

Expediente: **2413/01**
Carátula: **FRUTQUEN S.A. C/ BALART DE MARTORELL MARIA DEL LUJAN Y OTROS S/ SIMULACION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **15/09/2026 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
900000000000 - ALONSO MENDILAHARZU, LUIS FERNANDO-POR DERECHO PROPIO
900000000000 - RODRIGUEZ, IGNACIO WALTER-POR DERECHO PROPIO - ABOGADO
900000000000 - MARTORELL, LIDIA ESTER-POR DERECHO PROPIO - ABOGADO
900000000000 - BRAND, VALERIA JUDITH-POR DERECHO PROPIO - ABOGADO
20173778393 - FRUTQUEN S.A., (LILIANA ESTELA RUIZ -REPR.-)-ACTOR/A
900000000000 - BALART DE MARTORELL, MARIA DEL LUJAN-CAUSANTE
27294301157 - MARTORELL, SUSANA LEONOR-HEREDERO/A DEMANDADO/A
27294301157 - MARTORELL, HECTOR ANTONIO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
27294301157 - MARTORELL, GUSTAVO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
20119092680 - ALI, ELENA INES-DEMANDADO/A
900000000000 - BOURGUIGNON, MARCELO EDUARDO G.-POR DERECHO PROPIO - ABOGADO
27171705172 - VELAZQUEZ, ROXANA MABEL-HEREDERO/A DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

ACTUACIONES N°: 2413/01



H102336377254

Juzgado Civil y Comercial Común de la XIII° Nominación

JUICIO: FRUTQUEN S.A. c/ BALART DE MARTORELL MARIA DEL LUJAN Y OTROS s/ SIMULACION. EXPTE N°: 2413/01

San Miguel de Tucumán, 14 de septiembre de 2026

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: FRUTQUEN S.A. c/ BALART DE MARTORELL MARIA DEL LUJAN Y OTROS s/ SIMULACION. EXPTE N° 2413/01, de los que,

RESULTA:

I. La demanda.

I.1. Mediante presentación de fecha 17/08/2001 (fs. 6/9 del primer cuerpo digitalizado), se apersona el letrado César Alonso Mendilaharzu, en representación de Frutquen S.A., e inicia demanda de acción de nulidad de actos jurídicos, tramitada bajo la carátula de simulación, respecto de los actos instrumentados mediante Escritura Pública N°498 de fecha 12/11/1998, pasada por ante la Escribana Olga Catalina Moreno de Odstrcil, titular del Registro N°51, y Escritura Pública N°596 de fecha 08/11/1999, pasada por ante la Escribana María Antonia Iriarte de Martínez, titular del Registro N°58. La demanda fue dirigida en contra de María del Luján Balart de Martorell, Eduardo Héctor Balart, Marcelo Federico Saleme y Elena Inés Ali, solicitándose la supresión de las registraciones efectuadas en el Registro Inmobiliario de Tucumán.

Relata que su mandante adquirió el inmueble ubicado en Av. Aconquija N°53 de Yerba Buena, identificado con las matrículas T-23885 y T-23886, mediante remate público realizado en fecha 16/04/1998, en los autos caratulados "Rivadeneira Carlos Adolfo c/ Ramón H. Balart s/ Cobro de Jornales", tramitados ante el Juzgado de Conciliación y Trámite de la Iª Nominación.

Continúa relatando que, con posterioridad, se habría hecho efectiva la posesión del inmueble en fecha 30/12/1998, y que luego se otorgó la hijuela respectiva en fecha 20/09/1999.

Sostiene que, pese a dicha adquisición, en fecha 12/11/1998 María del Luján Balart de Martorell habría transferido el inmueble a Marcelo Federico Saleme mediante la Escritura Pública N°498, y que luego, en fecha 08/11/1999, éste habría transmitido el bien a la codemandada Elena Inés Ali mediante la Escritura Pública N°596, con constitución de hipoteca.

Afirma que tales actos fueron inscriptos registralmente como ventas cuando el inmueble ya había sido adquirido por Frutquen S.A. en pública subasta, lo que afectaría el derecho de propiedad invocado por la actora.

En consecuencia, solicita que se haga lugar a la demanda, se declare la nulidad de los actos jurídicos cuestionados y se ordene la supresión registral de las ventas y gravámenes derivados de ellos.

I.2. Mediante presentación de fecha 26/09/2001 (fs. 30/37 del primer cuerpo digitalizado), la actora amplía su demanda.

Formula la aclaración previa que no solo se realizaron las ventas sucesivas, sino que procedieron a constituir una hipoteca como garantía del saldo del precio, la que efectuó el Sr. Marcelo Federico Saleme al venderle a Elena Inés Ali y que en forma ficta procedió a iniciar la ejecución hipotecaria ante el Juzgado en lo Civil en Documentos y Locaciones de la VIII° Nominación en los autos caratulados "SALEME MARCELO FEDERICO vs. ELENA INES ALI S/EJECUCION HIPOTECARIA" el que se habría sustanciado sin la participación de la ejecutada con intención de sacar a remate el inmueble. Asimismo, ofrece como prueba los autos "ALI ELENA INES vs. ACHA SANGINES JOSE M. S/DESALOJO. EXPTE. 462/2000" que se tramitan ante el Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la VII° Nominación, por la cual, según manifiesta, esta codemandada habría pretendido, en forma subrepticia, llevar adelante una acción de desalojo, cuando ella no era titular del inmueble ni locadora del mismo.

A continuación formula ampliación de la demanda de nulidad de acto jurídico con la acción de simulación, atento a que es la parte que sufre la maniobra de los demandados que simulon comprar y vender el bien que ya no le pertenecía al vendedor. Cita los artículos 954 y 955 del Código Civil y afirma que de los hechos descriptos en la demanda, estaríamos ante compradores (Saleme - Ali) que nunca tomaron posesión de los inmuebles, ni los fueron a conocer, ni hicieron ningún acto posesorio válido para recuperar lo que supuestamente le costó mucho dinero. Acumulativa y subsidiariamente a la impugnación por simulación, plantea la acción revocatoria o pauliana con miras a la declaración de ineficacia de los actos objetados, como consecuencia del fraude que los perjudica.

A continuación refiere como actos posesorios de la actora: a) la toma de posesión llevada a cabo por el Sr. Juez de Paz de Yerba Buena el día 30/12/98; b) el convenio de desocupación con fecha 24/02/2000 con el subinquilino Jose María Acha Sangines, que se recibió de él por medio de acta de constatación de fecha 15/07/2000; c) acto posesorio real y efectivo sería desde que ingresaron al inmueble después de Acha Sangines, tendrían el dominio dado por un juez y la posesión pública y pacífica.

Relata que la Sra. Balart de Martorell no aceptó que le remataran el inmueble por una deuda laboral de la empresa de su padre y decidió efectuar las ventas para perjudicar al adquirente de los inmuebles en público remate, el que fuera aprobado, pagado el precio total y puesto en posesión en tiempo y forma. Afirma que estaríamos ante sendos actos jurídicos de compra venta nulos por vicios de la voluntad de los contrayentes y por la simulación que llevan ínsitos los mismos. Sostiene que su mandante se encuentra legitimado por ser el perjudicado por las maniobras de los demandados. Refiere que tomó conocimiento por medio del Registro Inmobiliario el 16/05/2000 cuando se inscribió la hijuela en el folio real que había una inscripción de dominio efectuada por posterioridad a la fecha del remate de los inmuebles y antes que se inscribiera la hijuela y que, a partir de ese momento, accede al conocimiento de la ejecución hipotecaria "aparente" a la que hace mención.

Solicita se remitan copias de las actuaciones a la Fiscalía de turno para que investigue la posible comisión de un ilícito, adjunta documentación y funda su pretensión en el derecho que considera aplicable.

II. Contestaciones de demanda.

II.1. Elena Inés Ali.

Mediante presentación de fecha 26/02/2002 (fs. 51/53 y vta del primer cuerpo digitalizado), se presenta la demandada Elena Inés Ali, con el patrocinio letrado de Iván Gallardo Gambeta.

Luego de realizar las negativas de rigor, sostiene que la verdad de los hechos es que sería compradora y adquirente de buena fe del inmueble y legítima propietaria. Afirma que la Sra. María Balart de Martorell y Eduardo Balart vendieron el referido inmueble con fecha 30/12/85 al Sr. Velazquez Ramón Eduardo, por lo que adjunta las fotocopias del instrumento de venta y acta notarial ratificatoria de fecha 19/01/98, pasada por escritura n°99 de igual fecha, por ante la escribana Beatriz Lucrecia Tula e inscripta en el Registro Inmobiliario con fecha 30/01/98. Que en la oportunidad de la venta, los Sres. Balart entregaron la posesión al Sr. Velazquez y luego éste le vende al Sr. Marcelo Federico Saleme por boleto de compraventa. Que los Sres. Balart, ante un proceso de escrituración, se allanan a escriturar al Sr. Marcelo Salemen por escritura publica n°498 de fecha 12/11/98. Luego que escritura pública n°596 de fecha 08/11/99 adquiere del Sr. Saleme el inmueble con garantía hipotecaria.

Concluye que todas las operaciones antes detalladas fueron de buena fe, por lo que considera a la presentación de la actora aventurada e insustancial. Solicita que no se haga lugar a la demanda y su ampliación en todos sus términos.

II.2. María del Luján Balart de Martorell.

Mediante presentación de fecha 26/02/2002 (fs. 59/63 y vta del primer cuerpo digitalizado), se presenta la demandada María del Luján Balart de Martorell, con el patrocinio letrado de Marcelo E. G. Bourguignon, contestando la demanda y oponiendo defensas.

En primer lugar, niega los hechos invocados en la demanda e impugna la documental adjuntada con la misma, en especial la hijuela expedida y la resolución de fecha 14/08/00 que ordenó la inscripción definitiva del dominio de la actora.

Niega la legitimación activa de la actora y la pasiva de los demandados. Opone la falta de acción, ya que afirma que en el presente juicio deben participar las escribanas que otorgaron ambas escrituras cuestionadas.

Luego deduce la defensa de prescripción de la acción de nulidad de los actos jurídicos, peticionada en la demanda, por haber transcurrido el plazo de dos años previsto en el art. 4030 del Código Civil.

Afirma que la actora tuvo conocimiento de la anotación de litis sobre el inmueble, en el juicio caratulado "VELAZQUEZ RAMON ANTONIO vs. BALART DE MARTORELL MARIA DEL LUJAN Y OTRO. SOBRE ESCRITURACIÓN", tramitado ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la 4a. Nominación, inscripta dicha anotación de litis con fecha 19/02/98 en el Registro Inmobiliario.

