

Poder Judicial de la Nación

11039/2022

SULTANI, ALEJANDRO MARCELO Y OTROS c/ PARDO, ANTONIO FERNANDO Y OTROS s/NULIDAD DE ACTO JURIDICO

Buenos Aires, de julio de 2026.-

Y VISTOS:

Estos autos caratulados: “**Sultani, Alejandro Marcelo y otros c/ Pardo, Antonio Fernando y otros s/nulidad de acto juridico**”, Expediente N° 11039/2022, para dictar sentencia y de cuyas constancias;

RESULTA:

1) Que a fs. 126/136 se presentan **Sultani Alejandro Marcelo, Sultani Sergio Daniel, Sultani Gabriel Moisés y Kilzi Matilde**, por su propio derecho, y entablan formal demanda de nulidad de acto jurídico por interposición fraudulenta de persona en las compraventas relativas al inmueble sito en la calle Bacacay N° 3781 de esta Ciudad contra **Antonio Fernando Pardo, Daniel Gabriel Sigal, María Concepción García, Daniela Alejandra Iglesias, Pablo Adolfo Rivera Cano y Claudia Marcela Lis**.

Solicitan que se declare la nulidad de las Escrituras Públicas N° 53 de fecha 17 de febrero de 2013 y N° 504 de fecha 4 de julio de 2013, como así también del poder especial de fecha 29 de marzo de 2012 y/o de fecha 20 de diciembre de 2011, y que, en consecuencia, se ordene la anulación de los asientos registrales correspondientes respecto del inmueble ubicado en Bacacay N° 3781, inscripto ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal bajo la matrícula FR 1-73639.

Relatan que se encuentran legitimados para promover la presente acción en su carácter de herederos y cónyuge supérstite de Osvaldo Ovadia Sultani, quien fuera titular dominial del inmueble referido y falleciera el día 10 de abril de 2017. En ese sentido, invocan la declaratoria de herederos dictada con fecha 11 de diciembre de 2017 en los autos “Sultani Osvaldo Ovadia s/ sucesión ab intestato”, Expte. N° 41513/2017, en trámite por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 47.



Expresan que Osvaldo Ovadia Sultani era titular del inmueble sito en Bacacay N° 3781 de esta Ciudad, inscripto bajo la matrícula FR 1-73639, y que con fecha 22 de octubre de 2013 tomó conocimiento de que sobre dicha propiedad se habrían efectuado maniobras defraudatorias mediante dos escrituras que califican de espurias, sin su intervención, quedando como titular registral Daniel Gabriel Sigal.

Refieren que, a raíz de ello, se dio intervención a la Comisaría N° 43 de la Ciudad de Buenos Aires, formándose el Sumario N° 3946/2013 por averiguación de estafa, y que luego de diversas cuestiones de competencia la causa penal quedó radicada ante el Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional Federal N° 11, Secretaría N° 21, bajo el N° CCC 60934/2013, caratulada “Pardo Fernando Antonio y otro s/ estafa”.

Agregan que el día 18 de febrero de 2013, en las oficinas del escribano Pablo Adolfo Rivera Cano, titular del Registro Notarial N° 498 de La Plata, una persona que se habría identificado como Osvaldo Ovadia Sultani mediante la utilización de un documento nacional de identidad falso habría transferido el dominio del inmueble de la calle Bacacay N° 3781 a Fernando Antonio Pardo. Indican que dicha operación fue instrumentada mediante la Escritura Pública N° 53, por la suma de \$300.000, pese a que —según sostienen— el verdadero titular dominial no intervino ni prestó conformidad alguna.

Aducen que tampoco habría intervenido la cónyuge del titular, Matilde Kilzi, sino que otra persona se habría valido de un documento nacional de identidad falso a su nombre para prestar el asentimiento conyugal exigido por el entonces art. 1277 del Código Civil. Señalan que dicha transferencia fue inscripta ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con fecha 26 de marzo de 2013.

Resaltan que, a los fines de concretar aquella operatoria, se obtuvo previamente la expedición de un segundo testimonio de la escritura N° 125, otorgada el 19 de junio de 1975 ante el escribano Bosio, de la cual surgía la adquisición del inmueble por parte de Osvaldo Ovadia Sultani. Puntualizan que, para ello, una persona que se habría identificado como Daniela Alejandra Iglesias, también mediante el uso de documentación falsa, habría solicitado la certificación de su firma y la expedición del referido segundo testimonio ante el Archivo



Poder Judicial de la Nación

de Actuaciones Notariales del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Precisan que dicha persona habría exhibido un poder especial supuestamente otorgado por Osvaldo Ovadia Sultani, instrumentado mediante la Escritura N° 114 de fecha 20 de diciembre de 2011, pasada ante la escribana Claudia Marcela Lis. Sin embargo, sostienen que Osvaldo Ovadia Sultani jamás otorgó facultades a Daniela Alejandra Iglesias para realizar tal actuación, sino que una persona se habría identificado falsamente como aquel ante la escribana interviniente para conferir dicho poder.

Indican que, posteriormente, el día 2 de julio de 2013, Fernando Antonio Pardo transfirió el dominio del inmueble a Daniel Gabriel Sigal por la suma de \$300.000, operación instrumentada mediante la Escritura Pública N° 504, pasada ante la escribana María Concepción García, titular del Registro Notarial N° 1164 de esta Ciudad, e inscripta ante el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha 31 de julio de 2013.

Remarcan que, en el marco de la investigación penal, se habrían reunido elementos suficientes para disponer la citación a declaración indagatoria de diversos imputados, entre ellos Alberto Moisés Casabe, José Alberto Salvia, Fernando Antonio Pardo y Daniel Gabriel Sigal, por su presunta intervención en las maniobras mediante las cuales se habría enajenado irregularmente el inmueble de titularidad de Osvaldo Ovadia Sultani.

Subrayan que, según surge de la resolución penal que transcriben, se habrían secuestrado documentos nacionales de identidad apócrifos vinculados con los nombres de Osvaldo Ovadia Sultani, Matilde Kilzi y Daniela Alejandra Iglesias, extremo que —a su entender— corrobora la maniobra denunciada y la sustitución fraudulenta de personas en los actos escriturarios cuestionados.

Mencionan que, con posterioridad, se recibieron declaraciones indagatorias en sede penal y que tanto Pardo como Sigal habrían reconocido diversas circunstancias vinculadas con la operatoria y con la necesidad de retrotraer la situación registral del inmueble a favor de su legítimo titular. Asimismo, invocan un acuerdo de mediación de fecha 13 de octubre de 2016, del cual —según afirman— surgiría el reconocimiento expreso de la maniobra y de la afectación del derecho de propiedad de Osvaldo Ovadia Sultani.



Sostienen que las escrituras cuestionadas fueron otorgadas sin intervención del verdadero titular dominial, mediante sustitución fraudulenta de persona y utilización de documentación apócrifa, por lo que entienden que se trata de actos inexistentes o, subsidiariamente, nulos de nulidad absoluta. Alegan que no puede transmitirse válidamente un derecho real por quien no resulta propietario ni cuenta con legitimación para disponer del bien.

Concluyen señalando que corresponde declarar la nulidad de las Escrituras Públicas N° 53 y N° 504, del poder especial invocado para obtener el segundo testimonio y de todos los actos registrales derivados, ordenándose la anulación de los asientos respectivos respecto del inmueble de la calle Bacacay N° 3781, matrícula FR 1-73639.

Fundan en derecho, ofrecen prueba, hacen reserva del caso federal y solicitan se haga lugar a la demanda, con expresa imposición de costas.

2) Que a fs. 164/169 se presenta **Pablo Adolfo Rivera Cano**, por su propio derecho, y contesta la demanda incoada en su contra.

Niega todos y cada uno de los hechos que no sean objeto de expreso reconocimiento y, en particular, niega en forma expresa y categórica que la Escritura N° 53 pasada por ante él sea espuria, falsificada o falsa.

Relata que el encuadre del caso debe ceñirse al momento del hecho y, específicamente, a lo dispuesto por el art. 1002 inc. c) del Código Civil entonces vigente. En tal sentido, sostiene que cumplió fielmente con dicha normativa, toda vez que las partes exhibieron ante su presencia los documentos nacionales de identidad, procediendo al cotejo de rostro, número, picado del documento y fecha de nacimiento, agregando las correspondientes fotocopias al protocolo.

