

Expediente: 1647/06

Carátula: SALAZAR HUGO RENE Y OTROS C/ INDRES S.A.C.I.F.I.G.A. Y OTRA S/ SIMULACION

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

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 27/08/2024 - 00:00

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

20165419074 - ALBORNOZ, CARLOS BERNABE-ACTOR/A

20165419074 - ROMANO, DOMINGO LUCIANO-ACTOR/A

20165419074 - SALAZAR, HUGO RENE-ACTOR/A

90000000000 - INDRES SACIF, -DEMANDADO/A

90000000000 - BRIGNOLI, MARIA LAURA.--DEMANDADO - RECONVINIENTE

20165419074 - ALBORNOZ, EMILIO DAVID-ACTOR/A

20165419074 - GOMEZ, HÉCTOR RICARDO-ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

ACTUACIONES N°: 1647/06



H102335112720

FECHA DE MESA DE ENTRADA: 07/07/2006

SENTENCIA N°: - AÑO:

JUICIO: "SALAZAR HUGO RENE Y OTROS c/ INDRES S.A.C.I.F.I.G.A. Y OTRA s/ SIMULACION - Expte. n° 1647/06"

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 26 de agosto de 2024.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en autos del epígrafe, y

RESULTA:

Que, a fs. 18/20, Hugo René Salazar, DNI n° 8.085.302, Héctor Ricardo Gómez, DNI n° 11.629.527, Emilio David Albornoz, DNI n° 14.410.044, Carlos Bernabé Albornoz, DNI n° 16.216.526 y Domingo Luciano Romano, DNI n° 12.621.792, con el patrocinio letrado del Dr. Máximo Méndez, entablan demanda por simulación (cf. arts. 955 a 960 del Cód. Civil), y/o en su defecto, por acción pauliana o revocatoria (arts. 961 a 972 del Cód. Civil) en contra de INDRES SACIFIGA y de María Laura Brignoli, DNI n° 26.979.198.

Mediante la presente, solicitan se declare la nulidad de la venta efectuada mediante escritura de compraventa de fecha 22/04/2005, pasada ante el Escribano Eduardo Athayde Moncorvo, de la ciudad de Salta, respecto del inmueble inscripto en la matrícula registral n° 31, Libro F, Folio 336, Matrícula Catastral 18-31, ubicado en el partido de Cerro Negro, Departamento Rosario de la Frontera, Salta, denominado "Las Higuieritas", en la que intervinieron ambos codemandados, y, subsidiariamente, se disponga la revocación judicial de dicha venta, con costas a cargo de los

demandados.

Relatan, que la firma INDRES SACIFIGA fue su empleadora, y que ya antes de extinguirse las respectivas relaciones laborales, les adeudaba cuantiosas sumas por conceptos remunerativos, a la que se agregaron luego las respectivas a las indemnizaciones por despido indirecto comunicado en modo fehaciente, sin que la demandada haya saldado las mismas.

Exponen que, por este motivo, promovieron dos demandas judiciales en el fuero laboral, a fin de obtener la satisfacción de sus acreencias, mediante los autos caratulados "Zamorano Carlos y otros c/ INDRES S.A. s/ Cobro de Pesos" y "Salazar Hugo René y otros c/ INDRES SA s/ Cobro de Pesos", ambas radicadas en el Juzgado de Conciliación y Trámite de la VI Nominación.

Refieren que, al no haber INDRES contestado demanda en aquellos procesos, obtuvieron embargos preventivos sobre el inmueble cuya venta piden se declare simulada, y que éstos no pudieron ser anotados en el Registro Inmobiliario de Salta por haberse transferido, con anterioridad, el dominio del inmueble de INDRES a la Sra. Brignoli.

Sostienen que, con la venta del inmueble, se burlan sus derechos a obtener una adecuada garantía por el resultado de los juicios laborales.

Sobre la simulación alegada, indican que el hecho de que la venta sea de fecha posterior a la fecha de origen de la deuda contraída por Indres, constituye un serio indicio de que el acto sea simulado. Además, que la venta se efectuó por un precio vil e irrisorio (\$10.000), cuando el valor real del inmueble se encuentra evidenciado en el monto de la hipoteca constituida el 30/12/1997 por INDRES a favor de su acreedor, Banco del Río de la Plata S.A., la que se hizo por la suma de USD 85.000.

Agregan que, según la cédula parcelaria, el inmueble tiene una superficie de 3.750 hectáreas, por lo que el precio de la compra resulta más que irrisorio; y que la supuesta compradora, Sra. Brignoli, no ha tomado posesión del inmueble adquirido, lo que configura también un indicio de que la venta fue simulada.

Subsidiariamente, atacan el acto por la acción pauliana o revocatoria, por cuanto el acto simulado ocurre en perjuicio directo de los suscriptos, teniendo en cuenta que el crédito en virtud del cual se acciona es de fecha anterior al acto de transferencia de dominio efectuado por la demandada.

Luego, a fs. 23, el letrado Máximo Méndez acompaña Poder General para Juicios otorgado a su favor, y se apersona como representante de los actores.

A fs. 30/32, amplía demanda, exponiendo que la codemandada María Laura Brignoli carecía de ingresos y de capacidad económica para realizar la compra del inmueble, así como para hacerse cargo de la deuda que INDRES contrajo con el Banco Río de la Plata.

A su vez, que el inmueble que fuera objeto de la supuesta venta se trata del único bien que INDRES conservaba en su patrimonio.

Agrega, que la firma INDRES aparece representada por el Sr. Sergio Alejandro Gómez Sansone, quien suscribió varios acuerdos transaccionales de pago con ex dependientes de la primera, ante las intimaciones que éstos efectuaron con motivo de las deudas salariales e indemnizatorias que dicha sociedad mantenía con ellos, y quien luego, elocuentemente, sea quien haya aparecido como mandatario de INDRES en la escritura de venta del inmueble. Ofrece prueba y acompaña la documentación original detallada en cargo de fecha 06/08/2007 (fs. 32 vta.).

Corrido el traslado de ley, a fs. 71/73, el letrado Walter Daniel Ibri, en representación de INDRES SACIFIGA contesta demanda, solicitando su rechazo, con costas.

Niega los hechos invocados por los actores, a cuya redacción me remito en honor a la brevedad.

Sobre la verdad de los hechos, relata que su representada recibió una interesante propuesta por parte de María Laura Brignoli para la venta del inmueble rural ubicado en la ciudad de Rosario de la Frontera, la que, al comprender el pago de la deuda hipotecaria que sobre el fundo existía, fue considerada de interés, ya que permitiría contar con efectivo para hacer frente al pago de deudas laborales con las personas que nombra en su escrito.

Expresa, que la operación de compraventa realizada fue para evitar nuevos litigios o finalizar los existentes, que no fue simulada, ni consistió en maniobra para perjudicar a nadie.