A continuación, niega los hechos invocados en la ampliación con respecto a la simulación y a los actos posesorios.

Afirma que su parte y el Sr. Eduardo Hector Balart con fecha 30/12/85 le venden al Sr. RAMON EDUARDO VELAZQUEZ el inmueble objeto de este juicio, ubicado en Avda. Aconquija N°53, Yerba Buena, compuesto de las fracciones A y C, inscripto al tomo 11 folio 88 del Registro Inmobiliario, por el precio de Australes 97.000, se le había entregado al comprador la posesión del bien vendido. Adjunta el instrumento de compra (recibo) suscrito por los dos vendedores y el comprador y Acta Declarativa (Escritura pública N°99 de fecha 19/01/98 otorgada por la Escribana BEATRIZ LUCRECIA TULA) por la cual la demandada por sí y como apoderada de su hermano Eduardo Hector Balart ratifica la venta hecha al Sr. RAMON EDUARDO VELAZQUEZ con fecha 30/12/85 del inmueble, Refiere adjuntar igualmente el poder especial para vender otorgado por EDUARDO HECTOR BALART a favor de MARIA DEL LUJAN BALART DE MARTORELL.

Continúa con su relato afirmando que, con fecha 03/03/98, el Sr. RAMON EDUARDO VELAZQUEZ le vende al Sr. MARCELO FEDERICO SALEME el mencionado inmueble por el precio de U\$S 97.000, otorgándole igualmente la posesión. Refiere adjuntar el referido boleto de compraventa. Sostiene que en la cláusula 4a. contractual el vendedor se obligaba a escriturar el inmueble, cuando a su vez le esciture la suscripta, denunciando que se encuentra en trámite el Juicio caratulado "VELAZQUEZ RAMON EDUARDO ve. BALART DE MARTORELL MARIA DEL LUJAN SOBRE ESCRITURACIÓN" del bien vendido, por ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la 4a. Nominación, el que ofrece como prueba.

Sostiene que a solicitud del Sr. VELAZQUEZ con fecha 19/02/98 se inscribe la anotación de litis de dicho juicio en el Registro Inmobiliario. Afirma que, ante dicha situación la suscrita presta conformidad, con el mencionado juicio de escrituración, y suscribe a favor del Sr. MARCELO FEDERICO SALEME la escritura pública de venta N°498 de fecha 12/11/98 otorgada por la Escribana Olga Catalina Moreno de Odstrcil. Refiere que esta última escritura pública, cuya nulidad y simulación pretende la actora, obedecería al cumplimiento por parte de la suscripta de su obligación contractual como vendedora del inmueble a RAMON EDUARDO VELAZQUEZ posteriormente cedido a favor del Sr. MARCELO FEDERICO SALEME. Concluye que quedaría acreditado la absoluta buena fe de su parte.

Igualmente opone la prescripción de la acción de simulación y/o revocatoria o pauliana esgrimada, por haber transcurrido el plazo de dos años establecido en el art. 4030, segundo párrafo, del Código Civil. Afirma que dicho plazo corre desde que la actora tuvo conocimiento de la anotación de litis de fecha 19/02/98, en el Registro Inmobiliario, librada en el juicio "VELAZQUEZ RAMON EDUARDO vs. BALART DE MARTORELL MARIA DEL LUJAN Y OTRO. ESCRITURACIÓN" del mismo inmueble cuestionado en autos. Sostiene que se presume que ese conocimiento fue anterior a la fecha del remate (16/04/98) ya que la actora, obrando cuidadosamente, investigó previamente en el Registro Inmobiliario los antecedentes de dominio y gravámenes del inmueble a subastarse.

Por último, denuncia el fallecimiento del codemandado EDUARDO HECTOR BALART, hecho ocurrido el 28/12/2000, conforme lo justifica con su partida de defunción que manifiesta adjuntar.

II.3. Marcelo Federico Saleme.

A fs. 79/80 y vta del primer cuerpo digitalizado, se apersona el demandado Marcelo Federico Saleme, con el patrocinio letrado de Ignacio Walter Rodríguez, quien luego de realizar las negativas de rigor de la demanda y su ampliación, opone formalmente la excepción de prescripción de la acción de nulidad y de simulación, ya que habría transcurrido el plazo legal de dos años previsto, para poder válidamente ejercer el derecho que pretende la firma, de acuerdo a lo regulado por el art. 4030 del Código Civil.

En cuanto a su versión de los hechos, afirma que es comprador legítimo y de buena fé del inmueble referenciado. El mentado inmueble le habría sido originamente vendido por la Sra. Balart de Martorell y Eduardo H. Balart, al Sr. Velásquez Ramón Eduardo, con fecha 30/12/85, de acuerdo a la fotocopia del Boleto de Compra Venta y Acta Notarial Ratificatoria de fecha 19/01/98, Escritura N° 99 de igual fecha, pasada por ante la Sra. Escribana Beatriz Luerecia Tula, e inscripta en el Registro Inmobiliario con fecha 30/01/98, que manifiesta adjuntar.

Refiere que en tal oportunidad se le habría entregado al comprador la posesión del inmueble. Posteriormente Ramón Eduardo Velásquez le habría vendido el inmueble con fecha 03/03/98, mediante boleto de compra-venta que dice acompañar, otorgándole la posesión del inmueble en tal oportunidad. En dicho contrato de compra-venta, se indica a la cláusula 4ta., la existencia del juicio “Velásquez Ramón Eduardo Vs. Balart de Martorell y otro s/ Escrituración” en el que se dispuso una Anotación de Litis, la cual es inscripta en el Registro Inmobiliario de la Provincia con fecha 19/02/08. Relata que, de ese modo, los vendedores originarios Sra. María del Luján Balart de Martorell y Eduardo H. Balart, con motivo del juicio referido, se allanan a escriturarle el inmueble, realizándose por Escritura Pública n°498 de fecha 12/11/98, pasada ante la Sra. Escribana Olga Catalina Moreno de Odstcil e inscripta en fecha 16/11/98, en el Registro Inmobiliario, que acompaña.

Posteriormente, mediante Escritura pública n°596, del 08/11/99 pasada ante la Sra. Escribana Pública María Antonía Iriarte de Martinez, sostiene haber vendido con garantía hipotecaria el inmueble a la Srta. Elena Inés Alí, el que se encuentra Inscripta en el Registro Inmobiliario, con fecha 29/11/99, que adjunta.

Por último, afirma que sería dable resaltar la falta de la debida integración del juicio, al no estar todas las partes intervinientes de los actos que se solicita la nulidad y la simulación. Adjunta documental.

II.4. Herederos de Eduardo Héctor Balart.

Durante el trámite del proceso se tuvo presente que el Sr. Eduardo Héctor Balart falleció en fecha 28/12/2000, razón por la cual se apersonó su cónyuge supérstite, Adriana del Moral.

A fs. 529/529 del tercer cuerpo digitalizado, en fecha 21/08/2013, se apersona el letrado Marcelo A. Casanova, en su carácter de apoderado de la Sra. Adriana del Moral, cónyuge supérstite del fallecido Eduardo Héctor Moral.

En su presentación, la Dra. del Moral plantea la exclusión de la litis en su carácter de heredera de su esposo HECTOR EDUARDO BALART, amparada legalmente con el beneficio de inventario.

Relata que resultaría totalmente ajena a la acción de nulidad por simulación de acto jurídico impetrada en autos en contra de su marido, por cuanto la misma tiene por objeto una discusión planteada en el marco de un hecho en el que. al igual que su marido, no tuvo participación ni responsabilidad alguna, por lo que se tornaría procedente su pedido de exclusión de la presente litis. Afirma que tal como se desprendería de las constancias de autos, su esposo también resultaría ajeno al planteo formulado, debiendo haberse desistido oportunamente de la demanda en su contra. Sostiene que ello surgiría en forma palmaria de las constancias de autos, especialmente del

instrumento público (Escritura de fecha 12 de noviembre de 1998) que rola a fs. 24, en la que se podría corroborar que su marido no tuvo participación en la venta de los inmuebles.

Refiere que fue exclusivamente la codemandada Balart de Martorell (hermana de su esposo) quien hizo efectiva la venta en su carácter de apoderada del mismo, de acuerdo al Poder especial otorgado mediante escritura n°103 de fecha 01 de Abril de 1986, pasada por ante el Escribano Roberto Rotta di Caro. Sostiene que el Poder Especial referido es agregado a fs. 70, y en él, el Sr. Balart otorga poder especial para la venta de acciones y derechos indivisos sobre bienes que fueron adjudicados en condominio con su hermana (codemandada) en la sucesión de su padre Ramdn Héctor Balart. Relata que lo cierto, sería que todas estas facultades que delegara en su hermana-mandataria, habrían tenido la finalidad de autorizar a efectuar diferentes actos jurídicos dentro del marco de la legalidad.

Manifiesta que la escritura pública que rola a fs. 65 (ratificación de compraventa) es un instrumento en el que nada tuvo que ver su difunto marido. Tampoco habría realizado personalmente la venta de los inmuebles objetos de este proceso (los dichos y documentación aportados por los codemandados así lo probarían), por lo que nada tendría que hacer como sujeto pasivo en este juicio.

Continúa diciendo que Héctor Eduardo Balart autorizó (en el año 1986) la eventual ejecución de un acto jurídico legítimo y jamás fue participe en modo alguno, de las maniobras que se imputan a los co demandados, sean que éstas en definitiva resulten o no reales y/o que puedan o no acreditarse en autos. Quita relevanda al recibo que rola a fs. 66.

Concluye que, tal como acreditaría con copias simples que adjunta, no estaba en pleno uso de sus facultades mentales, desde principios de los años 90, haciendo expresa reserva de librar los oficios y requerir las testimoniales que correspondieren a fin de probar estos hechos en caso de negativa de alguna de las partes del proceso. Solicita costas en caso de oposición.

En subsidio plantea nulidad de la notificación de la demanda al referirse se habría notificado en un domicilio diferente al domicilio real, refiriendo que todas las notificaciones dirigidas a su difunto marido y a la misma en su carácter de heredera de aquél habrían sido realizadas en un domicilio diferente en donde no vivía al momento de realizarse las mismas.

Adjunta documental.

III. Contestación de la parte actora a las defensas articuladas por los demandados.

III.1. Luego de diferentes alternativas procesales, por proveído de fecha 30/08/2013 (fs. 468 del tercer cuerpo digitalizado), se ordenó correr traslado a la parte actora de las excepciones de falta de acción y prescripción opuestas por la codemandada María del Luján Balart de Martorell y la excepción de prescripción deducida por el codemandado Marcelo Federico Saleme.