Expresa que las partes le acercaron copia de la escritura antecedente, sobre cuyos elementos solicitó los certificados de dominio e inhibición, junto con los restantes certificados emanados de las reparticiones pertinentes. Agrega que, una vez despachados los certificados y con la documentación original en su poder, procedió a cotejar todos los datos y a confeccionar la pertinente escritura traslativa de dominio.

Refiere que posteriormente citó a las partes a fin de formalizar la escritura y que, en dicho acto, la parte vendedora exhibió el testimonio original



Poder Judicial de la Nación

para su cotejo, el cual fue entregado a la parte compradora junto con una copia simple de la escritura de compra.

Indica que, con los elementos obrantes, surge el fiel cumplimiento de la disposición legal aplicable, por lo que descarta que la escritura como instrumento jurídico en sí mismo haya sido espuria, falsificada o que el acto jurídico haya sido volcado en una escritura pública falsa.

Remarca que las circunstancias de tiempo y forma relativas a edad y documentación de las partes fueron cotejadas por el escribano conforme el real saber y entender requerido a un notario, y que todos los datos necesarios para confeccionar la escritura surgían de la exhibición del título antecedente y de los restantes recaudos explicados.

Agrega, a modo ilustrativo, que el señor Alberto Moisés Casabé había sido cliente de la escribanía y que, en el año 2013, se presentó en el estudio manifestando que su cuñado Fernando Antonio Pardo había comprado un inmueble en Capital Federal a Osvaldo Ovadia Sultani, solicitándole que efectuara la escritura traslativa de dominio.

Puntualiza que, conforme el procedimiento habitual descripto, realizó la Escritura de Compraventa N° 53 de fecha 17 de febrero de 2013, y que los originales de la documentación vinculada con dicha operatoria fueron agregados a requerimiento del Juzgado Nacional en lo Criminal de Instrucción N° 30, Secretaría N° 164, en la causa N° 60.934/13.

Sostiene que, como escribano, cumplió cabalmente con la normativa entonces vigente y que quienes suscribieron la Escritura N° 53 acreditaron su identidad con los elementos que el Estado requiere, esto es, documento nacional de identidad original, numeración coincidente y fotografías compatibles con las edades de los presentes.

Subraya que la escritura en sí misma no es espuria, sino que lo falso, inauténtico o ilegítimo habría sido el hecho anterior al acto notarial, vinculado con la presunta falsificación de documentación y sustitución de persona, circunstancia que afirma resultó totalmente ajena a su conocimiento.

Aduce que lo espurio fueron las acciones contralegem cometidas antes de la redacción del instrumento público, mediante la presentación ante un agente público de personas que se habrían identificado como Osvaldo Ovadia

OSO



Sultani y Matilde Kilzi con documentos que luego, en sede penal, se comprobarían falsos, circunstancia que —según afirma— lo coloca como víctima accesoria de aquella maniobra.

Concluye señalando que no se opone a la petición de la actora en cuanto a la declaración de nulidad de la Escritura N° 53, pasada por ante él con fecha 17 de febrero de 2013, con su correspondiente declaración de inexistencia y anulación del asiento registral.

Ofrece prueba, solicita la citación en garantía de Federación Patronal Seguros S.A., funda en derecho y pide se declare las nulidades correspondientes.

3) Que a fs. 172/178 se presenta **Daniela Alejandra Iglesias**, por intermedio de apoderado, y contesta la demanda incoada en su contra.

Niega todos los hechos invocados que no sean objeto de expreso reconocimiento y, en particular, niega haber participado en maniobra fraudulenta o delictiva alguna, o en actos tendientes a despojar a Osvaldo Ovadia Sultani y a su esposa del inmueble sito en Bacacay N° 3781 de esta Ciudad.

Expresa que Daniela Alejandra Iglesias no conocía, con anterioridad a la audiencia de mediación, a los codemandados Antonio Fernando Pardo, Daniel Gabriel Sigal, María Concepción García, Pablo Adolfo Rivera Cano, Claudia Marcela Lis, Haydee Rodríguez Vieytes, Alberto Moisés Casabé ni a ninguna otra de las personas mencionadas en la demanda. Asimismo, afirma que tampoco conoció al señor Osvaldo Ovadia Sultani ni a Matilde Kilzi antes de dicha instancia prejudicial.

Refiere que su representada no tuvo noticia alguna del inmueble de la calle Bacacay N° 3781 ni de sus propietarios antes de ser citada a mediación. Niega haber solicitado a la escribana Haydee Rodríguez Vieytes la certificación de una firma en una nota dirigida al Archivo de Actuaciones Notariales del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires para obtener un segundo testimonio de la escritura del inmueble.

Agrega que tampoco utilizó poder alguno supuestamente otorgado a su favor por Osvaldo Ovadia Sultani, y niega que la rúbrica inserta en la nota atribuida a su mandante le pertenezca, afirmando que necesariamente se trata de una firma falsa.



Poder Judicial de la Nación

Aduce que, de haber ocurrido el hecho relatado en la demanda, este habría sido llevado a cabo por una persona que utilizó un documento falso emitido a nombre de Daniela Alejandra Iglesias y con su número correcto de DNI. En tal sentido, desconoce la certificación de firmas y la documentación que se le atribuye, por no haber sido de su autoría.

Reconoce como cierto, en cambio, el relato de la demanda en cuanto evidencia la ajenidad de su representada respecto de los actos defraudatorios investigados en sede penal, destacando que nunca fue citada ni imputada en la causa criminal tramitada ante el Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional Federal N° 11.

Indica que tampoco fue parte del acuerdo de mediación agregado a fs. 117/121, suscripto entre el señor Sultani y su esposa, por un lado, y los demandados Pardo y Sigal, por el otro, mediante el cual estos últimos habrían reconocido el dominio de Sultani sobre el inmueble de Bacacay N° 3781.

Relata que la maniobra defraudatoria habría consistido en una trama delictual que incluyó la falsificación de documentos de identidad, entre ellos uno atribuido a su representada, mediante el cual se habría fraguado un poder a su favor. Señala que, con ese supuesto poder, una persona impostora habría suscripto una nota certificada notarialmente para requerir un segundo testimonio de la escritura de dominio del inmueble.

Remarca que la única intervención que la demanda atribuye a quien compareció como Daniela Alejandra Iglesias se vincula con la solicitud del segundo testimonio ante el Archivo Notarial, pero destaca que la propia actora reconoce que se habría utilizado un DNI falso, fraguado a nombre de su mandante.

Subraya que, conforme surge de la causa penal y de la resolución transcripta en la demanda, se habrían secuestrado documentos apócrifos a nombre de Osvaldo Ovadia Sultani, Matilde Kilzi y Daniela Alejandra Iglesias, lo que —a su entender— demuestra que su representada fue también víctima de la maniobra y no partícipe de ella.

Puntualiza que Daniela Alejandra Iglesias siempre tuvo en su poder su documento original legítimo, sin haberlo extraviado ni denunciado como



sustraído, circunstancia que, según afirma, demuestra la complejidad de la operatoria desplegada por los autores de la maniobra.

Menciona que, al tomar conocimiento de los hechos en la audiencia de mediación, su mandante concurrió al día siguiente al Juzgado Criminal y Correccional Federal N° 11 junto con el Dr. Arturo Gavier, a fin de interiorizarse de la causa penal. Allí —según refiere— pudo constatar la existencia de un documento nacional de identidad falso a nombre de Daniela Alejandra Iglesias, con su número real, pero con fotografía y firma falsas.

Sostiene que su representada es absolutamente ajena a la serie de maniobras delictuales relatadas en la demanda y que no tuvo vinculación alguna con el despojo denunciado por los actores. Por ello, afirma que no existe nexo convencional ni legal que justifique su responsabilidad ni la procedencia de la acción en su contra.

Aclara, no obstante, que no formula objeción alguna respecto de la declaración de invalidez de las escrituras cuya nulidad se pretende, ni tampoco en caso de que se considere aplicable la figura de la inexistencia del acto de transmisión dominial. En ese sentido, comparte que, de comprobarse el despojo y los actos preparatorios invocados, corresponde retrotraer las cosas al estado anterior a la maniobra defraudatoria.

Precisa que la declaración de invalidez debería alcanzar a todos los actos viciados, desde el supuesto otorgamiento de poder a favor de su representada hasta las posteriores transmisiones dominiales a favor de Fernando Antonio Pardo y Daniel Gabriel Sigal.

