

Expediente: 2569/24

Carátula: BRANDENBURG ERIKA C/ CERVANTES NATALIA ANAHI S/ ACCION DE NULIDAD

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 08/09/2026 - 00:00

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

20165402627 - BRANDENBURGER, ERIKA-ACTOR/A

20255016459 - CERVANTES, NATALIA ANAHI-DEMANDADO/A

90000000000 - GONZALEZ, SEBASTIAN ALBERTO-DEMANDADO/A

90000000000 - SORAMUS S.A., -DEMANDADO/A

30715572318221 - FISCALIA CIVIL Y COMERCIAL Y DEL TRABAJO II NOM

33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

Juzgado Civil y Comercial Comun de la XIV° Nominación

ACTUACIONES N°: 2569/24



H102336282592

JUICIO: BRANDENBURG ERIKA c/ CERVANTES NATALIA ANAHI s/ ACCION DE NULIDAD - EXPTE N° 2569/24

San Miguel de Tucumán, septiembre de 2026

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en autos del epígrafe, y

CONSIDERANDO:

Que, mediante presentación digital de fecha 22/05/2024 la Sra. Erika Brandenburg DNI N° 25.700.567, con el patrocinio letrado del Dr. Rodolfo Sosa, plantea nulidad de de la escritura pública n° 1072, de fecha 26/08/2013, pasada por ante la escribanía registro n° 44, por la compra del inmueble identificado con la matrícula registral n° T-42780, padrón inmobiliario n° 4675796, ubicado en Barrio Los Tipales, Lote 28, Yerba Buena, en contra de la Sra. Natalia Anahí Cervantes.

Fundamenta su planteo, expresando que del expediente judicial caratulado "*Brandenburg Érika v. Soramus S.A. s/ cobro ejecutivo*", *Expte. N 161/24* que tramita por ante el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la 7° nominación de esta ciudad; se ha dictado en el mismo sentencia con fecha 22/03/2024, la cual condenó a la razón social Soramus S.A. pagarle \$3.500.000.- con más sus intereses, gastos y costas.

Continúa diciendo que del expediente judicial caratulado "*Brandenburg Érika v. Soramus S.A. s/ cobro ejecutivo*", *Expte. N° 122/24* que tramita por ante el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la 9° nominación de esta ciudad; se ha dictado en el mismo sentencia con fecha 07/05/2024, la cual condenó a la razón social Soramus S.A. a pagarle \$11.121.672,81.- con más sus intereses, gastos y costas. Añade que en el momento de embargar bienes que cubran dichos montos, ha detectado que el presidente del directorio de dicha Firma, Sr. Sebastián A. González (es decir el esposo de la demandada en estos autos) residiendo en el inmueble identificado con la

matrícula T-42780, sito en el barrio cerrado "Los Tipales", lote 28, de Yerba Buena. Manifiesta que luego de haber solicitado un informe de estado de dominio tomó conocimiento de que la demandada es la titular registral de dicho inmueble. Que en el mismo figura como "bien propio y con afectación a vivienda".

Destaca que dicha simulación recién la conoció el día 29/01/2024, cuando el Registro Inmobiliario le expidió el informe de estado de dominio.

Expresa que fue defraudada por la Sra. Natalia Anahí Cervantes, que procedió a inscribir únicamente a su nombre y como "bien propio" el dominio de la propiedad objeto de la simulación que solicita. Que los únicos ingresos de la Sra. Cervantes provenían de Soramus S.A.

Refiere que el acto de compra es posterior al origen de la inscripción en el Registro de la razón social Soramus S.A., la cual afirma data del 29/09/2011. Que la compra se efectuó por el monto irrisorio de \$99.800. Que es una propiedad en el barrio cerrado los Tipales, Yerba Buena, con una casa de dos pisos de unos trescientos metros cuadrados, que tiene un valor aproximado de \$300.000.000.

Indica que la compradora adquiere el dominio en el carácter de "bien propio", a pesar de ya estar, en la fecha de la compra casada, y con la razón social Soramus S.A. ya inscripta. Que la demandada carece de otros bienes y que no tenía medios económicos propios para efectuar la operación inmobiliaria referenciada.

Solicita que declare simulado el acto y declare la nulidad de la Escritura N° 1072.

Solicita cautelarmente la anotación preventiva de la litis.

Cita jurisprudencia y doctrina que considera aplica al caso.

Por resolución del 29/05/2024 se ordenó la anotación preventiva de la litis

Por presentación del 11/09/2024 se presenta la Sra. Natalia Anahí Cervantes DNI N° 25.255.800, con el patrocinio del letrado José Hernán Pedicone y contesta demanda. Primeramente solicita la aplicación del Código Civil, ley 340.

Interpone falta de acción por falta de legitimación pasiva alegando que no mantuvo ningún tipo de relación con la actora, ni laboral, ni comercial, ni contractual, que otorgue sustento a la presente causa. Añade que no es ni acreedora ni deudora de la Sra. Brandenburg. Que tampoco ha ejercido el comercio por cuenta propia que justifique alguna vinculación con ella, que solamente fue parte de la sociedad Soramus S.A, en el período del 10/07/17 al 01/10/21, sin haber ocupado funciones de representación o de dirección, por la que pueda darse una extensión de responsabilidad.

