



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

**“DE LA SERNA, STELLA MARIS C/ FERRUA, CARLOS JOSÉ S/ ES-
CRITURACIÓN” EXPTE. N° 34751/2019**

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los días del mes de junio de 2025, reunidos en acuerdo los Sres. Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala “F” para conocer en los autos del epígrafe, respecto de las cuestiones sometidas a su decisión, a fin de determinar si es arreglada a derecho la sentencia apelada.

Practicado el sorteo correspondiente resultó el siguiente orden de votación: Sres. Jueces de Cámara Dra. SCOLARICI. Dr. RAMOS FEIJÓO. Dr. PARRILLI.

A la cuestión propuesta, la Dra. Gabriela M. Scolarici dijo:

I. La presente se origina en la acción entablada por la parte actora requiriendo que se condene al demandado a escriturar a su favor el inmueble sito en el primer piso –unidad funcional N°5- del edificio de la calle Lavalle 166/168/170, de esta ciudad.

Relató que con fecha 20 de septiembre de 2013, ante el escribano Armando G. Malich, se suscribió la escritura traslativa de dominio, en virtud de la cual el demandado, Carlos J. Ferrua, compró a “Nari Cereales SRL” la unidad funcional N°5 ubicada en el primer piso del inmueble sito en la calle Lavalle 166/168/170 de esta ciudad. Que ese mismo día se suscribió un contradocumento, en virtud del cual el demandado reconoció expresamente que él no resultaba ser el real comprador del referido inmueble, siendo la real compradora la actora.

Que en la cláusula tercera de dicho documento el demandado se comprometió a suscribir un boleto de compraventa con fecha 29 de noviembre de 2013 y un poder irrevocable de venta ante



el escribano Marcelo Lozano. Que el aludido boleto de compraventa fue suscripto, mas no así el poder irrevocable de venta.

Refirió que en el mencionado boleto de compraventa el demandado se comprometió a escriturar el inmueble aludido a nombre de la actora pero no lo hizo.

Sostuvo que del texto del contradocumento surge que la simulación tenía carácter de lícita en los términos del art. 957 del Código Civil derogado, por lo que tendría validez entre las partes, no así frente a terceros.

Seguidamente manifestó que el demandado, en lugar de cumplir lo acordado en el contradocumento y boleto de compraventa suscriptos, primero intimó al escribano Malich, luego de un año de haberse realizado la escritura, quien le respondió que, ante su propia autorización, le había entregado el título de propiedad al Dr. Jorge E. Iñon.

Que luego de un largo período, donde fue la actora quien abonó las expensas, impuestos y servicios de la unidad funcional, el demandado promovió una mediación prejudicial por reivindicación de la propiedad, siendo la primera audiencia el día 27 de septiembre de 2018, y que desde esa audiencia hasta el cierre de la mediación, su parte mantuvo la reconvención por escrituración, por lo que el demandado ha quedado en mora desde dicha primera audiencia de mediación.

Sostuvo que la simulación reflejada en el contradocumento que se acompaña no viola la ley ni los derechos de terceros, por lo que, en los términos del art. 335 del Código Civil y Comercial de la Nación, la presente acción de escrituración sería procedente.

Añadió que el demandado jamás tuvo la tenencia del inmueble, ya que desde el día en que se realizó la escritura





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

permaneció en su poder y fue ella quien abonó en la medida de sus posibilidades la totalidad de los gastos del mismo.

Al responder el traslado de la demanda el accionado se opuso a la pretensión de la actora. Sostuvo que desde el año 2006 operaba como comitente para la firma “Nari Cereales SRL”, la que le abonaba puntualmente las diferencias de dinero entre el precio de la compra del cereal y el que finalmente resultaba de acuerdo a los vaivenes del mercado. Que a partir del año 2009 empeoró la situación financiera y económica de la referida sociedad y le empezaron a adeudar sumas de dinero por diversas comisiones.

Que en el año 2011 le propusieron, sabiendo que estaba por vender una propiedad, que invierta dinero en “Nari Cereales SRL”, y creyendo que podía ser verosímil el futuro prometedor proyectado por dicha sociedad, le entregó el importe de ochenta mil dólares, en parte para ayudar a su agente de bolsa, el señor Carlos A. Tallone, gerente de la firma.