Se opone, sin embargo, a la imposición de costas a su parte, por considerar que su ajenidad a los hechos fue reconocida en la propia demanda y surge de la causa penal. Sostiene que, en todo caso, las costas derivadas de su intervención deben ser soportadas por quien la convocó al proceso y/o por quienes resulten responsables de la maniobra denunciada.

Ofrece prueba y solicita se rechace la demanda en lo que respecta a Daniela Alejandra Iglesias, con costas en la forma peticionada.

4) Que a fs. 165 se presenta **Daniel Gabriel Sigal**, por derecho propio, se notifica espontáneamente del traslado de la demanda y se allana a la acción.



Poder Judicial de la Nación

Manifiesta que, en los términos del art. 307 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, se allana en forma real, total e incondicional a la presente acción judicial, en consonancia con el acuerdo de mediación suscripto con fecha 13 de octubre de 2016, solicitando que las costas sean impuestas en el orden causado.

Expresa que, en su carácter de comprador, también resultó damnificado y perjudicado por el accionar delictivo de terceros, y que tomó conocimiento de la maniobra efectuada en su perjuicio a raíz de la causa penal.

Reconoce la documental acompañada por la parte actora y el relato de los hechos allí efectuado, sin perjuicio de dejar asentada su calidad de damnificado y del sobreseimiento dictado a su respecto en sede penal.

Solicita que se declare la nulidad de la inscripción registral del asiento efectuado a su nombre, así como también la correspondiente al anterior titular registral, Antonio Fernando Pardo, respecto del inmueble sito en la calle Bacacay N° 3781 de esta Ciudad, matrícula FR 1-73639, restituyéndose la titularidad en cabeza del señor Osvaldo Ovadia Sultani y, por ende, de su cónyuge supérstite y herederos.

Peticiona que se tenga por efectuado el allanamiento en forma real e incondicional; que se haga lugar a la demanda y que se lo exima del pago de las costas judiciales.

5) Que a fs. 169/175 se presenta **María Concepción García**, por intermedio de apoderado, y contesta la demanda incoada en su contra.

Solicita el rechazo de la acción en todos sus términos, con costas, y niega todos y cada uno de los hechos expuestos por la parte actora que no sean objeto de expreso reconocimiento.

En particular, niega que los actores se encuentren legitimados para promover la presente acción, que revistan el carácter de herederos de Osvaldo Ovadia Sultani y que este haya sido titular del inmueble sito en la calle Bacacay N° 3781 de esta Ciudad.

Asimismo, niega la existencia de maniobras defraudatorias, de escrituras espurias o nulas, de actos jurídicos inexistentes, de sustitución fraudulenta de persona, de utilización de documentos falsos, de compraventas falsas o celebradas por personas no legitimadas, así como también que Osvaldo



Ovadia Sultani y Matilde Kilzi no hubieran intervenido en los actos cuestionados.

Desconoce el acuerdo de mediación acompañado, las declaraciones indagatorias, la prueba documental agregada por la actora y todo reconocimiento que se atribuya a los demandados respecto de la maniobra denunciada.

Relata que su mandante se desempeña como escribana pública desde hace más de treinta años y que es titular del Registro Notarial N° 1164 de la Capital Federal.

Expresa que, en su carácter de funcionaria investida de fe pública, tiene a su cargo recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las personas que recurren a ella, confiriendo autenticidad y certeza jurídica a los actos pasados ante su presencia.

Refiere que fue contratada para realizar la Escritura Pública N° 504, pasada al folio 1254, de fecha 4 de julio de 2013, y que antes de otorgarla efectuó diversas operaciones previas, entre ellas la indagación de la voluntad de las partes, la calificación del acto, la verificación de su adecuación legal y el estudio de títulos, este último a través de la escribana Adriana González, titular de la matrícula N° 4548.

Agrega que, cumplidos dichos recaudos, configuró el negocio jurídico con todos los requisitos exigidos por la ley, respetando las operaciones propias de la actividad notarial, tales como la configuración documental, autenticación, autorización, reproducción, estudio de títulos y registración posterior.

Sostiene que, en la operación notarial cuestionada, se cumplieron todos los requerimientos, condiciones y formalidades necesarias para que la escritura sea auténtica, verdadera, válida y oponible.

Remarca que el documento emitido por el notario se encuentra dotado de fe pública y que dicha fe responde a razones de necesidad, seguridad y certeza en las relaciones jurídicas, haciendo plena fe por sí mismo mientras no sea redargüido por la vía correspondiente.

Subraya que la escritura pública constituye un instrumento válido, elaborado y autorizado por un profesional del derecho, que otorga seguridad y previsibilidad a las relaciones contractuales de las partes.



Poder Judicial de la Nación

Aduce que en el caso existió intermediación, calificación, encuadramiento legal, autoría y unidad de acto, principios propios de la función notarial, y que todos los hechos relevantes se verificaron ante la propia escribana interviniente.

Concluye señalando que la escritura labrada por su mandante resulta absolutamente válida y eficaz, por lo que no puede ser tachada de nula.

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

6) Que fs. 184 se declara la rebeldía del demandado **Antonio Fernando Pardo** quien no se ha presentado en autos a hacer valer sus derechos a pesar de encontrarse debidamente notificado conforme diligencia de fs. 154.

7) Que a fs. 209/213 se presenta **Claudia Marcela Lis**, por derecho propio, y contesta la demanda incoada en su contra.

En primer término, opone excepción de falta de legitimación pasiva, con fundamento en lo dispuesto por el art. 347 inc. 3° del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, solicitando su admisión como de previo y especial pronunciamiento, con costas.

Sostiene que la pretensión actora procura la nulidad de las Escrituras N° 53 de fecha 17 de febrero de 2013 y N° 504 de fecha 4 de julio de 2013, así como también de determinados poderes especiales, pero que no tuvo intervención alguna en las escrituras traslativas de dominio cuya nulidad se persigue.

Expresa que, según el propio relato de la demanda, se le atribuiría haber intervenido en un supuesto poder asentado en la Escritura N° 114 de fecha 20 de diciembre de 2011, mediante el cual Osvaldo Ovadia Sultani habría conferido facultades a Daniela Alejandra Iglesias. Sin embargo, niega haber confeccionado dicho poder y afirma que ninguna referencia concreta se formula en la demanda respecto de la nulidad o invalidez de aquella escritura.

Agrega que dicho instrumento no fue acompañado por la actora ni surge, según afirma, que haya sido presentado u obtenido en la causa penal, motivo por el cual entiende que no existe razón para haber sido demandada en las presentes actuaciones.



Remarca que tampoco surge de los antecedentes penales acompañados que se le atribuya participación alguna en la operatoria denunciada como ilícita, ni que haya sido citada como imputada o testigo en dichas actuaciones. Por ello, afirma que la supuesta nulidad investigada en sede penal no afectaría la validez de ninguna escritura otorgada por ella.

Subsidiariamente, opone excepción de prescripción. Aduce que, aun en la hipótesis de considerarse que se pretende cuestionar un poder especial en el que habría intervenido, la acción se encontraría prescripta, toda vez que desde la fecha atribuida al acto y desde el conocimiento invocado por la parte actora —22 de octubre de 2013— habría transcurrido en exceso el plazo previsto por el art. 4030 del Código Civil entonces vigente.

Señala que no puede considerarse suspendido el curso de la prescripción por la causa penal, en tanto allí no se habría investigado la supuesta nulidad de la escritura o poder en el que se le atribuye intervención, ni fue convocada en aquella sede.

Asimismo, opone excepción de defecto legal en el modo de proponer la demanda, con fundamento en el art. 347 inc. 5° del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Afirma que la forma en que fue redactada la pretensión resulta confusa e impide ejercer adecuadamente su derecho de defensa, por no identificarse con precisión el acto jurídico que se le imputa ni acompañarse la escritura correspondiente.

Al contestar demanda, niega todos y cada uno de los hechos invocados por la parte actora que no sean objeto de expreso reconocimiento, así como también la documentación acompañada.

En particular, niega que corresponda declarar la nulidad de las Escrituras N° 53 y N° 504, de los poderes especiales referidos por la actora, de los actos jurídicos cuestionados y de los asientos registrales vinculados con el inmueble sito en la calle Bacacay N° 3781 de esta Ciudad.

