



JUNÍN DE LOS ANDES, 23 de Marzo del año 2023.

VISTOS:

Estos autos caratulados "**BURGENIK ADOLFO HUGO Y OTROS C/ TIERRA DE SOL SA Y OTRO S/ SIMULACION**" (Expte. N° 26369/2010), de trámite ante este Juzgado Civil, Comercial, Laboral y de Minería N° 2 de la IV Circunscripción Judicial, de los que,

RESULTA:

1) **Demanda**

A fojas 49/77 se presentan ADOLFO HUGO BURGENIK, MARIA ALICIA VARNI y MARCELO DANIEL IÑIGUEZ con el patrocinio letrado del Dr. E. Bertero, y promueven demanda contra TIERRA DE SOL SA y PAULO NICOLAS PELLEGGATA pretendiendo que se declare simulada la venta que se efectuó a favor de este respecto del inmueble individualizado como Lote B-4, NC 15-21-90-3072, Matrícula N° 12268-LACAR, que es parte de la chacra 8 y 10, parte remanente del Lote B-2, con una superficie de 108.196,91 m².

Fundan la legitimación activa señalando que son acreedores de TIERRA DE SOL SA por la suma de \$ 702.000 cada uno (más intereses) en virtud de la regulación de honorarios que se efectuó a su favor en los autos caratulados "GOMEZ SAAVEDRA GUILLERMO Y OTRO C/ MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN DE LOS ANDES S/ ACCIÓN PROCESAL ADMINISTRATIVA" (Expte. N° 1373/04) que tramitó oportunamente ante el Tribunal Superior de Justicia, donde dicha sociedad resultó condenada en costas.

Explican que TIERRA DE SOL es una empresa cuyo objeto social es el desarrollo de un emprendimiento inmobiliario de gran envergadura en San Martín de los Andes, y en virtud de ello era propietaria de numerosos y valiosos inmuebles situados en esa localidad.

En el pleito antedicho TIERRA DE SOL SA y el Presidente de su Directorio demandaron a la Municipalidad local con el objeto de obtener la nulidad de algunos actos administrativos que estimaron ilegítimos y que -según manifestaron- causaron que desde el año 1999 mermara notablemente el volumen de ventas de lotes y a partir del año 2003 se paralizara por completo debido a la inseguridad jurídica que para los compradores suponía la vigencia de los actos cuestionados. Por ello en la demanda reclamaron que se dejen sin efecto esos actos y además que se reparen los daños y perjuicios sufridos por la suma de U\$D 41.789.358,85.

Continúan relatando durante el trámite del proceso se decretó la caducidad de instancia del pedido de beneficio de litigar sin gastos que había promovido TIERRA DE SOL SA, por lo que el Tribunal Superior de Justicia la intimó a pagar la tasa de justicia; le advirtió además que ese era el único acto útil de impulso que podía efectuar para continuar con la secuencia del proceso y que si no lo hacía podía llegar a decretarse la caducidad de la instancia.

Dicen que dado que TIERRA DE SOL SA no tenía fondos para pagar el tributo se tornó evidente que el proceso

culminaría de ese modo, con una previsible condena en costas y una regulación de honorarios de un monto muy considerable dado el alto valor económico del pleito, por lo que aquella comenzó a efectuar maniobras tendientes a insolventarse.

Explican que en un breve lapso de pocos meses ésta pasó de ser dueña de 19 inmuebles a no tener ninguno, a pesar de que -según había reconocido en la demanda ante del TSJ- durante los años inmediatos anteriores al pleito no había podido concretar ninguna venta. Concluyen en que se desprendió de todos los lotes con la evidente finalidad de insolventarse adrede para así eludir el pago de honorarios.

Señalan entonces que el objeto de la demanda es obtener la nulidad de la venta del lote B-4 que formó parte del patrimonio de TIERRA DE SOL SA hasta que el día 17/09/18 lo vendió simuladamente a favor de PAULO NICOLAS PELLEGGATA, lo que se instrumentó mediante Escritura N° 364 F° 752 otorgada ante el Registro Notarial N° 1124 de la CABA (luego inscripta en el RPI de la Provincia del Neuquén de manera definitiva el 31/10/08).