Entiende que el hecho que la actora haya obtenido sentencias favorables en el fuero de documentos y locaciones contra la sociedad Soramus SA, no habilitan a una inmediata extensión de responsabilidad hacia su persona. Que le resulta extraño que se la vincule con una deuda atribuida a Soramus S.A. Añade que tampoco el haber estado casada con el representante de esa sociedad habilita a que su patrimonio personal resulte agredido por los acreedores sociales. Agrega que entiende que los actos realizados por el representante de la sociedad benefician o perjudican a la misma, siendo imposible extenderlos a los socios o a su persona como ex esposa. Que del mismo modo, el hecho de haber sido socia de Soramus S.A. tampoco habilita la extensión de la responsabilidad, para ello era necesario correr el velo societario, cosa que expresa no sucedió.

Afirma que la compra del inmueble tiene el carácter de bien propio y no ganancial, que el solo hecho de haber estado casada con el Sr. González no produce que el bien sea ganancial. Que compró ese bien con el producido de la venta de otro bien propio, un inmueble sito en Fray Mamerto Esquiú Mza. E L/C 28 Yerba Buena, matrícula registral T-10853.

Alega que dicho inmueble lo adquirió antes de que se casara con el Sr. González con ahorros provenientes de su profesión y con la ayuda de sus padres

Aclara que fue socia en el período comprendido entre el 10/07/17 al 01/10/21, fecha en la cual realizó una cesión por la totalidad de las acciones, 5800 (cinco mil ochocientos) al Sr. Sebastián Gonzalez y 200 (doscientas) al Sr. Adam Justiniano Mansilla. Que dicha cesión fue aprobada por unanimidad e inscripta por el presidente del Directorio en el libro de Registro de Acciones N°: 1

llevado por la sociedad Soramus S.A. Que cumplió cabalmente con el requisito establecido por la ley para que surta los efectos contra la sociedad y terceros, y no es otro que la inscripción en el libro pertinente, en el Registro de Acciones N°:1 de Soramus S.A.

Refiere que con respecto al precio del inmueble, la compraventa se realizó de acuerdo a la valuación imperante en aquel momento, es decir a valores de hace 10 años. Que la valuación fiscal a ese momento surge de la misma escritura y era de \$50.809,76.

Destaca que la compra que la actora pretende nulificar fue realizada hace más de 10 años aduciendo que fue un acto simulado, que olvida que a esa fecha su crédito no había nacido ni mucho menos exigible; que ese acto no pudo perjudicarla bajo ningún punto de vista. Entiende que sostener que dicha compra fue con ánimos de burlar a los acreedores, y en especial a ella, luce por lo menos inverosímil.

Asimismo invoca defecto en la integración de la simulación, alegando que para que configure la simulación de un acto jurídico deben estar presentes los siguientes elementos: a) disconformidad intencional entre la voluntad real y la voluntad declarada; b) existencia de acuerdo entre las partes, esto es, supone la relación bilateral entre quienes efectúan el negocio; c) finalidad de engañar a terceros. Expresa que no sucedió esa configuración, por lo que la relación procesal no se encuentra bien constituida. Entiende que conforme lo expresado, al ser la acción de simulación un supuesto de litis consorcio pasivo necesario, la actora debió integrar la litis con todos los partícipes del acto endilgado como simulado. Refiere que la actora presenta la demanda sin especificar donde se hace presente la simulación, si en la relación comprador - vendedor, con el escribano interviniente, con el Sr. González o con la sociedad Soramus S.A. Que la actora refiere escuetamente que la sociedad es la verdadera dueña, sin prueba alguna, infiriendo que sus únicos ingresos provenían de dicha sociedad por estar casada con el representante de la misma, pero que a pesar de ello, no entabla la demanda contra la sociedad ni contra el Sr. González, por lo que considera que la presente demanda carece de una correcta integración en la litis.

Bajo esta lógica considera que corresponde rechace la demanda por la que la actora pretendía obtener la declaración de nulidad del acto jurídico sindicado como simulado, para su procedencia resultaba necesario demandar a todos los que participaron en los actos supuestamente simulados, no solo para no eludir la intervención en el proceso de quienes estuvieran en mejores condiciones de acreditar la realidad de los actos sino también por la atribución de responsabilidad que pudiera irrogarle su condición de participante y la necesidad de preservar su derecho de defensa en juicio.

Por último plantea excepción de prescripción adquisitiva de acuerdo al artículo 3999 de Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCN), atento a que expresa ha poseído el inmueble de buena fe y por el tiempo que determina la ley, es decir más de 10 años, para repeler cualquier acción, sea esta reivindicatoria o por una acción de simulación.