Niega, asimismo, que los actores sean herederos y cónyuge supérstite de Osvaldo Ovadia Sultani, que este haya sido titular del inmueble referido, que se hayan efectuado maniobras defraudatorias, que hayan existido escrituras espurias o actos jurídicos inexistentes, y que se hubiera utilizado documentación falsa en los términos expuestos en la demanda.



Poder Judicial de la Nación

Desconoce la resolución penal transcripta por la actora, las declaraciones indagatorias allí mencionadas, el alegado reconocimiento de los demandados y la intervención que se le atribuye en el otorgamiento de un poder especial a favor de Daniela Alejandra Iglesias.

Al relatar su versión de los hechos, sostiene que no participó como escribana en ninguna de las escrituras cuya nulidad, inexistencia o invalidez se solicita en autos. Reitera que las Escrituras N° 53 y N° 504 fueron pasadas ante otros escribanos y que su supuesta intervención se limitaría a un poder que niega haber otorgado.

Sin perjuicio de ello, manifiesta que, para el hipotético caso de demostrarse que hubiera autorizado algún poder a favor de Daniela Alejandra Iglesias, su actuación profesional se habría desarrollado conforme los códigos y reglamentos propios de la función notarial, especialmente en lo relativo a la identificación de las partes y a la constatación de su voluntad de otorgar el acto jurídico encomendado.

Refiere que la actividad del notario consiste en dar fe pública y dotar al acto jurídico de las formalidades correspondientes, extremando los recaudos necesarios para conferirle validez. Afirma que, de haber intervenido en el acto cuestionado, dichos recaudos habrían sido cumplidos expresamente.

Explica que, por tratarse de una escritura de considerable antigüedad, no se encuentra en su poder, pero que solicitó copia al Archivo de Actuaciones Notariales, comprometiéndose a acompañarla una vez obtenida.

Ofrece prueba, funda en derecho y solicita que se tenga por contestada la demanda en legal tiempo y forma, por opuestas las excepciones, y que, oportunamente, se rechace la demanda, con costas a la actora.

8) Que a fs. 245/250 se presenta **Federación Patronal Seguros S.A.U.**, por intermedio de apoderado y contesta la citación en garantía efectuada respecto del demandado Pablo Adolfo Rivera Cano.

Reconoce que el demandado Rivera Cano tenía contratado con su mandante un seguro de responsabilidad civil profesional instrumentado mediante la póliza N° 835062, en el marco del ejercicio de su actividad profesional de escribano.



Expresa que dicha póliza prevé una suma máxima asegurada de \$300.000 para el riesgo de responsabilidad civil profesional, con una franquicia o descubierto obligatorio a cargo del asegurado del 2,5% sobre la suma asegurada.

Aclara que la cobertura invocada resulta aplicable a los hechos debatidos en autos, por tratarse de la póliza vigente al momento de la celebración de la mediación previa obligatoria a la que se alude en la demanda. Señala que, si bien el asegurado no se hizo presente en dicha mediación, se encontraba notificado de ella.

Manifiesta que acepta la vinculación procesal como citada en garantía en los términos del art. 118 de la ley 17.418, pero deja expresamente establecido que, en caso de existir condena contra su asegurado, su eventual responsabilidad deberá limitarse estrictamente a la medida del seguro contratado, con aplicación de la suma asegurada, la franquicia pactada y demás condiciones de póliza.

Sostiene que la aseguradora sólo podría ser condenada en caso de que exista responsabilidad del asegurado y en la medida en que la condena exceda la franquicia prevista contractualmente. Agrega que, si no se configura conducta reprochable, daño o responsabilidad civil atribuible al demandado Rivera Cano, no corresponde extender condena alguna a su mandante.

Plantea, asimismo, que el asegurado no efectuó denuncia administrativa del siniestro en los términos del art. 46 de la ley 17.418, por lo que su mandante tomó conocimiento de los hechos con la notificación de la demanda.

En virtud de ello, deja reservados los derechos de repetir contra el asegurado cualquier suma que eventualmente debiera afrontar en el marco del presente proceso, así como también el derecho de declinar el siniestro si, una vez formulada la denuncia, surgieran hechos nuevos o causales de exclusión de cobertura.

Al contestar la citación en garantía, niega todos y cada uno de los hechos expuestos en la demanda que no sean objeto de expreso reconocimiento. En particular, niega que el asegurado haya incurrido en mala praxis profesional, que tenga responsabilidad por los hechos debatidos, que su actuación haya



Poder Judicial de la Nación

ocasionado daño a la parte actora, que exista antijuridicidad, impericia, negligencia o responsabilidad civil profesional atribuible a Rivera Cano.

Desconoce, asimismo, la documentación acompañada por la actora, en cuanto a su contenido y autenticidad, salvo que se trate de instrumentos públicos o emanados de su mandante.

Expresa que su parte no tuvo intervención directa en los hechos debatidos y que tampoco existió denuncia de siniestro por parte del asegurado. Por tal motivo, adhiere al relato de los hechos efectuado por Pablo Adolfo Rivera Cano en su contestación de demanda.

Ofrece prueba y adhiere a la oportunamente ofrecida por el asegurado Rivera Cano.

Formula reserva del caso federal y solicita que oportunamente se rechace la demanda en forma íntegra, con expresa imposición de costas.

9) Que a fs. 266 se dicta resolución mediante la cual se resuelve desestimar la excepción de defecto legal opuesta por la demandada Claudia Marcela Lis a fs. 209/213, cuyo traslado fuera contestado por la parte actora a fs. 215/216.

Por otra parte, se dispuso diferir para la sentencia definitiva el tratamiento de las excepciones de falta de legitimación pasiva y de prescripción opuesta en forma subsidiaria por la misma demandada, por no poder ser resueltas como de puro derecho.

10) Que a fs. 279 se celebra la audiencia preliminar prevista en el art. 360 del Código Procesal.

11) Que a fs. 280 se presentan Sultani Alejandro Marcelo, Sultani Sergio Daniel, Sultani Gabriel Moisés y Kilzi Matilde, por su propio derecho, y Claudia Marcela Lis, también por derecho propio, con sus respectivos letrados patrocinantes, y manifiestan haber arribado a un acuerdo respecto de la situación procesal de la codemandada Lis.

Exponen que las partes se han dado las explicaciones del caso, motivo por el cual la codemandada desiste de las excepciones oportunamente interpuestas, prestando la parte actora conformidad con dicho desistimiento, y acordando que las costas sean impuestas por su orden.

OSO



Asimismo, la codemandada desiste de la nulidad de la notificación oportunamente planteada.

A su vez, Claudia Marcela Lis desiste de toda la prueba ofrecida al contestar demanda, sin perjuicio de negar su participación en los hechos relatados por los actores y de sostener que eventualmente habría sido víctima de una sustitución de persona, circunstancia que —según refiere— se encontraría en trámite ante la justicia penal.

Presta conformidad para que oportunamente se declaren nulos los asientos registrales cuestionados y, por ende, la nulidad de las escrituras solicitadas, a fin de que la propiedad recaiga en cabeza del damnificado, renunciando a todo reclamo formulado en autos.

Por su parte, la actora, sin reconocer hechos ni derecho y en su carácter de herederos y cónyuge supérstite, manifiesta que no le consta la maniobra fraudulenta atribuible a la codemandada. En consecuencia, desiste de la acción y del derecho de reclamar daños y perjuicios contra Claudia Marcela Lis y contra su eventual compañía aseguradora, así como también de efectuar denuncias ante el Colegio de Escribanos.

Finalmente, los letrados patrocinantes de ambas partes prestan conformidad con los desistimientos formulados y con la imposición de costas por su orden.

12) Que a fs. 284, 285 y 296 se presentan Sultani Alejandro Marcelo, Sultani Sergio Daniel, Sultani Gabriel Moisés y Kilzi Matilde, por derecho propio; Pablo Adolfo Rivera Cano, también por derecho propio; y Federación Patronal Seguros S.A.U., en su carácter de citada en garantía, todos con sus respectivos letrados, y manifiestan haber arribado a un acuerdo respecto de la situación procesal del codemandado Rivera Cano y de la aseguradora citada.

Exponen que las partes se han dado las explicaciones del caso, razón por la cual el codemandado Pablo Adolfo Rivera Cano no se opone a la petición de la parte actora tendiente a que se declare la nulidad de la Escritura N° 53, pasada por ante él con fecha 17 de febrero de 2013, con su correspondiente declaración de inexistencia y anulación del asiento registral.



