

Expediente: **580/18**

Carátula: **SERRANO ANGELICA C/ YAPURA EDUARDO RAUL Y OTRAS S/ SIMULACION**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN VIII**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **24/10/2023 - 00:00**

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

90000000000 - SALAZAR, FATIMA DEL VALLE-DEMANDADO/A

90000000000 - SALOMON, LORENA DEL VALLE-DEMANDADO/A

90000000000 - YAPURA, EDUARDO RAUL-DEMANDADO/A

20337556923 - SERRANO, ANGELICA-ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común VIII

ACTUACIONES N°: 580/18



H102084661198

FECHA DE MESA DE ENTRADA: 19/03/2018

SENTENCIA N°: - AÑO:

JUICIO: "SERRANO ANGELICA c/ YAPURA EDUARDO RAUL Y OTRAS s/ SIMULACION - Expte. n° 580/18"

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 23 de octubre de 2023.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en autos del epígrafe, y

RESULTA:

Que, a fs. 2/12, el letrado Federico Lima, en representación de Angélica Serrano - DNI n° 11.457.138, promueve demanda de simulación de acto jurídico, y acción revocatoria o pauliana en subsidio, en contra de Eduardo Raúl Yapura - DNI n° 12.919.368, de Fátima del Valle Salazar - DNI n° 18.203.810 y de Lorena del Valle Salomón - DNI n° 26.029.346, quienes intervinieron en el acto jurídico que se impugna, consistente en la venta de un inmueble celebrada mediante Escritura Pública n° 779, de fecha 27/10/2017, pasada por ante el notario Martín Aníbal Santillán, escribano adscripto al Registro n° 44.

Sostiene, que mediante el acto jurídico cuya simulación solicita sea declarada, se produjo la insolvencia del Sr. Eduardo Raúl Yapura en perjuicio de su instituyente, quien ya no podrá cumplir con su obligación de escriturar a favor de su mandante, asumida mediante el Contrato de Cesión de Acciones, Derechos y Obligaciones, de fecha 16/07/1993, por haber transferido mediante el acto atacado, la propiedad del inmueble a una persona ajena a la relación contractual, por un precio vil.

Relata, que el Sr. Yapura, en fecha 16/07/1993, cedió a su mandante todas las acciones, derechos y obligaciones emergentes del Boleto de Compraventa del inmueble inscripto en la matrícula registral T-21496, suscripto con la Cooperativa de Vivienda y Consumo Tucumán Oeste Limitada, del 16/09/1985, y que, como consecuencia de ello, en fecha 06/08/1993, su representada tomó posesión del mismo.

Indica que, atento a que existía un saldo insoluto en la primera operación de compra del inmueble (celebrada entre el Sr. Yapura y la Cooperativa de Vivienda y Consumo Tucumán Oeste Limitada), esta última y la Caja Popular de Ahorros de la Provincia, exigieron que la escritura e hipoteca por el saldo de la compra, debía ser otorgada al primer adquirente (Sr. Yapura).

Expresa que, por ello, el Sr. Eduardo Raúl Yapura, mediante Escritura n° 222, de fecha 21/07/1993, pasada ante la Escribana Beatriz Lucrecia Tula, otorgó poder especial a favor de la Sra. Pilar Serrano (hermana de su mandante) para que en su nombre y representación se presente ante la Caja Popular de Ahorros de la Provincia o de la Mutual referida, con el objeto de gestionar la transferencia del inmueble a favor de su representada, Sra. Angélica Serrano, como, así también, la facultad para que firme la escritura traslativa de dominio e hipoteca, si correspondiere. Continúa exponiendo que, por Escritura Pública n° 47, pasada ante Escribana Haydeé Susana Albamonte, de fecha 16/01/1997, se instrumentó la venta por parte de la Cooperativa de Vivienda y Consumo Tucumán Oeste Limitada al Sr. Eduardo Raúl Yapura, representado por la Sra. Pilar Serrano, e hipoteca a favor de la Caja Popular de Ahorros de la Provincia de Tucumán.

Afirma, que su representada canceló los saldos adeudados a esta última, el día 06/09/2001, y que, en fecha 13/03/02, el Departamento de Gestión y Mora de la Caja Popular de Ahorros de la Provincia de Tucumán, expidió una constancia de la que surge que la Sra. Angélica Serrano canceló su deuda C.T.A. n° 01-34-4.257/09 (Viviendas Evolutivas) el 06/09/01, es decir, que la misma canceló la hipoteca que pesaba sobre el inmueble objeto de este litigio, por lo que sólo restaba instrumentar dicha cancelación y luego transferir la propiedad a nombre de su representada.

Indica, que parte de ello ocurrió en fecha 29/08/2005, por medio de la Escritura n° 631 pasada por ante la Escribana Haydeé Susana Albamonte, a través de la cual la Caja Popular de Ahorros otorgó al Sr. Yapura, la cancelación de la hipoteca; pero que, sorpresivamente y con una actitud de mala fe, en fecha 27/10/2017, por Escritura n° 779, de fecha 27/10/2017, pasada por ante Escribano adscripto al registro n° 44, el Sr. Yapura y su esposa Sra. Salazar, rompiendo su compromiso legal y contractual, y luego del fallecimiento de Pilar Serrano (única facultada para escriturar a nombre de su representada), vendieron y transfirieron simulada y/o fraudulentamente el inmueble en cuestión, identificado como lote n° 11 de la Manzana M, ubicado en el Barrio Islas Malvinas, de Villa Carmela, Yerba Buena, Padrón n° 516.340, a la sobrina de la actora, hija de Pilar Serrano, Lorena del Valle Salomón, por un precio vil, entregando una posesión ficticia y manifestando falsamente que esta última recibía la propiedad libre de ocupantes, pese a que su mandante tenía la posesión del inmueble desde el año 1993.