Asimismo, a fs. 530 del tercer cuerpo digitalizado, se ordena correr traslado a la parte actora de los planteos de exclusión de litis y nulidad articulado por la Sra. Adriana del Moral.

III.2. A fs. 536/539 del tercer cuerpo digitalizado, la parte actora contesta los planteos de exclusión de litis y de nulidad articulado por la demandada Adriana del Moral, en su carácter de heredera de Eduardo Héctor Balart. En primer lugar, sostiene que ambos planteos serían extemporáneos.

En referencia a la exclusión de litis, sostiene que no tiene fundamentos ya que según su apreciación, todos los demandados son responsables, en sus diferentes participaciones. Sostiene que en el caso de Eduardo Héctor Balart (fallecido) tiene la misma responsabilidad que la

codemandada, la Sra. Balart de Martorell, como así todas las personas que participaron en la simulación. Refiere que la Sra. del Moral sostiene que su marido no participó personalmente, lo que sería una obviedad ya que su cuñada habría sido la que participara y suscribiera en calidad de apoderada de su hermano. También afirma que si las facultades otorgadas a su cuñada eran para que actúe en el marco de la legalidad, habría, en primer lugar un reconocimiento implícito que la participación de su cuñada en algún acto ilícito, lo que justamente habría generado este proceso; y en segundo lugar es que la Sra. del Moral es co responsable por los actos ilícitos simulados y sus consecuencias (por ser la heredera del Sr. Eduardo Balart, co demandado en autos), pero además sería ella quien debería tomar las medidas legales que correspondieran en contra de su cuñada, si fuera el caso, por haberse extralimitado y abusado en sus funciones de mandataria. Por esas razones concluye que el planteo de exclusión debe ser rechazado.

Luego contesta el planteo de nulidad, solicitando su rechazo, en base a las consideraciones vertidas en el mismo, a las cuales se remite en mérito a la brevedad.

III.3. A fs. 643/650 del cuarto cuerpo digitalizado, los letrados Felipe Juan Mirande y Javier Mirande contestan las defensas de falta de acción y de prescripción articuladas por los demandados. En relación a las defensas de prescripción, en lo sustancial manifestaron que su mandante tomó conocimiento de por medio del Registro Inmobiliario en fecha 16/05/2000 cuando inscribió la hijuela en el folio real, por lo que a la fecha de interposición de la acción el plazo bianual del art. 4030 del Código Civil no se habría verificado.

Con referencia a la falta de acción, sostiene que se encuentra legitimado por ser el sujeto perjudicado en la maniobra de los demandados y su legitimación surge de lo establecido en la ley de fondo, al manifestar que sería el que sufre la maniobra de simulación. Sostiene que los notariales no falsearon datos y/o fechas, sino que constataron lo que declararon los demandados y serían éstos los que falsearon y simulon actos jurídicos, cuestiones éstas que escapan al conocimiento de los escribanos que intervinieron en tales actos. Refiere lo que se pretende sería la nulidad de los actos jurídicos que se encuentran contenidos en las referidas escrituras públicas, pero no así las instrumentales que los contienen.

IV. Integración de litis. Intervención de los herederos de Ramón Eduardo Velázquez.

Mediante resolución de fecha 27/09/2004 se ordenó la integración de la litis respecto del Sr. Ramón Eduardo Velázquez.

Mediante presentación de fecha 05/11/2021, se apersonó Roxana Mabel Velázquez, por derecho propio y en carácter de patrocinante de Eduardo Gustavo Velázquez, invocando ambos su condición de herederos del Sr. Ramón Eduardo Velázquez, conforme sentencia de declaratoria de herederos de fecha 12/10/2004, en la que también fue declarada heredera la Sra. Rosa Laurentina Accaputo, en carácter de cónyuge supérstite.

Luego, mediante Escritura Pública de Cesión de Acciones y Derechos Hereditarios N°229 de fecha 03/06/2019, la cónyuge supérstite Rosa Laurentina Accaputo cedió a favor de Eduardo Gustavo Velázquez y Roxana Mabel Velázquez la totalidad de las acciones y derechos hereditarios y gananciales que le correspondían en el sucesorio de Ramón Eduardo Velázquez.

Mediante presentación de fecha 18/04/2022, Roxana Mabel Velázquez, por derecho propio y como patrocinante de Eduardo Gustavo Velázquez, contestaron la demanda en su carácter de herederos de Ramón Eduardo Velázquez.

En esa oportunidad negaron y rechazaron las acusaciones formuladas por la parte actora y negaron que su padre hubiera participado en los hechos que se le imputan. Afirman que su padre Ramón

Eduardo Velázquez, fallecido en fecha 05/03/1998, luego de una larga enfermedad que lo dejó postrado por varios años, haya participado en los hechos que infundadamente se le imputa, sin mediar pruebas contundentes de la participación del mismo en los hechos aquí denunciados. Afirman que según manifestaciones de los demandados Ali Elena Inés, Balart María y Saleme Marcelo Federico en fecha 30/12/85 los Señores Balart le venden a su padre la propiedad objeto de este juicio ubicada en Avenida Aconquija N°53 Yerba Buena, cuya venta desconocen, y que dicha venta fue ratificada por la Sra. Balart en fecha 19/01/98. Asimismo manifiestan que en fecha 03/03/98 su padre habría vendido al Sr. Saleme dicha propiedad, mediante boleto, lo cual les llama mucho la atención si se tiene en cuenta que el fallece el 05/03/98.

Concluyen que se encontrarían en situación de desconocer la participación efectiva de su padre en los manifestados negocios inmobiliarios, como así también de la veracidad de dichos actos, entendiendo que su nombre fue usado maliciosamente, sin que puedan contar con su presencia a fin de que él pueda esgrimir su defensa. Refieren que su padre fue un hombre de bien y siempre tuvo un buen pasar, su familia se dedicaba a la actividad agropecuaria con ingresos importantes, por ello solicitan que no se vea afectado su buen nombre y el de su familia, por lo que requieren que se les excluya del presente juicio por considerar que resulta innecesaria su participación, atento a que no se encuentran en situación de aportar dato algún que pueda llegar a esclarecer el conflicto planteado. Refieren desconocer a todas las personas tanto actores como demandados que participan en este proceso, ya que afirman que jamás fueron ni siquiera mencionados por su padre, ni que haya existido algún vínculo con ellos.

En consecuencia, solicitaron el rechazo de la demanda y su exclusión del proceso, sin costas.

V. Apersonamiento de los herederos de Marcelo Federico Saleme. Allanamiento formulado.

Mediante presentación de fecha 08/10/2018, se apersonó la Sra. Marina Beatriz Canepa, viuda de Marcelo Federico Saleme, por derecho propio y en representación de sus hijos Valentín Saleme y Santiago Saleme. Manifestó que, respecto de la acción de simulación, desistiría de las defensas presentadas por el causante, Marcelo Federico Saleme, por cuanto entendía que se trataba de un acto simulado. En esa oportunidad expresó que Marcelo Federico Saleme habría participado sin conocer la realidad de los hechos sucedidos.

Mediante presentación de fecha 21/08/2020, la Defensoría interviniente en representación del adolescente Santiago Saleme tomó conocimiento de la presentación efectuada por la Sra. Marina Beatriz Canepa, en la cual se reconocían los actos de simulación y venta efectuados respecto del inmueble objeto de la litis, y estimó que la causa debía continuar con su trámite procesal correspondiente.

Corrido el traslado de lo manifestado por la Sra. Canepa, el Defensor Oficial Civil y del Trabajo de la Iª Nominación, en representación de los herederos ausentes del codemandado Ramón Eduardo Velázquez, contestó el traslado y manifestó que a ese Ministerio no le constaban los hechos relatados por la Sra. Marina Beatriz Canepa y sus hijos Valentín Saleme y Santiago Saleme, razón por la cual no adhirió al allanamiento formulado.

La parte actora, Frutquen S.A., contestó el traslado conferido respecto de dicha presentación y prestó conformidad con el allanamiento y el desistimiento de defensas formulado por la Sra. Canepa, solicitando que tal circunstancia fuera valorada al momento de resolver.

VI. Intervención de los herederos de María del Luján Balart de Martorell.

En fecha 14/08/2023, la parte actora denunció el fallecimiento de María del Luján Balart de Martorell, DNI N°1.730.173, ocurrido en fecha 01/11/2022.

Como consecuencia de esa denuncia, se ordenó agregar la declaratoria de herederos acompañada, se suspendieron los términos procesales y se dispuso librar oficio al Registro Civil y Capacidad de las Personas a fin de que informe el último domicilio de Susana Leonor Martorell, Héctor Antonio Martorell y Gustavo Enrique Martorell.

Mediante presentación digital de fecha 26/09/2023 se apersonaron Susana Leonor Martorell, Héctor Antonio Martorell y Gustavo Enrique Martorell, con patrocinio letrado de la Dra. Cecilia Inés Parrado.

VII. Acuerdo homologado.

Mediante presentación digital de fecha 21/05/2024, se presentaron el letrado Marcelo Antonio Casanova, como apoderado de Adriana del Moral; la Dra. Roxana Mabel Velázquez, por derecho propio y patrocinando a Eduardo Gustavo Velázquez; y los Dres. Javier Mirande y Felipe Juan Mirande, en representación de Frutquen S.A., comunicando la celebración de un acuerdo transaccional.

Por dicho acuerdo, las partes intervinientes manifestaron su voluntad de poner fin, respecto de ellas, al conflicto litigioso, dejando constancia de las circunstancias derivadas del prolongado trámite de la causa, del fallecimiento de algunos codemandados y de la situación procesal de sus herederos.

En el acuerdo referenciado se dejó establecido que la parte demandada allí identificada sería excluida y desafectada del litigio, que la parte actora no continuaría instando el proceso ni sus pretensiones respecto de tales intervinientes, y que las costas serían soportadas por el orden causado.

Asimismo, se consignó que la parte demandada reconocía que Frutquen S.A. adquirió en fecha 16/04/1998, por remate público, los inmuebles ubicados en Av. Aconquija N°53 de Yerba Buena, matrículas T-23885 y T-23886, y que se reservó el derecho a litigar en estos autos.

En fecha 10/10/2024 se llevó a cabo audiencia en la que el letrado Marcelo Antonio Casanova ratificó el acuerdo acompañado.

