interés ajeno y cuyo peso se debe soportar si se lo ha provocado sin razón suficiente para triunfar en la pretensión sostenida. Por ello, se ha entendido que debe meritarse: a) el concepto objetivo del riesgo, pues quien litiga lo hace a su peligro, b) el hecho objetivo del vencimiento, ya que si es vencido, debe reembolsar del adversario, cuyo derecho no debe resultar menoscabado por la existencia del proceso (Fassi-Yañez: “ob. cit”, t. 1, p. 412).

Ello así, si bien ese principio general de imposición de las costas no es absoluto, en la medida que no obstante alguna deficiencia en la técnica de redacción, en el caso no se verifican circunstancias objetivas que indiquen que ha mediado razón suficiente para litigar en contra del escribano Andrés Margulis, porque el encuadre de la cláusula en cuestión en el ámbito del inc. b, del art. 296 del CCyCN citado es claro, considero que corresponde rechazar los agravios de la accionante sobre este punto y mantener en consecuencia la imposición de costas en su contra por el rechazo de la demanda contra el notario.

El planteo relacionado con la base regulatoria y regulación de honorarios no forma parte de la materia del recurso concedido libremente, por lo que nada corresponde decidir en este voto sobre el tópico.

V. Propuesta.

Por todo lo expuesto, propongo al Acuerdo: 1) Rechazar los agravios de la parte actora y confirmar la sentencia apelada en cuanto rechazó la demanda interpuesta contra el codemandado Andrés Margulis por la redargución de falsedad. Con costas de alzada a la accionante, vencida (art. 68 del Código Procesal). 2) Rechazar las quejas de la demandada, admitir las del demandado Andrés Margulis, y en consecuencia, modificar la sentencia apelada con el alcance establecido precedentemente, en cuanto declara la nulidad de escritura N° 309 del 5 de



julio de 2018, estableciendo que la nulidad involucra el acto jurídico por ella instrumentado, representado por la compraventa mediante la cual Fiduciaria DUAR S.A. vende a ACDE S.A. el lote de terreno identificado como la parcela ONCE, de la Fracción VII, de la Ciudad y Partido de Pilar, Provincia de Buenos Aires, identificado catastralmente como: Circunscripción X, Sección H, Fracción VII, Parcela 11, partida 084-204039-6, debiendo inscribirse la presente en el Registro respectivo, volviendo el dominio del bien al estado anterior a dicha operación. Con costas de alzada a la sociedad demandada, que inviste la condición de sustancialmente vencida, en atención a las características de los planteos y al resultado (art. 68 del Código Procesal).

Las Dras. Paola M. Guisado y Beatriz A. Verón votaron en igual sentido y por análogas razones a las expresadas por el Dr. Rodríguez. Con lo que terminó el acto.

MARIELA PÉRSICO
SECRETARIA

Buenos Aires, 17 de julio de 2026.

Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, el tribunal **RESUELVE:** 1) Rechazar los agravios de la parte actora y confirmar la sentencia apelada en cuanto rechazó la demanda interpuesta contra el codemandado Andrés Margulis por la redargución de falsedad. Con costas de alzada a la accionante, vencida (art. 68 del Código Procesal). 2) Rechazar las quejas de la demandada, admitir las del demandado Andrés Margulis, y en consecuencia, modificar la sentencia apelada con el alcance establecido precedentemente, en cuanto declara la nulidad de escritura N° 309 del 5 de julio de 2018, estableciendo que la nulidad involucra el acto jurídico por ella instrumentado, representado por



la compraventa mediante la cual Fiduciaria DUAR S.A. vende a ACDE S.A. el lote de terreno identificado como la parcela ONCE, de la Fracción VII, de la Ciudad y Partido de Pilar, Provincia de Buenos Aires, identificado catastralmente como: Circunscripción X, Sección H, Fracción VII, Parcela 11, partida 084-204039-6, debiendo inscribirse la presente en el Registro respectivo, volviendo el dominio del bien al estado anterior a dicha operación. Con costas dealzada a la sociedad demandada, que inviste la condición de sustancialmente vencida, en atención a las características de los planteos y al resultado.