Sostiene que, de esta manera, el Sr. Yapura y su cónyuge Fátima del Valle Salazar, se insolventaron fraudulentamente para cumplir su obligación de hacer frente a su representada acreedora, mediante una venta ficticia y/o fraudulenta, toda vez que ahora carece del bien que el mismo se había obligado a transferir, haciendo ilusorio el crédito de su mandante por haberse tornado imposible que afronte la obligación asumida.

Ofrece prueba, y acompaña documentación, que en copias certificadas se encuentra agregada al expediente, a fs. 25/53.

Corrido el traslado de ley a los demandados, en los domicilios informados por la Secretaría Electoral a fs. 80 vta. (v. cédulas de fs. 84/85), y no presentándose persona alguna, por providencia de fecha 01/03/2019, se tiene por incontestada la demanda por parte de Raúl Eduardo Yapura y de Salazar Fátima del Valle, y se los declara en rebeldía; y por providencia de fecha 31/05/2019 se tiene por incontestada la demanda por parte de Lorena del Valle Salomón y se declara a ésta, también, en rebeldía.

Luego, por providencia de fecha 16/08/2019 se ordena la apertura de la causa a pruebas, y se convocó a las partes a la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas, en el marco de la Acordada N° 1079/18. Según acta de fs. 124/125, a dicha audiencia sólo concurrió la parte actora, siendo la misma la única oferente de prueba.

Ofrecida y producida la prueba en su totalidad, conforme el informe actuarial realizado en el marco de la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de Causa para la Definitiva, y habiendo alegado allí, de manera verbal, la parte actora, no presentando los propios la demandada, es que, por providencia de fecha 09/06/2020, se practica planilla fiscal.

En fecha 11/06/2020, la parte actora repone la planilla fiscal, quedando los presentes autos en condiciones de dictar sentencia, y

CONSIDERANDO:

I.- Que, a fs. 2/12, el letrado Federico Lima, en representación de Angélica Serrano, promueve demanda de simulación de acto jurídico, y acción revocatoria o pauliana en subsidio, en contra de Eduardo Raúl Yapura - DNI n° 12.919.368, de Fátima del Valle Salazar - DNI n° 18.203.810 y de Lorena del Valle Salomón - DNI n° 26.029.346, quienes intervinieron en el acto jurídico que se impugna, consistente en la venta que los dos primeros demandados realizaron a favor de la tercera demandada, celebrada mediante Escritura Pública n° 779, de fecha 27/10/2017, pasada por ante el notario Martín Aníbal Santillán, escribano adscripto al Registro n° 44, de un inmueble identificado como lote n° 11 de la Manzana M, ubicado en el Barrio Islas Malvinas, de Villa Carmela, Yerba Buena, Padrón n° 516.340, por sostener que el mismo había sido anteriormente cedido a su parte, mediante Contrato de Cesión de Acciones, Derechos y Obligaciones, de fecha 16/07/1993, y que se encontraba pendiente el trámite de escrituración a su favor.

Corrido el traslado de ley, no presentándose persona alguna, se tiene por incontestada la demanda de autos, y se declara en rebeldía a los tres codemandados.

De esta manera queda trabada la litis.

II.- Como primera medida, corresponde dejar sentado que, estando la demanda incontestada por parte de los tres codemandados, quienes además fueron declarados en rebeldía, es de aplicación lo normado en el artículo 416 inc. 3° del CPCCT que dispone: "...Si el demandado no contestara, se lo tendrá por conforme con la pretensión del actor, salvo que el juez estime necesaria la justificación de determinados hechos".

Es decir, ante la falta de contestación de demanda, se presume la conformidad del demandado con la pretensión del actor.

Así lo ha entendido nuestra Corte Suprema de Justicia de la Provincia, la que sostuvo que: "*...Y si bien, la falta de contestación de demanda no exime al actor de la necesidad de probar su derecho, se crea una presunción juris tantum a su favor, que debe ser destruida por la prueba del demandado, lo que en el caso no aconteció, eximiendo así a la actora de la necesidad de producir otras pruebas destinadas a acreditar la posesión invocada*" (CSJT, Vitalone, M.F.,vs. Wardi R.R s/ Desalojo, Fallo 171, 13/3/06).

Otro criterio a destacar al respecto, es el expuesto por la Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala 3, la que, en fecha 03/07/2019, en los autos “Canepa Andrea Cecilia Vs. Caceres Claudia Beatriz S/ Daños Y Perjuicios”, Expte. n° 10368/14, Sentencia n° 179, en la que dejó sentado que: *“En el supuesto de autos, que comparece el demandado, y no contesta demanda, implica un verdadero alzamiento frente a cargas expresamente dispuestas en la ley procesal. Implica un verdadero incumplimiento liso, llano e indudable de la obligación legal de explicarse, circunstancia que autoriza a concluir que ese silencio del demandado tiene en principio el alcance de una verdadera manifestación de voluntad sobre los hechos expuestos por el adversario, salvo prueba en contrario. Enseña el maestro Alsina que cuando el juez confiere traslado al demandado lo hace con el objeto concreto de que manifieste su conformidad o disconformidad con las pretensiones del actor. El silencio, en este caso, adquiere mayor significación que la circunstancia de no haber comparecido en ninguna oportunidad al juicio. Se configura en el caso el supuesto de admisión cuyo sentido instructivo es colindante con la admisión legal. De ahí que, en el presente caso se considere que la incontestación impone no extremar el rigor en el análisis y ponderación de la prueba rendida, siendo suficiente que ella se baste, aunque fuere indirectamente, para corroborar la presunción que, en favor de los derechos del actor, resulta de esa omisión”*.