Mediante presentación de fecha 17/10/2024, se presentó el letrado Felipe Juan Mirande a ratificar la firma inserta en el acuerdo transaccional, y en fecha 18/10/2024 hicieron lo propio Roxana Mabel Velázquez, Eduardo Gustavo Velázquez y Javier Mirande. Mediante decreto de fecha 21/10/2024 se tuvo a la Sra. Adriana del Moral por cumplida con la ratificación efectuada por su letrado apoderado.

Finalmente, mediante sentencia de fecha 19/11/2024, se homologó, en cuanto por derecho hubiere lugar y sin perjuicio de terceros, el acuerdo transaccional presentado, imponiéndose las costas por el orden causado.

VIII. Trámites procesales posteriores.

En fecha 04/09/2025 se celebró la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas. Comparecieron por la parte actora Frutquen S.A. los letrados Felipe Juan Mirande y Javier Mirande.

No comparecieron Susana Leonor Martorell, Gustavo Martorell y Héctor Antonio Martorell. Tampoco compareció la codemandada Elena Inés Ali. Por tal motivo, no fue posible realizar la instancia conciliatoria.

En ese mismo acto se proveyeron las pruebas ofrecidas.

Pruebas de la parte actora:

1) Documental.

2) Informativa

3) Declaración de Parte.

4) Testimonial

5) Inspección Judicial.

En fecha 25/02/2026 se celebró la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de Causa para Definitiva.

No fue posible producir la prueba de declaración de parte ofrecida por la actora, debido a la incomparecencia de las personas citadas a absolver posiciones.

Se procedió a producir la prueba testimonial de Liliana Estela Ruiz; luego se pusieron los autos para alegar, alegó la parte actora y se tuvieron por recibidos los alegatos. El letrado de la parte actora solicitó que se haga efectivo el apercibimiento previsto por el art. 360 del CPCCT, lo que fue reservado para su consideración en definitiva.

En fecha 10/03/2026 se llamaron los autos para dictar sentencia definitiva.

Estando los autos pendientes para el dictado de la sentencia, en fecha 20/05/2026, se dispuso, en uso de las facultades previstas en el art. 135 del CPCCT, que se libre oficio al Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucuman, a fin de que remita el informe de dominio de las siguientes matriculas registrales: T-23885 "Fraccion A", padrón 382050; y matrícula T-23886 "Fraccion C". Dicho trámite fue cumplido mediante presentación del 21/05/2026, por lo que en fecha 22/05/2026 los autos pasaron nuevamente para resolver. Y,

CONSIDERANDO

I. La litis.

Frutquen S.A. inició demanda con el objeto de obtener la declaración de nulidad por simulación de los actos jurídicos instrumentados mediante Escritura Pública N°498 de fecha 12/11/1998, pasada por ante la Escribana Olga Catalina Moreno de Odstroil, titular del Registro N°51, y Escritura Pública N°596 de fecha 08/11/1999, pasada por ante la Escribana María Antonia Iriarte de Martínez, titular del Registro N°58.

Asimismo, la actora solicitó que se ordene la supresión de las registraciones efectuadas en el Registro Inmobiliario de Tucumán respecto del inmueble ubicado en Av. Aconquija N°53 de Yerba Buena, identificado con las matrículas T-23885 y T-23886.

La parte actora funda su pretensión en que adquirió dicho inmueble mediante remate público realizado en fecha 16/04/1998, en los autos "Rivadeneira Carlos Adolfo c/ Ramón H. Balart s/ Cobro de Jornales", y que, con posterioridad a dicha adquisición, se habrían instrumentado actos de transmisión incompatibles con el derecho que invoca.

En particular, afirmó que María del Luján Balart de Martorell habría transferido el inmueble a Marcelo Federico Saleme mediante la Escritura Pública N°498 del 12/11/1998, y que luego éste lo habría transmitido a Elena Inés Ali mediante la Escritura Pública N°596 del 08/11/1999, con constitución de hipoteca.

Sobre esa base, sostuvo que tales actos fueron simulados y que su inscripción registral afecta la regularidad de la cadena dominial derivada de la subasta judicial.

Por su parte, la demandada Elena Inés Ali, luego de realizar las negativas de rigor, sostiene que la verdad de los hechos es que sería compradora y adquirente de buena fe del inmueble y legítima propietaria. Afirmar que la Sra. María Balart de Martorell y Eduardo Balart vendieron el referido inmueble con fecha 30/12/85 al Sr. Velazquez Ramón Eduardo, por lo que adjunta las fotocopias del instrumento de venta y acta notarial ratificatoria de fecha 19/01/98, pasada por escritura n°99 de igual fecha, por ante la escribana Beatriz Lucrecia Tula e inscrita en el Registro Inmobiliario con fecha 30/01/98. Que en la oportunidad de la venta, los Sres. Balart entregaron la posesión al Sr. Velazquez y luego éste le vende al Sr. Marcelo Federico Saleme por boleto de compraventa. Que los Sres. Balart, ante un proceso de escrituración, se allanan a escriturar al Sr. Marcelo Salemen por escritura pública n°498 de fecha 12/11/98. Luego que escritura pública n°596 de fecha 08/11/99 adquiere del Sr. Saleme el inmueble con garantía hipotecaria. Concluye que todas las operaciones antes detalladas fueron de buena fe, por lo que considera a la presentación de la actora aventurada e insustancial. Solicita que no se haga lugar a la demanda y su ampliación en todos sus términos.

A su vez, la Sra. María del Luján Balart de Martorell, luego de realizar las negativas de rigor de los hechos invocados en la demanda y su ampliación, afirma que su parte y el Sr. Eduardo Hector Balart con fecha 30/12/85 le venden al Sr Ramón Eduardo Velázquez el inmueble objeto de este juicio, lo que fuera reconocido por Acta Declarativa, por escritura pública N°99 de fecha 19/01/98. Afirmar que, con fecha 03/03/98, el Sr. RAMON EDUARDO VELAZQUEZ le vende al Sr. MARCELO FEDERICO SALEME, otorgándole igualmente la posesión. Refiere que se encontraba en trámite el Juicio caratulado "VELAZQUEZ RAMON EDUARDO ve.BALART DE MARTORELL MARIA DEL LUJAN SOBRE ESCRITURACIÓN" del bien vendido. Refiere ante dicha situación la suscrita presta conformidad, con el mencionado juicio de escrituración, y suscribe a favor del Sr. MARCELO FEDERICO SALEME la escritura pública de venta N°498 de fecha 12/11/98 otorgada por la Escribana Olga Catalina Moreno de Odstcil. Refiere que esta última escritura pública, cuya nulidad y simulación pretende la actora, obedecería al cumplimiento por parte de la suscripta de su obligación contractual como vendedora del inmueble, posteriormente cedido a favor del Sr Saleme. Concluye que quedaría acreditado la absoluta buena fe de su parte.

Igualmente opone la prescripción de la acción de nulidad de actos jurídicos, de simulación y/o revocatoria o pauliana esgrimada, por haber transcurrido el plazo de dos años establecido en el art. 4030, segundo párrafo, del Código Civil. También deduce formal defensa de falta de acción por la falta de citación de los notarios otorgantes de las escrituras cuestionadas.

A su turno, el demandado Marcelo Federico Saleme opone formalmente la excepción de prescripción de la acción de nulidad y de simulación y afirma ser comprador legítimo y de buena fé del inmueble referenciado, por la venta originamente realizada por la Sra. Balart de Martorell y Eduardo H. Balart, al Sr. Velásquez Ramón Eduardo, a quien a su vez le habría adquirido el inmueble con fecha 03/03/98, mediante boleto de compra-venta. Refiere, en virtud de un juicio de escrituración que realizar el Sr. Velázquez Ramón Eduardo en contra de la Sra. María del Luján Balart de Martorell y del Sr. Eduardo H. Balart, éstos se allanan a escriturarle el inmueble, realizándose por Escritura Pública n°498 de fecha 12/11/98. Posteriormente, mediante Escritura pública n°596, del 08/11/99, afirma haber vendido con garantía hipotecaria el inmueble a la Srta. Elena Inés Ali.

Por otra parte, la Sra. Adriana del Moral, en su carácter de heredera del fallecido Eduardo Héctor Balart, plantea la exclusión de la litis por la falta de participación personal, tanto del causante, como propia, en los actos cuestionados por la parte actora.

Por otro lado, los herederos de Ramón Eduardo Velázquez, incorporado al proceso como tercero interesado, contestaron demanda y negaron la participación de su causante en los hechos

atribuidos, así como la veracidad de los actos invocados en relación con aquél. Solicitaron el rechazo de la demanda y su exclusión del proceso, sin costas.

A su vez, la Sra. Marina Beatriz Canepa, viuda de Marcelo Federico Saleme, se presentó por derecho propio y en representación de sus hijos, manifestó su voluntad de desistir de las defensas oportunamente opuestas por el causante y reconoció la existencia de actos simulados respecto del inmueble objeto de la litis.

Frente a ello, la parte actora prestó conformidad con dicha presentación, mientras que la Defensoría interviniente, en representación de los herederos ausentes de Ramón Eduardo Velázquez, manifestó que no le constaban los hechos invocados y no adhirió al allanamiento formulado.

También corresponde tener presente que, durante el trámite de la causa, se homologó un acuerdo transaccional celebrado entre Frutquen S.A., Adriana del Moral, en su carácter de heredera de Eduardo Héctor Balart, y los herederos de Ramón Eduardo Velázquez, Roxana Mabel Velázquez y Eduardo Gustavo Velázquez.

De este modo, la cuestión litigiosa que subsiste sólo en relación a Elena Inés Alí y los herederos de María del Luján Balart de Martorell.

En consecuencia, las cuestiones traídas a debate, únicamente con respecto a los co-demandados en contra quienes continúa la litis, consisten en determinar si los actos de transferencia cuestionados por la actora, en especial los instrumentados mediante las Escrituras Públicas N°498 del 12/11/1998 y N°596 del 08/11/1999, revisten el carácter de actos simulados, nulos o inoponibles frente a Frutquen S.A.; si se ha operado la prescripción de la acción; si la actora conserva legitimación suficiente para sostener la acción pese a la posterior transferencia del inmueble a Rock Port S.A.. además de haberle alegado la falta de citación de los escribanos intervinientes; y, en su caso, si corresponde ordenar la supresión o rectificación de las registraciones dominiales derivadas de aquellos actos.

De ese modo quedó trabada la litis.

II. Encuadre legal.

Corresponde encuadrar la pretensión deducida como una acción de simulación de actos jurídicos referida a sucesivas transferencias de un inmueble. En tanto los actos cuya invalidez se persigue fueron instrumentados mediante escrituras públicas de fechas 12/11/1998 y 08/11/1999, la cuestión sustancial debe ser examinada a la luz del Código Civil entonces vigente, de conformidad con el principio de aplicación temporal de la ley. Ello, sin perjuicio de la aplicación de las normas procesales vigentes en lo relativo al trámite de la causa, la producción de la prueba y su valoración.

