



NEUQUEN, 3 de mayo del año 2018.

**Y VISTOS:**

En acuerdo estos autos caratulados: "**CHANDIA ADELA C/ DENKIEWICZ EVA CRISTINA Y OTRO S/ DESALOJO SIN EXISTENCIA DE CONTRATO DE LOCACION (COMODATO, OCUPACION, ETC)**", (JNQCII1 EXP N° 518349/2017), venidos a esta Sala II integrada por los Dres. Patricia **CLERICI** y Jorge **PASCUARELLI** en legal subrogancia (conf. Ac. 14/2017), con la presencia de la Secretaria actuante, Dra. Micaela **ROSALES** y,

**CONSIDERANDO:**

I.- La parte actora apeló el resolutorio de fs. 103, mediante el que se estableció que el incidente de nulidad que promovió contra el instrumento privado certificado en una escribanía con los demandados, excedía el trámite previsto por el art. 175 del CPCyC.

En su memorial de fs. 108/111, dijo que se incurrió en una errónea e insuficiente valoración del art. 175 del CPCyC, y que si bien entendió que se ha incurrido en un error de tipeo al consignarse al art. 195, el ordenamiento en cuestión autoriza claramente a que el planteo realizado por su parte tramite por incidente separado pero en este proceso.

Siguió diciendo que existió también una insuficiente valoración y fundamentación respecto de la vía procedente, ya que al expresarse que debería ocurrir por la vía y el modo correspondiente, no se dijo la forma en que debería atacar la validez de la documentación acompañada.

Indicó que su planteo tiene íntima vinculación con este proceso en función de la presentación de prueba documental por la contraria y por el tipo de instrumento resulta justificado el trámite incidental no como acción autónoma, lo que importaría un desgaste jurisdiccional innecesario.



Agregó que, conforme surge de los fundamentos de la demanda y del relato de los hechos, el ataque de falsedad y nulidad del boleto de compraventa que contiene firmas certificadas por escribano público adjuntado, para sostener la ocupación indebida del inmueble debe hacerse de la misma forma que si se tratara de un instrumento público, siendo la vía establecida por el art. 395 la del incidente.

Citó jurisprudencia.

Sostuvo la necesidad de sustanciar el incidente para probar la falsedad y nulidad denunciada y que la exclusión realizada por la jueza de grado en el auto atacado vulnera su derecho de defensa al dejarla expuesta al dictado de una eventual sentencia contraria, fundada en un instrumento nulo.

Afirmó que no existe otra vía procesal más idónea para atacar la eficacia de la prueba ofrecida.

Volvió a citar jurisprudencia y petitionó.

Corrido el traslado de rito, no fue contestado.

II.- Resumida la cuestión, adelantamos que el recurso no tendrá favorable recepción.

Ello, por cuanto no observamos el agravio actual, concreto y de imposible reparación ulterior que la decisión le genere al apelante, dado que la magistrada de grado no se pronunció en forma definitiva sobre la cuestión, ni denegó su tramitación, sino que ordenó acudir a las vías previstas al fin solicitado.

En ese sentido, en uso de sus facultades de dirección de este proceso y en función de la pretensión tendiente a la declaración de nulidad e inoponibilidad del instrumento denominado 'boleto de compraventa' acompañado por la parte demandada, la jueza entendió que desbordaba la vía



incidental prevista en la legislación procesal para la declaración de nulidad de actos procesales.

Si bien es cierto que la a quo omitió indicar cuál sería esa vía, también lo es que la recurrente se limitó a indicar los vicios incurridos en tal acto, tanto en su realización como en la sinceridad de su contenido, sin encarrilar su pedido en la norma del art. 395 del CPCyC que cita recién en esta instancia, de acuerdo a lo que surge en el punto II. 3 de la presentación de fs. 102 vta., norma que permite redargüir la falsedad de un instrumento en principio, público, tanto por vía de incidente o de acción.

En esa dirección, al escogerse la opción de redargución, los argumentos sobre los que debe fundarse esa pretensión nulificatoria deben estar necesariamente vinculados con la validez y eficacia del documento esgrimido, lo que no ocurre en el caso.