Por lo tanto, en el presente caso, se tendrá en cuenta el silencio de los demandados como una presunción de conformidad para con los hechos manifestados por la parte actora en su escrito de demanda, y con el derecho invocado por ésta, sin perjuicio de lo cual se analizará la prueba presentada, a los fines de determinar si ello se encuentra ajustado a derecho.

III.- En este contexto, me abocaré, en un primer momento, al análisis de la acción de simulación planteada de manera principal en la demanda interpuesta en autos.

La actora fundamenta el planteo de esta acción, al exponer que, mediante la celebración de la Escritura Pública n° 779, de fecha 27/10/2017, pasada por ante el notario Martín Aníbal Santillán, escribano adscripto al Registro n° 44, por la que el Sr. Yapura vendiere de manera irreal a la codemandada Lorena del Valle Salomón el inmueble identificado como lote n° 11 de la Manzana M, ubicado en el Barrio Islas Malvinas, de Villa Carmela, Yerba Buena, lo que hizo fue insolventarse para cumplir con su obligación previamente asumida para con su parte, de escriturarle el bien inmueble en cuestión, que años antes (en fecha 16/07/1993) le había transmitido mediante una cesión de acciones, derechos y obligaciones, realizada a título oneroso, y cuya posesión le hubiera ya sido entregada en dicho momento, y ejercida a lo largo de los años.

Indica que, por el acto simulado, realizado en perjuicio de su parte, el Sr. Yapura no podrá escriturar en su favor el inmueble objeto de litis, por haberle transferido la propiedad a una persona ajena a la relación contractual, y por un precio vil.

Por ello, pide que el acto de venta del inmueble realizado por la Escritura Pública n° 779, de fecha 27/10/2017, pasada ante el Registro n° 44, sea declarada simulada y nula. Atento la fecha de celebración del acto impugnado de simulación, el presente caso será resuelto en base a la aplicación de las normas del actual Código Civil y Comercial (en adelante CCyCN).

Al respecto, cabe precisar que el artículo 333 del Código Civil y Comercial, 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)

Considero que, en el caso de marras, ninguno de estos supuestos de hecho se encuentran configurados, ya que, tanto del relato de los hechos efectuado por la parte accionante, como de las probanzas de autos, no resulta posible obtener que en el acto jurídico atacado, hubiere existido una declaración de voluntad falsa, destinada a engañar a terceros.

De la prueba producida por la parte actora, estimo que los hechos que fundamentan su demanda se encuentran probados (a lo que debe agregarse la conformidad de los demandados presumida en virtud de su silencio y falta de contestación de demanda).

Siguiendo la cronología expuesta de los hechos, a fs. 41/42 la actora acompaña el Boleto de Tenencia mediante el cual la Cooperativa de vivienda y Consumo Tucumán Oeste Ltda. da al beneficiario Eduardo Raúl Yapura, la tenencia de la vivienda ubicada en el inmueble en cuestión, y del que surge que éste se compromete, como contraprestación, a abonar a la Caja Popular de Ahorros la suma allí indicada, en función de la deuda hipotecaria del inmueble; y Acta de Entrega de Posesión de fecha 16/09/1985, en donde el Sr. Eduardo Raúl Yapura, en su carácter de adjudicatario del Lote 11, Manzana H del barrio Islas Malvinas Argentinas, Villa Carmela, Yerba Buena, recibe la posesión del mismo.

Luego, a fs. 38/39, obra agregado el Contrato de fecha 16/07/1993, con certificación de firmas de misma fecha, y sellado por ante la DGR en fecha 21/07/1993, realizada por Escribano Público titular del registro n° 44, por en el cual el Sr. Eduardo Raúl Yapura, DNI n° 12.919.368, cede y transfiere a favor de Angélica Serrano, DNI n° 11.457.138, todas las acciones, derechos y obligaciones emergentes del Boleto de Compraventa suscripto con la Cooperativa de Vivienda y Consumo Tucumán Oeste Limitada en fecha 16/09/1985, con respecto al lote ubicado en el Barrio Islas Malvinas Argentinas, Villa Carmela, Yerba Buena, señalado como Lote 11, Manzana H.

De su artículo segundo, se obtiene que la Sra. Serrano abona al Sr. Yapura, en ese acto, la totalidad de la suma convenida por la cesión realizada, y que este último le otorga también allí, eficaz recibo y carta de pago; y de su artículo tercero, que la posesión del inmueble cedido sería otorgada por el cedente el día 06/08/1993.

También, a fs. 36/37, la actora acompaña la Escritura Pública n° 222, de fecha 21/07/1993, pasada por ante el Escribano Público titular del Registro n° 44, en la que éste deja constancia de que comparece el Sr. Eduardo Raúl Yapura, quien expone que, mediante instrumento privado de fecha 17 de Julio del corriente año, cedió a favor de Angélica Serrano las acciones, derechos y obligaciones emergentes de un boleto de venta suscripto con la Cooperativa de Viviendas de Crédito y Consumo Tucumán Oeste Limitada, y que, en consecuencia, otorga poder especial a favor de Pilar Serrano, DNI n° 10.840.815, para que en su nombre y representación se presente ante la Caja Popular de Ahorros de la Provincia o la Mutual referenciada, con el objeto de gestionar la transferencia a favor de la señora Angélica Serrano, como asimismo la facultad para que firme la escritura traslativa de dominio e hipoteca si correspondiere.