Sobre el precio de venta, indica que la Sra. Brignoli no sólo abonó los \$10.000, sino que, como surge de la escritura de compraventa, la compradora debía hacerse cargo de la totalidad de los montos correspondientes al embargo hipotecario que pesaba sobre el inmueble, el que habría ascendido aproximadamente a la suma de \$70.000, sin contar honorarios profesionales y gastos judiciales.

En relación a la extensión del inmueble, afirma que, sin perjuicio de lo que figura en el título (3.750 hectáreas), su mandante aclaró a la compradora antes de hacer la operación, que dicha extensión no se correspondía con la realidad, sino que el inmueble tiene una extensión que no alcanza las 800 hectáreas.

Continúa expresando, que la acción de revocación intentada por la actora se encuentra prescripta, al haberse vencido el término previsto por el artículo 4033 del CC, puesto que la operación de venta tuvo lugar el 22/04/2005, y que en fecha 08/04/2005 se presentó el certificado ley para que se instrumente la misma, información que constaba en el registro inmobiliario y que era accesible a todos los interesados.

Ofrece prueba y acompaña la documentación que en fotocopias se agrega al expediente.

Por su parte, a fs. 91/99, el letrado José E. Ruiz, en representación de María Laura Brignoli, contesta demanda, solicitando también su rechazo, con costas.

Niega específicamente los hechos individualizados en su escrito, a los que me remito en honor a la brevedad.

Luego, relata que su representada, al encontrarse interesada en la compra de un inmueble rural en la ciudad de Rosario de la Frontera, realizó averiguaciones referidas a la propiedad de INDRES.

Expresa, que la finalidad de la adquisición era invertir sumas ahorradas por su mandante y su madre, Noemí Elizabeth Picón, provenientes de los ahorros mensuales realizados durante largos años, y de la venta de un inmueble de su propiedad, sito en Barrio 200 viviendas, Yerba Buena, a través de escritura confeccionada por Escribanía Lazarte.

Continúa indicando que, a partir de dichas averiguaciones, comenzó las negociaciones con el Sr. Gómez Sansone.

Sostiene, que la existencia de juicios laborales en contra de INDRES, o sus deudas laborales, eran desconocidas por su parte, y que no puede exigírsele que, previo a la realización de un negocio, se desarrollen investigaciones de ese carácter.

Manifiesta, que la operación realizada no fue simulada, ni su representada participó en maniobra alguna para perjudicar a terceros.

Afirma, que su mandante abonó a INDRES la suma de \$10.000, pero, aparte de ello, también sufragó: a) \$30.000 el día 28/09/2005, tal como resulta de la boleta de depósito realizado por ante el Banco del Río de La Plata S.A.; b) \$15.000 el día 28/09/2005 como resulta del recibo n° 5551 expedido por el Sr. Manuel Andreozzi, apoderado del mencionado Banco, sosteniendo que si bien en el mismo figura INDRES retirando el recibo, fue su representada quien entregara la suma necesaria, lo que queda demostrado por la posesión del recibo; c) \$10.000, como resulta del recibo manuscrito expedido por el Dr. Manuel Andreozzi y por el martillero Daniel Habib; d) \$1.000 el día 15/11/2005 como resulta del recibo n° 5600 expedido por el Dr. Manuel Andreozzi; e) \$10.000 el día 16/12/2005 como resulta del recibo n° 5639 expedido por el Dr. Manuel Andreozzi; f) \$990 el día 29/09/2005, como resulta del recibo n° 0020 expedido por el Dr. Hugo Rubio, coapoderado del Banco Río de la Plata S.A.; g) \$960 el día 30/09/2005 como resulta del recibo n° 0021 expedido por el Dr. Hugo Rubio; h) \$960 el día 02/10/2005 como resulta del recibo n° 0022 expedido por el Dr. Hugo Rubio; i) \$960 el día 04/10/2005 como resulta del recibo n°0023 expedido por el Dr. Hugo Rubio; j) \$960 el día 05/10/2005 como resulta del recibo n°0024 expedido por el Dr. Hugo Rubio; k) \$483 el día 06/10/2005 como resulta del recibo n°0025 expedido por el Dr. Hugo Rubio.

Es decir, sostiene que su mandante hizo frente a la totalidad de rubros necesarios para cancelar el mutuo con garantía hipotecaria que había sido contraído ofreciendo al inmueble como garantía.

Refiere, que su representada afrontó también los correspondientes gastos de escrituración (\$1.900) y de sellado (\$3.800) conforme resulta de la factura n° 0095 y constancia de retención de impuestos y gastos n° 0677 expedidos por el Escribano Eduardo de Athayde Moncorvo, ambos de fecha 02/05/2005. Reitera, que la superficie del inmueble no es de 3.750 ha., sino que es de aproximadamente 700 ha., situación que le fue informada por la vendedora antes de efectuar la operación, y que justificó el monto total final de la misma.

Plantea, luego, la prescripción de la acción revocatoria, al haber vencido el término de un año previsto en el art. 4033 del CC, a partir del día 08/04/2005 en que se presenta el certificado ley 17.801 para que se instrumente la compraventa, información que constaba en el registro inmobiliario por lo que era accesible a todo el público.

Sin perjuicio de ello, rechaza la acción interpuesta, por considerar que no se encuentran presentes en autos, ninguno de los requisitos que para su procedencia prevé el Código Civil. Indica, que su mandante desconocía, al momento de la celebración de la compraventa, la situación patrimonial del INDRES; que no existió ningún obstáculo para la celebración de la misma, y que hacer lugar a la acción revocatoria implicaría atentar contra la buena fe de su poderdante.

Agrega, que la operación no causó ni empeoró la situación de insolvencia de INDRES, y que su parte se hizo cargo de una deuda hipotecaria para evitar que progresara una ejecución hipotecaria sobre el inmueble objeto de juicio. Ofrece prueba y acompaña documentación original detallada en cargo de fecha 29/10/2008 (fs. 99 vta.).

Corrido el traslado de ley, a fs. 130, el letrado apoderado de los actores contesta la excepción de prescripción planteada, solicitando su rechazo. Sostiene que yerra la demandada al pretender que el plazo de prescripción comience a contarse desde que el Escribano presentó el certificado de ley 17.801 el día 08/04/2005, puesto que el art. 4033 del CC establece que el plazo de un año comenzará a contarse desde que los acreedores tuvieron noticia del hecho, noticia que no podía surgir de dicho certificado que únicamente tiene la virtualidad de bloquear el dominio, quedando condicionado dicho bloqueo a la concreción de la inscripción, la que recién tuvo lugar el 07/07/05.

Por ello, afirma que al haber sido interpuesta la demanda en fecha 07/07/2006, el plazo de prescripción no se encontraba cumplido.

Por providencia de fecha 04/04/2011, se dispone la apertura a pruebas de la causa.

Ofrecida y producida la totalidad de la prueba en autos, conforme el informe actuarial realizado a fs. 394, por providencia de fecha 26/03/2019, se dispone la clausura del término probatorio, y se ponen los autos para alegar.

Mediante presentación de fs. 399/401, alega la parte actora.