El art. 955 del CC establecía que la simulación tiene lugar cuando se encubre el carácter jurídico de un acto bajo la apariencia de otro, 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 partir de tal previsión, la simulación supone una discordancia deliberada entre la voluntad real y la voluntad declarada, convenida entre quienes intervienen en el acto, con aptitud para generar una apariencia jurídica distinta de la realidad.

La simulación puede ser absoluta, cuando el acto ostensible carece de realidad y solo se lo celebra en apariencia, o relativa, cuando bajo la forma exterior de un negocio se encubre otro distinto.

También puede presentarse mediante interposición de personas, cuando la titularidad formal se coloca en cabeza de quien no es el verdadero destinatario económico o jurídico del negocio. En todos los casos, lo decisivo es determinar si el acto exteriorizado refleja una operación real y sincera, o si fue empleado como instrumento para alterar, encubrir o frustrar una situación jurídica preexistente.

Cuando la simulación es invocada por un tercero ajeno al acto, no puede exigirse la misma prueba directa que cabría requerir entre las partes otorgantes. Ello se debe a que, por su propia naturaleza, el acuerdo simulatorio suele permanecer oculto y no se documenta de manera expresa frente a quienes no intervinieron en él. Por tal razón, la prueba de la simulación por terceros puede resultar de indicios graves, precisos y concordantes, apreciados de manera conjunta conforme las reglas de la sana crítica.

Entre tales elementos suelen adquirir especial relevancia la cronología de los actos, la relación entre los intervinientes, el conocimiento de una situación jurídica previa, la ausencia de una causa económica verosímil, la incompatibilidad entre los actos otorgados y la posesión o titularidad invocada por terceros, y las constancias registrales o documentales que permitan reconstruir la verdadera secuencia negocial.

En procesos como el presente, donde se cuestionan actos de transmisión de dominio sobre inmuebles, resulta especialmente relevante el análisis de la prueba instrumental. Las escrituras públicas, los asientos registrales, los informes del Registro Inmobiliario, las constancias de subasta, posesión, hijuela, inscripciones, cancelaciones, gravámenes y eventuales transferencias posteriores constituyen elementos centrales para reconstruir la cadena jurídica del bien y determinar si los actos impugnados fueron compatibles o no con la situación dominial y posesoria preexistente.

Debe tenerse presente, además, que la inscripción registral no sana por sí misma los vicios sustanciales del título. En efecto, el Registro Inmobiliario cumple una función de publicidad y oponibilidad, pero la registración no convalida un acto nulo ni subsana defectos propios del negocio causal.

Por ello, si se comprobara que las ventas cuestionadas fueron simuladas, aparentes o jurídicamente ineficaces frente a la actora, corresponderá examinar sus efectos sobre las inscripciones registrales derivadas de aquellos actos.

También corresponde considerar que la acción de simulación promovida por un tercero requiere la acreditación de un interés jurídico suficiente. Ese interés se configura cuando el acto aparente invocado como simulado afecta, restringe o compromete una situación jurídica propia de quien acciona.

En el caso, la legitimación activa invocada por Frutquen S.A. se vincula con la adquisición del inmueble por remate público y con la afectación que las transferencias posteriores habrían proyectado sobre la regularidad de la cadena dominial. La posterior venta del inmueble a Rock Port S.A. no excluye, por sí sola, dicha legitimación si de las constancias de autos resulta que Frutquen S.A. conservó expresamente el derecho vinculado al presente litigio.

Desde esta perspectiva, la cuestión a resolver no se agota en verificar quién figura actualmente como titular registral del inmueble, sino en determinar si los actos de venta impugnados fueron reales y sinceros o si, por el contrario, constituyeron actos simulados que generaron una apariencia incompatible con la adquisición previa invocada por la actora.

Para ello, deberán valorarse en conjunto la prueba documental, los informes registrales, las escrituras cuestionadas, las constancias relativas al remate y posesión del inmueble, el reconocimiento efectuado por algunos intervinientes, la posición asumida por quienes no adhirieron a dicho reconocimiento, la incomparecencia de los citados a absolver posiciones y la declaración testimonial producida en autos.

III. Legitimación activa. Rechazo de la defensa de falta de acción.

Antes de ingresar al tratamiento del fondo de la controversia, corresponde examinar la defensa de falta de acción, sustentada en que la acción no se habría integrado con los notarios que otorgaron los actos cuestionados.

Adelanto que dicha defensa no puede prosperar, ya que, como correctamente lo sostiene la parte actora al contestar la defensa, no se persigue la redargución de falsedad de las escrituras otorgadas, debido a que no contiene falsedades en la actuación de los escribanos intervinientes. Los actos impugnados, desde un punto de vista formal son válidos, sin embargo, lo que se cuestiona es el contenido de los actos (por la simulación invocada), que escapa al conocimiento de los notarios involucrados.

Ahora bien, corresponde analizar la legitimación activa, debido a que Frutquen S.A. ya no es titular registral de los inmuebles involucrados.

En autos no se encuentra controvertido que la actora dejó de revestir esa condición. En efecto, la documentación registral incorporada al cumplirse la medida para mejor proveer dispuesta en fecha 20/05/2026 confirma que las matrículas T-23885, Fracción A, padrón 382050, y T-23886, Fracción C, se encuentran actualmente inscriptas a nombre de Rock Port S.A.

Ese dato registral, sin embargo, no resuelve la cuestión, porque la legitimación de Frutquen S.A. no depende de que conserve hoy la titularidad dominial, sino de que mantenga un interés jurídico propio, concreto y subsistente en obtener la declaración que pretende.

Ese interés aparece desde el origen mismo del conflicto, pues Frutquen S.A. sostiene haber adquirido el inmueble mediante el remate público celebrado el 16/04/1998 y promovió esta acción para cuestionar actos posteriores que, según afirma, alteraron la regularidad de la cadena dominial derivada de aquella adquisición.

La transferencia posterior del bien no hace desaparecer, por sí sola, ese conflicto ni las consecuencias que los actos cuestionados podrían proyectar sobre la situación jurídica que transmitió.

Hay, además, una circunstancia especialmente relevante. Al celebrarse el acuerdo transaccional posteriormente homologado se dejó constancia de que Frutquen S.A. había transferido la propiedad del inmueble objeto del proceso, aunque se había reservado el derecho litigioso. En esa misma presentación se reconoció que había adquirido por remate público las matrículas T-23885 y T-23886 y que conservaba la facultad de continuar este juicio.

Entonces, la venta a Rock Port S.A. modificó la titularidad registral, pero no implicó una renuncia ni un desistimiento de la acción. Frutquen S.A. dejó de ser propietaria del inmueble, aunque conservó expresamente el derecho a continuar discutiendo la validez y eficacia de los actos que considera incompatibles con la adquisición producida en la subasta.

A ello se suma que, tal como fue considerado, el interés de Frutquen S.A. no es meramente abstracto, pues quien transmite un inmueble mantiene un interés jurídico en que el derecho

transferido no quede afectado por actos o registraciones anteriores capaces de comprometer su plenitud. Desde esa perspectiva, la actora conserva un interés concreto en obtener el saneamiento registral, ya que la subsistencia de actos que denuncia como simulados o inoponibles podría proyectar consecuencias frente a los adquirentes posteriores y comprometer, eventualmente, la responsabilidad derivada de la evicción.

En tal sentido, la prueba documental registral incorporada refuerza esta conclusión. Si bien ambas matrículas informan actualmente a Rock Port S.A. como titular dominial, también conservan asientos vinculados con la hipoteca por saldo de precio constituida a favor de Marcelo Federico Saleme mediante Escritura N°596 del 08/11/1999, pasada por el Registro N°58. Ese instrumento no constituye un antecedente ajeno al proceso, sino que integra precisamente la secuencia negocial cuya simulación o inoponibilidad se pretende obtener.

Por ello, la plancha registral actual no demuestra que el interés de Frutquen S.A. haya desaparecido con la venta, sino que, por el contrario, muestra que continúan proyectándose sobre las matrículas registraciones vinculadas con los actos que dieron origen a esta controversia y cuyo saneamiento persigue la actora.

En relación con la prueba testimonial producida en el cuaderno de pruebas de la actora N°8, la declaración de Liliana Estela Ruiz resulta concordante con ese cuadro, aunque su valoración debe efectuarse con prudencia en atención a su vinculación con la sociedad actora.

En esa oportunidad, la testigo manifestó que Frutquen S.A. vendió posteriormente el inmueble a Rock Port S.A., aunque quedó a cargo del juicio de simulación y conservó los derechos vinculados con ese litigio. Si bien esta declaración no constituye la fuente de la legitimación, sí resulta concordante con la reserva documentada del derecho litigioso y con la situación que actualmente reflejan los informes de dominio.

En estas condiciones, el hecho de que Frutquen S.A. ya no revista la calidad de titular registral no determina, por sí solo, la pérdida de su legitimación, pues conserva un interés jurídico propio, cierto y actual en obtener el saneamiento de los actos y registraciones cuestionados. Ese interés se sustenta tanto en la reserva expresa del derecho litigioso como en las consecuencias que aquellos actos podrían proyectar sobre la transmisión efectuada a favor de Rock Port S.A.

Conforme a lo considerado y valorado, corresponde declarar que la actora conserva la legitimación activa para continuar con la tramitación de la presente causa.

IV. Defensa de prescripción.

En relación a las defensas de prescripción deducidas por las partes, continúa vigente la interpuesta por la demandada María del Luján Balart de Martorell (hoy fallecida). Funda la excepción por haber transcurrido el plazo de dos años establecido en el art. 4030, segundo párrafo, del Código Civil. Afirma que dicho plazo corre desde que la actora tuvo conocimiento de la anotación de litis de fecha 19/02/98, en el Registro Inmobiliario, librada en el juicio "VELAZQUEZ RAMON EDUARDO vs.BALART DE MARTORELL MARIA DEL LUJAN Y OTRO. ESCRITURACIÓN" del mismo inmueble cuestionado en autos. Sostiene que se presume que ese conocimiento fue anterior a la fecha del remate (16/04/98) ya que la actora habría obrado cuidadosamente y habría investigado previamente en el Registro Inmobiliario los antecedentes de dominio y gravámenes del inmueble a subastarse.