Refirió que como la situación de “Nari Cereales SRL” no mejoró, no le abonaron las comisiones que le adeudaban ni le devolvieron el dinero que les había dado.

Que ante dicha situación la sociedad le ofreció otorgarle, a cuenta de la deuda referida, un departamento sito en la calle Lavalle 166, de esta ciudad, unidad funcional N°5.

Que con fecha 3 de octubre de 2013 celebró el boleto de compraventa del referido inmueble, acordándose que daría en comodato gratuito a la vendedora el inmueble por el plazo de un año.

Que el día 20 de noviembre de 2013 se formalizó la pertinente escritura, adquiriendo su parte el mencionado bien.

Manifestó que el pago del precio se realizó mediante depósitos efectuados en la cuenta de la vendedora que están referidos en la escritura, más el dinero que le adeudaba la vendedora por el préstamo y deudas que tenía con su parte.



Luego refirió que nunca firmó el boleto de compraventa ni el contradocumento que acompañó la actora con su demanda, o al menos nunca fue consiente de haberlos suscripto, situación que puede encuadrarse, eventualmente, en el delito de abuso de firma en blanco.

Que a la época en que se produjeron los hechos relatados se hallaba atravesando una grave depresión por haber dejado de percibir las comisiones y ganancias que le correspondían por su actividad con la empresa Nari Cereales SRL y por haber entregado a dicha empresa el dinero producto de la venta de una de sus propiedades, y que dicha situación fue aprovechada por la actora para burlar sus derechos.

Asimismo opuso el demandado la prescripción de la acción intentada por la actora y del boleto de compraventa – rechazadas mediante la resolución de fs. 140- y reconvino por reivindicación del inmueble de marras, solicitando se le haga entrega de la escritura traslativa de dominio y de la posesión del referido bien.

II. La sentencia de primera instancia dictada con fecha 2 de diciembre de 2024 rechazó la reconvención interpuesta y admitió la demanda, condenando a José Carlos Ferrua a que dentro del plazo de 30 días proceda a transferir el dominio del inmueble sito en la calle Lavalle 166/168/170, unidad funcional n° 5 del 1° piso de esta ciudad, Matrícula 17-235/5 a nombre de la parte actora, bajo apercibimiento de ejecutar forzosamente la prestación, en los términos de los arts. 1018 del Código Civil y Comercial y 512 del Código Procesal. Impuso las costas del juicio al demandado.

III. Apeló el demandado, quien fundó su recurso mediante la presentación obrante a fs. 357/369, cuyo traslado fue respondido a fs. 371/381.

Se dictó el llamado de autos, providencia que se encuentra firme, quedando de esta manera los presentes en estado de dictar sentencia.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

IV. Agravios.

Se agravia el demandado de la admisión de la acción opuesta por la actora y del rechazo de su reconvencción. Alega que la demandante no ha acreditado la existencia del mandato oculto o simulación invocados. Que su parte ha negado la existencia del contradocumento que acompañó la actora y que, eventualmente, habrían abusado de su firma en blanco. Por otra parte aduce que la actora no acreditó qué razón habría tenido para efectuar la compra del inmueble mediante mandato oculto ni de dónde provino el dinero para la compra.

V. Como previo y antes de entrar en el tratamiento de los agravios deducidos cabe precisar que el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación que entró en vigencia el 1 de agosto de 2015 aprobado por la ley 26.994 contempla de manera expresa lo relativo a la “temporalidad” de la ley. Es menester interpretar coherentemente lo dispuesto por su art. 7° sobre la base de la irretroactividad de la ley respecto de las situaciones jurídicas ya constituidas, y el principio de efecto inmediato de la nueva ley sobre las situaciones que acontezcan, o relaciones jurídicas que se creen con posterioridad a su vigencia, así como a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las consecuencias son los efectos, -de hecho o de derecho que reconocen como causa, una situación o relación jurídica por ende atento que en los presentes obrados la situación de que se trata, ha quedado constituida, con sus consecuencias devengadas, conforme a la ley anterior, corresponde analizar la cuestión a la luz de la misma, así como la doctrina y jurisprudencia a ella aplicable.