Añade que ha adquirido la posesión del inmueble objeto de los presentes actuados el 26 de septiembre del año 2013 por medio de un contrato de compraventa efectuado con el Sr. Julio Cesar Altamiranda. Que la adquisición de la posesión fue realizada en esa fecha, al igual que la escrituración e inscripción en el Registro Inmobiliario de Tucumán por la escribanía de registro N°: 44. Concluye solicitando haga lugar a la defensa de prescripción deducida y rechace la presente demanda con expresa imposición de costas.

Realiza la negativas de cada uno de los hechos invocados y de manera general por imperio de ley.

Señala como la verdad de los hechos que sus principales ingresos provienen de su profesión. Que tiene el título de contadora pública nacional desde el 2003 y que desde esa fecha trabajó en el estudio de su madre, la contadora Sara Abdo de Cervantes. Que pertenece al staff de contadores del Estudio Cervantes y Asoc., el cual cuenta con una trayectoria de más de 30 años de ejercicio y una importante cartera de clientes.

Que formalizó una relación comercial o financiera con la sociedad Soramus S.A., que de ese negocio, es una tercera que no tuvo participación ni beneficio alguno.

Indica que la única responsable por los créditos frente a la actora es la sociedad Soramus S.A., que su patrimonio queda excluido como garantía común de los acreedores, en este caso del crédito de la Sra. Brandenburg.

Afirma que formó parte de la sociedad SORAMUS S.A., en el período comprendido entre el 10/07/17 al 01/10/21, sin que haya asumido la representación de la misma o la función de dirección.

Sostiene que el velo societario nunca fue corrido, por ende nunca hubo una extensión de responsabilidad a sus socios. Que el crédito de la Sra. Brandenburg fue posterior a la cesión de sus acciones societarias, lo que imposibilita aún más esa extensión de responsabilidad.

Destaca que el bien inmueble objeto del presente juicio, cuya matrícula es T-42780, fue comprado con el producido de otro bien propio, con matrícula T-10853, lo que excluye la supuesta ganancialidad con el Sr. Gonzalez pretendida por la actora.

Manifiesta que se encuentra divorciada del Sr. González desde el 14/06/20, la vida en común se había terminado por cuestiones que no tienen razón de ser en los presentes.

Añade que desde la separación se dedicó exclusivamente al cuidado de sus hijos quienes requerían especiales cuidados, Thiago por tener síndrome de Asperger; y Delfina por ser operada a corazón abierto. Agrega que por ello decidió afectar el bien de familia.

Hace reserva de caso Federal.

Adjunta documental y ofrece pruebas.

Por presentación del 24/10/2024 la actora denuncia un hecho nuevo, la que se corre traslado y se reserva para contestar en la oportunidad de la primera audiencia.

Por resolución de fecha 20/02/2025 se ordena integrar la litis con el Sr. Gonzalez Sebastián Alberto DNI N° 24.803.446, y con SORAMUS S.A., CUIT N° 30714876054, y, citarlos a fin de que se apersonen a estar a derecho en la presente causa, bajo apercibimiento de rebeldía.

En fecha 10/09/2025 se lleva a cabo la primera audiencia, a la que comparece la actora con su letrado patrocinante, la parte demandada con su letrado patrocinante, no comparecieron los demandados Gonzalez ni representante alguno de la empresa Soramus. Se corre traslado del hecho nuevo denunciado, toma la palabra el letrado Pedicone y contesta que no se trata de un hecho nuevo lo denunciado, toda vez que la actora tenía conocimiento de la causa penal que alega enterarse por una nota periodística y que tampoco es conducente a la resolución del presente caso. Contestado el traslado, el Juzgado, entendiendo que el hecho nuevo denunciado trata de una noticia vinculada a una detención en el marco de una causa penal, que si bien el acto jurídico objeto de la litis es anterior, puede llegar a tener algún tipo de vinculación con el hecho que se alega, corresponde hacer lugar al hecho nuevo sin perjuicio a la valoración que pueda tener en esta etapa procesal. Seguidamente se procede a analizar y a la admisión correspondiente de las pruebas ofrecidas por las partes: Por la parte actora: 1) Documental; 2) Informativa; 3) Absolución de Posiciones; Por la parte demandada: 1) Documental; 2) Testimonial; 3) Informativa; 4) Declaración de Parte.

En fecha 02/03/2026 se produce la segunda audiencia, a la que comparecen la actora y la demandada Sra. Cervantes con sus representaciones letradas, no asistiendo el Sr. Gonzalez ni el representante legal de la empresa Soramus S.A., encontrándose adjunto en el sistema SAE el correspondiente archivo de videograbación, donde se produjeron las absoluciones de posiciones y las testimoniales ofrecidas por la parte demandada, y la declaración de parte ofrecida por la parte actora, dándose por concluido el periodo probatorio. Practicada planilla el 04/03/2026, se ponen los autos a despacho para resolver el 09/03/2026.

El 16/06/2026, advirtiendo la existencia de la defensa de prescripción adquisitiva, se ordena correr vista a la Sra. Agente Fiscal, la cual se expide el 25/08/2026, encontrándose en el expediente en condiciones de dictar sentencia de fondo.