En relación a las defensas de prescripción opuestas por las demandadas, la sociedad actora, al contestar dicho planteo, en lo sustancial, afirmó que tomó conocimiento de las ventas simuladas por medio del Registro Inmobiliario en fecha 16/05/2000 cuando inscribió la hijuela otorgada en el folio

real, por lo que a la fecha de interposición de la acción el plazo bianual del art. 4030 del Código Civil no se habría verificado.

Entrando al análisis de la defensa interpuesta, la presente acción fue deducida el día 17/08/2001, a hs. 11:57, de acuerdo al cargo actuarial de Mesa de Entradas Civil del Centro Judicial de la Capital, obrante a fs. 10 del primer cuerpo digitalizado.

Por ello, resulta determinante establecer el término inicial para el cómputo de la prescripción de la acción de simulación.

De acuerdo a lo normado por el art. 4030 del Código Civil vigente a la época del otorgamiento de las escrituras cuestionadas, la acción de nulidad de los actos jurídicos, por violencia, intimidación, dolo, error, o falsa causa, se prescribe por dos años, desde que la violencia o intimidación hubiese cesado, y desde que el error, el dolo, o falsa causa fuese conocida.

Por ello resulta determinante establecer el momento del conocimiento de la parte actora de los actos impugnados.

Al respecto, es del caso resaltar que la publicidad registral (invocada por la excepcionante) no equivalente a conocimiento efectivo. Al respecto se ha dicho "Publicidad no es conocimiento, sino posibilidad de conocer: el conocimiento es puesto a disposición del público. Que los que están dentro del público lo absorban o no, eso es otra cosa" (López de Zavalía, Fernando, Curso Introductorio al derecho registral, p. 57).

El actor, en su ampliación de demanda y al contestar la defensa de prescripción, es categórico en afirmar que su conocimiento deriva del momento cuando inscribió la hijuela en el Registro Inmobiliario en fecha 16/05/2000. Esta afirmación es congruente con el sello fechador del Registro Inmobiliario contenido en la hijuela, en donde puede leerse que en fecha 21/06/2000 el documento ha sido registrado en el Diario bajo el n°33906/2000, reingresado el 14/08/00, en las matrículas T-23885 y T-23886, que puede consultarse a fs. 21 vta. del primer cuerpo digitalizado.

Si la demandada excepcionante pretendía demostrar que Frutquen S.A. tenía un conocimiento anterior, no desplegó ningún esfuerzo probatorio para rebatir la afirmación sostenida por la contraria.

En consecuencia, desde el conocimiento alegado por la accionante (16/05/2000) hasta la interposición de la presente demanda (17/08/2021) el plazo de prescripción bianual previsto por el art. 4030 del Código Civil no se había operado.

La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Provincia es concordante con la posición sostenida en autos: "El plazo de prescripción de la acción de simulación ejercida por tercero se computa desde que el tercero tuvo efectivo conocimiento del acto impugnado, esto es, noticia cierta y efectiva del acto. No configura derivación razonada del Derecho vigente, e incurre en arbitrariedad, la sentencia que, de manera acrítica, y desvinculada de las constancias de la causa, concluye que el plazo de prescripción correría desde que la actora tuvo conocimiento de un informe del Registro Inmobiliario que comunica que a nombre de los demandados no se registran bienes inmuebles" DRES.: POSSE - GANDUR - ESTOFAN. (CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Sala Civil y Penal - SINDICATURA EX BANCO INTEGRADO DEPARTAMENTAL S/QUIEBRA Vs. LORETTO JOSE SALVADOR Y OTROS S/ NULIDAD - N° Expte: C2163/06 - N° Sentencia: 1934 de fecha 11/12/2018).

Por lo expuesto, cabe el rechazo de la excepción de prescripción opuesta por la demandada María del Luján Balart de Martorell.

V. Procedencia de la acción de simulación.

A los fines de resolver la cuestión bajo estudio, resulta necesario reconstruir la situación del inmueble desde la adquisición que Frutquen S.A. atribuye al remate judicial hasta las transmisiones y gravámenes posteriores. Ello es así porque la simulación denunciada no recae sobre un acto aislado, sino sobre una sucesión de negocios celebrados sobre las mismas matrículas, cuyos efectos registrales se proyectaron en el tiempo.

V.a. Reconstrucción documental y registral de los actos cuestionados

Para reconstruir la secuencia de actos que afectaron al inmueble resulta necesario partir de la documentación incorporada al proceso y de la información registral producida durante la etapa probatoria.

En ese marco, la actora ofreció prueba informativa correspondiente al cuaderno de prueba de la actora N°6, y se ordenó librar oficios al Registro Inmobiliario de Tucumán y a las escribanías correspondientes a los Registros N°51 y N°58, vinculados con los instrumentos cuestionados.

A las constancias antes mencionadas se agregó la información registral requerida mediante la medida para mejor proveer dispuesta en fecha 20/05/2026, cuando los autos ya se encontraban a despacho para resolver. En ejercicio de las facultades previstas en el art. 135 del CPCCT, se solicitó al Registro Inmobiliario de Tucumán un informe actualizado de las matrículas T-23885, Fracción A, padrón 382050, y T-23886, Fracción C. Esta documentación no integra un cuaderno de prueba ordinario, sino que fue incorporada como resultado de aquella medida.

Los informes obtenidos permiten establecer el estado registral actual de ambos inmuebles y reconstruir parte de la secuencia de actos que condujo a esa situación.

Abocado a esa tarea, advierto que, según la plancha registral correspondiente a la matrícula T-23885, Fracción A, Rock Port S.A. figura actualmente como titular dominial por compra instrumentada mediante Escritura N°113 del 02/04/2002, pasada por el Registro N°25, con entrada registral del 19/04/2002. Esta circunstancia ya fue considerada al resolver la legitimación activa y explica por qué Frutquen S.A. no interviene en este proceso como propietaria actual del inmueble.

El informe contiene, además, un dato directamente relacionado con la controversia, ya que en el rubro correspondiente a otros derechos reales, gravámenes, restricciones e interdicciones permanece asentada una hipoteca por saldo de precio a favor de Marcelo Federico Saleme por \$100.000, constituida mediante Escritura N°596 del 08/11/1999, pasada por el Registro N°58 y presentada el 29/11/1999. Con posterioridad también se registró un reconocimiento de esa hipoteca vinculado con la Escritura N°113 del 02/04/2002.

Una situación semejante se observa en la matrícula T-23886, Fracción C, donde Rock Port S.A. también figura como titular dominial actual por compra instrumentada mediante Escritura N°114 del 02/04/2002, pasada por el Registro N°25 y presentada el 19/04/2002. En esa matrícula subsiste igualmente el asiento correspondiente a la hipoteca por saldo de precio constituida a favor de Marcelo Federico Saleme mediante la Escritura N°596 del 08/11/1999, con entrada registral del 29/11/1999.

Todos estos asientos no solo permiten determinar la titularidad registral actual, sino que muestran que la posterior transferencia a Rock Port S.A. no eliminó los efectos registrales vinculados con la operación instrumentada en noviembre de 1999. En ambas matrículas permanece registrada la hipoteca constituida a favor de Saleme mediante la Escritura N°596, instrumento que forma parte de la secuencia negocial cuestionada en este proceso.

Esta información debe ser vinculada con un antecedente anterior. En el acuerdo transaccional presentado en fecha 21/05/2024 y posteriormente homologado, las partes intervinientes dejaron constancia de que Frutquen S.A. había adquirido, mediante remate público celebrado el 16/04/1998, el inmueble ubicado en Av. Aconquija N°53 de Yerba Buena, correspondiente a las matrículas T-23885 y T-23886. En esa misma presentación señalaron que, al transferir posteriormente el inmueble, Frutquen S.A. se reservó el derecho litigioso correspondiente a esta causa.

Si bien ese acuerdo no define los derechos de quienes no participaron en él y fue homologado sin perjuicio de terceros, su contenido puede ser valorado, dentro de esos límites, como antecedente documental de la posición asumida por sus otorgantes respecto de la adquisición mediante subasta y de la posterior reserva del derecho litigioso.

A partir de estos elementos analizados y valorados, pueden distinguirse tres momentos relevantes en la secuencia del inmueble.

El primero corresponde a la adquisición que Frutquen S.A. sitúa en el remate público del 16/04/1998; el segundo comprende los negocios posteriores cuestionados en esta causa, entre ellos la operación instrumentada mediante Escritura N°596 del 08/11/1999 y la hipoteca por saldo de precio constituida a favor de Marcelo Federico Saleme; y el tercero se vincula con la transferencia de ambas matrículas a Rock Port S.A. en abril de 2002, sin que esa transmisión eliminara todos los efectos registrales derivados de los actos anteriores.

Esta secuencia proporciona el marco necesario para examinar la simulación denunciada, pues la cuestión ya no consiste en determinar quién figura actualmente como propietario, extremo esclarecido por la prueba registral, sino en establecer qué naturaleza tuvieron los actos celebrados entre la adquisición invocada por Frutquen S.A. y la posterior transferencia a Rock Port S.A. y, en particular, si esos negocios respondieron a operaciones reales o generaron una apariencia jurídica incompatible con la situación que la actora afirma haber adquirido mediante la subasta judicial.

Para resolver ese punto corresponde valorar en forma conjunta la restante prueba producida.

V.b. De la simulación

La simulación denunciada por la parte actora debe examinarse a partir del conjunto de los elementos probatorios pertinentes incorporados al proceso.

En este proceso, Frutquen S.A. acciona como tercero respecto de las escrituras cuya simulación denuncia, pero no funda su pretensión en un perjuicio directo actual, sino en el interés jurídico que conserva en obtener el saneamiento de las registraciones que considera incompatibles con la adquisición por remate público invocada y con la posterior transmisión efectuada a favor de Rock Port S.A. En ese marco, no corresponde exigir una prueba directa del acuerdo simulatorio, pues la simulación suele exteriorizarse mediante instrumentos formalmente regulares y mantener oculto el acuerdo real entre quienes participaron en el acto. Por ello, la decisión debe apoyarse en la valoración conjunta de los elementos documentales, registrales, procesales y testimoniales incorporados a la causa, a fin de establecer si ellos permiten reconstruir una realidad jurídica distinta de la que exteriorizan las escrituras impugnadas.

El primer dato que adquiere relevancia es temporal. Frutquen S.A. invoca haber adquirido el inmueble ubicado en Av. Aconquija N°53 de Yerba Buena, matrículas T-23885 y T-23886, mediante remate público celebrado el 16/04/1998.