Detallan extensamente cuál fue la condición jurídica del inmueble durante los últimos meses del pleito antes de que se decretase la perención, explicando de qué manera TIERRA DE SOL SA obtuvo innumerables certificados de venta con la sola finalidad de lograr una prioridad registral para así concretar un fin ilegítimo.

Afirman la legitimación pasiva del comprador simulado PAULO N. PELLEGGATA explicando que al día en que se celebró el

acto era completamente insolvente para adquirir un inmueble de las características mencionadas, el que según la estimación que hizo TIERRA DE SOL SA en la demanda ante el TSJ tenía un valor de aproximadamente U\$D 7.032.79,10.

Señalan que el objeto de la acción es que el acto jurídico atacado (compraventa del día 17/09/08) sea declarado nulo y con ello el inmueble se reincorpore al patrimonio de TIERRA DE SOL SA, para poder así agredir el bien con el propósito de obtener el pago de sus honorarios.

Piden que para asegurar la eficacia de una eventual sentencia favorable se decrete medida cautelar de anotación de litis sobre el lote en cuestión, ello para evitar que el dominio sea transferido a título oneroso a un tercero que luego alegue buena fe y que por ende el inmueble no pueda ser recuperado.

Finalmente fundan la demanda en lo previsto en los arts. 955 y siguientes del Código Civil de Vélez vigente al momento de los hechos y ofrecen prueba.

2) Contestación TIERRA DE SOL SA

Corrido el traslado de la demanda (fs. 79), a fojas 111/120 se presenta TIERRA DE SOL SA a través de su letrado apoderado Dr. J. M. Díaz Villar y contesta.

Efectúa la negativa general y particular de cada uno de los hechos afirmados en aquella así como también desconoce la autenticidad de la documental.

Sostiene que los actos administrativos dictados por la Municipalidad de San Martín de los Andes le impidieron

subdividir sus inmuebles y comercializarlos como barrio privado, de modo que tuvo que desprenderse de algunos bienes a un precio inferior al de mercado (entre ellos el Lote B-4) con la sola finalidad de afrontar sus gastos corrientes y subsistir financieramente.

Dice entonces que la venta del lote no tiene ninguna conexión con lo que estaba sucediendo en el proceso judicial tramitado ante el TSJ, al punto que ello ya había sido decidido por el Directorio de la empresa en Septiembre de 2005 según acta que adjunta.

Recalca que la venta de los lotes por debajo del precio de mercado se debió a la imposibilidad de subdividir, a la situación de baja del mercado inmobiliario y a la urgente necesidad de generar liquidez para solventar gastos de la SA, y de ninguna manera se efectuó con la finalidad de eludir el pago de honorarios.

Hace hincapié en que el acto jurídico atacado se celebró antes de que la parte actora acusara la perención y lógicamente antes de que el TSJ la decretase, le impusiera las costas y regulase honorarios, por lo que ninguna finalidad simulatoria y/o de insolvencia se le puede atribuir.

Asegura entonces que al momento de celebrarse el acto nada hacía presumir que se le impondrían las costas del proceso, y que procedió a la venta por razones completamente ajenas a ello.

Agrega que además el lote B-4 no tiene el precio que se estima en la demanda pues se trata de un inmueble de uso rural, que no puede subdividirse y que carece de servicios básicos ni mejoras.

Finaliza ofreciendo prueba y pidiendo el rechazo de la acción.

3) Contestación PAULO N. PELLEGGATA

Luego de que fracasaran múltiples intentos de notificar el traslado de la demanda, se citó a este accionado por edictos (fs. 224), tras lo cual compareció a fojas 250/257 a través de su letrado apoderado Dr. L. Fernández Menta y contestó.

Efectúa la negativa general y particular de cada uno de los hechos afirmados en aquella así como también desconoce la autenticidad de la documental.

Sostiene que al momento de adquirir el inmueble los actores no tenían crédito líquido y exigible contra TIERRA DE SOL SA por lo que no se verifica el supuesto de acto simulado, mucho menos cuando a esa altura en el proceso judicial tramitado ante el TSJ nada hacía suponer que el pleito culminaría con perención e imposición de costas en contra de esa sociedad.