CONSIDERANDO

Que la Sra. Erika Brandenburg, DNI N° 25.700.567, inicia juicio de nulidad contra de la Sra. Natalia Anahí Cervantes, DNI: 25.255.800, a los efectos de que se declare la nulidad de la Escritura N° 1072; por simulación y en consecuencia que se inscriba el inmueble ubicado en barrio Privado Los Tipales, lote 28, Yerba Buena, a nombre de Soramus S.A.

Por su parte la demandada solicita el rechazo de la demanda, negando las circunstancias alegadas por la parte accionante e interpone acción de prescripción liberatoria y prescripción adquisitiva, por lo que cabe realizar este tratamiento preliminarmente.

Tachas:

Oportuno resulta analizar las tachas interpuestas por el letrado Rodolfo Sosa a las testigos ofrecidas por la parte demandada, en razón de su persona y sus dichos, alegando que tacha "*...tanto a la madre de la demandada como a la prima de la demandada en razón de la persona y sus dichos. En efecto, la señora Sara Abdo de Cervantes manifestó ser la madre de la demandada y obviamente cuando le pregunté manifestó tener interés en este resultado del juicio. Además, manifestó que la propiedad de Fray Mamerto Esquiú se permutó por la de Los Tipales. Eso no es cierto, porque se pagó el precio en efectivo por una y se pagó el precio en efectivo por otra. También faltó la verdad cuando dijo que la propiedad de Fray Mamerto Esquiú era propia, cuando ya estaba casada, según la plancha dominial y también faltó a la verdad cuando dijo que era bien propio la segunda propiedad que compró, Los Tipales, repito, se compró en dinero en efectivo nunca se estableció la figura de la permuta prevista en el Código Civil. Entonces mismos argumentos van para la sobrina que manifestó en forma similar la declaración*" Corrido el traslado la parte demandada contesta: "*....por el solo hecho de que sea familiar o tenga interés en el objeto del juicio no tiene por qué afectar la objetividad de la declaración esto tiene que ser correlacionado con la prueba que se ha rendido en el expediente. En ese sentido, la madre es contadora y su hija, tanto como la sobrina, trabajan en el estudio de ella. Entonces, de ahí formó su capital para comprar la casa, además de la ayuda de los padres. Como son personas allegadas, saben la intimidad de las partes, o sea, conocen los negocios que hicieron, entonces ese solo hecho no invalida la calidad del testigo*". Por lo que solicita que sus declaraciones sean valoradas.

Luego de efectuar un análisis de las declaraciones de las testigos, adelanto mi posición de que las tachas deben ser rechazadas. En efecto, no surge de las declaraciones de ninguna de las testigos, ni de ninguna prueba de autos que estas hayan declarado falsedades por el solo hecho de ser familiares de la demandada. Los argumentos expresados por la parte actora no son suficientes para invalidar los dichos de las testigos en razón de su persona. Los testigos no han negado en su declaración tales relaciones de familia, lo cual, dicho sea de paso, se encuentra habilitado por el ordenamiento procesal (art. 375 inc. 2 del CPCCT).

Con respecto a los dichos de las testigos, estos han contestado las preguntas en forma clara, sin contradicciones, y sobre hechos que fueron percibidos con sus sentidos, y de los que desconocían, dando razón de sus dichos, lo cual no implica que sus afirmaciones deban ser totalmente correctas o precisas.

Entonces los argumentos en los que funda las tachas la actora, no poseen entidad suficiente para la procedencia de las mismas; en todo caso se tratará de cuestiones que deberán ser valoradas en definitiva en conjunto con el resto de las pruebas.

Por lo expuesto corresponde el rechazo de las tachas efectuadas por la parte actora.

Falta de acción (legitimación pasiva):

Para examinar la pretensión procesal en cuanto al fondo, es preciso, que quienes de hecho intervienen en el proceso, sean quienes deben figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad. La legitimación conlleva que debe existir una relación directa entre el derecho que se deduce en el juicio, la persona que lo hace valer (legitimación activa) y aquel contra quien se pretende hacer valer (legitimación pasiva). Debe haber coincidencia necesaria entre la persona a la que la ley le concede la facultad de petitionar y quien efectivamente interviene en el proceso como parte pues, si el actor o el demandado no son los titulares de la relación jurídica sustancial en la que se funda la pretensión, existe una falta de legitimación.

Es necesario destacar que la actora, persigue la declaración de nulidad de una Escritura Pública, en tanto entiende que la compra del inmueble sito en Barrio Los Tipales, fue simulada, en tanto que quien compró el inmueble, demandada en autos Natalia Cervantes, realizó la compra con bienes

provenientes de la empresa SORAMUS S.A., ya que al momento de la compra se encontraba casada con el Sr. Sebastián Gonzalez, socio gerente de la empresa mencionada. Agrega que, además, la venta fue pactada a un precio menor que el valor del inmueble en el mercado.