En fecha 09/08/2019, se practica planilla fiscal, la que es repuesta por la actora a fs. 410, y, a fs. 415/417, se forma cargo tributario a cargo de la demandada.

En estas condiciones, quedan los presentes autos para el dictado de Sentencia Definitiva, y

CONSIDERANDO:

I.- Atento a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, cabe precisar su aplicación al caso en estudio, a tenor de lo dispuesto en el art. 7. En base al mismo, su aplicación es inmediata para las relaciones y situaciones jurídicas futuras; como también para las no agotadas al momento de su entrada en vigencia (01/08/2015), respecto a los tramos de su desarrollo no cumplidos, como a las consecuencias no agotadas, de relaciones y situaciones jurídicas constituidas bajo el amparo de la antigua ley. Quedan fuera de su aplicación aquellas situaciones y relaciones que fueran consumidas antes de su entrada en vigencia.

La causa de la presente acción es la declaración de simulación de una compraventa de un inmueble celebrada entre los demandados en fecha 22/04/2005; y, la presente demanda, fue interpuesta en fecha 07/07/2006. Siendo así, se trata de relaciones jurídicas que se consumaron antes del advenimiento del Código Civil y Comercial y, por lo tanto, debe ser juzgada conforme el sistema del anterior Código Civil (ley 340 y modif.) en sus elementos constitutivos. En relación a las consecuencias no agotadas deberá aplicarse el nuevo cuerpo legal (Ley 26.994).

Sobre este punto, Aída Kemelmajer de Carlucci comenta que *“la noción de consumo que subyace en el art. 7 fue tomada por Borda de la obra de Roubier, quien distingue entre leyes que gobiernan la constitución y la extinción de una relación jurídica, y leyes que gobiernan el contenido y las consecuencias. Cada fase se rige por la ley vigente al momento de esa etapa; el consumo o el agotamiento debe analizarse según cada una de esas etapas, en concreto, para cada tipo de situaciones, siendo imposible una formulación en abstracto, para todo tipo de cuestiones”* (*“El artículo 7 del Código Civil y Comercial y los expedientes en trámite en los que no existe sentencia firme”*. (La Ley, 2015-B, 1146, AR/DOC/1330/2015; *“La Aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes”* - Ed. Rubinzal Culzoni – Buenos Aires - Santa Fe – 2015, p. 158).

Por compartirlo, considero aplicable al presente caso el criterio según el cual: “La entrada en vigencia del Código Civil y Comercial impuso tener presente el contenido del art. 7° que por su ubicación en el Capítulo Preliminar, es aplicable a todas las relaciones y situaciones jurídicas regladas por el código. En el mismo se reguló la eficacia temporal de las normas derogadas frente al nuevo régimen legal, previéndose, en términos generales, que a partir de su entrada en vigencia las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Tal será el criterio con el que se analizará y resolverá la cuestión de fondo, objeto de este proceso.

II.- Adentrándonos al análisis de la cuestión traída a resolver, y a los fines de dejar establecido el marco jurídico aplicable en autos, cabe precisar que el artículo 955 del Código Civil, deja establecido que: *“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.”.

En opinión de Lorenzetti, *“la simulación consiste en un acto o negocio jurídico que por acuerdo de partes, se celebra exteriorizando una declaración recepticia no verdadera, que tienen por finalidad engañar a terceros”* y cita luego a Ferrara, para quien *“es la declaración de un contenido de voluntad no real, emitido conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir- con fines de engaño- la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo”*; y, en virtud de lo normado en el artículo 336, los efectos de la acción de simulación interpuesta por el tercero afectado por el acto simulado, es la nulidad” (LORENZETTI, Ricardo Luis, *“Hechos y actos jurídicos, Art. 333”*, en LORENZETTI Ricardo Luis (Dir.), *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo II, Rubinzal Culzoni, 2015, Santa Fe, p. 351, 352 y 360*).

En cuanto a su naturaleza jurídica, Guillermo A. Borda refiere que *“la acción de simulación es una acción de nulidad particular, pues deja sin validez los “artifícios jurídicos”, dejando vigentes –si no padecen de vicios estructurales- los acuerdos ocultos. De ahí que sus efectos difieren, a veces, de los que son propios de la nulidad en general, pues mientras en ésta hay privación de los efectos, en la simulación subsisten los efectos que las partes han estipulado ocultamente”* (BORDA, Guillermo A., *“Tratado de Derecho Civil. Parte General, 14ª edición actualizada por Guillermo J. Borda, La Ley, Buenos Aires, 2013, T° II, num. 1181 c*).

Ahora bien, sobre la legitimación activa para interponer la presente acción, corresponde determinar de manera previa, si se trata de una simulación de las denominadas lícitas, o si por el contrario es una simulación ilícita. En este sentido, nuestros Tribunales han resuelto que: *“La simulación puede ser absoluta o relativa. Es absoluta cuando se celebra un acto que nada tiene de real; en tanto que es relativa cuando se emplea para dar a un acto jurídico una apariencia que oculta su verdadero carácter (art. 956 CC). En este último supuesto concurren dos actos, uno irreal o ficticio que es el acto ostensible o simulado; el otro es el acto serio o disimulado. La simulación puede ser lícita o ilícita. Es lícita o no reprobada por la ley cuando a nadie perjudica ni tiene un fin ilícito (art. 957 CC). De ello sigue que es ilícita cuando perjudica a terceros o cuando tiene otro fin ilícito. El carácter lícito o ilícito de la simulación depende del fin para el cual se la emplea (Llambías, Tratado de Derecho Civil, Parte General, Perrot, Buenos Aires, 1997, pp. 460/461). En la simulación lícita los terceros carecen de acción para verificar la inexistencia del acto simulado, pues sin interés no hay acción. En cambio, cuando la simulación es ilícita, esto es, con el fin de violar las leyes o de perjudicar a terceros, éstos pueden demandar la declaración de simulación, bastando para tener legitimación activa la demostración de un interés legítimo. Es el caso de los acreedores del enajenante aparente de bienes, los cuales mediante la simulación quedan sustraídos a la posible ejecución por parte de aquéllos. Como se dijo, la acción de terceros sobre simulación, sólo es admisible cuando el negocio es ilícito, pues carecen de acción para impugnar una simulación lícita y que no los perjudica. Deben tener un interés comprometido por causa del negocio simulado y tiene que existir daño concreto a su crédito debido a la apariencia. Pero este daño puede ser actual, futuro, respecto de derechos litigiosos o dudosos y hasta condicionales, pues basta la seria amenaza de daño. No se requiere, como en la acción revocatoria o pauliana, la insolvencia del deudor, ni la fecha anterior del crédito al acto que se dice simulado”.* (CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 2 S/ SIMULACIÓN, Nro. Expte: 697/09, Nro. Sent: 141, Fecha Sentencia 04/04/2019).