En la mencionada escritura interviene también Fátima del Valle Salazar, quien, en su carácter de cónyuge del Sr. Yapura, presta la conformidad para dicho otorgamiento.

A fs. 48/53, se adjunta la Escritura n° 47, de fecha 16/01/1997, pasada ante el Escribano Público Titular del registro n° 40, por la que el representante de la Cooperativa de Vivienda y Consumo Tucumán Oeste Limitada, en mérito del Boleto de Tenencia suscripto el 16/12/1985, vende a favor del Sr. Eduardo Raúl Yapura, representado en dicho acto por Pilar Serrano, el inmueble de su

propiedad con todo lo allí edificado, identificado como Lote n° 11 de la Manzana M ubicado en Barrio Islas Malvinas Argentinas, Villa Carmela, Yerba Buena, Padrón n° 516340; y en donde el representante de la Caja Popular de Ahorros y Pilar Serrano, en representación del Sr. Yapura, constituyen nueva hipoteca por el préstamo que la primera otorga al segundo, por el saldo del precio del inmueble aludido, de manera de garantizar el préstamo acordado para el pago del saldo del precio adeudado a la Cooperativa Vendedora.

Por su parte, la actora adjunta constancias de las que surgen el pago realizado por su parte, respecto a las sumas adeudadas a la Caja Popular de Ahorros por la hipoteca que recaía sobre el inmueble en cuestión, tal como lo es la Constancia de fecha 13/03/2002, de fs. 34 y 216, en donde la Caja Popular de Ahorros, Departamento de Gestión y Mora hace constar que la Sra. Serrano Angélica, DNI n° 11.457.138, canceló su deuda Cta. N° 01-34-4257/09 (Viviendas Evolutivas) el 06/09/01, según Sistema General de Créditos; y, de la documental de fs. 28/30, se obtiene que dicha cuenta era abonada anteriormente por Eduardo Raúl Yapura, y correspondía a un crédito por vivienda evolutiva.

Ello luce corroborado por la Escritura Pública n° 631 de fecha 27/10/2003 pasada por ante Escribano Público Titular del registro n° 40, que posee sello de inscripción en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral T-21496 de fecha 30/08/2005, en donde se deja constancia que los representantes de la Caja Popular de Ahorros allí individualizados, dicen que por Escritura n° 47 de fecha 16/01/1997, el Sr. Eduardo Raúl Yapura, DNI n° 12.919.368 adquirió de la Cooperativa de Vivienda y Consumo Tucumán Oeste Limitada, el Lote n° 11 ubicado en Barrio Islas Malvinas Argentinas, Villa Carmela, Yerba Buena, y que por la misma escritura el comprador gravó a favor de la Caja Popular de Ahorros de la Provincia de Tucumán el inmueble aludido para garantizar el préstamo acordado para el pago del saldo del precio adeudado a la Cooperativa Vendedora; y que, conforme surge de las constancias del expediente administrativo, el deudor abonó totalmente el préstamo otorgado más sus intereses, por lo que se le otorga eficaz recibo y carta de pago, cancelando así la Hipoteca constituida y liberando al inmueble de dicho gravamen.

Finalmente, entre toda la documental aportada, a fs. 78/79, el Escribano Adscripto al Registro n° 44 remite copia certificada de la Escritura cuya nulidad se pretende en esta causa, n° 779 de fecha 27/10/2017, por medio de la cual el Sr. Eduardo Raúl Yapura, DNI n° 12.919.368 y la Sra. Fátima del Valle Salazar, DNI n° 18.203.810, casados en primeras nupcias, venden y transfieren a favor de Lorena del Valle Salomón, DNI n° 26.029.346, un inmueble de su legítima propiedad, con todo lo en él edificado, ubicado en Villa Carmela, Lote n° 11 de la Manzana M del Barrio Islas Malvinas, Padrón n° 516.340, por la suma de \$70.000 que se abonan en ese acto en dinero en efectivo, importe por la cual la vendedora otorga eficaz recibo y carta total de pago.

De su cláusula tercera, se obtiene que la parte vendedora transfiere a la compradora, todos los derechos de posesión y dominio que sobre lo vendido tenía; en su cláusula cuarta se hace constar que la vendedora declara que entrega la posesión a la compradora, libre de ocupantes, y en su cláusula quinta la compradora manifiesta recibirla libre de ocupantes.

Del informe de dominio de fecha 02/12/2019, agregado a fs. 131/132, se desprende que dicha transferencia de dominio fue inscripta por ante el Registro Inmobiliario, por lo que el inmueble objeto de litis, Padrón n° 516340, inscripto en la Matrícula Registral T-21496, es de titularidad exclusiva de Lorena del Valle Salomón.

Por otra parte, corresponde valorar los testimonios vertidos por los testigos ofrecidos por la parte actora, en el marco de la Audiencia de Producción de Prueba y Conclusión de Causa para Definitiva, conforme el Acta de fecha 21/02/2020, que se encuentran registrados en el sistema de

videograbación del Poder Judicial.

En este sentido, los testigos Ángela Teresa Herrera, DNI n° 5.576.701, y Víctor Raúl Mure, DNI n° 7.628.980, son coincidentes en afirmar que Angélica Serrano es tía de la demandada Lorena del Valle Salomón, que lo sabe por ser vecina y amiga de la madre de esta última; que la Sra. Angélica Serrano y Pilar Serrano eran hermanas; que en el año 1993 Angélica Serrano compró la casa ubicada en Barrio Islas Malvinas, Lote 11, Manzana M, Villa Carmela, Yerba Buena, que se la compró al Sr. Yapura; que Angélica Serrano autorizaba a su hermana Pilar Serrano y a su sobrina a quedarse ocasionalmente en la casa; que Angélica Serrano ejercía el mantenimiento de la vivienda en cuestión, y que ella fue quien pagó y canceló las cuotas por la compra de la misma, con la Caja Popular de Ahorros; que Lorena del Valle Salomón desde que se casó, nunca vivió en dicha casa; que Angélica Serrano tenía la posesión del mismo desde el año 1993 al 2017.