En este contexto, al analizar la problemática traída a resolver, entiendo que la actora pretende perseguir el cobro de las sentencias de ejecución dictadas en el fuero de Documento y Locaciones y considera que el inmueble que es de titularidad de la demandada pertenece en realidad al patrimonio de Soramus S.A.

Por lo tanto, de los términos de la demanda, si bien surge que la actora pretende se declare la nulidad de la Escritura Pública N° 1072, no se trata de una redargución de falsedad de los hechos pasados antes la escribana, sino la nulidad del acto jurídico instrumentado (venta), en tanto alega la existencia de una simulación de acto jurídico, al consignar que el titular sería la Sra. Cervantes cuando en realidad se trataría de Soramus SA.

Al contestar la presente excepción, la Sra. Brandenburg argumenta que, por ser la Sra. Cervantes cónyuge del presidente del directorio de SORAMUS S.A., ello la convierte automáticamente en poseedora de la mitad de las acciones de dicha firma, por ser a su entender, lógicamente un bien ganancial.

Sin perjuicio de ello, entiendo que la defensa de falta de legitimación pasiva no puede prosperar si se toma en cuenta que el proceso de simulación debe seguirse contra los intervinientes en el acto, figurando en el caso la Sra. Cervantes la compradora; quien justamente podría sufrir los efectos de la acción, ya que en caso de progresar la misma el bien dejaría de constar en su patrimonio.

En consecuencia, corresponde rechazar la falta de legitimación pasiva interpuesta por la demandada en su contestación de demanda.

Cuestión de fondo:

Ahora bien entrando en el análisis de la cuestión de fondo y a modo de introducción aclarar que algunos hechos del caso ocurrieron durante la vigencia del Código Civil de Velez Sarsfield (Ley N° 340) hasta el 31/07/2015 (art. 955 a 972 y concordantes), y otros a partir del nuevo Código Civil y Comercial dictado mediante ley N° 26.994, resultando aplicables los arts. 333 a 342 y cces, sin perjuicio de que la regulación de la cuestión no varía sustancialmente, y de adelantar de que la solución del caso es la misma bajo ambos ordenamientos.

Existe discrepancia con respecto al hecho de que el bien objeto de litis fue adquirido por la Sra. Cervantes en virtud a la Escritura n°1072 de fecha 26/08/2013, como bien propio. En efecto el hecho a probar es la eventual simulación de la compra del inmueble ubicado en Yerba Buena, identificado como lote 28, Barrio Privado Los Tipales, celebrado entre el Sr. Julio César Altamiranda y la Sra. Natalia Anahí Cervantes.

Atento la fecha del instrumento en el que enmarca el negocio que se reputa simulado (26/08/2013) resulta necesario señalar que la cuestión habrá de quedar alcanzada por las disposiciones del Código Civil Velezano, el que conceptualiza el instituto de la simulación en el Art. 955, consagrando en el Art. 956 la distinción entre la simulación absoluta y la relativa, aplicable al caso de marras.

Dispone al Art. 955 del Código Civil de la Nación: "La simulación tiene lugar cuando se encubre el carácter jurídico de un acto bajo la apariencia de otro, o cuando el acto contiene cláusulas que no son sinceras, o fechas que no son verdaderas, o cuando por él se constituyen o transmiten derechos a personas interpuestas, que no son aquellas para quienes en realidad se constituyen o transmiten". A su turno, el Art. 956 establece: "La simulación es absoluta cuando se celebra un acto jurídico que nada tiene de real, y relativa cuando se emplea para dar a un acto jurídico una apariencia que oculta su verdadero carácter".

Según se desprende de la primera de las normas transcritas, la simulación es un acto jurídico, cuyo fin inmediato es provocar un engaño (existe una declaración de voluntad ostensible -fingida- que no

tiene correlato en la realidad y que encubre una voluntad distinta de la expresada), que requiere la existencia de un acuerdo simulatorio entre todos los intervinientes en el negocio y supone que el fin inmediato perseguido por las partes consiste sería ocultar el actor real a terceros.

"Nuestros tribunales tienen dicho que "la acción de simulación tiene carácter declarativo" (CNCiv., sal E, E. D. 10-590; E. D. 12-17, etc.); que "su objeto es la mera comprobación judicial de la verdadera realidad jurídica, oculta bajo una falsa apariencia, a fin de preparar el camino a ulteriores acciones de pago o cumplimiento" (CNCiv., sal C, E. D. 31, fallo 15.515).

Ahora bien, analizado el plexo probatorio reunido en autos, corresponde analizar los hechos que han sido enumerados por la doctrina y la jurisprudencia como clásicos indicios de una simulación:

- En el caso ha resultado acreditado que existía entre la Sra. Cervantes y el Sr. Gonzalez, se encontraban casados al momento de la adquisición impugnada. Ello conforme a la sentencia de fecha 04/12/2023 en el expte. 15907/23, "Cervantes Natalia Anahí y Gonzalez Sebastián Alberto s/ Divorcio", que tramita por el fuero de Familia.