En el caso de marras, los actores alegan que la venta del inmueble, instrumentada por la Escritura Pública n° 24 de fecha 22/04/2005, se trata de una venta ficticia, que en los hechos nunca ocurrió, realizada por la codemandada INDRES SACIFIGA a favor de la codemandada María Laura Brignolo, con el único fin de sustraer el bien de su patrimonio, y de insolventarse, para eludir el pago de sus acreencias laborales. Es decir, nos encontramos frente a una simulación ilícita, por el hecho de que, de ser acreditada la misma, perjudicaría a terceros acreedores del vendedor demandado.

Considero, entonces, que los actores se encuentran legitimados activamente para interponer la acción en estudio, puesto que de los autos caratulados *“Zamorano Carlos y otros c/ Indres S.A. s/ Cobro de Pesos”* Expte. n° 145/04, iniciado en fecha 26/02/2004, y *“Salazar Hugo René y otros c/ Indres S.A. s/ Cobro de Pesos”* Expte. n° 1208/05, iniciado en fecha 29/09/2005, ambos en trámite por ante el Juzgado de Conciliación y Trámite de la VI Nominación, surge que los mismos son acreedores laborales de la demandada INDRES SACIFIGA. A su vez, de las lecturas de las demandas allí interpuestas, surge que los créditos laborales reclamados judicialmente, son de causa

anterior a la compraventa que se pretende anular.

La acreencia se encuentra acreditada, puesto que en la primera de las causas mencionadas, se dictó Sentencia definitiva que se encuentra firme, de fecha 29/06/2011, donde se dispuso hacer lugar a la demanda laboral interpuesta por Emilio David Albornoz, Domingo Luciano Romano, Héctor Ricardo Gómez, Carlos Bernabé Albornoz, Hugo René Salazar y otros, y condenar a INDRES SACIFIGA a abonar a los mismos, la suma de \$79.839,45, por los rubros de haberes allí detallados; mientras, que en la segunda causa mencionada, se dictó también Sentencia definitiva, que también se encuentra firme, de fecha 30/08/2013, donde se dispuso hacer lugar parcialmente a la demanda laboral interpuesta por Hugo René Salazar, Héctor Ricardo Gómez, Emilio David Albornoz, Carlos Bernabé Albornoz y Domingo Luciano Romano, y condenar a INDRES SACIFIGA a abonar a los mismos, la suma de \$432.060,44, por los conceptos detallados en la planilla adjunta a la misma.

Es decir, en base a la jurisprudencia citada, los actores, por ser acreedores de la demandada vendedora, y que se consideran afectados o perjudicados por la venta que sustrae el bien del patrimonio de esta última, poseen acción para intentar que la simulación alegada sea declarada.

Sentado ello, cabe proceder al análisis de las probanzas producidas, a fin de esclarecer si la venta efectuada por los demandados fue ficticia. A tal fin, la jurisprudencia ha hecho valer una serie de presunciones para esclarecer si ha habido o no simulación: a) presunciones relativas a las personas otorgantes del acto: el vínculo consanguíneo –ej. Art. 3604 Cód. Civ.–, por afinidad, o bien como suele suceder frecuentemente, una situación de hecho como el concubinato entre los otorgantes o entre uno de ellos y los parientes del otro (CNCiv., sala A, 26/12/1978, ED, 82-502; CNCiv., sala B, 21/03/1955, La Ley, 79-41); b) presunciones relativas al objeto del contrato: falta de capacidad económica del adquirente, precio vil (CNCiv., sala B, 21/03/1955, La Ley, 79-41); c) presunciones relativas a la ejecución del negocio: en general consisten en la falta de ejecución material del acto, como por ejemplo la enajenación de un inmueble en donde continúa poseyendo el transmitente (CNCiv., Sala A, 06/10/1961, JA, 1962-I,353); d) presunciones relativas a la actitud de las partes al realizar el negocio: un cónyuge que enajena un bien ante la inminencia del juicio de divorcio (CNCiv., Sala D, 25/7/1969, ED, 31-97) o un deudor que vende un bien pocos días antes de decretarse su embargo probándose que sabía la existencia del juicio ejecutivo de su acreedor (CC2ºCap., 23/03/1936, La Ley, 2-128) (cf. CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3; SCHETTINI CARLOS MARIA Y OTROS Vs. MIRANDA ESTELA DEL VALLE S/ SIMULACIÓN; Nro. Sent: 438; Fecha Sentencia 29/09/2014).

En coincidencia con ello, se ha pronunciado también la Cámara Civil En Familia Y Sucesiones - Sala 2, en los autos “Zulli Norma Patricia Vs. Zulli Luis Eduardo y Otros S/ Simulacion de Acto Juridico”, Sentencia n° 412 de fecha 01/11/2013, la que resuelve que “en todos los casos de las operaciones analizadas, se ha podido corroborar los hechos que han sido enumerados por doctrina y jurisprudencia como indicios de simulación: 1) La ausencia de ejecución material del contrato celebrado, como sería la continuación de la posesión de la cosa enajenada por parte del primitivo dueño; 2) La falta de recursos de los adquirentes (subfortuna). 3) El parentesco próximo existente entre las partes del acto simulado (afectio). 4) El pago anticipado del precio; 5) La naturaleza e importancia de los bienes enajenados, 6) El precio vil o muy inferior al de plaza, etc.”.

En el caso concreto, nos encontramos con una venta de un inmueble rural, ubicado en el departamento de Rosario de la Frontera, Salta, denominado “Finca Las Higuieritas”, Partido de Cerro Negro, de una extensión aproximada de cinco kilómetros de frente por siete kilómetros quinientos metros de fondo, identificado con la nomenclatura catastral matrícula n° 31, instrumentada en la Escritura Pública n° 24, de fecha 22/04/2005, pasada ante el Escribano Público Eduardo de Athayde Moncorvo, titular del Registro Notarial Setenta y Ocho de la ciudad de Salta, en donde aparece

como vendedor el Sr. Sergio Alejandro Gómez Sansone, DNI n° 24.981.952, en carácter de mandatario de INDRES SACIFIGA, y como compradora la Sra María Laura Brignoli, DNI n° 26.979.198, por el precio total y convenido de pesos diez mil (\$10.000), haciéndose constar que el mismo fue recibido íntegramente por la vendedora antes de ese acto, en efectivo, de manos de la compradora, por lo que la primera le otorga a la segunda eficaz recibo y carta de pago en forma, y en donde también se conviene que la compradora toma a su cargo el pago de la hipoteca que recae sobre el mismo inmueble (v. Escritura acompañada a fs. 4/ 5). La existencia de este instrumento, y de la celebración del acto jurídico allí contenido, se encuentra reconocido por todas las partes intervinientes en autos, por lo que no consiste en un hecho contradictorio.

Como primera medida, cabe precisar que, si bien no es un hecho invocado en el escrito de interposición de demanda, surge de los propios dichos de la codemandada María Laura Brignoli, al momento de absolver posiciones en el marco del cuaderno de pruebas del actor n° 2, que al tiempo de suscribir la mencionada Escritura, la misma ya era cónyuge del Sr. Sergio Alejandro Gómez Sansone (v. respuesta a posición n° 3 de fs. 165/166), y, al momento de ser preguntada si es verdad que en la escritura de compraventa n° 24 de fecha 22/04/2005 la misma aparece como de estado civil soltera, la misma responde que sí es verdad, pero que debe haber sido un error que se pasó.