De la prueba analizada, considero corroborados los dichos de la parte actora respecto a que: a) el Sr. Eduardo Raúl Yapura, en el año 1993, cedió a Angélica Serrano, todas sus acciones, derechos y obligaciones sobre el inmueble ubicado en Villa Carmela, Lote n° 11 de la Manzana M del Barrio Islas Malvinas, Padrón n° 516340, y que otorgó por Escritura Pública, poder especial a Pilar Serrano, para que en su nombre y representación gestione la transferencia a favor de la señora Angélica Serrano, y para que le firme la escritura traslativa de dominio e hipoteca si correspondiere; b) que dicho poder para escriturar quedó sin efecto por muerte de la apoderada Pilar Serrano, ocurrida el 27/07/2014; c) que una vez saldado el precio del inmueble en cuestión, por pagos realizados por el Sr. Yapura, en un primer momento, y por la Sra. Angélica Serrano, luego, la hipoteca que gravaba el mismo fue levantada, y que en el año 2003 fue otorgada la Escritura Traslative de dominio del mismo a favor del Sr. Yapura, en la que intervino su apoderada Pilar Serrano; d) que en el año 2017 el Sr. Eduardo Raúl Yapura vende y transfiere el dominio del inmueble, a la codemandada Lorena del Valle Salomón, quedando ésta última bajo su titularidad dominial en el Registro Inmobiliario.

Por estas circunstancias es que, en los párrafos anteriores, se anticipara que los presupuestos de la acción de simulación establecidos por ley no se encuentran reunidos en esta causa, por cuanto no considero que existiera encubrimiento de un acto jurídico bajo la apariencia de otro, o que la voluntad de venta allí exteriorizada sea falsa, o que los derechos que allí se constituyen a favor de la compradora, no fueron en realidad constituidos o transmitidos a la misma. Tampoco la actora afirma que ello ocurriera, sino que lo esgrimido por su parte es que, a través de esta venta (que no considera falsa o inexistente) el vendedor se insolventó en su capacidad para otorgar la escritura traslativa de dominio, en un claro incumplimiento de sus obligaciones contraídas en la cesión de acciones, derechos y obligaciones oportunamente suscripta con su parte.

Estimo que, en lugar de ello, y de conformidad con el principio *iura notiv curia*, la situación de hecho configurada en la presente es la existencia de una venta fraudulenta, llevada a cabo por el Sr. Eduardo Raúl Yapura, a favor de una tercera adquirente de mala fe, por los siguientes motivos: en primer lugar, porque, al momento de realizar el acto jurídico atacado, el vendedor del inmueble, si bien detentaba su título, carecía del modo, por cuanto se había ya desprendido de su posesión anteriormente, de manera voluntaria, por otro acto jurídico de transmisión de acciones y derechos posesorios a favor de la Sra. Angélica Serrano, y por cuanto se había obligado ya, a escriturar el inmueble en su favor. Y, en segundo lugar, por cuanto quien adquiriera el inmueble, mediante la Escritura que se pretende anular, es la sobrina de la actora, e hija de la Sra. Pilar Serrano (cf. acta de nacimiento de fs. 190), a quien el Sr. Yapura le otorgó poder para que en su nombre y representación, gestione la transferencia del inmueble, firme la escritura traslativa de dominio e hipoteca si correspondiere, a favor de la señora Angélica Serrano. Por ello, cabe presumir que la demandada Lorena del Valle Salomón, hija de la apoderada Pilar Serrano, tenía conocimiento de

que el inmueble ya había sido transferido, por instrumento privado, a favor de la Sra. Angélica Serrano, quien detentaba su posesión, y que se encontraba pendiente de cumplir la obligación de otorgar escritura traslativa de dominio a su favor. Precisamente, la apoderada y designada para ello fue su madre Angélica Serrano.

Regresando a lo primero, el codemandado Yapura, por el acto jurídico atacado, transfirió derechos sobre un inmueble, que en la realidad ya no detentaba, por haberlos cedido en favor de la actora.

Lo que ocurre es que, para gozar del derecho real de dominio sobre un bien inmueble, y poder, en consecuencia, transferirlo, es necesario contar con el título y el modo (art. 1892 del CCyCN).

El hecho de que la transmisión de los derechos sobre el inmueble hubiere sido realizada sin escritura, no quita a que el mismo hubiere ya salido del patrimonio del vendedor. Y es que, como bien lo han resuelto nuestros Tribunales, “ *no resulta del todo veraz que en defecto de escritura, el derecho sobre el inmueble no sale del patrimonio del vendedor. En dicho supuesto, algo queda, pues el derecho de dominio como tal permanece nominalmente dentro del patrimonio del vendedor. Pero se trata de un derecho vaciado de gran parte de su contenido vital, razón por la cual lo que resta en el patrimonio del enajenante por boleto que ha hecho entrega voluntaria de la posesión, se parece más al cadáver de un derecho, que a uno que pueda en verdad preciarse de tal; en otras palabras, lo que permanezca será poco más que un cuerpo sin alma, porque gran parte de su espíritu habrá fugado ya hacia manos del adquirente mediante boleto, y por actos del propio vendedor*” (Corte Suprema De Justicia De Tucumán, Sala Civil Y Penal, 29/11/2018, “Baretto Rodolfo Dante S/ Prescripción Adquisitiva” Nro. Expte: C4183/09, Nro. Sent: 1770).