- De la lectura de la Escritura n° 1072 de fecha 26/08/202 surge, en cuanto al pago del precio de venta, que se abona en efectivo en ese acto \$ 99.800, los cuales consta que se abonan en efectivo, en presencia de la escribana, por lo que por el mismo instrumento otorga recibo y carta de pago. Es preciso aclarar que del mismo instrumento surge que la actora manifiesta que la compra la realiza con el producido de la venta del inmueble de su propiedad, dicha escritura es rubricada por el Sr. Sebastián Alberto Gonzalez.

- Al momento de contestar demanda, y en oportunidad de absolver posiciones, la demandada fue coincidente en que la compra del bien la realizó con el dinero producto de la venta de un inmueble propio, el que fue adquirido con dinero fruto de su actividad como contadora. Para acreditar ello ofreció prueba testimonial, dichas testigos, madre y prima de la demandada, ambas testigos manifestaron que la demandada trabajaba junto a su madre en el estudio contable de ésta última. Asimismo adjunta prueba documental de donde surge que está inscripta en el Régimen Simplificado (Monotributo) desde el año 2003, si bien ello no implica que necesariamente se hayan realizado operaciones, considerando que el reflejo de pantalla del Sistema Registral solo contiene detalle de la categoría a partir del 10/2024 y en la mínima, es decir la "A". Por el contrario la parte actora no logra desvirtuar los dichos de la demandada, es decir no logra acreditar que, el dinero con el que se adquirió el inmueble del Barrio Privado Los Tipales, la demandada, fueran fondos pertenecientes a Soramus S.A

- En la sentencia de divorcio que se dicta en el Expte N° 15907/23, "Cervantes Natalia Anahí y Gonzalez Sebastián Alberto s/ Divorcio", se homologó también entre otras cosas que la separación de la disolución conyugal se materializó el 14/06/2020 y que el inmueble de litis es de propiedad de la Sra. Natalia Cervantes.

De la escritura 1072 del 26/08/2013 surge que el inmueble sito en Barrio Privado Los Tipales, matrícula T-47280, fue adquirido por la demandada Natalia Anahí Cervantes por la suma de \$ 99.800. En la escritura se dejó constancia de la declaración del Sr. Sebastián Alberto Gonzalez de que la adquisición se hacía con dinero propio.

En tanto que si bien la sociedad Soramus SA fue constituida el 30/08/2012, los socios al momento de la compra no eran los Sres. Gonzalez ni Cervantes, sino las Sras. Marta Elena Najera y María Esther Moya, con 6000 acciones cada una. A su vez el 30/09/2013 la Sra. Najera cedió sus acciones al Sr. Sebastián Alberto Gonzalez y la Sra. Moya al Sr. Carlos Emilio Cervantes, con inscripción el 16/09/2014. Recién el 10/07/2017 el Sr. Carlos Emilio Cervantes cede sus acciones a la Sra. Natalia

Anahí Cervantes. En asamblea del 06/04/2020 esta última fue elegida como directora suplente por el término de tres años. El 01/10/2021 dicha socia Natalia Cervantes cede sus acciones al Sr. Sebastián Alberto Gonzalez (5800) y Adam Justiniano Mansilla (200).

Si bien no se acredita la existencia de ingresos por parte de la Cervantes en el 2013, que registra declaraciones juradas impositivas en ese año, tampoco se realiza tal cosa en cuanto a Soramus SA, la cual tampoco presentaba declaraciones juradas, o el Sr. Sebastián Alberto Gonzalez, quien presentó declaraciones juradas con saldo cero. Si bien declara que se realizó con el producido de un inmueble de su propiedad matrícula T-10853 ubicado en la calle Fray Mamerto Esquiú, dicha operación resulta posterior de acuerdo al informe de dominio acompañado que menciona la escritura N° 436 del 23/04/2014, aunque el precio resulte coincidente por \$ 99.800.

A su vez de las boletas de servicio acompañadas luce razonable considerar que en el mismo hayan residido el matrimonio Gonzalez - Cervantes con sus hijos. No considerándose que modifique la valoración de la cuestión la eventual presencia o no del Sr. Gonzalez en el mismo con posterioridad al divorcio, considerando que el acto atacado reviste fecha anterior.

En tal sentido la Sala I de la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común de Concepción en sentencia N° 315 Fecha Sentencia 30/11/1993:

“En los juicios de simulación la convicción del juez debe ser de conformidad con las reglas de la sana crítica (arg. art. 40 C.P.C.C.) normas fundadas en la lógica y experiencia que le permiten su libre apreciación según las peculiaridades del caso. Tal es la referencia expresamente vertida por el juez en tal sentido, cuando manifiesta que las presunciones evaluadas, por su número, precisión y concordancia le produjeron el convenimiento necesario para resolver como lo hace. Lo expuesto se advierte en la evaluación de la "causa simulandi" (o motivo); de la "affectio" (relación de parentesco entre los intervinientes del acto); del "bajo pretium" (que estima desproporcionado en relación a lo cedido); del "tempus" y la "retentio possessionis", a los que agrega el indicio de la "omnis bona" (enajenación del único bien) y el "locus" (lugar foráneo de otorgamiento de la escritura)".- DRES.: FRIAS DE SASSI COLOMBRES - NORES COLOMBRES. Registro: 00003943-07.