Constituye prueba de lo afirmado la hijuela adjuntada con la demanda, otorgada por el Sr. Secretario Dr. Sergio Esteban Molina, en los autos caratulados "Rivadeneira Carlos A. vs. Ramón H. Balart

s/Cobro de Joranes", que se tramitara por ante el Juzgado de Conciliación y Trámite del Trabajo de la I° Nominación, obrante a fs. 17/22 del primer cuerpo digitalizado. En la misma puede leerse que el auto que dispuso el remate es de fecha 16/12/1997, que por proveído de fecha 11/03/1998 se fijó fecha de subasta; que el remate fue realizado el 16/04/1998; obra el auto de adjudicación y el acta de toma de posesión realizada el 30/12/1998.

Los actos cuya simulación se pretende fueron otorgados con posterioridad a al acta de remate judicial, pues la Escritura Pública N°498 es de fecha 12/11/1998 y la Escritura Pública N°596 es de fecha 08/11/1999.

Esa posterioridad no basta, por sí sola, para tener por acreditada la simulación, pero exige valorar si los actos posteriores encuentran una explicación causal, económica y posesoria compatible con aquella adquisición judicial. En el caso, no se produjo prueba suficiente sobre el pago real del precio, la entrega efectiva de la posesión ni la causa concreta de las transmisiones instrumentadas en 1998 y 1999.

A ello se suma que la Escritura Pública N°596 no constituye un antecedente meramente histórico. Los informes de dominio incorporados con motivo de la medida para mejor proveer del 20/05/2026 muestran que aún subsisten, en ambas matrículas, asientos vinculados con la hipoteca por saldo de precio constituida a favor de Marcelo Federico Saleme mediante dicha escritura. De este modo, la cronología de los actos, unida a la subsistencia de efectos registrales derivados de una de las escrituras cuestionadas, constituye un indicio relevante que debe ser valorado junto con la restante prueba producida.

En relación a los procesos judiciales ofrecidos como prueba en el cuaderno del actor n°6, se ha podido constatar lo siguiente:

1) RIVADENEIRA CARLOS ADOLFO C/ RAMON H. BALART S/ COBROS expte: 1227/82, radicada actualmente en la Oficina de Gestión Asociada del Trabajo n°2, la cual informó en fecha 30/09/2025 que los referidos autos fueron destruidos conforme acordada N° 1451/22. Asimismo que no existen registros en el sistema informático LEX - Doctor ni SAE, por lo que no resulta posible dar cumplimiento con lo solicitado.

2) SALEME MARCELO FEDERICO c/ ALI ELENA INES s/ EJECUCION HIPOTECARIA.- EXPTE. N° 8866/00, radicado por ante la Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones n°1 del Centro Judicial de la Capital, en donde la Oficina informa, en fecha 29/09/2025, que el presente expediente fue remitido para su destrucción en virtud de la acordada 1393/2024 por lo que no se puede dar cumplimiento con lo requerido.

3) ALI ELENA INES c/ HACHA SANGINES JOSE MARIA s/ Z- ESPECIALES - Expte. N°462/00, radicado actualmente en la Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones n°2 del Centro Judicial de la Capital, que fuera recepcionado en su soporte físico de acuerdo al constancia de recepción de expediente de fecha 17/09/2025, y reservado en Caja Fuerte, que tengo a la vista en este acto.

De la compulsas del último de los expedientes nombrados, surge que en fecha 11/02/2000 Elena Inés Alí inicia demanda por formalización de contrato de locación en contra del Sr. José María Hacha Sangines, cuyas condiciones refiere desconocer, quien se encontraría habitando un inmueble de su propiedad, ubicado en Av. Aconquija n°53. Relata que al momento de comprar el inmueble su anterior propietario señor Marcelo Federico Saleme, le habría informado sobre la existencia de una locación que su parte habría respetado hasta la finalización de la misma. Manifiesta que concluida la misma habría invitado al ahora demandado a suscribir un nuevo contrato mediante carta documento

y que transcurrido el tiempo sin obtener respuesta y usufructuando ilegítimamente el inmueble de su propiedad, por ello formaliza la demanda, en donde sostiene que las condiciones, plazos y modalidades son las mismas que el demandado tenía en su anterior contrato, que luego puntualiza. Asimismo, pide una medida cautelar de prohibición de innovar. Destaco que el contrato que adjunta no se encuentra firmado ni por la actora Ali, ni por su vendedor Saleme.

En fecha 06/03/2000 se la tiene a la compareciente por presentada y se le otorga intervención de ley. Con respecto a la cautelar solicitada debía previamente acreditar los requisitos del art. 226 del CPCC.

Luego en fecha 15/03/2000 se realiza la presentación con la explicitación de los requisitos del art. 226 y la explicación que el anterior contrato le habría sido entregado por el anterior titular de dominio y que no era titular del mismo, por lo que no tenía obligación de tributar impuesto a los sellos.

En fecha 06/04/2000 se hace lugar a la cautelar solicitada, y se requiere a la Sra. Alí una caución real, que ofrece el propio inmueble de Av. Aconquija n°52, matrícula registral T-23885.

De acuerdo a la minuta emitida por el Registro Inmobiliario en fecha 5-6-00, se informó bajo el n°30945 que el documento se encontraba inscripto condicionadamente, explicando que "La presente medida se encuentra condicionada a la inscripción provisoria vigente de un oficio de transmisión de dominio ingresado con fecha 16-5-00". Ante el pedido de notificación al demandado en fecha 20/06/2000 se dispuso no hacer lugar a lo solicitado, por no estar registrada la inscripción de la caución real

Luego obra una presentación de Liliana Estela Ruiz de Granito, en su carácter de apoderada de Frutquen SA, de fecha 02/08/2000, solicitando el levantamiento liso y llano del embargo provisorio dispuesto en esos actuados en la matrícula T-23885, al considerar una fragante violación al derecho de propiedad de su mandante y la posesión que detenta en forma pública y pacífica. Expone que la titularidad de su mandante surge de la hijuela que adjunta, que la Sra. Alí tenía conocimiento del remate de la propiedad sobre el embargo que constaba en la matrícula del inmueble y que el demandado en esos autos, el Sr. José María Acha Sanguines firmó un acuerdo de desocupación del inmueble.

Adjunta la siguiente documental: a) hijuela otorgada por el Sr. Juez de Conciliación y Trámite de la 1° Nominación, b) convenio de desocupación con el Sr. Acha Sanguines (acta posesión); c) informe del registro inmobiliario; d) acta de recepción del inmueble otorgada por el inquilino a su mandante; e) acta notarial labrada por el escribano Juan Carlos Benedicto por medio de la cual se constata la posesión pública y pacífica de su mandante.

Del pedido de levantamiento de embargo se corre traslado a la actora Ali, quien no contesta. Esta es la última actuación relevante del expediente, ya que las posteriores son relativas al pedido de desarchivo y remisión de las actuaciones.

Del relato mencionado resultan relevante las documentales aportadas, con copias certificadas por el escribano Juan Carlos Benedicto, por Frutquen SA en el año 2.000, época contemporánea a los actos que se discuten en autos. En particular se adjuntan copias certificadas del convenio de desocupación, del acta de recepción, y de dos actas de constatación de fecha 15/07/2000 y 19/07/2000, que acreditan la posesión el inmueble por la hoy actora en esa época.

En ese marco, resulta relevante la declaración testimonial de Liliana Estela Ruiz, producida en el cuaderno de prueba del actor N°8. En esa oportunidad, la testigo manifestó que Frutquen S.A. adquirió el inmueble en subasta pública en 1998 y tomó posesión ese mismo año. Relató que en la

propiedad se encontraba un inquilino de apellido Acha Sanjines, con quien se celebró un nuevo contrato, y que permaneció allí hasta el año 2000, cuando se acordó la desocupación y se produjo la entrega del inmueble.

Añadió que, a partir de entonces, Frutquen S.A. realizó arreglos, refacciones y remodelaciones en distintos sectores de la propiedad, entre ellos el salón, la pileta y el quincho.

Los dichos de la testigo describen actos materiales concretos y continuados. Si Frutquen S.A. tomó posesión luego de la subasta, mantuvo la relación locativa existente, recibió posteriormente el inmueble y realizó obras sobre él, esos actos muestran un ejercicio efectivo de la posesión que no se corresponde con una transmisión real del bien entre María del Luján Balart de Martorell, Marcelo Federico Saleme y Elena Inés Ali durante 1998 y 1999.

La declaración de la Sra. Ruiz no puede ser considerada aisladamente, pues la propia testigo reconoció su vinculación con Frutquen S.A. como apoderada de la sociedad y también señaló la participación societaria de familiares suyos. Esa circunstancia obliga a valorar sus dichos con prudencia y descarta que puedan ser considerados, por sí solos, como prueba suficiente de la simulación.

Su relevancia aparece al confrontarlos con los restantes elementos incorporados a la causa. En ese marco, el relato sobre la adquisición del inmueble, la toma de posesión y los actos materiales posteriores resulta compatible con la cronología documental y registral examinada precedentemente y las constancias de los autos caratulados ALI ELENA INES c/ HACHA SANGINES JOSE MARIA s/ Z- ESPECIALES - Expte. N°462/00, cuyas alternativas fueron relatadas anteriormente.

Al cuadro probatorio que vengo analizando cabe agregar la conducta asumida por Marina Beatriz Canepa, viuda de Marcelo Federico Saleme, quien se allanó a la demanda y desistió de las defensas oportunamente articuladas. Al resolver en fecha 07/03/2023, la Excma. Cámara Civil y Comercial Común, Sala III, precisó que ese allanamiento no producía efectos automáticos frente a los restantes integrantes del litisconsorcio pasivo y que su alcance debía ser valorado al momento de dictar sentencia definitiva.

Entonces, siguiendo las pautas fijadas por aquella sentencia, no corresponde atribuir al reconocimiento formulado por Canepa efectos respecto de quienes no se allanaron ni extenderlo a los herederos ausentes representados por la Defensoría Oficial, cuyo representante manifestó expresamente que no le constaban los hechos invocados y que no adhería a aquella presentación.

Sin embargo, la conducta asumida por Canepa puede ser valorada dentro del conjunto probatorio. Su allanamiento no sustituye la prueba exigible frente a los restantes codemandados, pero sí constituye un elemento que, apreciado junto con la cronología registral, la subsistencia de la hipoteca por saldo de precio, la declaración testimonial de Ruiz y los demás indicios reunidos, contribuye a reconstruir el contexto en el que fueron otorgados los actos cuestionados.