Por lo demás, adelanto que seguiré al recurrente en las alegaciones que sean conducentes para decidir este conflicto (conf. CSJN, Fallos: 258:304, entre otros) pues recuerdo que como todas las pruebas no tienen el mismo peso, me apoyaré en las que resulten apropiadas para resolver el caso (conf. CSJN, Fallos:274:113) las que



produzcan mayor convicción en concordancia con los demás elementos de mérito de la causa. Se considerarán, entonces, los hechos “jurídicamente relevantes” (Aragoneses Alonso, Pedro, Proceso y Derecho Procesal); o “singularmente trascendentes” (Calamandrei, Piero, La génesis lógica de la sentencia civil).

VI. De la escritura confeccionada el 20 de noviembre de 2013 por el escribano Armando G. Malich, surge que “Nari Cereales SRL” vendió al señor Carlos José Ferrua “la Unidad Funcional N°5 ubicada en el piso primero del inmueble sito en esta ciudad con frente a la calle Lavalle número ciento sesenta y seis, ciento sesenta y ocho y ciento setenta”, por el precio de pesos trescientos mil, “que la vendedora recibió antes de ahora de menos del comprador, mediante depósitos bancarios en la cuenta del banco Santander, titularidad de la vendedora” (fs. 28/31).

Se adjuntó asimismo un convenio celebrado y firmado con fecha 20 de noviembre de 2013 entre la actora y el aquí demandado, titulado “Contradocumento”. En dicho instrumento se consignó: “En el día de la fecha, ante el escribano Dr. Armando Guillermo Malich, titular del Registro N° 666, con domicilio en [...] se suscribió una escritura traslativa de dominio en virtud de la cual el señor Carlos José Ferrua, argentino, titular del documento nacional de identidad N°4.979.798, compró a Nari cereales SRL la unidad funcional N° 5, ubicada en el primer piso del inmueble ubicado en la calle Lavalle 166/168/170, entre las de Bouchard y Leandro N. Alem de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Matrícula 14-235/5. SEGUNDA. La realidad es que el señor Carlos José Ferrua, argentino, titular del Documento nacional de identidad N°4.979.798, no resulta ser el real comprador de dicho inmueble, siendo que la real compradora la señora Stella Maris de la Serna, titular del DNI n° 6.075.836, por lo que así lo quieren dejar aclarado por este instrumento. TERCERA. Es por ello que el señor Ferrua se





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

compromete a suscribir un boleto de compraventa de dicho inmueble con fecha 29 de noviembre de 2013 y a suscribir ante el escribano Dr. Marcelo Lozano, con domicilio en [...] un poder irrevocable de venta a favor de la señora de la Serna"... "SEXTA. Para el supuesto caso de fallecimiento de alguno de los firmantes, los herederos deberán respetar el presente contradocumento. En consecuencia tiene carácter de simulación lícita en los términos del art. 957 del Código Civil, ya que no es reprobada por la ley, no tiene finalidades ilícitas, ni tiene por objeto perjudicar a terceros" (fs. 25/26).

Se adjuntó asimismo un boleto de compraventa de fecha 29 de noviembre de 2013, en el cual se consignó que el señor Carlos José Ferrua vendió a la señora Stella Maris de la Serna el inmueble antes descripto por el precio de pesos trescientos cincuenta mil abonados en ese acto. Se acordó también que la firma de la escritura traslativa de dominio se efectuaría en las oficinas del escribano Lozano en un plazo a determinarse, el que sería notificado al vendedor con siete días de antelación, pudiendo optar la compradora por hacer firmar un poder irrevocable de venta (fs. 27/vta.).

A fin de corroborar la autenticidad de las firmas del demandado insertas en el "contradocumento" y el boleto de compraventa de fecha 29 de noviembre de 2013, se produjo un peritaje caligráfico. En su dictamen de fs. 201/209 la perito designada de oficio informó: "En las firmas insertas en los documentos dubitados de fs. 25, 26 y 27 surge correspondencia gráfica con el puño escritural del Sr. Ferrua, Carlos José".

El referido dictamen no fue oportunamente impugnado, más el demandado insiste en su memorial en sostener que se habría cometido abuso de su firma en blanco.