Igual criterio sostuvo dicha Sala I de la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común, muchos años después en expte n° 2530/22, sentencia del 22/12/2025:

“La simulación invocada precisamente se acredita por medio de indicios y presunciones graves, precisos y concordantes, en tanto la realidad del acuerdo simulatorio rara vez deja rastros documentales directos... los terceros legitimados –como los herederos– pueden valerse de todos los medios de prueba, incluidos los indiciarios, para acreditar la existencia de la simulación... criterio que fue recepcionado expresamente por el actual CCCN en su art. 336 (...) atento a la índole del litigio, la parte demandada no puede limitarse a una conducta pasiva ni a la simple negativa de los hechos invocados por la contraria, debiendo por el contrario colaborar al esclarecimiento de los hechos... se reconoce a los terceros la mayor amplitud probatoria, adquiriendo fundamental importancia así los indicios y las presunciones... pues precisamente los otorgantes rodean al acto simulado de todas las apariencias de realidad (...) no cabiendo tampoco pretender desvirtuar uno a unos los señalados indicios, ya que los mismos deben apreciarse de manera conjunta; esto es, aisladamente no son suficientes para acreditar la insinceridad del acto, mas en su conjunto, relacionados unos con otros se muestran conducentes en orden a su acreditación (...) el sentenciante valoró razonadamente los clásicos indicios que la doctrina y jurisprudencia admiten cuando de acto simulado se trata, esto es: la relación afectiva existente entre las partes al momento del negocio, el precio vil, la falta de trazabilidad del pago, la ausencia de capacidad económica de la compradora y la continuidad del causante en posesión del inmueble luego de la operación (...) estos elementos, apreciados de modo

conjunto, constituyen un cuadro indiciario sólido que revela el carácter aparente de la compraventa y la existencia de una liberalidad disimulada la demandada no acompañó prueba documental que acreditara el pago del precio o la existencia de fondos propios suficientes, limitándose... a reiterar su versión de los hechos y a cuestionar genéricamente la valoración judicial, sin ofrecer demostración objetiva alguna... con entidad para neutralizar las presunciones e indicios concordantes valorados en su contra..”.- DRES.: ZAMORANO - DAVID. Registro: 00077205-03.

Cabe destacar que no se alega el supuesto de la simulación absoluta, como sería el caso de cuando una persona transfiere un inmueble adquirido y comprado a su nombre a un tercero para intentar eludir a sus acreedores, cuando en realidad continúa comportándose como el titular del mismo.

En el caso de la simulación relativa existe un acto aparente que encubre el acto real. Si se invoca tal cosa señalando que se consignó un comprador en lugar de otro, es decir la Sra. Cervantes en lugar de la sociedad, no existen elementos de prueba suficientes que permitan sostener tal tesis por cuanto:

- Soramus SA nunca fue titular registral del inmueble. Para poder alegar la simulación en la titularidad del bien, usualmente debería haberse acreditado que el mismo pertenecía anteriormente a la sociedad, lo que no sucede en el caso.

- No se acredita la existencia de fondos por parte de la firma Soramus SA para adquirir el bien. De la respuesta del oficio a ARCA surge que no presentó declaración jurada alguna durante el período 2013. De la consulta pública al fuero de Documentos y Locaciones surge la existencia de 414 juicios con la firma Soramus como actor pero entre los años 2018 y 2022, no con anterioridad.

- Al momento de la compra las socias de Soramus eran las Sras. Najera y Moya, con lo cual, si pretendieran consignar a la Sra. Cervantes como compradora, en lugar de la sociedad, ello equivaldría a donar el inmueble a un tercero, no advirtiéndose cuál sería la causa simulandi en tal caso. Tampoco se demuestra que exista vinculación entre las personas mencionadas.

- No se demuestra que el inmueble haya sido empleado para actividades de la sociedad, considerando que se trata de una vivienda y no de un local comercial.

- Aún cuando por vía de hipótesis se considerase que el bien fue adquirido con dinero de la sociedad o del Sr. Gonzalez, si bien no se acredita la disponibilidad de fondos de ninguno de ellos, ello no implicaría que estos deban ser los titulares. Asimismo el art. 5 de la ley N° 11.357 dispone que los bienes del cónyuge no responden por las deudas del otro, aún tratándose de gananciales. Ni tampoco cuentan los acreedores con acción para instar la liquidación de la sociedad conyugal, tal como lo consagra el actual art. 478 el CCCN. En todo caso tampoco implicaría una simulación, sino un fraude celebrado en perjuicio de los acreedores. En tal supuesto el crédito debe resultar de fecha anterior al acto (art. 963 inc. c) del CC), lo cual no sucede en autos, ya que se cuestiona la compra del 2013 respecto de un crédito generado a raíz de un cheque vencido el 08/03/2023 y de otro librado 07/02/2024.