Así lo sostuvo la Sala I, en anterior y actual composición, al decir que:

*"...La redargución de falsedad sólo es exigible cuando se impugnan aquellos hechos que el oficial público dice haber realizado o que han ocurrido en su presencia, pero no cuando se atacan por falsas las manifestaciones efectuadas por las partes o se sostiene la inexistencia de las relaciones o situaciones jurídicas que no aparecen expresamente consignadas en el instrumento, aunque puedan presumirse de los hechos que en él se consignan como acontecidos. Tales situaciones sólo pueden tenerse como existentes por vía de presunción y siendo ésta "iuris tantum", basta la simple prueba en contrario para tenerlas por desvirtuadas. Cód. Civ. art. 994." Cc0002 Sm 36282 RSD-220-94 28/07/1994. Juez: Mares (sd) Caratula: Ventura, Domingo C/ Pisani, Antonio S/ Incidente De Nulidad. Mag. Votantes: Mares - Occhiuzzi - Cabanas ("Sandoval Ramos y*



otro c/ Sasma s/ Reivindicatoria", expte. N° 337736/6, resolutorio del 7 de noviembre de 2006).

Así también, que:

*"En esta línea se ha señalado que si bien el art. 395 del C.P.C. y C. establece que la redargución de falsedad de un instrumento público tramitará por incidente que deberá promoverse dentro del plazo de diez días de realizada la impugnación. Luego, en el escrito de iniciación del incidente se debe fundar clara y concretamente la impugnación en los hechos y en el derecho, además de ofrecer toda la prueba (art. 178) y:*

*"Con excepción del supuesto en que se ponga en tela de juicio la verdad de los hechos que el oficial o funcionario público ha anunciado como cumplidos por él mismo o que han pasado en su presencia, el incidente sólo puede fundarse en la falsedad material del documento (público o privado) y no en su falsedad ideológica, aunque se ha resuelto que este último tipo de falsedad puede discutirse mediante el trámite incidental que establecen el CPCN, 395 y preceptos similares si existe acuerdo de partes [...]"*

*"Por lo tanto, la vía incidental resulta también inadmisibles cuando se persigue la declaración de nulidad del documento", (Palacio, Lino E. - Alvarado Velloso, Adolfo, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Tomo 8º, p. 205, Rubinzal - Culzoni, Santa Fe 1999).*

*En el caso, la resolución de la A-quo resulta ajustada a derecho por cuanto la presentación de los demandados incumple con los presupuestos señalados, debido a que el pedido de redargución de falsedad se funda en que la supuesta venta fue realizada por un precio vil, que la escritura omitió consignar el estado civil del vendedor y que la transferencia de propiedad que debiera ser su objeto no se ha configurado por carecer el acto de elementos esenciales*



*para su validez, y la pretensión consiste en que se declare la falsedad y consiguiente anulación del instrumento y la nulidad absoluta de la venta simulada del inmueble (extraído de la copia del escrito de presentación cuya copia obra a fs. 225/231). Es decir, que la pretensión y sus fundamentos exceden el marco de conocimiento del incidente antes señalado..." ("Díaz c/ Díaz y otro s/ Desalojo sin contrato de locación", expte. N° 446353/11, resolutorio del 31 de mayo de 2012).*

Sobre esta base, y como dijimos, los vicios aducidos por la interesada apuntaron a la realización del acto y a la sinceridad de su contenido.

Nótese que al momento de fundar su pretensión dijo: *"vengo a desconocer el contenido de ese instrumento... es un instrumento nulo por adolecer de la formalidad específica requerida por el art. 1184 inc. 1° del Código Civil vigente al momento de suscripción, encontrarse incompleto y en blanco en la mayoría de su cuerpo y diferir con la copia que le fue dada a la suscripta en esa oportunidad... es nulo por fallas relativas al objeto por cuanto si ese fuera el negocio que la suscripta tuvo en miras al suscribir el instrumento, las partes habríamos infringido la Cláusula CUARTA de la ESCRITURA NUMERO DOSCIENTOS OCHO... la suscripta se encontraba en un estado de necesidad de extrema gravedad, en su casa había sido incendiada por vecinos y su hija había sido detenida quedando a cargo de su nieto e hijo menor... el instrumento acusado de nulidad (...) en absoluto refleja -en su contenido- la intención que esta parte tuvo en miras al contratar..."* (textual, fs. 101/102).

Por lo cual y aún habiéndose invocado la norma en análisis, la decisión de la a quo en que la vía incidental elegida por la recurrente no resulta idónea para dilucidar la validez del tal acuerdo, resulta acertada.



**PODER JUDICIAL  
DE NEUQUÉN**

III.- Por los motivos expuestos, es que se confirmará el resolutorio apelado, sin costas de Alzada dada la intervención de la Defensoría oficial y por no existir contradictorio.

Por ello, esta **Sala II**

**RESUELVE:**

I.- Confirmar el resolutorio de fs. 103, sin costas de Alzada.

II.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y, en su oportunidad, vuelvan los autos a origen.

**Dra. Patricia M. Clerici - Dr. Jorge Pascuarelli**  
**Dra. Micaela S. Rosales - Secretaria**