Agrega que luego de celebrada la compraventa TIERRA DE SOL SA continuó siendo propietaria de otros 19 inmuebles, por lo que los actores carecen de motivación para atacar este acto en particular.

Recalca que él adquirió el bien de buena fe (desconocía la existencia del pleito) y a título oneroso (con dinero

proveniente de ahorros personales), y que no hubo un acuerdo simulatorio con la vendedora.

Adiciona que de todos modos el 19/05/10 enajenó el bien porque no le era útil ya que no podía subdividirlo y era muy costoso instalar los servicios básicos.

Finaliza ofreciendo prueba y pidiendo el rechazo de la acción.

4) Medida cautelar

A fs. 79 se decretó inaudita parte la anotación de litis sobre el inmueble que fue objeto del acto atacado, lo que se anotó en el Registro pertinente el 14/09/10 aunque de manera condicionada a la inscripción provisoria de una escritura de compraventa por gestión de negocios a favor de un tercero conforme lo normado en el art. 18 inciso b de la ley nacional 17.801 y en el art. 111 de la ley local 2087 (87/89).

La prioridad registral de que gozaba esta venta finalmente caducó antes de que pudiera inscribirse de manera definitiva, por lo que la medida cautelar quedó anotada sin condicionante alguno.

El codemandado PELLEGATA pidió el levantamiento (fs. 256) pero ello fue rechazado en primera instancia (fs. 266/268) y confirmado en segunda (fs. 346/353), aunque se ordenó la fijación de una contracautela real a fs. 356 vta.

Dado que los actores no prestaron la contracautela, la precautoria se levantó (fs. 369).

Más adelante, a pedido de los actores, se volvió a disponer nuevamente la medida (Inc. N° 926/19 a fs. 56/57 y 62), la que fue recurrida por ambos demandados y confirmada en segunda instancia (fs. 113/116).

También fue recurrida por la subadquirente del bien señora LORENA L. ASTOVIZA, y nuevamente confirmada tanto en primera (fs. 160/162) como en segunda instancia (fs. 181/185), por lo que al día de hoy persiste anotada con fecha de caducidad prevista para el 20/09/24.

5) Trámite del proceso

A fs. 280 se abrió la causa a prueba, ordenándose los medios a fs. 373/377, y disponiéndose la clausura de la etapa a fs. 1206.

Finalmente a fojas 1226 se llamaron los autos para sentencia definitiva.

CONSIDERANDO:

6) Normas aplicables

Corresponde en primer lugar definir cuál es el cuerpo normativo que rige el caso, para lo cual cabe destacar que el acto jurídico atacado se celebró el 17/09/08, día en que entonces se constituyó la relación jurídica que la parte actora pretende poner en crisis.

Como dato secundario cabe agregar que:

· La acción fue ejercida mediante demanda interpuesta el 28/07/10 (fs. 78).

· La litis quedó trabada de modo definitivo el 25/08/14 al contestar demanda el último de los accionados notificados (fs. 257).

En la época en que sucedieron todos esos hechos relevantes regía el Código Civil de Vélez Sarsfield (ley 340), por lo que esa será la norma a tener en cuenta para resolver el caso conforme lo establecido en el art. 3 de ese cuerpo legal.

Tal norma de derecho transitorio concuerda además con lo previsto en los arts. 7 y 2537 (ref. ley 27.586) del Código Civil y Comercial que derogó y reemplazó aquel.

En este sentido enseña la doctrina: "Para entender, nada mejor que recordar el esquema de Roubier: i. Las leyes que gobiernan la constitución de una situación jurídica no pueden afectar, sin retroactividad, las ya constituidas. Establecida la relación, el cambio de ley no puede afectar su constitución, excepto que el legislador, de manera expresa, confiera efecto retroactivo a la nueva ley; por ejemplo, una ley que exige escritura pública para probar una locación no puede tener aplicación inmediata a un contrato que se celebró bajo el imperio de una ley que no exigía esa prueba, excepto que la ley, expresamente, establezca retroactividad. Paralelamente, si de acuerdo a la ley vigente, los hechos no tenían fuerza suficiente para engendrar o constituir una relación jurídica, esa relación no ha nacido, no está constituida, no es una relación existente; una ley posterior que no exige los elementos que le faltaban no puede vivificarla, hacerla nacer, excepto que sea retroactiva.