Por lo tanto, el Sr. Yapura, yendo en contra del principio de buena fe y de los actos propios, por cuanto hubo incluso reconocido la cesión de derechos efectuada sobre el inmueble a favor de la actora, mediante Escritura Pública n° 222, de fecha 21/07/1993, pasada por ante el Escribano Público titular del Registro n° 44, y otorgado poder especial para que la Sra. Pilar Serrano cumpliera los trámites necesarios para otorgar, en su nombre, escritura traslativa de dominio a la primera, en los términos del art. 733 del CCyCN, vendió, de manera fraudulenta, un inmueble que ya no era de su propiedad.

Considero aplicable a este caso, el criterio sentado por la Excma. Cámara Civil y Comercial Común, Sala III, en los autos caratulados “CITRUSVIL S.A. Y OTROS C/ VELIZ ROBERTO S/ REIVINDICACION” Expte. n° 1414/11, en donde resolvió que: “*Observo que esta obligación asumida por la actora se encuentra incumplida ya que lejos de entregar la escritura traslativa de dominio a los moradores y en franca violación de la obligación de hacer que en favor de ellos había asumido, no solamente no les otorgó la escritura sino que procedió a transferir la propiedad de los terrenos a una tercera persona - Citrusvil S.A., que se ha constituido en la demandante en autos para recuperar la posesión de los terrenos actualmente en poder de sus ocupantes, lo que en caso de prosperar resultará en el desalojo de los moradores por vía de la acción de reivindicación, en absoluta contradicción con los términos de la obligación asumida por su antecesora de dominio en el Acta Acuerdo. Siguiendo un razonamiento lógico sin solución de continuidad y teniendo por regla el principio de no contradicción, debe concluirse que Balal S.A. -por la obligación de no desalojar asumida en el acta-, no pudo despojarse del derecho a desalojar a los moradores y mantener al mismo tiempo el derecho a desalojar a los moradores por cualquier medio y en algún momento, por sí o por terceros. En relación al principio de no contradicción, Aristóteles en “*Metafísica* [https://es.wikipedia.org/wiki/Metaf%C3%ADsica_\(Arist%C3%B3teles\)](https://es.wikipedia.org/wiki/Metaf%C3%ADsica_(Arist%C3%B3teles))”, dice que «es imposible que, al mismo tiempo y bajo una misma relación, se dé y no se dé en un mismo sujeto, un mismo atributo». Enseñanza que se mantiene sin refutar después de milenios y se refleja en la situación de los moradores de los terrenos del ex - Ingenio San Pablo, a los que se pretende desalojar cuando la antecesora de dominio del actor asumió la obligación de no desalojar en forma expresa y sin condiciones ni limitante alguna. Por este razonamiento concluyo que Balal S. A no podía obligarse sin condiciones a no desalojar y conservar simultáneamente el derecho a desalojar. No podía obligarse a escriturar a favor de los moradores y conservar al mismo tiempo el derecho de escriturar esos terrenos a favor de otras personas. Esto sin emitir juicio sobre la validez intrínseca de la escritura traslativa de dominio a favor de Citrusvil S.A que no es materia a resolver teniendo presente que la escritura traslativa de dominio otorgada por Balal S.A. a favor de la actora es por una mayor extensión y no se juzgan sus derechos en relación a los terrenos no ocupados por los moradores,*

ex-obreros del Ingenio San Pablo. 6.b-Ante esta situación observo que Balal S.A. transfiere la propiedad del inmueble en su conjunto a la actora Citrusvil S.A. con posterioridad al acta acuerdo, cuando se encontraba ya despojada de la posibilidad de demandar el desalojo de los terrenos a los ocupantes a que el acta se refiere - sin distinción del modo o procedimiento-, resultando de aplicación el principio jurídico de que nadie puede transferir derechos más extensos o mejores de los que tiene, y correlativamente nadie puede adquirir derechos más extensos o mejores de los que correspondían a su cedente. Así lo expresa la norma del Art. 3270 del Código Civil. vigente al momento de celebrarse los actos jurídicos que vienen a resolver en esta instancia, norma que responde al principio romano “nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse haberet”.

Luego, en la misma causa, al momento de resolver y rechazar el recurso de casación planteado en contra de dicha resolución, nuestra Corte Suprema de Justicia, por Sentencia de fecha 10/06/2019 deja sentado que: “ respecto a la aplicación del principio general *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, según el cual nadie puede transferir un derecho que no tiene, y conforme al cual Balal S.A. no transmitió a Citrusvil S.A. el poder jurídico de reivindicar los inmuebles, su invocación no luce irrazonable o arbitraria en cuanto la doctrina enseña que “el principio según el cual nadie puede transmitir mejor derecho que el propio, corresponde a la teoría de los actos jurídicos”, y que el mismo reviste la calidad de axiomático en cuanto “es de una lógica impecable, ya que no se concibe dar más de lo que se tiene, ni lograr por vía de transferencia derecho más perfectos que los de su causante (LAFAILLE, Héctor- ALTERINI, Jorge H., Tratado de los derechos reales, T. V, ps. 493 a 494)”.

A ello debe agregarse que, conforme surge de la literalidad de la Escritura Traslativa de Dominio cuya nulidad se pretende, el Sr. Yapura hace constar, en su cláusula tercera, que transfiere a la compradora, todos los derechos de posesión y dominio que sobre lo vendido tenía; en su cláusula cuarta declara que entrega la posesión a la compradora, libre de ocupantes, y en su cláusula quinta, la compradora manifiesta recibirla libre de ocupantes.