Poder Judicial de la Nación

Aclaran que dicha conformidad es prestada sin perjuicio de que Rivera Cano niega haber tenido participación en el hecho delictual narrado por la parte actora.

Asimismo, la parte actora manifiesta que desiste de la acción y del derecho de reclamar daños y perjuicios contra Pablo Adolfo Rivera Cano y/o contra la citada en garantía Federación Patronal Seguros S.A.U., como así también de formular cualquier otro reclamo de otra índole contra aquellos.

Agrega que también desiste de efectuar denuncias ante el Colegio de Escribanos, atento a que se le han brindado las explicaciones del caso a su entera satisfacción, desistiendo de cualquier reproche penal y/o civil contra el notario y su compañía de seguros.

Por su parte, el codemandado Rivera Cano y la citada en garantía Federación Patronal Seguros S.A.U. prestan conformidad con el desistimiento formulado por la parte actora y con la imposición de costas por su orden, respecto de sus respectivas representaciones letradas.

Finalmente, manifiestan que, en virtud del desistimiento de la parte actora, la prueba oportunamente ofrecida por Pablo Adolfo Rivera Cano y por Federación Patronal Seguros S.A.U. deviene inoficiosa, solicitando que así se tenga presente.

13) Que a fs. 288 y 289 se presentan Sultani Alejandro Marcelo, Sultani Sergio Daniel, Sultani Gabriel Moisés y Kilzi Matilde, por derecho propio, y María Concepción García, representada por su letrada apoderada, y manifiestan haber arribado a un acuerdo respecto de la situación procesal de la codemandada García.

Exponen que las partes se han dado las explicaciones del caso, razón por la cual la codemandada no se opone a la petición de la parte actora tendiente a que se declare la nulidad de las escrituras mencionadas en el escrito de demanda, con su correspondiente declaración de inexistencia y anulación del asiento registral.

La parte actora presta conformidad con ello y las partes acuerdan que las costas sean impuestas por su orden.

OSO



Asimismo, la codemandada desiste de toda la prueba oportunamente ofrecida al contestar demanda, sin perjuicio de negar su participación en el hecho delictual narrado por los actores.

A su vez, presta conformidad para que oportunamente se declaren nulos los asientos registrales cuestionados y, por ende, la nulidad de las escrituras solicitadas, a fin de que la propiedad recaiga en cabeza del damnificado, renunciando a todo lo reclamado.

14) Que a fs. 291 se presentan Sultani Alejandro Marcelo, Sultani Sergio Daniel, Sultani Gabriel Moisés y Kilzi Matilde, por derecho propio, y solicitan la reanudación del proceso y el proveimiento de las pruebas informativas conducentes.

Manifiestan que, atento las conformidades prestadas y los desistimientos de las pruebas de absolución de posiciones y testimoniales ofrecidas por los codemandados, sólo quedarían pendientes las pruebas informativas e instrumentales ofrecidas por la parte actora en su escrito de demanda y por la codemandada Iglesias.

Asimismo, invocan las rebeldías decretadas en autos, el allanamiento del codemandado Sigal y la conformidad prestada por los restantes codemandados respecto de la realidad de los hechos narrados en la demanda y de la procedencia de la nulidad de los actos jurídicos cuestionados, a fin de restituir el asiento registral a favor de la familia Sultani.

En virtud de ello, solicitan que se reanuden los plazos procesales y se provean únicamente las pruebas informativas conducentes para el esclarecimiento de los hechos, dejándose sin efecto la fijación de una nueva audiencia en los términos del art. 360 del Código Procesal, así como la producción de prueba que consideran inconducente o superflua, por razones de celeridad y economía procesal.

Finalmente, respecto de la codemandada Daniela Alejandra Iglesias, la parte actora, sin reconocer hechos ni derecho y en su carácter de herederos y cónyuge supérstite, manifiesta que no le consta la maniobra fraudulenta efectuada y desiste de la acción y del derecho de reclamarle daños y perjuicios, así como también de cualquier reproche penal y/o civil en su contra.



Poder Judicial de la Nación

15) Que a fs. 292 se proveen las pruebas pertinentes para la dilucidación de la causa.

16) Que a fs. 18104 se colocan los autos para alegar de conformidad con lo previsto por el art. 482 del Código Procesal, prerrogativa de la que hicieran uso la parte actora y la demandada Daniela Iglesias.

17) Que conclusa la causa para la definitiva, se dicta el llamamiento de autos para sentencia, providencia que a la fecha se encuentra firme.

Y CONSIDERANDO

I.- Como previo cabe dejar sentado que si bien a la fecha de esta sentencia rige el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (conf. Ley 26.944 y 27.077), de acuerdo al sistema de derecho transitorio contenido en el art. 7° del CCyC, la relación jurídica que origina esta demanda, al haberse consumado antes del advenimiento del actual Código Civil y Comercial, debe ser juzgada en sus elementos constitutivos y con excepción de sus consecuencias no agotadas de acuerdo al sistema del anterior Código Civil (decreto ley 17.711) interpretado, claro está, a la luz de la Constitución Nacional y de los Tratados Internacionales de Derechos Humanos ratificados por nuestro país porque así lo impone una correcta hermenéutica y respeto a la supremacía constitucional (conf. CNCiv., Sala B, “D. A. N y otros c. C. M. L. C SA y otros s/ daños y perjuicios resp. prof. médicos y aux.” del 06/08/2015, íd. Sala E, “D., I. S. c/ B., D. A. y otro s/ daños y perjuicios” c. 42650/2016 del 23/03/2021, entre otros).

Es que la validez o nulidad del acto jurídico se juzga según la ley vigente al momento en que el mismo fue realizado y aquí estamos juzgando la validez de una compraventa de fecha anterior a la entrada en vigencia del nuevo Cód. Civil y Comercial (cfr. CNCiv., sala B, autos “E., N. C. c. C., G. M. y otro s/ nulidad de acto jurídico, 12/05/2017, TR LALEY AR/JUR/37583/2017).

II.- Asimismo, es dable apuntar que no me encuentro obligado a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN, Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225, etc.). En sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el mismo (CSJN, Fallos: 274:113; 280:320; 144:611).



Por demás, cabe remarcar que, en el terreno de la apreciación de la prueba, el juzgador puede inclinarse por lo que le merece mayor fe en concordancia con los demás elementos de mérito que puedan obrar en el expediente, siendo ello, en definitiva, una facultad privativa del magistrado (conf. CNCiv, Sala J, autos “M., K. S. c. Instituto Médico de Obstetricia S.A. y otros s/ Daños y perjuicios - Resp. Prof. Médicos y Aux., 10/03/2021, La Ley Online: AR/JUR/1550/2021).

III.- Persiguen Alejandro Marcelo Sultani, Sergio Daniel Sultani, Gabriel Moisés Sultani y Matilde Kilzi en su carácter de herederos y cónyuge supérstite de **Osvaldo Ovadia Sultani**, quien fuera titular dominial del inmueble sito en la calle **Bacacay N° 3781** de esta Ciudad de Buenos Aires la nulidad de acto jurídico por interposición fraudulenta de persona en las compraventas relativas a dicho inmueble.

Solicitan que se declare la nulidad de las Escrituras Públicas N° 53 de fecha 17 de febrero de 2013 y N° 504 de fecha 4 de julio de 2013, como así también del poder especial de fecha 29 de marzo de 2012 y/o de fecha 20 de diciembre de 2011, y que, en consecuencia, se ordene la anulación de los asientos registrales correspondientes respecto del inmueble ubicado en Bacacay N° 3781, inscripto ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal bajo la matrícula FR 1-73639.

Cabe resaltar que a fs. 303 obra digitalizada la sucesión ab-intestato del fallecido Sr. Osvaldo Ovadia Sultani, caratulada “SULTANI, OSVALDO OVADIA s/SUCESIÓN AB-INTESTATO”, expediente n° 41513/2017, tramitada por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 47.

De dichas actuaciones surge que Matilde Kilzi, Gabriel Moisés Sultani, Sergio Daniel Sultani y Alejandro Marcelo Sultani promovieron el juicio sucesorio del nombrado causante, fallecido el día 10 de abril de 2017. Asimismo, a fs. 65 la Sra. Matilde Kilzi manifestó que el inmueble sito en la calle Bacacay n° 3781 de esta Ciudad integraba el acervo hereditario y revestía el carácter de bien propio del causante.