En definitiva, los hechos que no han podido determinar la constitución o extinción de una situación jurídica, de acuerdo a la ley vigente en el día en que se produjeron, no pueden, en virtud de una ley posterior, ser considerados como generadores o extintivos, excepto que la ley sea retroactiva. ii. Las leyes que gobiernan la extinción de una situación jurídica no pueden afectar, sin retroactividad, las situaciones anteriormente extinguidas. Por ejemplo, sería retroactiva si declarase nulas todas las renunciaciones de deudas hechas antes de su entrada en vigencia. En cambio, podrían afectar una situación jurídica no extinguida por ejemplo, si la nueva ley establece que el uso abusivo del usufructuario es causal de extinción del usufructo, puede aplicarse a los hechos constitutivos del abuso posteriores a la entrada en vigencia, aunque el usufructo se haya constituido bajo la vieja ley-, pero no a los hechos anteriores, pues cuando ellos acaecieron, no eran causal de extinción. iii. Las consecuencias producidas están consumadas, no se encuentran afectadas por las nuevas leyes, excepto retroactividad, pues respecto de ellas existe el llamado consumo jurídico. En cambio, los efectos o consecuencias aún no producidos caen bajo la nueva ley por aplicación inmediata, sin retroactividad. Hay aplicación inmediata, sin retroactividad, cuando la nueva ley anula o modifica, acrece o disminuye los efectos en curso o in fieri de las relaciones o situaciones jurídicas; es decir, los que se producen después de su entrada en vigor” (Código Civil y Comercial de la Nación - Directores: Marisa Herrera - Gustavo

Caramelo - Sebastián Picasso. Infojus. Título Preliminar y Libro Primero Artículos 1 a 400).

Dado entonces que la relación jurídica se constituyó bajo la vigencia del Código Civil ley 340 (en adelante CC) este rige la acción que nació ese mismo día cuyo objeto es obtener la nulidad del acto (tal como en caso análogo resolvió la CSJN en fallos dictados el 21/11/00 y 04/07/03 ambos citados por KEMELMAJER DE CARLUCCI Aída en La Aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes, Rubinzal Culzoni, 1° edición, p. 91 apartado 36).

7) Disposiciones del Código Civil

El caso se rige entonces por las siguientes reglas:

“Art. 501: La obligación será válida aunque la causa expresada en ella sea falsa, si se funda en otra causa verdadera”.

“Art. 502: La obligación fundada en una causa ilícita, es de ningún efecto. La causa es ilícita, cuando es contraria a las leyes o al orden público”.

“Art. 953. El objeto de los actos jurídicos deben ser cosas (...) o hechos que no sean (...) ilícitos (...) o que perjudiquen los derechos de un tercero. Los actos jurídicos que no sean conformes a esta disposición, son nulos como si no tuviesen objeto”.

“Art. 954: Podrán anularse los actos viciados de error, dolo, violencia, intimidación o simulación (...)”.

“Art. 955: 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”.

“Art. 956: La simulación es absoluta cuando se celebra un acto jurídico que nada tiene de real, y relativa cuando se emplea para dar a un acto jurídico una apariencia que oculta su verdadero carácter”.

“Art. 957: La simulación no es reprobada por la ley cuando a nadie perjudica ni tiene un fin ilícito”.

“Art. 958: Cuando en la simulación relativa se descubriese un acto serio, oculto bajo falsas apariencias, no podrá ser éste anulado desde que no haya en él la violación de una ley, ni perjuicio a tercero”.

Ninguna relevancia tienen en cambio en el caso las normas de los arts. 959 (ya que la acción no la interpuso una de las partes del acto sino un tercero) y 960 (ya que ninguno invocó la existencia de un contradocumento).