En la tarea de valorar lo anterior dentro del conjunto probatorio, resulta necesario resaltar que la Sra. Canepa compareció vinculada a los intereses de Marcelo Federico Saleme, quien aparece directamente relacionado con la Escritura N°596 del 08/11/1999 y con la hipoteca por saldo de precio que aún figura en ambas matrículas. En consecuencia, su reconocimiento, apreciado con ese alcance limitado, constituye un dato adicional que guarda correspondencia con la cronología de los actos cuestionados y con la situación posesoria acreditada.

También debe considerarse la conducta procesal asumida por los restantes demandados. En la Primera Audiencia celebrada en fecha 04/09/2025 no comparecieron Susana Leonor Martorell,

Gustavo Martorell y Héctor Antonio Martorell, ni su abogada patrocinante. Tampoco lo hicieron Elena Inés Ali ni su letrado. En esa oportunidad se dejó constancia, además, de que los herederos de María del Luján Balart de Martorell y Elena Inés Ali no habían ofrecido prueba.

Posteriormente, en la Segunda Audiencia del 25/02/2026, tampoco comparecieron las personas citadas a declarar, por lo que no pudo producirse la prueba de declaración de parte ofrecida por Frutquen S.A. en el cuaderno N°7. Frente a esa incomparecencia, la actora solicitó la aplicación del apercibimiento previsto por el art. 360 del CPCCT, cuestión que quedó reservada para definitiva.

En este acto se procede a la apertura del pliego de posiciones, que contiene 8 posiciones que debieron absolver Susana Leonor Martorell, Héctor Antonio Martorell y Gustavo Enrique Martorell (herederos de María del Luján Balart de Martorell). A continuación se encuentran 11 posiciones que debió absolver la demandada Elena Inés Ali. De la atenta lectura de las posiciones, la mayoría se relacionan con el reconocimiento de la suscripción de los actos cuestionados, lo que no es una materia controvertida, sino su carácter simulado.

En cambio, son relevantes las posiciones n°7 ("Para que jure el/la absolvente como es verdad que sabía o tenía conocimiento de la venta por subasta de las propiedades de este litigio, ordenado en el expte.: 1227/82 caratulado: RIVADENEIRA CARLOS ADOLFO C/RAMON H. BALART S/Z-COBROS que se tramita ante el JUZGADO DEL TRABAJO 1era nominación de esta Ciudad capital") y n°8 ("Para que jure el/la absolvente como es verdad que sabía o tenía conocimiento que la actora celebró el 24/02/200 un convenio de desocupación celebrado entre el Sr. José María Acha Sanjines -inquilino- del inmueble sito en av. Aconquija 53 de Yerba Buena -Tucumán-) propuestos para los herederos Martorell, por lo que lo tengo por confesos en esas posiciones, que además son concordantes con la documental analizada anteriormente.

Sin embargo de ello, estimo relevante la ausencia de los declarantes, más allá de la confesión ficta, pues quienes intervinieron en los actos cuestionados o sucedieron a quienes lo hicieron se encontraban en condiciones de aportar explicaciones y elementos de prueba sobre la causa de las operaciones, el pago del precio, la entrega de la posesión y la constitución de la hipoteca. Pese a ello, no se incorporó al proceso ninguna explicación respaldada por algún elemento probatorio que permita compatibilizar esas operaciones con la adquisición judicial y con la situación posesoria que la actora sostiene como anteriores.

Al valorar todo el plexo probatorio, advierto que Frutquen S.A. invoca una adquisición por remate público del 16/04/1998 y, a partir de allí, la prueba testimonial y documental la ubica ejerciendo actos posesorios sobre el inmueble durante el mismo período en que fueron otorgadas las escrituras impugnadas.

A ello se suma que la Escritura N°596 continuó proyectando efectos registrales mediante la hipoteca constituida a favor de Marcelo Federico Saleme y que Marina Beatriz Canepa, vinculada a sus intereses, se allanó a la pretensión, aunque ese reconocimiento no pueda extenderse a los restantes litisconsortes.

Frente a ese cuadro, quienes se encontraban en condiciones de aportar una explicación sobre la realidad económica y posesoria de aquellas operaciones no produjeron prueba que permitiera sostener una versión distinta.

La valoración conjunta de estos elementos permite concluir que las transmisiones documentadas en 1998 y 1999 no encuentran respaldo suficiente en la situación posesoria acreditada ni en la adquisición judicial anterior invocada por Frutquen S.A. Tampoco se produjo prueba que permita identificar una causa económica concreta capaz de explicar aquellas operaciones y la hipoteca

constituida por saldo de precio.

Ese cuadro permite tener por acreditado que las ventas instrumentadas mediante la Escritura Pública N°498 del 12/11/1998 y la Escritura Pública N°596 del 08/11/1999 no reflejaron una transmisión real y sincera del inmueble, sino una apariencia jurídica que no se corresponde con la realidad acreditada en autos.

Conforme a lo considerado y valorado, corresponde hacer lugar a la acción de simulación, con el alcance y las consecuencias registrales que se precisarán en el apartado siguiente.

VI. Alcance de la decisión y adecuación registral.

Admitida la acción, corresponde determinar qué consecuencias produce la declaración de simulación sobre las registraciones vinculadas con los actos cuestionados.

El informe de dominio incorporado al cumplirse la medida para mejor proveer ordenada en fecha 20/05/2026 muestra que las matrículas T-23885 y T-23886 se encuentran actualmente inscriptas a nombre de Rock Port S.A., en virtud de las adquisiciones instrumentadas en abril de 2002. Esa titularidad no integra el objeto de impugnación y, por lo tanto, no debe ser alterada por esta sentencia.

Dicho lo anterior, el alcance de la decisión debe concentrarse en los efectos que todavía proyectan los actos declarados simulados.

Frutquen S.A. no pretende recuperar la titularidad registral del inmueble, sino obtener el saneamiento de aquellos asientos que derivan de las escrituras públicas N°498 del 12/11/1998 y N°596 del 08/11/1999 y que subsisten pese a la posterior transmisión a Rock Port S.A.

La necesidad de esa adecuación surge del propio informe registral. En efecto, en las dos matrículas continúa inscripta una hipoteca por saldo de precio a favor de Marcelo Federico Saleme, constituida mediante la Escritura N°596 del 08/11/1999, pasada por el Registro N°58, con fecha de entrada del 29/11/1999. En consecuencia, al declarar la simulación de la operación que le sirve de antecedente, ese gravamen no puede conservar eficacia registral.

Por ello, corresponde ordenar al Registro Inmobiliario de la Provincia que, una vez firme la presente, cancele los asientos que tengan causa directa en las escrituras públicas N°498 de fecha 12/11/1998 y N°596 de fecha 08/11/1999, incluidos los gravámenes, reconocimientos o referencias registrales derivados de esos actos. La medida comprende, en particular, la hipoteca por saldo de precio constituida a favor de Marcelo Federico Saleme y actualmente informada en las matrículas T-23885 y T-23886.

La cancelación deberá practicarse preservando la titularidad dominial de Rock Port S.A. y los asientos posteriores que no reconozcan como causa los actos declarados simulados. De este modo, esta sentencia sana las registraciones alcanzadas por la declaración de simulación sin modificar la situación dominial actual del inmueble.

VII. Costas

En materia de costas deben distinguirse dos situaciones. Por un lado, la de quienes celebraron el acuerdo transaccional homologado durante el trámite del proceso. Por el otro, la de los demandados respecto de quienes la controversia continuó hasta el dictado de esta sentencia.

En relación con Adriana del Moral, en su carácter de heredera de Eduardo Héctor Balart, y con Roxana Mabel Velázquez y Eduardo Gustavo Velázquez, herederos de Ramón Eduardo Velázquez,

corresponde mantener lo resuelto en la sentencia homologatoria de fecha 19/11/2024. En consecuencia, respecto de ellos, las costas permanecen impuestas por el orden causado, conforme a lo convenido por las partes intervinientes.

Distinta es la situación de los restantes demandados, frente a quienes esta acción prospera. La parte actora obtuvo una decisión favorable sobre la cuestión sustancial del litigio, al admitirse la simulación de los actos cuestionados y disponerse la consecuente adecuación registral. Por ello, corresponde aplicar a su respecto el principio objetivo de la derrota, conforme lo considerado.

VIII. Honorarios

Diferir su pronunciamiento para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO

I. RECHAZAR la defensa de falta de acción de Frutquen S.A., conforme lo considerado.

II. RECHAZAR la defensa de prescripción deducida por la demandada María del Luján Balart de Martorell (hoy fallecida).

III. HACER LUGAR a la demanda de simulación promovida por Frutquen S.A. En consecuencia, declarar la simulación, nulidad e inoponibilidad frente a la actora de los actos jurídicos instrumentados mediante Escritura Pública N°498 de fecha 12/11/1998, pasada por ante la Escribana Olga Catalina Moreno de Odstrcil, titular del Registro N°51, y Escritura Pública N°596 de fecha 08/11/1999, pasada por ante la Escribana María Antonia Iriarte de Martínez, titular del Registro N°58, respecto de los inmuebles identificados con las matrículas registrales T-23885 y T-23886, conforme lo considerado.

IV. ORDENAR, una vez firme la presente, que se libre oficio al Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán a fin de que proceda a cancelar, suprimir o dejar sin efecto los asientos registrales derivados de los actos declarados simulados, nulos e inoponibles en el punto anterior, incluidos los gravámenes, reconocimientos o referencias registrales que tengan causa directa en dichas escrituras, en especial la hipoteca por saldo de precio a favor de Marcelo Federico Saleme vinculada con la Escritura Pública N°596 de fecha 08/11/1999, respecto de las matrículas T-23885 y T-23886. La orden registral dispuesta en este punto deberá cumplirse sin afectar la titularidad dominial actual de Rock Port S.A., conforme lo considerado.

V. MANTENER, respecto de Adriana del Moral, en su carácter de heredera de Eduardo Héctor Balart, y de Roxana Mabel Velázquez y Eduardo Gustavo Velázquez, herederos de Ramón Eduardo Velázquez, la imposición de costas por el orden causado dispuesta en la sentencia homologatoria de fecha 19/11/2024.

VI. IMPONER LAS COSTAS a los demandados vencidos no comprendidos en el acuerdo transaccional homologado, conforme lo considerado.

VII. DIFERIR PRONUNCIAMIENTO SOBRE HONORARIOS para su oportunidad.

HÁGASE SABER. CLÁ 2413/01

FDO. DR. RAÚL EUGENIO MARTÍN TEJERIZO

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN

DE LA XIII° NOMINACIÓN

Actuación firmada en fecha 14/09/2026

Certificado digital:
CN=TEJERIZO Raul Eugenio Martin, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20217459770

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