

CASO 101
Conec 293
[Handwritten signature]

CASO 2 – CONCURSO 293

La señora A, soltera, radicada en Canadá, decide vender su departamento ubicado en Argentina. A tal fin, viaja a este país en el año 2017 y otorga un poder a favor de un abogado X de Argentina, amigo de la familia, para que suscriba el boleto de compraventa, pero sin facultarlo para que entregue la posesión ni para que lo escriture a favor del adquirente.

MARIA SOFIA NACUL
SECRETARIA
CONSEJO ASESOR de la MAGISTRATURA

Pasado el tiempo y por no haber recibido noticias acerca de la operación, la señora A regresa a Argentina en febrero del año 2019. Después de varias gestiones localiza al abogado, y éste le reconoce haber firmado el boleto de compraventa y también haber transmitido la posesión del inmueble. El abogado firma con la señora A un convenio de reconocimiento de deuda con firma certificada por la suma de U\$S 150.000 en concepto de devolución del monto obtenido en la compraventa. Fijan el 1 de abril de 2019 como fecha de pago.

Llegada esa fecha, el abogado no cumplió con el pago. Por tal razón, la señora A recurre a un abogado en Argentina quien solicita un informe de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble, del que surge que se encuentra inscripta una compraventa mediante la cual se transfirió el derecho real de propiedad horizontal de la unidad funcional en junio de 2018, y que en la escritura pública de transmisión había participado el abogado X quien lo hizo utilizando un poder (falso) otorgado por ante el escribano NN.

De dicho informe de dominio surge además que, en diciembre de 2018, el inmueble fue nuevamente transferido a su actual titular del derecho real de propiedad horizontal por compraventa labrada en escritura pública. A raíz de todo esto, en junio de 2020, la señora A inicia una acción reivindicatoria contra el actual titular de dominio y, en subsidio, reclama daños y perjuicios contra el escribano NN, contra el abogado X y contra los escribanos que intervinieron en ambas transmisiones.

- La señora A acompaña como prueba el reconocimiento de deuda suscripto por el abogado con firma certificada notarialmente.
- De la pericia caligráfica producida en autos surge que la firma atribuida a la señora A en el poder utilizado para la primera compraventa no le correspondía.
- La actual titular demandada opone falta de legitimación activa invocando para ello que la actora no tiene derecho real de dominio que la habilite para reclamar y que, habiendo firmado el reconocimiento de deuda con el abogado X, la actora pierde el derecho para reivindicar.
- El abogado X y el escribano NN se encuentran rebeldes.
- Los escribanos restantes contestaron demanda y negaron responsabilidad en el hecho atribuido toda vez que aducen haber actuado diligentemente.

CONSIGNA:

- Poniéndose en el lugar de juez y con los elementos probatorios referenciados, usted deberá dictar la sentencia y fundar normativamente.

MARIO ARTURO ZELAYA
ABOGADO
Tº VII - Fº 189 - C.A.B.B.