8) Acto atacado

La parte actora interpone acción de simulación basada en el art. 955 del CC pretendiendo que se declare la nulidad del acto jurídico celebrado el día 17/09/08 mediante el cual TIERRA DE SOL SA vendió el inmueble individualizado como Lote B-4, NC 15-21-90-3072, Matrícula N° 12268-LACAR, que es parte de la

chacra 8 y 10, parte remanente del Lote B-2, con una superficie de 108.196,91 m², a favor del señor PAULO NICOLAS PELLEGGATA por un monto de \$ 90.000, de los cuales \$ 27.000 se habrían pagado antes de la escrituración -según manifestación conjunta de las partes- y el saldo de \$ 63.000 se pactó que sería abonado en 36 cuotas mensuales de \$ 1.756 cada una.

El acto jurídico se instrumentó en la forma prevista por la ley (art. 1184 inciso 1 CC) mediante Escritura Pública N° 364 otorgada por ambas partes (en el caso de la SA representada por el Presidente del Directorio señor Guillermo Gómez Saavedra) y autorizada por ante el Registro Notarial N° 1124 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (ver copias certificadas agregadas a fs. 823/827 y 830/835).

Este instrumento ingresó en el Registro de la Propiedad Inmueble el 31/10/08, momento en que recibió inscripción provisoria con vigencia durante 180 días hasta tanto se subsanasen los defectos formales observados por ese organismo (ver informe de fs. 867/871 y 915/916 asiento A9). Luego quedó inscripto de manera definitiva (asiento A10).

9) Encuadre de la pretensión - presupuestos de la acción

La parte actora afirma entonces que el acto jurídico atacado adolece del vicio de simulación porque se efectuó bajo la apariencia de una enajenación por compraventa (acto ostensible) pero encubrió uno de otra verdadera naturaleza (oculto), siendo esta simulación del subtipo:

· Relativa (art. 956) porque se empleó para dar al acto un apariencia que oculta su verdadero carácter.

· Ilícita (art. 953) porque se efectuó con la finalidad de producir la insolvencia de TIERRA DE SOL SA y de ese modo impedir que los actores -acreedores- agredan el bien y obtengan el cobro forzoso de lo adeudado por ésta en concepto de honorarios que les fueron regulados en el Expte. N° 1373/04.

Por tanto pretenden la anulación del acto (art. 954 primer párrafo CC) interponiendo para ello la acción de simulación.

La procedencia de ésta presupone probar la contradicción entre la voluntad interna y la declarada, debiendo entonces analizarse cuál es el interés que llevó a las partes a celebrar un contrato simulado, es decir el motivo que los indujo a dar apariencia a un acto jurídico bajo el ropaje de otro, lo que la doctrina ha denominado la causa simulandi.

Esta "constituye un elemento de capital importancia para la demostración del carácter fingido del acto simulado, porque el acto aparente -como todas las acciones humanas- debe tener un móvil determinante pues no es verosímil que se lo concierte sin motivo alguno. Lo dicho *no quiere decir que se la erija en un presupuesto sine qua non* para la demostración de la simulación, como algunas veces se ha entendido, toda vez que se trata de un recaudo no exigido por la ley. Pero constituye un antecedente más para el estudio de la prueba, porque no es lógico pensar que los individuos obren sin ninguna razón o que

mientan sin motivo (...) En la acción de simulación el objeto de la prueba será el negocio simulado, pero en realidad éste constituye el último eslabón en un proceso que presupone un motivo para simular, un acuerdo simulatorio y la materialización de ese acuerdo en el acto simulado (...) En cuanto al acuerdo simulatorio resulta un paso previo en toda simulación, de modo que en principio también es objeto de prueba" (Código Civil Comentado, RIVERA Julio Cesar, MEDINA Graciela, Rubinzal Culzoni, 1° edición, Tomo Hechos y Actos Jurídicos, p. 424 y 436).

Conforme ha señalado la Corte Suprema de Justicia de la Nación en casos como este posee "determinante gravitación en la solución del sub examine la valoración de lo que ha constituido la *causa simulandi*, el motivo que induce a dar apariencia a un negocio jurídico que no existe, o a presentarlo en forma distinta a la que corresponde" (CSJN Fallos: 316:1536).