Es decir, habiendo ya transferido la posesión del inmueble en el año 1993 a la Sra. Angélica Serrano, vuelve a transferirla, por segunda vez, a favor de la compradora Lorena del Valle Salomón, en el año 2017, generando así un claro perjuicio a la primera, quien la había adquirido, además, a título oneroso, conforme las probanzas de autos.

Por ello, es que no puede hablarse de una apariencia de acto jurídico para engañar a terceros (o, en este caso, a la actora, acreedora del demandado de la obligación de escriturar), ya que difícil resulta pensar que pudiese engañarla celebrando una venta por escritura pública con cláusula de transmisión de la posesión, si de manera previa, muchos años antes, le había ya transmitido la misma posesión del inmueble a su favor.

Sin embargo, como ya fuera analizado, la venta realizada por Escritura Pública n° 779, de fecha 27/10/2017, pasada por ante el notario Martín Aníbal Santillán, escribano adscripto al Registro n° 44, fue realizada de manera fraudulenta, por el Sr. Eduardo Raúl Yapura, quien no detentaba ya derechos sobre el inmueble, por haberlos cedido a título oneroso en el año 1993 a la Sra. Angélica Serrano.

A ello debe agregarse que la adquirente en dicho acto, Lorena del Valle Salomón, tampoco podía alegar el desconocimiento de esta situación, por ser familiar directa de la Sra. Angélica Serrano, y de la apoderada del Sr. Yapura a quien se hubiere encomendado la tarea de gestionar la escritura traslativa de dominio del inmueble, objeto de litis, a favor de esta última.

Por lo tanto, nos encontramos frente a un acto jurídico inválido, por cuanto la persona que lo otorga no posee la capacidad de cambiar el estado de su derecho (cf. LORENZETTI, Ricardo Luis, “Hechos y actos jurídicos, Art. 259”, en LORENZETTI Ricardo Luis (Dir.), Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo II, Rubinzal Culzoni, 2015, Santa Fe, p. 22).

Asimismo, debido a que se trata de una convención particular que deja sin efecto la ley, en cuya observancia está interesado el orden público, y persigue un resultado análogo al prohibido por una

norma imperativa, por lo que se lo considera otorgado en fraude a la ley (art. 12 del CCyCN).

Sobre el comentario del art. 12 del CCC, nuestra doctrina ha opinado que *“El texto consagra la imperatividad (coactividad) de las leyes de orden público, señalándolas como límites de la autonomía privada, corolario de ello es la imposibilidad de que las “convenciones particulares” dejen sin efecto sus disposiciones, en cuyo caso el corolario será la invalidez”*; que *“Se ha caracterizado el negocio en fraude a la ley como aquel por medio del cual se busca eludir una norma imperativa que prohíbe obtener un resultado determinado, persiguiendo a través de él un resultado análogo (o sustancialmente análogo)”*; y finalmente que *“la calificación de fraudulento, sea cualquiera el procedimiento negocial que se utilice, quedará sometido a las normas que debían aplicarse. Si resulta que se buscó escapar de una prohibición legal, el corolario del acto debe ser la nulidad y serán en cambio aplicables las normas soslayadas para el caso que el acto fraudulento se limitó a evitar la aplicación de efectos impuestos por la ley defraudada”* (ALTERINI, Jorge H., “Título preliminar, Ejercicio de los derechos, Art. 13” en ALTERINI, Jorge H (Dir), Código Civil y Comercial Comentado Tratado Exegético, Tomo I, La Ley, Buenos Aires, 2016, p. 108, 113 y 117).

Siguiendo este razonamiento, la actitud asumida por el codemandado Eduardo Raúl Yapura, contraría lo dispuesto por el artículo 1.137 del CCyCN, el que, en el marco de la regulación del contrato de compraventa (aplicable al presente caso en donde medió una cesión de derechos posesorios a título oneroso, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1.124 inciso a), dispone que: *“El vendedor debe transferir al comprador la propiedad de la cosa vendida. También está obligado a poner a disposición del comprador los instrumentos requeridos por los usos o las particularidades de la venta, y a prestar toda cooperación que le sea exigible para que la transferencia dominial se concrete”*.

Es decir, por el acto jurídico atacado (Escritura Pública n° 779 pasada ante Escribano Adscripto al Registro n° 44 de fecha 27/10/2017), el codemandado Yapura, con la conformidad de su cónyuge también demandada en autos, Sra. Fátima del Valle Salazar, eludió completamente la normativa transcrita (art. 1.137 del CCyCN), por cuanto no transfirió la propiedad de la cosa vendida a la Sra. Angélica Serrano, ni cooperó de manera alguna para que la transferencia dominial se concrete, sino que, haciendo caso omiso a dicha normativa, eludiéndola completamente, transfirió la propiedad del inmueble a la tercera codemandada en autos, Sra. Lorena del Valle Salomón, en perjuicio de la primera adquirente, por lo que no cabe más que anular el acto jurídico fraudulento.

Es que, cabe señalar que la actora interpuso una acción de simulación y, en subsidio, una acción revocatoria por fraude o pauliana. Es decir que la parte actora promovió dos acciones conservatorias del patrimonio del deudor a efectos de garantizar su crédito como acreedor.