Asimismo, en el cuaderno de pruebas informativa n° 3 de la actora, a fs. 183, el Canciller y Secretario General del Arzobispado de Tucumán informa que la Secretaría Parroquial de la Parroquia Nuestra Señora de la Encarnación, Catedral de Tucumán, les ha comunicado que en el archivo de su jurisdicción eclesiástica está asentada, en el Libro 66, Folio 316, el matrimonio de don Sergio Alejandro Gómez Sansone con doña María Laura Brignoli, celebrado el 01 de Septiembre de 2001.

Por lo tanto, se encuentra acreditado y será valorado en autos, el hecho de que, vendedor y compradora del acto jurídico objeto de litis, eran cónyuges al momento de su celebración, configurándose así, una de las presunciones que jurisprudencialmente se establecieron, como claro indicio de la existencia de simulación. Cabe poner de resalto, que la demandada, sociedad INDRES no mencionó ni probó, que el Sr. Sergio Alejandro Gómez Sansone no fuera su representante.

Por su parte, como ya fuera detallado en los párrafos que anteceden, la demandada INDRES SACIFIGA, al momento de celebrar la venta del inmueble (fecha 22/04/2005), ya había sido intimada de pago mediante cartas documentos remitidas por los actores, por las deudas laborales invocadas, y ya se la había notificado de la demanda laboral interpuesta en su contra por los mismos, por dichos créditos (v. fs. 25/35 y fs. 43 de los autos "Zamorano Carlos y otros c/ Indres S.A. s/ Cobro de Pesos" Expte. n° 145/04, y fs. 19/21 de los autos "Salazar Hugo René y otros c/ Indres S.A. s/ Cobro de Pesos" Expte. n° 1208/05).

Entrando a analizar ahora el contrato en sí, de la lectura del instrumento de fecha 22/04/2005, se obtiene que el objeto de venta es el bien inmueble rural, ubicado en el departamento de Rosario de la Frontera, Salta, denominado "Finca Las Higuieritas", Partido de Cerro Negro, de una extensión aproximada de cinco kilómetros de frente por siete kilómetros quinientos metros de fondo, identificado con la nomenclatura catastral matrícula n° 31, datos y medidas que coinciden con los que figuran por ante el Registro Inmobiliario de la Provincia de Salta en la Matrícula 31, conforme surge del informe de dominio remitido por éste a fs. 188/190.

Ahora bien, la actora ofrece prueba pericial contable, en cuyo punto n° 3 solicita que el perito informe cuál era, al día 02/04/2005, el valor de mercado que tenía el inmueble en cuestión, a lo que el perito contador sorteado en autos, Héctor Andrés Petriz, responde que "El dictamen pericial debe basarse en documentación fehaciente de la cual pueda aportar conclusiones válidas y consistentes.

Esta pericia no cuenta con conocimientos técnicos ni está en mi campo profesional practicar valuaciones de mercado sobre el inmueble de autos ni recabar información de terceros sujeta al juicio subjetivo de los mismos” (v. fs. 376/378).

A su vez, en el cuaderno de pruebas n° 6, el actor ofreció prueba informativa tendiente a que la Cámara Inmobiliaria Salteña informe sobre el valor en el mercado inmobiliario, al mes de abril del año 2005, del inmueble objeto de la venta. Sin perjuicio de ello, la prueba ofrecida no fue producida, al no haber respondido la entidad, el oficio remitido a tal fin.

Por lo tanto, no contamos en autos con una valuación del inmueble que fuera objeto de la compraventa cuya simulación se pretende sea declarada, a fin de poder determinar si hubo precio vil. Sin perjuicio de ello, el hecho de que la hipoteca constituida sobre el inmueble a favor del Banco Río de la Plata S.A., lo fuera por la suma de USD 85.000 (v. Escritura n° 24 e informe de dominio de fs. 289/290, asiento b) hace posible prever que, de haberse ejecutado el bien ante el incumplimiento del crédito hipotecario asumido, su venta debería haber alcanzado para saldar, al menos, ese valor. Podría, entonces, servir de parámetro a los fines de estimar una valuación del inmueble vendido.

En cuanto al pago de precio efectuado por la codemandada compradora, surge de los términos de la Escritura de venta n° 24, que “esta venta se realiza por el precio total y convenido de pesos diez mil (\$10.000), suma ésta que la sociedad vendedora recibió íntegramente antes de este acto en dinero efectivo de manos de la compradora por lo que le otorga a ésta última el más eficaz recibo y carta de pago en forma () Además, la compradora toma a su cargo el pago de la hipoteca como se verá más adelante. () que la sociedad vendedora no se encuentra inhibida para disponer de sus bienes y que a nombre de la misma se registra inscripto el dominio del inmueble descrito, sin restricciones ni modificaciones y libre de gravámenes, excepto una hipoteca en primer término por dólares ochenta y cinco mil a favor del Banco Río de la Plata Sociedad Anónima, Sucursal Tucumán, instrumentada en Escritura Pública n° 699 de fecha 30/12/1997 autorizada por el Escribano de la Ciudad de San Miguel de Tucumán, Don Eduardo Wilde, que la compradora toma a su cargo, y un embargo por \$37.163 de capital más \$11.148 de accesorios legales en autos caratulados: “Banco Río de la Plata S.A. c/ Indres S.A.C.I.F.I.G.A. s/ Ejecución Hipotecaria” Expte. n° 7427/01 del Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la Tercera Nominación de San Miguel de Tucumán, gravamen éste que también toma a su cargo la compradora; b) el valor fiscal del inmueble asciende a la suma de pesos veinticuatro mil cincuenta y tres con cuarenta centavos (\$24.053,40).”

Si bien el pago de la suma de \$10.000 realizado por la Sra. Brignoli a favor de INDRES SACIFIGA consiste en un hecho autenticado, que no goza de plena fe, por no haber sido un acto pasado en presencia del Escribano Público, sino una manifestación realizada por las partes respecto a algo que dicen que aconteció con anterioridad, sí se encuentra acreditado que la accionada María Laura Brignoli efectuó pagos a INDRES SACIFIGA, y al Banco Río de la Plata en nombre de ésta.

En este sentido, el perito desinsaculado en autos, CPN Héctor Andrés Petriz, en su pericia, que no fue objeto de impugnación alguna, detalla que al 22/04/05, conforme surge de la Escritura Pública n° 24 de fecha 22/04/05, INDRES SACIFIGA tenía un gravamen hipotecario a favor del Banco Río de la Plata S.A. sobre el inmueble “Finca Las Higuieritas” de USD 85.000 (ochenta y cinco mil dólares) constituida con fecha 30/12/1997; que a la fecha de dicha escritura, INDRES registraba un embargo de \$37.000 de capital, más accesorios legales de \$11.148 del juicio Banco Río de la Plata SA c/ INDRES SACIFIGA s/ Ejecución Hipotecaria, y que, por lo tanto, la deuda resultante al 22/04/2005 ascendía a \$48.311 (pesos cuarenta y ocho mil trescientos once).