10) Hechos reconocidos, controvertidos y prueba

Se encuentra reconocido por las partes que:

· El acto jurídico atacado se celebró el 17/09/08 entre los demandados y produjo la transmisión del derecho real de dominio a favor de P. PELLEGGATA, resultando oponible erga omnes a partir de su publicidad por intermedio del Registro de la Propiedad Inmueble, lo que ocurrió con efecto retroactivo al día de otorgamiento de la escritura (conforme arts. 5, 24 y 25 de la ley 17.801).

· Los actores son acreedores de TIERRA DE SOL SA por la suma de \$ 702.000 cada uno (\$ 2.106.000 en total) más intereses en concepto de honorarios que les fueron regulados el día 22/12/09 en los autos caratulados "GOMEZ SAAVEDRA GUILLERMO Y OTRO C/ MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN DE LOS ANDES S/ ACCIÓN PROCESAL ADMINISTRATIVA" (Expte. N° 1373/04) los cuales tramitaron oportunamente ante el Tribunal Superior de Justicia y donde dicha sociedad resultó condenada en costas.

Se encuentra controvertido que ese acto jurídico se haya celebrado:

· Encubriendo una *naturaleza jurídica* diversa a la realmente declarada por los otorgantes.

· Pactando un *precio irrisorio* ya que el comprador no tenía capacidad patrimonial para adquirirlo a su valor real.

· En base a un *acuerdo simulatorio* concertado previamente entre los demandados.

· Con la *finalidad* ilícita de parte de la vendedora de disminuir considerablemente su patrimonio (en lo inmediato) y de ese modo eludir el cobro forzoso de los honorarios adeudados a los actores (en lo mediato).

En cuanto a la prueba, la misma doctrina antes citada señala que "Si la acción es ejercida por terceros, como éstos no participaron del acuerdo secreto, deberán valerse de toda clase de prueba, pudiendo recurrirse a las presunciones si, como ya aclaramos, son serias y concordantes. La carga probatoria pesa, en principio, sobre quien alega la simulación. Sin embargo, se

sostiene con razón que por la índole del litigio y por el objeto de la prueba, el demandado no puede limitarse a la simple negativa de los hechos invocados por la contraria, sino que está obligado a ofrecer y rendir las pruebas necesarias para determinar la verdad de los actos cuestionados” (RIVERA J. - MEDINA G., ob cit. p. 436).

De modo que resulta aplicable al caso lo previsto en el art. 163 inciso 5 del Código procesal en cuanto a que “Las presunciones no establecidas por ley constituirán prueba cuando se funden en hechos reales y probados y cuando por su número, precisión, gravedad y concordancia, produjeren convicción según la naturaleza del juicio, de conformidad con las reglas de la sana crítica”.

Asimismo señala la doctrina especializada que “Las presunciones de simulación pueden ser muchas, pero existen algunas que son fundamentales:

a) El precio vil: Es común en las compraventas simuladas que se consigne un precio inferior al real.

b) La retentio posesionis: Cuando el acto es simulado muchas veces el presunto vendedor continúa ocupando la propiedad vendida.

c) La insuficiencia patrimonial de quien aparece adquiriendo el bien: Muchas veces, este supuesto comprador no tiene caudal económico suficiente como para adquirir un bien del valor del que aparece comprando; ello constituye una grave presunción de simulación, que no debe desatenderse.



Otro elemento a evaluar como serio indicio de simulación es la transmisión efectuada ante la inminencia o ante la noticia de la promoción de una acción de daños o ejecución de alguna deuda contra el enajenante" (LOPEZ MESA Marcelo, Ineficacia y Nulidad de los Actos y Negocios Jurídicos, Hammurabi, 1° edición, año 2019, p. 333/335).

11) Medios producidos para acreditar la "causa simulandi"

a) Expte. N° 1373/04

A fs. 1069 se recibieron como prueba instrumental los autos caratulados "GOMEZ SAAVEDRA GUILLERMO Y OTRO C/ MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN DE LOS ANDES S/ ACCIÓN PROCESAL ADMINISTRATIVA" (Expte. N° 1373/04) que tramitaron ante el Tribunal Superior de Justicia y luego ante la Oficina Procesal Administrativa del Interior de la Provincia, de donde surge que:

· El 29/12/04 TIERRA DE SOL SA y GUILLERMO GOMEZ SAAVEDRA promovieron demanda contra la Municipalidad de San Martín de los Andes pretendiendo la declaración de nulidad de diversos actos administrativos y la reparación de daños y perjuicios por la suma de U\$D 41.789.358,85 (fs. 88/98).