Para conocer en los recursos de apelación interpuestos contra las regulaciones de honorarios practicadas en la instancia de grado, cabe ponderar las constancias de autos, la labor profesional apreciada en su calidad, eficacia y extensión, la naturaleza del asunto, las etapas cumplidas, el resultado obtenido, los montos comprometidos con más sus intereses, las etapas cumplidas, el resultado obtenido y las demás pautas establecidas en los arts. 1, 16, 20, 21, 22, 24, 29, 54 y concordantes de la ley de arancel 27.423.

A su vez, cabe señalar que la regulación de honorarios profesionales no depende exclusivamente del monto del juicio y de las escalas dispuestas en la ley de aranceles, sino de un conjunto de pautas previstas en los regímenes respectivos, que deben ser evaluadas por los jueces, y entre las que se encuentran la naturaleza y complejidad del asunto, la índole, extensión, calidad y eficacia de los trabajos realizados, de manera de arribar a una solución justa y mesurada acorde con las circunstancias particulares de cada caso

Establecer los honorarios profesionales mediante la aplicación automática de los porcentuales fijados en la ley arancelaria, aun del mínimo establecido, puede dar por resultado sumas exorbitantes y desproporcionadas en relación con las constancias de la causa, no



compatibles con los fines perseguidos por el legislador al sancionar la ley arancelaria, ni con los intereses involucrados en el caso, ni con los parámetros del mercado de trabajo en general (Fallos: 328:3695; 329:94; 331:2550).

Con sustento en todo lo enunciado, se recurrirá a las pautas generales previstas por el artículo 16 de ley 27.423.

Por otra parte, cabe recordar que la Corte Suprema de Justicia de la Nación tiene dicho reiteradamente que los pronunciamientos judiciales deben adecuarse a las circunstancias existentes al momento en que se dictan (conforme, “Recurso de hecho deducido por A. M. M. en la causa G. C., S. c/ M. M., A. s/ restitución internacional de niños” del 29/5/2018, sentencia publicada en Fallos: 341:590 y su cita a Fallos: 311:787 y 330:642), aun cuando ellas resulten sobrevinientes a la interposición de los recursos.

En tales condiciones, en cuanto lo postulado por los Dres. Jorge Claudio Mayer y Juan Manuel Orquin Strassburger (v. [aquí](#) y [aquí](#) respectivamente) cabe señalar que el primero cuestiona la base regulatoria, practica una cuenta sobre los parámetros establecidos en la sentencia dictada en la instancia de grado y con resorte en dicha cuantía critica la regulación a él practicada.

La crítica falla pues, la situación fáctica en autos es distinta a la propuesta por el recurrente, repárese que la acción respecto de su cliente ha sido rechazada con costas a la actora, por lo que la base regulatoria sobre la que sostiene su agravios y su aplicación al caso carece de sustento normativo, por lo que no puede ser considerada hábil para sostener el recurso toda vez que no se hace cargo de la reducción dispuesta en el art.22 de la ley de arancel.



Por todo ello, con los alcances antes indicados, se procederá al estudio de los honorarios de los profesionales intervinientes en todo lo que resulta de los antecedentes del caso.

Teniendo ello en cuenta, los honorarios regulados a la dirección letrada de la parte actora resultan elevados, por lo que se los reduce del siguiente modo, al **Dr. Rodrigo Sario** a la cantidad cuarenta y cuatro con noventa y tres UMA (44,93) que representan a hoy la suma de cuatro millones quinientos mil pesos (\$4.500.000) y al **Dr. Néstor Hernán Dolera** a la cantidad de ciento catorce con sesenta y un UMA (114,61) que representan al día de hoy la suma de once millones cuatrocientos ochenta mil pesos (\$11.480.000).

Por no resultar reducidos los honorarios regulados al **Dr. Santiago Jorge Piantoni** en la cantidad de diez UMA (10) que representan a hoy la suma de un millón un mil setecientos treinta pesos (\$1.001.730), se los confirma.

En cuanto a lo [postulado](#) por el **Dr. Javier Ezequiel Pierrard** respecto de su regulación de honorarios que fue establecida en la cantidad de ocho UMA (8) que representan al día de la fecha la suma de ochocientos un mil trescientos ochenta y cuatro pesos (\$801.384). Sostiene esencialmente, dentro de otras consideraciones, que dichos emolumentos son exiguos y resultan inferiores a los topes mínimos establecidos por la ley de arancel que transcribe parcialmente en la pieza en tratamiento.