Luego, el perito realiza un detalle de los pagos cancelatorios de la deuda en dicho juicio, tomado de los recibos que obran agregados a fs. 76/81 de autos, efectuados todos entre los meses de

septiembre y diciembre del año 2005, del que se obtiene que la Sra. María Laura Brignoli abonó la suma total de \$56.313 (pesos cincuenta y seis mil trescientos trece).

De los recibos adjuntos, cabe nombrar los de fecha 16/12/2005 y 15/11/2005, expedidos a nombre de María Laura Brignoli, por parte del Estudio Andreozzi Abogados, por la suma de \$10.000 y \$1.000 respectivamente, en concepto de pago cheque n° 06018503 Bco del Tucumán para el asunto de referencia, pago de gastos de subasta, y pago a cuenta de planilla, todos con REF: 39441 Bco Río de la Plata SA c/ INDRES SA s/ Cobro Ejecutivo (fs. 76 y 78); constancia de depósito efectuado en fecha 28/09/2005 en la cuenta corriente del Banco Río de la Plata SA, por la suma de \$30.000 (fs. 76); recibo de fecha 12/10/2005 a nombre de María Laura Brignoli, por la suma de \$10.000, abonados en concepto de pago de cheque n° 06018501 del Banco del Tucumán el 15/10/2005, con firma y sello del Dr. Manuel Andreozzi (fs. 77); recibos expedidos por Hugo Rubio, a nombre de María Laura Brignoli, de fecha 05/10/05, 06/10/05, 04/10/2005, 02/10/2005, 30/09/2005 y 29/09/2005, por las sumas de \$960, \$483, \$960, \$960, \$960 y \$990, en concepto de pago por honorarios y aportes ley, respecto del juicio Bco Río de la Plata SA c/ INDRES SA s/ Ejecución Hipotecaria Expte. n° 7427/01 (fs. 79); constancia de retención de impuestos y gastos de fecha 02/05/2005 realizada por el Escribano Eduardo de Atahyde Moncorvo, por \$3800, en concepto de gastos y sellado por Escritura Pública de compraventa de inmueble Mat. 31 Depto. Rosario de la Frontera, expedida a nombre de María Laura Brignoli (fs. 82); recibo por honorarios expedido por el Escribano Eduardo de Atahyde Moncorvo, por la suma de \$1900, en fecha 02/05/2005, a nombre de María Laura Brignoli (fs. 82).

Por su parte, conforme surge del informe de dominio de fs. 189/190, la hipoteca constituida sobre el inmueble, mencionada en los párrafos anteriores, fue efectivamente cancelada, e inscripta dicha cancelación, en el asiento c) de la Matrícula 31.

En virtud de lo analizado, no resulta posible determinar que la compraventa que se pretende anular, hubiere sido celebrada por un precio vil, debido a que, si bien no consta en autos la valuación en el mercado del inmueble vendido, sí surge probado que la Sra. Brignoli abonó por el mismo, por lo menos, la suma de \$56.313 en diferentes pagos durante los meses de Septiembre y Diciembre del año 2005, en los términos pactados en el instrumento de venta (es decir, asumiendo las deudas del crédito hipotecario que pesaba sobre el inmueble), obteniendo de esta manera su cancelación debidamente inscripta por ante el Registro Inmobiliario de la Provincia de Salta.

La parte actora no probó que esos pagos no hubieren sido realizados, o que los recibos de pago adjuntos, valorados por el perito al momento de realizar su pericia, no fueran auténticos.

Sin embargo, el hecho de que la suma de \$10.000 que en la Escritura n° 24 las partes afirman haber pagado y recibido de conformidad por la compraventa celebrada, hubieren sido abonadas con anterioridad al acto de escrituración, y no en ese momento por ante el Escribano interviniente, es también, un indicio o presunción, de que la compraventa celebrada fuera simulada.

Independientemente de lo analizado, cobra especial relevancia, las constancias de los autos "Banco Río de la Plata S.A. c/ INDRES SACIGIFA SA s/ Ejecución Hipotecaria" Expte. n° 7427/01, que tramitara por ante el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la III Nominación, traídos a la vista para resolver en la presente causa.

En el marco del mismo, en fecha 07/09/2001 el letrado Hugo Rubio, en representación del Banco Río de la Plata S.A., inicia ejecución hipotecaria por la suma de USD 37.163, con más intereses, en contra de INDRES SACIFIGA, respecto del inmueble objeto de la compraventa que se pretende anular (ubicado en el Partido Cerro Negro, Departamento de Rosario de la Frontera, Provincia de Salta, denominada Finca Las Higuieritas, Identificación Catastral: Partida 31), al sostener que la

deudora (INDRES SACIFIGA) dejó de abonar las cuotas convenidas en el préstamo de USD 85.000 garantizado con la hipoteca constituida por Escritura Pública n° 699, desde la cuota n° 40 en adelante, especificando que el total de las cuotas convenidas a pagar eran 60.

Por Sentencia de fecha 19/09/2002 dictada en dicha causa, se ordena llevar adelante la ejecución promovida por Banco Río de la Plata S.A. en contra de INDRES SACIFIGA; por providencia de fecha 09/06/2003 se dispone trabar embargo sobre el inmueble mencionado hasta cubrir la suma de \$37.163 en concepto de capital con más \$11.148 que se calcularon por acrecidas; y se dieron inicio a los trámites propios previos a la subasta del inmueble, hasta que su suspensión temporaria fue solicitada por el letrado apoderado del Banco Río de la Plata SA, Dr. Manuel Andreozzi (h), a fs. 163, quien en dicha oportunidad, sostuvo que “el deudor, a través de un accionista, Sr. Sergio Alejandro Gómez Sansone, realizó un pago parcial con imputación a gastos, intereses y de haber saldo, a capital”. De dicha presentación, se puede tener por reforzada, la convicción de que es el Sr. Sergio Alejandro Gómez Sansone quien representa a la sociedad demandada.

Es decir, el acreedor hipotecario de INDRES, inició la ejecución del inmueble inscripto en la Matrícula 31 del Registro Inmobiliario de Salta sobre el que pesaba la hipoteca, y trabó embargo embargo sobre éste, de manera previa al inicio de los juicios laborales, y a las sentencias laborales obtenidas por los actores en el marco de los mismos, que admiten sus acreencias respecto a la sociedad demandada.

En otras palabras, el inmueble que fuera objeto de la compraventa cuya declaración de simulación se pretende, se encontraba próximo a ser subastado para saldar la deuda hipotecaria que recaía sobre el mismo, y se encontraba embargado, a tal fin, al momento de su venta por parte de INDRES a favor de la Sra. María Laura Brignoli, y al momento incluso de haberse iniciado las acciones legales laborales por los actores en contra de la primera.