· El mismo día promovieron beneficio de litigar sin gastos en pieza separada (fs. 99).

· El 06/07/05 se declaró la admisibilidad formal del proceso en los términos de la ley 1305 (fs. 126) y más adelante se dio traslado de la demanda (fs. 131).

· Se trabó la litis con la contestación de la Fiscalía de Estado (fs. 143/151) y la Municipalidad de San Martín de los Andes, esta última actuando mediante sus letrados apoderados Dres. Burgenik, Varni e Iñiguez (fs. 244/259).

· La causa se abrió a prueba (fs. 266/267) y se produjeron los medios ofrecidos.

· Mientras se transitaba esa etapa la actuaria hizo notar que no se había obtenido el beneficio de litigar sin gastos (pues la demanda incidental instada con ese propósito fue rechazada) y por ende antes de continuar con el proceso debía pagarse la tasa de justicia.

Por ello el 03/07/06 dispuso que "hasta tanto se cumpla suspéndase el trámite de las presentes actuaciones" (fs. 276).

· La parte interesada recurrió la resolución, pero el Tribunal Superior de Justicia lo desestimó (fs. 285/292).

Al hacerlo señaló que "la suspensión del proceso no incide sobre los plazos procesales que continúan cumpliéndose" y que el acto impulsorio pendiente es específicamente el pago de la tasa de justicia (fs. 291).

· La parte actora acreditó el pago parcial de la tasa y requirió que se reanude el proceso (fs. 323/324).

· El TSJ hizo lugar al pedido sólo respecto del actor GOMEZ SAAVEDRA, y lo denegó respecto de TIERRA DE SOL SA. (fs. 368/373).

Respecto de este último le advirtió nuevamente que pesa "a su cargo el acto de impulso necesario (abono de la tasa de

justicia); cumplidos los términos previstos en el ordenamiento procesal, la instancia podrá caducar respecto de ella” (fs. 372 vta.) y que el único acto posible para lograr la reanudación es la satisfacción del tributo o el cumplimiento de un plan de pago en cuotas (fs. 373).

- TIERRA DE SOL SA insistió en el pedido de reanudación (fs. 528), obteniendo la misma resolución denegatoria (fs. 529).

- El 17/11/08 la Municipalidad de San Martín de los Andes acusó la caducidad de instancia (fs. 558/559).

- La parte actora se opuso (fs. 568/569) y el Ministerio Público Fiscal también propició el rechazo (fs. 574/579).

- El 22/12/09 el TSJ hizo lugar al pedido decretando la caducidad de la instancia respecto de TIERRA DE SOL SA, imponiéndole las costas y regulando honorarios a favor de los Dres. Burgenik, Varni e Iñiguez por la suma de \$ 702.000 para cada uno de ellos.

- No obra en la causa constancia del pago de los emolumentos.

De lo reseñado surge que, contrariamente a lo afirmado por los aquí demandados, la culminación del proceso promovido por TIERRA DE SOL SA por caducidad de la instancia con imposición de costas a su cargo no fue para ella un hecho sorpresivo e imprevisible.

Es que ese final se avizoraba desde al menos el día 10/10/2006 cuando el tribunal interviniente le advirtió que

debía ineludiblemente satisfacer el pago de la tasa de justicia para poder avanzar con el trámite de la causa, y que los plazos procesales continuaban corriendo su curso normal (fs. 285/291).

Tal advertencia hacía que, según el curso ordinario y normal de los hechos (art. 901 CC), fuere previsible para TIERRA DE SOL SA que en caso de no impulsar el proceso este culminaría por perención como finalmente sucedió.