Conforme lo señaló el distinguido colega de primera instancia, la firma puede ser dada en blanco antes de la redacción por



escrito, y después de llenado el instrumento por la parte a la que se lo confió hace fe siendo reconocida la firma (art. 1016 del Código Civil vigente a la fecha del hecho de marras). Sin embargo, conforme al artículo siguiente, el signatario puede oponerse al contenido del acto, probando que las declaraciones u obligaciones que se encuentran en él no son las que ha tenido la intención de hacer o de contratar.

Y el art. 1018 de dicho cuerpo normativo disponía: “Las disposiciones de los dos artículos anteriores no se aplican al caso en que el papel que contenga la firma en blanco hubiese sido fraudulentamente sustraído a la persona a quien se hubiese confiado y llenándose por un tercero contra la voluntad de ella. La prueba de la sustracción y del abuso de la firma en blanco puede ser hecha por testigos”.

Ahora bien, como se advirtiera en el pronunciamiento de grado, el demandado -ahora recurrente- no ha aportado elemento alguno a fin de acreditar el abuso de firma en blanco que invoca (art. 377 CPCN).

Corresponde entonces tener por reconocidas las firmas del demandado insertas tanto en el contradocumento como en el boleto de compraventa adjuntados por la demandada y oportunamente desconocidos por el accionado.

Es de recordar que, conforme el art. 1028 del anterior Código Civil, “el reconocimiento judicial de la firma es suficiente para que el cuerpo del instrumento quede también reconocido” (actual art. 314 del Código Civil y Comercial de la Nación).

Se ha sostenido que el contradocumento es una verdadera confesión extrajudicial, la confesión escrita, por lo general unilateral y emanada del adquirente simulado. Es, un acto de reconocimiento que no requiere de fórmula sacramental alguna (CNCiv. Sala “J”, septiembre 19, 2018, “Carracedo Luis c/ Vergara Ana María s/ Cumplimiento de contrato”, expte. N°67.015/2016).





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

Como bien lo ha señalado el Sr. Juez de grado la presente acción se sustenta en la existencia de un mandato oculto e interposición de persona en la compraventa del bien cuya restitución se solicita, y el análisis de los elementos antes reseñados, permite colegir la real existencia del mandato que la reclamante invoca.

Así es que no caben dudas que la vinculación de las partes se ha dado en virtud del contradocumento agregado en autos, por lo que estamos en presencia de un contrato, que entre las partes es de plena aplicación (En tal sentido, CNCiv., Sala “J”, septiembre 19, 2018, “Carracedo Luis c/ Vergara Ana María s/ Cumplimiento de contrato”, expte. N°67.015/2016).

Cabe reseñar asimismo que no se ha acreditado en forma alguna que el mandato oculto que motiva este juicio haya tenido en miras un objetivo ilícito o en perjuicio de terceros.

Por otra parte, no ha de soslayarse que no solo fue suscripto por el demandado el contradocumento al que se hizo mención, sino también el boleto de compraventa a cuya realización se obligó en el primero de los referidos documentos. En dicho instrumento se consignó con fecha 29 de noviembre de 2013 que el demandado vendió a la actora el inmueble de marras, obligándose a formalizar la pertinente escritura traslativa de dominio o a otorgar, a opción de la compradora un poder irrevocable de venta a favor de aquella.

Se ha sostenido que el boleto de compraventa es un “ante contrato”, una promesa bilateral de compraventa, con base en lo dispuesto originariamente en el CCiv 1184 y 1185 (art. 1018 del CCyC). Esto es así pues se encuentra prevista una formalidad solemne para la transmisión del dominio de bienes inmuebles, debiendo ser ellos mediante escritura pública. Sin embargo, la doctrina y la jurisprudencia ha concluido que carece de sentido considerar al boleto como una simple promesa y no como un contrato definitivo y perfecto



de compraventa, siendo la escritura un requisito de la transmisión de la propiedad y no de la formalidad del contrato de compraventa (Borda, Tratado de Derecho Civil, Contratos, t. I, pág. 307 y ss., ed. A. Perrot, 1997) (Conf CNCiv. Sala G; Expte N° 7.710/2019, 10/10/2023 “Kraisman Elsa y otro c/Mario Oscar Rodríguez–Fiduciario–Fideicomiso Huergo 275 s/ Resolución de contrato”).