Podría pensarse, entonces, que el inmueble se encontraba ya próximo a salir del patrimonio de la deudora laboral, en virtud de la ejecución de la garantía hipotecaria que pesaba sobre él, para, con su producido, saldar dicha acreencia. Por lo que mal podría constituir una garantía común para los acreedores laborales que intentan la presente acción, tal como argumenta la parte actora.

Sin perjuicio de ello, considero que, por el contrario, el hecho de que quien saldara la deuda hipotecaria, como contraprestación de la compra realizada sobre el inmueble mediante la Escritura Pública en crisis, fuera la Sra. Brignoli, esposa del Sr. Sergio Alejandro Gómez Sansone, DNI n° 24.981.952, mandatario de INDRES SACIFIGA, quien, como se verá más adelante, no acreditó detentar una capacidad económica tal como para hacer frente a dichos pagos, hace posible presumir que, en realidad, es la propia INDRES SACIFIGA, o más bien su mandatario, actuando a través de su esposa, quien sufragó la deuda hipotecaria que recaía sobre el mismo, cancelando ésta, y transfiriendo de esta manera la titularidad dominial del inmueble a favor de la Sra. Brignoli, para eludir así las demás acreencias que adeudaba, como ser la de los actores.

Resulta posible llegar a esta conclusión, atento a que la Sra. Brignoli, parte compradora, tanto en su escrito de contestación de demanda como al momento de absolver posiciones en el marco del cuaderno de pruebas del actor n° 2 (fs. 165), refiere que disponía de un dinero de su madre obtenido por la venta de un inmueble ubicado en Yerba Buena, de ahorros, jubilación y pensión, por lo que, según sus dichos, no es verdad que carecía de capacidad económica para realizar la compra de un inmueble de las dimensiones del de autos. Sin embargo, no acredita la realización de la venta del supuesto inmueble.

Asimismo, a fs. 236/239, la codemandada María Laura Brignoli acompaña copia de constancia de Administración Historia Laboral emitido por Anses, de donde surge que durante los años 2001 al

2006 la misma trabajaba en relación de dependencia para la razón social Locadora SRL, y donde constan las remuneraciones que allí percibía, a las que me remito en honor a la brevedad; que durante el período 04/2005 al 03/2008 realizaba aportes autónomos; que en el período 01/2007 al 02/2010 pertenecía a la razón social Gómez Sansone Hnos. Soc. de Hecho; y que desde el 05/2010 al 04/2011 posee subsidio por desempleo.

En el mismo escrito, la codemandada manifiesta que no posee declaraciones juradas de ganancias, ingresos brutos, o IVA, por el período 2000 a 2005, por haber realizado durante el mismo, actividad en relación de dependencia; que no corresponde presentar resúmenes de cuentas bancarias por implicar violación del secreto bancario.

Considero, entonces, que de la prueba analizada, no se encuentra probado por la parte codemandada, su capacidad económica para hacer frente a la compra realizada por el acto jurídico que se pretende anular; y, como mayor razón, para afrontar los pagos efectuados en cancelación de la deuda hipotecaria.

Si bien, quien alega un hecho en que funda su pretensión, es quien posee la carga de probarlo, considero que en autos la parte actora realizó numerosos ofrecimientos probatorios y diligencias procesales tendientes a poder acreditar la falta de solvencia que, según sus dichos, posee la Sra. Brignoli, para afrontar la compra del inmueble rural ubicado en Rosario de la Frontera (tales como informe al Banco Central de fs. 245 y 255, solicitud de exhibición de documentación en cuaderno de prueba n° 5 a fs 234, y en cuaderno de prueba pericial n° 4 de fs. 202 y 383, oficio al ANSES de fs. 257), pero que los mismos no pudieron tener su fruto debido a que la información requerida pertenece, en su mayoría, al ámbito privado de la codemandada, como ser detalles de cuentas bancarias, o declaraciones juradas, que no fueron presentados por la misma en autos, a pesar de haber sido peticionados en numerosas oportunidades. Y es que en este caso, es la demandada quien se encuentra en mejores condiciones de probar que sí poseía la solvencia económica para poder proceder a una compra de la envergadura como la que se encuentra en análisis, la que no acreditó por medio alguno que así fuere.

Del análisis del informe de fs. 236/239, pueden observarse las remuneraciones que mensualmente percibía la Sra. Brignoli, por parte de su empleador Locadora SRL, y de las mismas, no puede obtenerse que ésta tuviere un ingreso suficiente como para afrontar con ello el pago de la suma de \$56.313 que informa el perito en autos.

Por otra parte, tampoco se encuentra probado que el contrato de compraventa del inmueble celebrado, se hubiere materializado en los hechos, puesto que es la misma compradora quien admite que “no posee erogaciones por gastos de inversión, cultivo, actividad de labranza o cosecha en el inmueble rural Las Higuieritas, en virtud de que existe en el inmueble un bosque nativo, por lo que se encuentra protegido por la Ley de presupuestos mínimos para la protección de bosques nativos, y que por el momento no se puede realizar una actividad agrícola o ganadera alguna que implique desmonte o perjudique o lesione de cualquier manera, la subsistencia de esos bosques” (v. fs. 239). Por lo tanto, nos encontramos también frente a otra de las presunciones establecidas jurisprudencialmente, que permiten concluir que el acto jurídico es simulado.

En virtud de ello, teniendo en cuenta las características y la naturaleza del inmueble enajenado, luce extraño el hecho de que la Sra. Brignoli, quien, como ya vimos, no acredita solvencia económica, hubiere realizado una inversión tal como la compra de un inmueble rural de las condiciones como el de autos, del que no puede obtener rentas, ya sea través de su explotación propia, o mediante su arriendo, y que, además, pertenecía a la sociedad de la que su esposo era representante, y que se encontraba dotada de deudas.

En otras palabras, y teniendo en cuenta la doctrina y jurisprudencia plasmada al inicio de estos considerandos, nos encontramos frente a un acto jurídico de compraventa de un inmueble, en donde: a) existe vínculo conyugal entre los intervinientes, al haber sido vendido por el representante de INDRES SACIFIGA, Sr. Gómez Sansone, a favor de su esposa, Sra. María Laura Brignoli; b) existe falta de capacidad económica en la parte compradora; c) no hubo ejecución material del acto de venta, al no haber explotación alguna o realización de actos sobre el inmueble comprado; d) la parte vendedora se encontraba debidamente intimada de pago de las deudas laborales para con los actores, y notificado de las demandas judiciales que dichas deudas motivaron, al momento en que procedió a la venta del inmueble; e) conforme las características del inmueble comprado, informadas por la misma parte compradora, éste no es susceptible de ser explotado o de producir frutos o rentas periódicas.