Al respecto cabe señalar que el quejoso forma parte de la dirección letrada de la parte demandada y que compartió su actividad profesional con otros dos profesionales. En este contexto y dado que la adición de las regulaciones de honorarios practicada a dicha dirección letrada supera ampliamente el mínimo establecido por la ley de arancel y que la regulación de honorarios practicada fue por la intervención en la audiencia prevista en el art. 360 del CPCC, los honorarios a este regulados



no resultan reducidos, por lo que se los confirma.

En cuanto a los honorarios del **Dr. Jorge Claudio Mayer** por resultar elevados, se la reduce a la cantidad de catorce con noventa y ocho UMA (14,98) que representan a la fecha la suma de un millón quinientos mil pesos (\$1.500.000) y los del **Dr. Juan Manuel Orquin Strassburger** a la cantidad de cincuenta y cinco con noventa y un UMA (55,91) que representan al día de la fecha la suma de cinco millones seiscientos mil pesos (\$5.600.000), ello en atención a la tarea efectivamente desarrollada, al resultado obtenido y la intervención de otro profesional por la misma parte.

Resultando también elevados los honorarios regulados a la representación letrada de la citada en garantía se los reduce, al **Dr. Maximiliano Romero Alvarez** a la cantidad de treinta y cuatro con noventa y cuatro UMA (34,94) que representan a hoy la suma tres millones quinientos mil pesos (\$3.500.000), al **Dr. Javier Ignacio Vicente Garay** a la cantidad de dos UMA (2) que representan al día de hoy la suma de doscientos mil trescientos cuarenta y seis pesos (\$200.346) y a la **Dra. Paula Gisela Cerullo** la cantidad de treinta y cuatro con noventa y cuatro UMA (34,94) que representan a hoy la suma tres millones quinientos mil pesos (\$3.500.000).

Considerando las constancias de autos, la ley de arancel precedentemente citada y el art.478 del Código Procesal, los honorarios regulados al perito **informático Diego Alberto Fernández** resultan elevados, por lo que se los reduce a la cantidad de cuarenta y nueve con noventa y dos UMA (49,92) que representan al día de hoy la suma de cinco millones de pesos (\$5.000.000).

Teniendo en cuenta lo establecido en el decreto 2536/15, lo dispuesto en el punto g) del art.2º) del anexo III) del Decreto 1467/11, los honorarios fijados a la **mediador Dr. Gustavo Adolfo Echegaray** en la



suma de un millón doscientos ochenta y dos mil ochocientos pesos (\$1.282.800),(100,85 UHOM) no resultan elevados, por lo que se los confirma.

Por la actuación en la alzada, atento el interés debatido en ella y las pautas del art.30 de la ley 27.423, regúlense los honorarios del **Dr. Néstor Hernán Dolera** en la cantidad de cincuenta y dos con noventa y un UMA (52,91) que representan al día de hoy la suma de cinco millones trescientos mil pesos (\$5.300.000), al **Dr. Juan Cabiche** la cantidad de cuarenta y dos con noventa y tres UMA (42,93) que representan a hoy la suma de cuatro millones trescientos mil pesos (\$4.300.000) y al **Dr. Juan Manuel Orquin Strassburger** en la cantidad de cuarenta y tres con noventa y tres UMA (43,93) que representan a la fecha la suma de cuatro millones cuatrocientos mil pesos (\$4.400.000).

Regístrese, notifíquese, publíquese en los términos de la acordada 10/2025 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación y devuélvase.

PAOLA MARIANA GUIADO – JUAN PABLO RODRÍGUEZ – BEATRIZ A. VERÓN
JUECES DE CÁMARA

Fecha de firma: 17/07/2026

Firmado por: MARIELA PERSICO, SECRETARIA DE CÁMARA

Firmado por: PAOLA MARIANA GUIADO, JUEZA DE CÁMARA

Firmado por: JUAN PABLO RODRIGUEZ, JUEZ DE CÁMARA

Firmado por: BEATRIZ ALICIA VERON, JUEZA DE CÁMARA



#34857794#511119232#20260717100858516