A su vez, la acción revocatoria o pauliana (por el pretor Paulo, del derecho romano clásico) es la que se concede al acreedor quirografario titular de un crédito de fecha anterior, para ejecutar los bienes del deudor hasta satisfacer el monto de ese crédito en caso en que el deudor se hubiese insolventado o enajenado bienes -con posterioridad a la fecha del crédito- para incumplir su obligación. El fundamento primordial de esta acción es el principio de que el patrimonio del deudor es la prenda común de los acreedores; ello implica que, si bien el deudor es libre de disponer de su patrimonio según su arbitrio, cuando realiza actos -enajenaciones, liberalidades, etc.- que provocan o agravan su insolvencia, la ley le concede a su acreedor la posibilidad de pedir la revocación de tales actos; de allí el nombre de acción revocatoria. Los actos que pueden revocarse son negocios patrimoniales -no extrapatrimoniales- e inclusive derechos en expectativa o intereses legítimos y aún las meras facultades (“Código Civil de la República Argentina”, t. III, ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2011, pág. 326 y ss.).

Para la procedencia de esta acción, los arts. 338 y 339 del CCyCN, establecen los requisitos: *“a. que el crédito sea de causa anterior al acto impugnado, excepto que el deudor haya actuado con el propósito de defraudar a futuros acreedores; b. que el acto haya causado o agravado la insolvencia del deudor; c. que quien contrató con el deudor a título oneroso haya conocido o debido conocer que el acto provocaba o agravaba la insolvencia”*.

Conforme se analizara con anterioridad, resulta evidente que, mediante el acto impugnado de fraudulento, los demandados han sustraído del patrimonio del Sr. Eduardo R. Yapura el inmueble con el cual debía cumplir la obligación asumida con la actora, y, por tanto, tal acto debe ser alcanzado por la acción deducida en autos.

Por lo expuesto, anticipo la procedencia de la acción revocatoria pauliana, en razón de que el acto de disposición contenido en la Escritura de Compraventa N° 779, de fecha 27/10/2017, sustrajo del patrimonio del Sr. Eduardo Raúl Yapura, el inmueble que se había obligado a transferir en dominio a la actora, y sobre el cual ya había percibido su precio y otorgado la posesión del mismo a la actora; la enajenación contenida en el Escritura N° 779, citada, constituyó a favor de una persona distinta de la actora (la demandada Lorena del Valle Salomón) un derecho real de dominio, con lo que se imposibilitó que el mismo fuera constituido en favor de la actora, lo que configura una "insolvencia" respecto del derecho de crédito de la actora, que habilita la procedencia de esta acción.

También, se ha dejado establecido que la beneficiaria de este negocio jurídico, la codemandada Lorena del Valle Salomón, conoció o debió conocer el preexistente derecho de crédito de la actora, dado su condición de hija de Pilar Serrano, hermana de la actora, y persona en favor de la cual se confirió un poder especial para satisfacer dicho crédito, que se cesó como consecuencia de su muerte.

En el presente caso, la inoponibilidad de la referida compraventa respecto de la actora conlleva la necesidad de declarar la ineficacia y nulidad de ese negocio jurídico a los fines de eliminar su registración y habilitar la posibilidad de que la actora pueda obtener de su deudor, el demandado Eduardo Raúl Yapura, el otorgamiento de la respectiva escritura de compraventa por la que se lo confiera el carácter de titular de dominio del inmueble identificado como Lote n° 11 de la Manzana M ubicado en Barrio Islas Malvinas Argentinas, Villa Carmela, Yerba Buena, Padrón n° 516340, e inscripto en el Registro Inmobiliario en Matrícula Registral T-21.496.

En consecuencia, atendiendo a los argumentos esgrimidos en la presente, corresponde declarar la nulidad e inoponibilidad de la venta realizada por Escritura Pública n° 779 de fecha 27/10/2017, pasada ante Escribano Adscripto al Registro n° 44, del inmueble identificado como Lote n° 11 de la Manzana M ubicado en Barrio Islas Malvinas Argentinas, Villa Carmela, Yerba Buena, Padrón n° 516340, y, en consecuencia, disponer que el estado del mismo se retrotraiga a la fecha anterior a su celebración, con la consecuente eliminación y supresión de su inscripción por ante el Registro Inmobiliario.

IV. Resta abordar las costas, las que, atento el resultado arribado, recaen sobre la parte demandada vencida, por ser ley expresa (art. 105 del CPCyCT).

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda de simulación de acto jurídico y acción revocatoria o pauliana en subsidio, interpuesta por Angélica Serrano - DNI n° 11.457.138, por medio de su letrado Federico Lima, en contra de Eduardo Raúl Yapura - DNI n° 12.919.368, de Fátima del Valle Salazar - DNI n° 18.203.810 y de Lorena del Valle Salomón - DNI n° 26.029.346, conforme lo considerado. En consecuencia, SE DECLARA LA INOPONIBILIDAD Y NULIDAD de la venta realizada por Escritura Pública n° 779, de fecha 27/10/2017, pasada ante Escribano Adscripto al Registro n° 44, del inmueble identificado como Lote n° 11 de la Manzana M, ubicado en Barrio Islas Malvinas Argentinas, Villa Carmela, Yerba Buena, Padrón n° 516340, en inscripto en el Registro Inmobiliario en Matrícula Registral T-21.496, disponiéndose que su estado registral se retrotraiga a la fecha

anterior a su celebración, con la consecuente eliminación y supresión de su inscripción por ante el Registro Inmobiliario, en la citada Matrícula Registral.

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

III.- HONORARIOS, reservar para ser regulados oportunamente.

HÁGASE SABER.- 580/18 LMA

DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM.

Actuación firmada en fecha 23/10/2023

Certificado digital:
CN=PÉREZ Pedro Manuel Ramón, 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>.