También cabe señalar que la accionada Sra. María Laura Brignoli está casado con el Sr. Sergio Alejandro Gómez Sansone, quien es accionista y apoderado, con facultades de disposición, de la sociedad Indres; que, en el período 01/2007 al 02/2010 pertenecía a la razón social Gómez Sansone Hnos. Soc. de Hecho; que el recibo de pago de fecha 28/09/2005 (fs. 78) fue otorgado a favor de Indres S.A. y se imputa a la deuda hipotecaria, lo que la accionada Brignoli no pudo explicar ni justificar, ya que supuestamente era ella la que debía abonar esa deuda; al respecto, considero inadmisibles los argumentos sustentados de que la tenencia del recibo justificaría el pago por parte de la Sra. Brignoli, pues es fácil y lógicamente posible que el mismo le haya sido entregado por su propio esposo. En suma, estas circunstancias tornan admisible la presunción de que la venta del inmueble no fue real.

Inclusive, se podría afirmar que la finalidad del negocio simulado fue extraer este valioso bien de la sociedad Indres, que tenía deudas que no podía afrontar (como los créditos de los actores), que se encontraba hipotecado, y pasarlo a la titularidad de la esposa del accionista Gómez Sansone, ya liberado de la hipoteca con fondos de la propia sociedad vendedora. Es más, como cónyuge, y pese a que en la escritura de compra la Sra. Brignoli dice ser soltera (oculta curiosamente su matrimonio), el Sr. Gómez Sansone pasó a ser potencial condómino del inmueble por su carácter ganancial.

Además, de todo ello, no existe en autos ninguna prueba de que se haya cumplido con la tradición, en cuanto modo de adquirir el dominio del inmueble. En efecto, bajo el régimen del Código Civil Velezano, el artículo 577 disponía que “Antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real”. Y, por el artículo 2602, “La tradición debe ser por título suficiente para transferir el dominio”.

En base a estas disposiciones, la doctrina y jurisprudencia establecieron que toda transferencia de derechos reales sobre inmuebles (especialmente el dominio) requería de título y modo suficiente, sistema expresamente regulado en el actual artículo 1892 del CCyCN.

En el presente caso, la escritura de venta otorgada en favor de la Sra. Brignoli, y que se ataca de simulada, podría considerarse título suficiente, pero resulta insuficiente para acreditar el modo suficiente, así como para considerar la transmisión del dominio se ha operado, sobre todo respecto de terceros, como es el caso de los actores.

Bajo el régimen del Código Civil de Vélez Sarsfield, dicha tradición se debió haber efectuado mediante actos materiales del que entrega la cosa con asentimiento del que la recibe, o por actos materiales del que la recibe con asentimiento del que la entrega o desistiendo el poseedor de la posesión que tenía y ejerciendo el adquirente actos posesorios en el inmueble en presencia de él y sin oposición alguna (arts. 2379/2380). Y, el artículo 2378, aclara que “La tradición se juzgará hecha, cuando se hiciere según alguna de las formas autorizadas por este Código. La sola declaración del

tradente de darse por desposeído, o de dar al adquirente la posesión de la cosa, no supe las formas legales”.

Por ello, las declaraciones contenidas en la escritura de venta otorgada por el Sr. Sergio Alejandro Gómez Sansone, como apoderado de Indres y con facultades de disposición, a favor de su esposa María Laura Brignoli, en cuanto manifiesta que se hizo la tradición del inmueble no tiene valor si efecto jurídico alguno; muchos menos acredita haberse cumplido la tradición o entrega material del inmueble.

Esta falta de toda prueba sobre el acto de entrega del inmueble mediante actos materiales efectivos y reales, así como el reconocimiento de la Sra. Brignoli de que nada hizo en el inmueble, me generan la convicción de que tal tradición nunca se llevó a cabo, manteniéndose el inmueble dentro de la órbita de poder y posesión de la sociedad vendedora, o sea, Indres SACIFIGA.

Teniendo en cuenta, entonces, los indicios probados en autos, analizados en conjunto, considero que la compraventa de inmueble celebrada mediante la Escritura Pública n° 24, de fecha 22/04/2005, pasada ante el Escribano Público Eduardo Athayde Moncorvo, titular del Registro Notarial n° 68 de la provincia de Salta, es un acto jurídico simulado, que perjudica a los terceros interesados demandantes, por lo que, en virtud de lo normado en los arts. 958 y concordantes del Código Civil, corresponde hacer lugar a la demanda de simulación interpuesta por Hugo René Salazar - DNI n° 8.085.302, Héctor Ricardo Gómez - DNI n° 11.629.527, Emilio David Albornoz - DNI n° 14.410.044, Carlos Bernabé Albornoz - DNI n° 16.216.526 y Domingo Luciano Romano - DNI n° 12.621.792, con el patrocinio letrado del Dr. Máximo Méndez, y declarar la nulidad del mismo.

Habiéndose admitido la acción de simulación interpuesta por la parte actora, es que deviene abstracta la pronunciación sobre la acción revocatoria o pauliana deducida en subsidio, así como la excepción de prescripción liberatoria interpuesta por ambas partes demandadas, respecto de la misma.

III.- Resta abordar las costas, las que, atento el resultado arribado, recaen sobre los demandados vencidos, por ser ley expresa (art. 61 del CPCyCT).

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR A LA DEMANDA DE SIMULACIÓN deducida por **HUGO RENÉ SALAZAR** - DNI n° 8.085.302, **HÉCTOR RICARDO GÓMEZ** - DNI n° 11.629.527 - **EMILIO DAVID ALBORNOZ**, DNI n° 14.410.044, **CARLOS BERNABÉ ALBORNOZ** - DNI n° 16.216.526 y **DOMINGO LUCIANO ROMANO** - DNI n° 12.621.792, representados por el letrado Máximo Méndez, en contra de **INDRES SACIFIGA** - CUIT N° 30-50388213-9, y de **MARÍA LAURA BRIGNOLI** - DNI n° 26.979.198, conforme lo considerado. En consecuencia, corresponde declarar la **NULIDAD** de la compraventa de inmueble rural, ubicado en el departamento de Rosario de la Frontera, Salta, denominado “Finca Las Higuieritas”, Partido de Cerro Negro, de una extensión aproximada de cinco kilómetros de frente por siete kilómetros quinientos metros de fondo, identificado con la nomenclatura catastral matrícula n° 31, instrumentada en la Escritura Pública n° 24 de fecha 22/04/2005, pasada ante el Escribano Público Eduardo de Athayde Moncorvo, titular del Registro Notarial Setenta y Ocho de la ciudad de Salta, debiéndose manter la misma a nombre de la sociedad vendedora **INDRES SACIFIGA** - CUIT N° 30-50388213-9. Oportunamente, líbrese oficio a la Dirección General de Inmuebles de la Provincia de Salta a los fines de su toma de razón.

II.- DECLARAR ABSTRACTO el pronunciamiento respecto a la acción revocatoria o pauliana, deducida en subsidio por la parte actora, y las excepciones de prescripción liberatoria interpuestas por los demandados, conforme lo considerado.

III.- COSTAS, a la parte demandada vencida, conforme se considera.

IV.- HONORARIOS, reservar para ser regulados oportunamente.

HÁGASE SABER.- 1647/06 LMA

DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM. (GEACC3)

Actuación firmada en fecha 26/08/2024

Certificado digital:

CN=PEREZ Pedro Manuel Ramon, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20146618759

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