Cabe recordar que los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan no sólo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor (art. 961 CCyC). La buena fe genera confianza y la defraudación de la confianza constituye un factor apto para generar responsabilidad.

La doctrina de la apariencia, la fuerza jurígena de los usos y la interpretación conforme a la buena fe-lealtad son hoy principios vertebrales del derecho común. La existencia o ausencia de buena fe debe ser evaluada frente a las circunstancias de cada acto en concreto. Cada uno de los contratantes debe actuar de modo tal de no defraudar la confianza en él depositada por el otro (conf. CAMELO, Gustavo, en Código Civil y Comercial Comentado to.III, Infojus, pág. 445/341, en tal sentido CNCiv. Sala “J”, octubre 31/2022, “S., D. A. c/ E.P 867/69 s/ cobro de sumas de dinero”).

En la interpretación de los contratos debe primar la buena fe y el sentido que el uso general otorga a las palabras, para lo cual corresponde tomar las cláusulas atendiendo a la intención común de las partes, conforme al uso y la práctica, analizando los hechos subsiguientes al contrato y efectuando un análisis acorde con su naturaleza y las reglas de la equidad (conf. CNCiv., Sala L, noviembre 29-996). Ello es así porque interpretar un contrato es reconstruir la intención de las partes en su celebración y requiere colocarse en un





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

punto de vista que esté por encima del interés de cada una de ellas y efectuar la investigación definitiva que permitirá la reconstrucción, en sus términos efectivos, del contenido del contrato (conf. CNCiv., Sala D, mayo 21-996, Rev. L.L. del 31/10/96, p.5, fallo 94.855; entre tantos otros).

La intención común debe descubrirse en los elementos intrínsecos o extrínsecos, en el conjunto del contrato o en la actitud de los contratantes en el curso de las negociaciones o en oportunidad de su cumplimiento (conf. Mosset Iturraspe, "Contratos", edic. actualizada, pág. 311; CNCiv, Sala H, R. 365.214 - "Margottini María José c/Iatosti Humberto Gustavo s/Cobro de sumas de dinero"; 23/06/2003).

Desde esa perspectiva, no puede sino colegirse que la voluntad del demandado, plasmada tanto en el contradocumento como en el boleto de compraventa suscripto con posterioridad al primero, ha sido la de transmitir la titularidad del inmueble de marras a la actora, en virtud del mandato oculto del que da cuenta los términos en que fue redactado el contradocumento que las partes suscribieron el mismo día en que se celebró la escritura de venta del bien entre "Nari Cereales SRL" y el aquí demandado.

El desconocimiento que el demandado esgrime enfáticamente respecto de la existencia de dicho acuerdo implica ir en contra de la expresión de su voluntad plasmada al suscribir los documentos que han sido antes referidos.

Es que la doctrina de los propios actos guarda correspondencia con el postulado de la buena fe, por cuanto el ordenamiento jurídico impone a los sujetos el deber de proceder con rectitud y honradez, tanto en el desenvolvimiento de las relaciones jurídicas, como en la celebración y ejecución de los negocios jurídicos. Así resulta inadmisibles que un litigante pretenda fundamentar su accionar, aportando hechos y razones de derecho que



contravengan sus propios actos, asumiendo una actitud que lo venga a colocar en contradicción con su conducta anterior jurídicamente relevante (conf. CNCiv., Sala F, 4-9- 85, LL 1986-A-225).

Consecuentemente, a tenor de las consideraciones fácticas y jurídicas reseñadas, propongo desestimar los agravios en estudio y confirmar la sentencia apelada.

VII. Conclusión.

Por los fundamentos expuestos, propongo al Acuerdo confirmar la sentencia apelada, con costas de alzada a cargo del demandado (art. 68 del Código Procesal).

Por razones análogas a las aducidas por la vocal preopinante los Dres. RAMOS FEIJÓO y PARRILLI votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto.

16. Gabriela M. Sclarici

17. Claudio Ramos Feijóo

18. Roberto Parrilli

///nos Aires, junio de 2025.

AUTOS Y VISTOS:

Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede: Se confirma la sentencia apelada, con costas de alzada a cargo del demandado. Notifíquese y devuélvase.