IV.- Ante este Tribunal tramitaron los autos caratulados “Sultani, Osvaldo Ovadia C/ Pardo, Antonio Fernando Y Otros S/Homologación de Acuerdo - Mediación”, expediente n° 89997/2016, en los que a fs. 135/140 se



Poder Judicial de la Nación

USO

presentó el Sr. Osvaldo Ovadia Sultani, por su propio derecho, promoviendo demanda a fin de obtener la homologación del convenio de mediación celebrado con fecha 13 de octubre de 2016 ante el mediador Dr. Saúl José Arbit, en el marco del expediente MEPRE n° 24237-1. Asimismo, solicitó que se declarara la nulidad y/o ineficacia y/o inexistencia de diversos actos jurídicos y escrituras públicas vinculadas con el inmueble sito en la calle Bacacay 3781 de esta Ciudad, entre ellas las Escrituras Públicas n° 53 y n° 504, como así también de la escritura de poder especial allí referida y de la expedición del segundo testimonio del título de propiedad. A su vez, requirió el libramiento de la documentación correspondiente para su inscripción ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad de Buenos Aires y el levantamiento de la medida de no innovar, al solo efecto de posibilitar la anulación de las inscripciones registrales pertinentes.

A lo que a fs. 141 la por entonces titular de este Juzgado resolvió que, tomando en consideración que en el acuerdo celebrado en el marco del proceso de mediación no habían participado todos los intervinientes en los actos jurídicos cuya nulidad y/o ineficacia y/o inexistencia se solicitaba, y que los comparecientes pretendían pactar sobre actos y derechos indisponibles —en tanto se encontraba comprometido el interés fiscal y la intervención de escribanos públicos—, la vía elegida devenía improcedente. En ese sentido, se hizo saber que el acuerdo no podía ejecutarse en los términos del art. 500 inc. 4° del Código Procesal, que no correspondía la ratificación de firmas ni su homologación, y que debía promoverse el debido proceso contradictorio, con intervención de todos los participantes de los actos cuestionados. En consecuencia, se ordenó readecuar el escrito de inicio conforme los requisitos previstos por el art. 330 del Código Procesal y acompañar, en su caso, los testimonios originales de los actos jurídicos cuya nulidad y/o ineficacia y/o inexistencia se peticionaba.

V.- Asimismo, a fs. 1961/2306 obra digitalizada la causa penal CFP n° 11340/2006/TO1, caratulada “Casabe, Moisés y otros s/falsificación de documentos públicos”, y sus conexas, entre ellas la causa n° 3381 —CCC 60934/2013—, en la que se investigaron las maniobras vinculadas con la enajenación irregular de diversos inmuebles, entre ellos el que nos ocupa en los



presentes obrados, sito en la calle Bacacay n° 3781 de esta Ciudad, que fuera de titularidad de Osvaldo Ovadia Sultani.

En lo que aquí interesa, de la sentencia dictada por el Tribunal Oral en lo Criminal Federal n° 2 surge que el Fiscal de la instancia anterior requirió la elevación a juicio respecto de Alberto Moisés Casabe, José Alberto Salvia, Fernando Antonio Pardo y Jorge Rubén Del Villar, atribuyéndoles haber participado en las maniobras mediante las cuales se enajenó irregularmente el referido inmueble. Allí se reseñó que, el día 18 de febrero de 2013, en las oficinas del escribano Pablo Adolfo Rivera Cano, una persona que se habría identificado como Osvaldo Ovadia Sultani mediante la utilización de un documento nacional de identidad falso transfirió el dominio del inmueble a Fernando Antonio Pardo, operación instrumentada mediante la escritura n° 53. También se indicó que, en dicho acto, otra persona se habría hecho pasar por Matilde Kilzi, prestando el asentimiento conyugal exigido por el entonces art. 1277 del Código Civil. La operación fue inscripta ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el 26 de marzo de 2013.

A su vez, se tuvo por acreditado que, para concretar aquella operación, se obtuvo previamente un segundo testimonio de la escritura n° 125, otorgada el 19 de junio de 1975 ante el escribano Bosio, que daba cuenta de la adquisición del inmueble por parte de Osvaldo Ovadia Sultani. Para ello, se utilizó una nota con firma certificada mediante acta de certificación de firmas F008040127 del 28 de febrero de 2012, en la que una persona se habría identificado falsamente como Daniela Alejandra Iglesias, invocando un poder especial que habría sido otorgado por Osvaldo Ovadia Sultani mediante escritura n° 114 del 20 de diciembre de 2011, pasada ante la escribana Claudia Marcela Lis. Sin embargo, la sentencia señaló que Sultani jamás confirió tales facultades, sino que Jorge Rubén Del Villar se identificó como aquél mediante la utilización de un documento nacional de identidad falso y otorgó dicho poder especial a Iglesias.

En particular, en el apartado “B).4. Hecho 5”, el Tribunal sostuvo que las escrituras n° 53 del 18 de febrero de 2013, n° 114 del 20 de diciembre de 2011, y la nota con firma certificada mediante el acta F008040127 del 28 de



Poder Judicial de la Nación

febrero de 2012, eran documentos públicos cuyas formas resultaban verdaderas, pero que contenían declaraciones falaces sobre aspectos esenciales que debían probar, tales como la identidad y las firmas de las personas intervinientes con capacidad para realizar los actos allí plasmados, por lo que resultaban ideológicamente falsas. En esa línea, destacó que en la escritura n° 53 una persona se identificó como Osvaldo Ovadia Sultani y otra como Matilde Kilzi —prestando asentimiento conyugal— mediante la utilización de documentos nacionales de identidad falsificados, transfiriendo así el dominio del inmueble sito en Bacacay n° 3781 a Fernando Antonio Pardo.

OSU

También se tuvo por acreditado que, con posterioridad, el día 2 de julio de 2013, Fernando Antonio Pardo transfirió el dominio del inmueble a Daniel Gabriel Sigal, operación instrumentada mediante la escritura n° 504, pasada ante la notaria María Concepción García, e inscripta ante el Registro de la Propiedad Inmueble de esta Ciudad el 31 de julio de 2013. El Tribunal señaló que, de ese modo, quedó perfeccionada la maniobra de defraudación por estelionato, en tanto Pardo, en carácter de vendedor, junto con Salvia y Del Villar —entre otros—, procedió a enajenar un inmueble que, si bien registralmente figuraba a su nombre, le resultaba ajeno, por haber sido ilegítimamente despojado a Sultani, cuya titularidad no se encontraba discutida.

Asimismo, la sentencia concluyó que, a raíz de las falsedades insertas en los documentos y de la utilización de documentos públicos material e ideológicamente falsos, se transmitió sucesivamente la titularidad registral del inmueble sito en Bacacay n° 3781, pese a que su titular registral nunca había firmado la escritura traslativa de dominio, generándose un perjuicio efectivo en desmedro de los derechos de Osvaldo Ovadia Sultani y Matilde Kilzi, quienes se vieron impedidos de disponer del bien.

Finalmente, en cuanto al encuadre jurídico, el Tribunal consideró que la conducta de Fernando Antonio Pardo resultaba constitutiva de los delitos de falsedad ideológica de documentos públicos —reiterado en dos ocasiones—, uso de documento público ideológicamente falso, uso de documentos destinados a acreditar la identidad de las personas falsos —reiterado en cuatro ocasiones—, todos ellos en calidad de partícipe necesario; defraudación por estelionato, en calidad de autor, y estafa, en carácter de coautor, todos en concurso ideal. En



consecuencia, fue condenado a la pena de tres años de prisión en suspenso y costas. Por su parte, Jorge Rubén Del Villar fue condenado a la pena de tres años de prisión en suspenso y costas, por considerárselo penalmente responsable de los delitos de falsedad ideológica de documento público, estafa y defraudación por estelionato, en calidad de partícipe necesario, y uso de documento destinado a acreditar la identidad de las personas falso y falsedad ideológica de documento público, en calidad de autor, todos en concurso ideal.

Por último, la sentencia dispuso comunicar lo resuelto a ese Juzgado, en el marco del expediente n° 89.997/2016, vinculado con el inmueble motivo de la presente contienda.

VI.- Frente al allanamiento asumido en autos por el accionado Daniel Gabriel Sigal (ver fs. 165), y la postura asumida por los codemandados María Concepción García, Daniela Alejandra Iglesias, Pablo Adolfo Rivera Cano y Claudia Marcela Lis, como así también por la citada en garantía Federación Patronal Seguros S.A.U. (ver fs. 172/178, 280, 284, 285, 288/289, 291 y 296), frente al fondo de la cuestión que también importa un allanamiento a la pretensión principal, cabe señalar que dicho acto consiste en un acto procesal unilateral de los demandados de someterse a las pretensiones de sentencia solicitada por la parte actora en la demanda.