Tampoco corresponde analizar la titularidad de las acciones de la sociedad, por cuanto los acreedores de la firma (que no son acreedores de los socios) solo pueden atacar los bienes que pudieran resultar de titularidad de aquella, en virtud de los cuales se conforma el activo, que integra el patrimonio neto, y en definitiva incrementa el valor de mercado a tales acciones.

A su vez la eventual adjudicación que pudiera efectuarse en el procedimiento de disolución de sociedad conyugal - que no opera en forma automática sino que requiere de una decisión judicial - no implica la extinción de la persona jurídica, ni que los adjudicatarios deban responder por las obligaciones sociales, y con menor razón si fueron contraídas con anterioridad.

Finalmente, tampoco se han acreditado los presupuestos del art. 54 de la LGS en relación al corrimiento del velo societario en base la utilización de la sociedad como medio para burlar la ley, el orden público la buena fé o frustrar los derechos de terceros, en cuyo casos los socios que lo hicieron posible responderían en forma solidaria. Tampoco se ha demostrado el desvío de los fondos a los cuales la actora era acreedora, los que indudablemente no pudieron emplearse en la adquisición del inmueble de marras por haber ocurrido 10 años antes. A su vez en sede penal se decretó la suspensión del juicio a prueba el 20/08/2026, sin que pueda tenerse por acreditada la existencia de un delito.

Por lo tanto, no habiéndose demostrado los supuestos de la simulación respecto de un inmueble adquirido una década antes del crédito de la accionante y que nunca fue de titularidad de la sociedad, la acción no puede prosperar. Lo anterior es sin perjuicio de otras acciones que pudieran corresponder, tanto de índole civil sobre otros bienes que pudieran localizarse, o de carácter penal, en caso de reunir los requisitos y prueba a tal efecto.

Al rechazarse la acción de simulación, deviene abstracto pronunciarse sobre la defensa de prescripción adquisitiva deducida en forma subsidiaria.

Costas:

Toda vez que la actora pudo considerarse con derecho a efectuar su planteo, considerando que se logró acreditar la existencia del crédito en su favor, y que algunos de los planteos de la accionada prosperan y otros no, o devienen abstractos, estimo equitativo distribuir las costas por el orden causado en todos los casos (Art. 61 CPCCTuc).

Considerando que la acción se encuentra limitada por el interés de la actora, cabe considerar como base regulatoria el importe denunciado como crédito: a) Cheque por \$ 11.121.672,81, al cual se adicionan intereses de una vez y media la tasa activa del Banco de la Nación Argentina, conforme la sentencia dictada el 07/05/2024 en el expte N° 122/24, por \$ 38.249.657,13, totalizando \$ 49.371.329,94 a la fecha; b) Cheque por \$ 3.500.000, más intereses de la tasa activa del Banco Nación desde el 07/02/2024 (expte N° 161/24) al presente de \$ 4.098.850,00, arribando a \$7.598.850,00. Por lo cual la base regulatoria equivale a \$56.970.179,94 con criterio de actualidad.

Teniendo en cuenta la imposición de costas efectuada, se estima un porcentaje del 12 % para ambos profesionales intervinientes, es decir el Dr. Rodolfo Sosa y Dr. José Hernán Pedicone, considerando además la complejidad y extensión de la labor profesional.

Por ello,

RESUELVO

I.- DESESTIMAR la defensa de falta de acción (legitimación pasiva) articulada por la demandada.

II. RECHAZAR la tacha de testigos interpuesta por la parte actora.

III. RECHAZAR LA DEMANDA de simulación interpuesta por Erika Brandenburg, DNI N° 25.700.567, en contra de Natalia Anahí Cervantes, DNI N° 25.255.800, Gonzalez Sebastian Alberto, DNI N° 24.803.446, y Soramus SA, respecto de la operación de compra plasmada en escritura N° 1072 del 26/08/2013, pasada por ante el Registro Notarial N° 44, deviniendo abstracto pronunciarse sobre la defensa de prescripción adquisitiva opuesta por esta última.

IV. COSTAS según lo considerado.

V. REGULAR honorarios al Dr. Rodolfo Sosa por el monto de \$6.836.421,59 y al Dr. José Hernán Pedicone por el importe de \$6.836.421,59.-

VI.- La presente es comunicada a las partes, Sra. Agente Fiscal y a la Caja de Previsión y Seguridad Social para Abogados y Procuradores de Tucumán.

VII.- Notifíquese al Sr. Sebastián Gonzalez y a la empresa SORAMUS S.A. en sus domicilios reales (art. 268 CPCCT).

HÁGASE SABER.- VLQ2569/24

DR. PABLO ALEJANDRO SALOMON

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN -14a. NOM.

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

Actuación firmada en fecha 07/09/2026

Certificado digital:
CN=SALOMON Pablo Alejandro, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20288842613

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.