Es decir, lo esencial en todo allanamiento es la voluntad de la parte de someterse a las pretensiones de la contraria. Por lo tanto, aquel realizado por el demandado implicaría el reconocimiento objetivo de la procedencia del planteo de la contraria. (conf. CNCiv, Sala E, autos “D. C. A. c/ T., M.A. y otros s/desalojo por vencimiento de contrato”, 3/10/2019).

El allanamiento es el acto jurídico procesal del demandado del que resulta su sometimiento a la demanda, y por el cual reconoce, más que la exactitud de los hechos, la legitimidad de las pretensiones de la actora, de modo que se conforma con que el proceso se resuelva total o parcialmente de acuerdo con ellas (conf. CNCivil, Sala F, LL 1997-B-806).

En este entendimiento, se ha sostenido que el allanamiento no pone fin a la instancia sino la resolución que admite el pedido (conf. C.S.J.N., Fallos 312:605). Es por ello que, tanto la declaración de puro derecho como el eventual allanamiento a la demanda, no relevan al juez de pronunciar sentencia. Lo



Poder Judicial de la Nación

contrario implicaría privar a ese modo anormal de terminación del proceso de sus efectos jurídicos propios, pues el hecho de haber finalizado la etapa cognoscitiva de la litis no generaría un título ejecutivo, en función del cual podrían tornarse exigibles las condenas (conf. CNCivil, Sala A, LL 1996-D-865 n°38.898-5, citado en Highton – Areán, “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación...”, ed. Hammurabi, t° 5, pág. 617, comen. art. 307).

Es que, a la parte actora le interesa el pronunciamiento judicial por la declaración de certeza que contiene, que una vez firme con autoridad de cosa juzgada entrañará un acto, no solo regulado por el derecho público, sino también inatacable, a la par que susceptible de ejecución procesal forzada (conf. Fenochietto, Carlos E., “Código Procesal Civil y...”, ed. Astrea, t° 2, com. art. 307, n 7, pág. 177 y sus citas; Falcón, Enrique M., “Código Procesal Civil y...”, ed. Abeledo-Perrot, t° 2, com. art. 307, n 307.9.1, pág. 490 y sus citas en nota 2).

A tenor de lo expuesto cabe concluir que el allanamiento implica la sumisión a la pretensión de la parte actora, y la aceptación de la legitimidad de la misma, por lo que en dichos casos corresponde hacer lugar a la acción intentada.

VII.- Por lo demás, atento la rebeldía decretada a fs. 165 respecto del codemandado Fernando Antonio Pardo, huelga destacar que uno de los efectos propios de la incontestación de la demanda consiste en la tácita admisión por el accionado de la autenticidad de los instrumentos en que se funda la pretensión. Y aquellas actitudes (silencio y contumacia) generan, además, la presunción de veracidad de los hechos pertinentes y lícitos que se invocan en el escrito introductorio de la instancia.

De ahí que por vía de disposiciones como las de los artículos 59, 60 y 356, inc. 1°, del Código Procesal, bien puede darse a la accionada y a la citada como tercero silentes por reconocidos los hechos que expresamente han sido afirmados —en términos claros y precisos— en el escrito liminar, dándose de esta manera una presunción favorable a los derechos de quien acciona y que sólo podría ser desvirtuada por medio de una prueba en contra (conf. CNCiv., Sala D, 18/8/83, ED 107-637).

Ello es así, por cuanto las normas legales citadas (arts. 60 y 356 inc. 1° del código procesal) constituyen la regulación procesal específica de la normativa sustancial contenida en el artículo 263 del Código Civil y Comercial de la



Nación, según el cual el silencio debe considerarse como manifestación de la voluntad cuando hay obligación de expedirse impuesta por ley (conf. CNCiv., Sala G, 19/8/80, ED 90-631).

Y la promoción de una demanda, su pertinente traslado y el debido anoticiamiento de ella constituyen, sin lugar a dudas, uno de los supuestos típicos en que hay obligación de manifestarse por imperio de la ley. De tal suerte que a quien no la responde o es rebelde al emplazamiento judicial, se le impone la sanción que consiste en tenerle por reconocidos los hechos sostenidos por el actor (conf. CNCiv., Sala C, 12/3/79, ED 86-272) y la autenticidad de los documentos en que se funda la pretensión (art. 356, inc. 1º del Código Procesal).

VIII.- Atento la forma en que ha quedado trabada la litis y lo que resulta de las constancias de la causa penal, no se encuentra discutido en esta instancia que el fallecido Sr. Osvaldo Ovadia Sultani, como titular dominial del inmueble objeto de autos, no participó ni en el acto de otorgamiento de un poder especial para la obtención de un segundo testimonio del título de propiedad del referido inmueble, ni de la transmisión a “non domino” a favor del póstumo adquirente (Sr. Pardo).

A partir de lo expuesto, no puede sino colegirse que el Sr. Fernando Antonio Pardo carecía de facultades para enajenar el mentado bien que le vendió al demandado Daniel Gabriel Sigal.

Cabe recordar que mientras que la nulidad es una sanción de la ley que recae sobre un acto jurídico real o existente -es decir, que reúne los elementos esenciales de tal- al cual el Derecho declara inválido y priva de sus efectos propios, la “inexistencia” es una noción conceptual -no legal- que se aplica a ciertos hechos que, no obstante tener la apariencia de actos jurídicos, no son tales por carecer de algún elemento esencial de ellos, sea el sujeto, sea el objeto, sea la forma específica. A este no ser acto jurídico se lo designa adecuadamente con la denominación de “acto jurídico inexistente” (conf. CNCiv. Sala A, in re “G., D. E.y otros c/ Lucero S.A. s/ reivindicación”, del 07/8/2017 y Llambías, Jorge J., Tratado de derecho civil. Parte general, Lexis Nexis, Buenos Aires, 2003, T. II, n° 1909, p. 511/512;).



Poder Judicial de la Nación

De tal guisa, la compraventa del inmueble motivo de juzgamiento se trataría según esta corriente de un acto inexistente (no nulo), debido a falta de aptitud del enajenante. Va de suyo, que el propietario no intervino en la operación.

No obstante, es dable señalar también que la doctrina nacional no es unánime en cuanto a la categoría de los actos jurídicos inexistentes, que es resistida por algunos autores que engloban esos supuestos en los actos nulos de nulidad absoluta (en ese sentido: Salvat, Raymundo Fe- cha, “Tratado de derecho civil argentino. Parte General”, Tipográfica Editora Argentina, Buenos Aires, 1964, T. II, p.735/736, n° 2604; Arauz Castex, Manuel, Derecho Civil. Parte general, Cooperadora de Derecho y Ciencias Sociales, Buenos Aires, 1974, T. II, p. 448/449; Zannoni, Eduardo A., “Reivindicación contra subadquirentes de inmuebles que adquirieron de un enajenante ‘a non domino’”, LA LEY 1982-I, p. 781; Nieto Blanc, Ernesto E., “Inexistencia y nulidad”, LA LEY 94-806; Buteler, José A., “Nulidad e inexistencia”, LA LEY 104-885; Lloveras de Resk, María E., Tratado teórico práctico de las nulidades, Depalma, Buenos Aires, 1991, p. 54; Tobías, José W., “Ineficacia e invalidez en los actos jurídicos y el Proyecto de Cód. Civil (Decreto 685/1996)”, en Alterini, Juan Martín - Picasso, Sebastián - Wajntraub, Javier Hernán (coords.), Instituciones de derecho privado moderno. Problemas y propuestas, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2001, p. 151, y en “La teoría de la invalidez en la hora actual y las soluciones del Proyecto de Código”, LA LEY 2013-E, 1218, entre otros).

En el caso, sea que se considere que no hubo declaración por lo que no habría habido acto jurídico (hipótesis de inexistencia) o bien una declaración viciada y por lo tanto acto jurídico inválido, (supuesto de nulidad) (conf. López Olaciregui, José M., en Salvat, Raymundo M., Tratado de derecho civil argentino. Parte General, Tipográfica Editora Argentina, Buenos Aires, 1964, T. II, p.761 y ss., n° 2641), lo cierto es que en la especie el vendedor se atribuyó una aptitud que no tenía, de ahí que el acto carezca de eficacia para los fines propuestos. Y ello, por cuanto la compraventa en cuestión no ha de producirlos ante la ausencia de uno de los elementos esenciales del acto jurídico como resulta el sujeto, en el caso una transmisión a non domino (conf. CNCiv, Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala D, autos “Aizen, José Luis C. Panelo, Guillermo

USO



Federico y otros s/nulidad de acto jurídico, 31/10/2023, TR LALEY AR/JUR/143073/2023).

En esa misma perspectiva se ha dicho que cuando el propietario no intervino debe tenerse en cuenta que nos encontramos frente a una acción delictiva que no podría tener virtualidad suficiente como para hacer perder su derecho al propietario sin su intervención. Así, en caso de duda debe hacerse aplicación del criterio reiteradamente sustentado por la jurisprudencia e inclinarse por la tesis que mejor resguarda las garantías constitucionales (SC Provincia de Mendoza, 27/12/2007, Hugalde de Sánchez, Nidia, LLGran Cuyo 2008-140; SC Buenos Aires, noviembre 17- 992. Ramos Roberto M. c. Bagnardi, Martín, DJ, 1993-2-355. CNCiv., sala F, Sigfrido, S. A. en: Erdman del Carril, Elisa M. E. y otros c. Lozada, Mario, 27/08/1979. CNCiv., sala G, marzo 27-995)

Refuerza todo lo dicho el Código Civil y Comercial de la Nación vigente el cual ha establecido en el último párrafo del artículo 392 que “Los subadquirentes no pueden ampararse en su buena fe y título oneroso si el acto se ha realizado sin intervención del titular del derecho”.

Al respecto huelga destacar que incluso en los aspectos que continúan siendo regidos por la legislación derogada, las disposiciones del Código Civil y Comercial constituyen una valiosísima pauta interpretativa, en tanto condensan las actuales tendencias doctrinales y jurisprudenciales y expresan además la intención del legislador de nuestros días (conf. CNCiv, sala A, 25/6/2015, “C., Jérica María c/ B., Carlos Ricardo y otros s/ Daños y perjuicios”; ídem, 30/3/2016, “F., Celeste Ester c/ D. P., Virginia Gabriela y otro s/ Daños y perjuicios”, expte. n.º 11.725/2013; 11/10/2016, “R., Jorge Oscar c/ A., Adrián Bartolomé y otro s/ Nulidad de acto jurídico”, íd, “A., Adrián Bartolomé y otro c/ R., Jorge Oscar s/ Restitución de bienes”, exptes. n.º 47.289/2001 y 38.328/2003; ídem, CAC y C, Azul, sala II, 15/11/2016, “Ferreira, Rodríguez Amelia c/ Ferreira Marcos, y otra s/ Desalojo”, LL 2017-B, 109, RCCyC 2017 (abril), 180; Galdós, Jorge Mario, “La responsabilidad civil y el derecho transitorio”, LL 16/11/2015, 3).

En virtud de todo lo hasta aquí expuesto, atento lo decidido en el marco de la causa penal referenciada, en virtud de los efectos producidos por la rebeldía decretada respecto del codemandado Antonio Fernando Pardo, que con-



Poder Judicial de la Nación

USO

siste en tenerle por reconocidos los hechos sostenidos por el actor y la autenticidad de los documentos en que se funda la pretensión (art. 356, inc. 1º del Código Procesal), y que el allanamiento formulado por los codemandados Daniel Gabriel Sigal, María Concepción García, Daniela Alejandra Iglesias, Pablo Adolfo Rivera Cano y Claudia Marcela Lis y por la citada en garantía implica la sumisión a la pretensión de la parte actora y la aceptación de la legitimidad de la misma, corresponde hacer lugar a la demanda impetrada por Alejandro Marcelo Sultani, Sergio Daniel Sultani, Gabriel Moisés Sultani y Matilde Kilzi, en su carácter de herederos y cónyuge supérstite de Osvaldo Ovadia Sultani, decretando la nulidad de las Escrituras Públicas n° 53, pasada ante el escribano Pablo Adolfo Rivera Cano, n° 504, pasada ante la escribana María Concepción García, y n° 114, pasada ante la escribana Claudia Marcela Lis, como así también de los actos instrumentales y registrales derivados de aquéllas; y, por tal razón, la anulación del asiento registral de titularidad n° 6428290, correspondiente a la compraventa instrumentada mediante Escritura Pública n° 504, pasada ante la escribana María Concepción García, Registro 1164, como así también de su antecedente, es decir, el asiento n° 9; y de todo otro asiento registral derivado de las escrituras y actos cuya nulidad aquí se declara (asiento número 7), respecto del inmueble sito en la calle Bacacay n° 3781 de esta Ciudad, matrícula FR 1-73639.

IX.- a) Las costas del proceso habrán de ser impuestas al demandado Fernando Antonio Pardo, por estricta aplicación del criterio objetivo de la derrota (art. 68 del Cód. Procesal).

b) En cuanto a los codemandados *Daniel Gabriel Sigal, María Concepción García, Pablo Adolfo Rivera Cano y Claudia Marcela Lis*, como así también respecto de la citada en garantía *Federación Patronal Seguros S.A.U.*, ponderando el allanamiento formulado, las conformidades prestadas en torno a la procedencia de la pretensión principal y los acuerdos alcanzados durante la tramitación de la causa, en los que se convino expresamente la distribución de las costas en el orden causado, corresponde imponerlas por su orden.

c) Finalmente, respecto de *Daniela Alejandra Iglesias*, cabe ponderar que, si bien resistió su vinculación personal con la maniobra fraudulenta investigada, desde su primera presentación no formuló objeción a la



declaración de invalidez de los actos jurídicos cuestionados y sostuvo que, de comprobarse el despojo denunciado, correspondía retrotraer las cosas al estado anterior a la maniobra.

Asimismo, debe valorarse que de las constancias de la causa penal surge la utilización de documentación apócrifa a su nombre y que, con posterioridad, la parte actora manifestó que no le constaba participación alguna de la nombrada en la maniobra fraudulenta, desistiendo de toda pretensión resarcitoria y de cualquier reproche penal o civil en su contra.

En tales particulares circunstancias, las costas devengadas con motivo de la intervención de Daniela Alejandra Iglesias habrán de ser impuestas al demandado Fernando Antonio Pardo.

X.- Por estas consideraciones y disposiciones legales citadas, juzgando en definitiva, **FALLO:** **1)** Hacer lugar a la demanda impetrada por Alejandro Marcelo Sultani, Sergio Daniel Sultani, Gabriel Moisés Sultani y Matilde Kilzi, en su carácter de herederos y cónyuge supérstite de Osvaldo Ovadia Sultani y, en consecuencia, declarar la nulidad de las Escrituras Públicas n° 53, pasada ante el escribano Pablo Adolfo Rivera Cano, n° 504, pasada ante la escribana María Concepción García, y n° 114, pasada ante la escribana Claudia Marcela Lis, como así también de los actos instrumentales y registrales derivados de aquéllas; **2)** Disponer la anulación del asiento registral de titularidad n° 6428290, correspondiente a la compraventa instrumentada mediante Escritura Pública n° 504, pasada ante la escribana María Concepción García, Registro 1164, como así también de su antecedente, es decir, el asiento n° 9; y de todo otro asiento registral derivado de las escrituras y actos cuya nulidad aquí se declara (asiento número 7), respecto del inmueble sito en la calle Bacacay n° 3781 de esta Ciudad, matrícula FR 1-73639; **3)** Imponer las costas al demandado Fernando Antonio Pardo, con excepción de las devengadas respecto de los codemandados Daniel Gabriel Sigal, María Concepción García, Pablo Adolfo Rivera Cano y Claudia Marcela Lis, y de la citada en garantía Federación Patronal Seguros S.A.U., que se imponen por su orden. Las costas correspondientes a la intervención de Daniela Alejandra Iglesias se imponen al demandado Fernando Antonio Pardo, conforme lo expuesto en el considerando IX; y **4)** Difiérase la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes



Poder Judicial de la Nación

para una vez establecido el interés económico comprometido en el proceso con arreglo a lo prescripto por el art. 23 del Arancel. **Cópiese, notifíquese por Secretaría; firme que sea, comuníquese mediante oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de esta ciudad de Buenos Aires y al Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y, oportunamente, archívese.-**

USO