También resultaba previsible la regulación de cuantiosos estipendios a favor de los letrados de la parte actora, pues ello se encuentra previsto en las normas arancelarias aplicables (arts. 6, 7, 9 y 38 de la ley 1594).

b) **Documental**

En dichas actuaciones obra también la documental que la sociedad anónima presentó como prueba al promover los autos "TIERRA DE SOL SA S/ BENEFICIO DE LITIGAR SIN GASTOS" (Expte. N° 1371/04) donde constan:

- Anexo I: Un contrato suscripto Febrero/08 en el que la SA afirma ser propietaria de al menos 11 inmuebles situados en el Departamento Lacar (uno de ellos es el B-4) que suman una superficie de 229.356 m².

- Anexo II: Informes de dominio expedidos en Marzo/08 que acreditan la efectiva titularidad de esos lotes.

Y en cuanto a este Expte. N° 26369/10, del informe expedido por el RPI glosado a fs. 27 surge que a Julio/09 TIERRA DE SOL era propietaria de 19 lotes situados en el Departamento Lácar.



c) **Informativa**

De los informes de fs. 871 y 912/916 surge que ahora la demandada es propietaria de solamente 2 inmuebles, de los cuales uno de ellos es reserva fiscal y el otro está afectado como espacio verde (fs. 909/914 y 922/926), es decir que ambos se encuentran virtualmente fuera del poder de agresión de sus acreedores.

Del folio real del lote Matrícula 12.268-Lácar (fs. 915/916) surge además que a partir del mes de Febrero del 2007 hasta Agosto del 2008 TIERRA DE SOL SA pidió una cantidad inusitada de certificados de dominio (siete en total), hasta que recién el último de ellos fue utilizado en el acto atacado (ver asiento A8 que se condice con la escritura N° 364 según fs. 831 vuelta primer renglón).

No paso por alto que cualquier notario a pedido de TIERRA DE SOL SA estaba facultado a pedir tales certificados (art. 27 de la ley local 2087), pero tampoco puede soslayarse la cantidad extraordinaria que se requirió en un breve lapso de tiempo a pesar de que -según manifestó TIERRA DE SOL SA al contestar esta demanda- en esa época le resultaba sumamente dificultoso conseguir compradores.

Tampoco puede ignorarse el indicio que resulta del hecho de que:

- El período en que se obtuvieron los certificados es inmediatamente posterior a aquel en que se hizo previsible que

el Expte. N° 1373/04 podía culminar por perención y con una cuantiosa regulación de honorarios a cargo de TIERRA DE SOL SA.

· La expedición de cada certificado produce el "cierre o bloqueo" del asiento registral a partir del día de su emisión y por un plazo de 15, 25 o 30 días según dónde esté ubicado el registro notarial que los obtenga (art. 25 de la ley 17.801). De modo que cualquier constitución de derecho real que TIERRA DE SOL SA efectuara en ese período sería inscripta con prioridad (art. 25) si la escritura se presentase en el RPI dentro de los 45 días de haber sido otorgada (art. 5).

En la práctica ello implicaba que cualquier medida precautoria que fuese comunicada al RPI durante la vigencia de tales certificados sería anotada "condicionada" a la no utilización de aquellos conforme lo establece el art. 111 de la ley 2087 (ver por ejemplo la constancia de fs. 91 y los asientos A13 B2 y C1 a fs. 915), es decir que sería desplazada registralmente por una escritura que fuese otorgada por la propietaria.

Esta práctica -hacer emitir certificados de dominio de manera sucesiva- podía entonces en los hechos implicar la obtención de una prioridad registral por sobre cualquier embargo que intentasen anotar los actores en su calidad de acreedores.

Ello constituye un grave indicio a valorar, ya que las razones esgrimidas por la demandada a fs. 118, si se tiene en cuenta la totalidad del contexto en que fueron emitidos los certificados, resultan insuficientes para refutar este hecho.



**12) Medios producidos para acreditar el acuerdo
simulatorio**

Declararon en la causa los testigos:

GABRIEL ALEJANDRO JINKUS (fs. 454/456), dijo que Paul (se refiere al demandado PELLEGATA) es el yerno de Guillermo Gómez Saavedra, y lo sé porque me lo dijo Pellegata, de hecho compartimos un asado con Pellegata y con su señora Guillermina (...) tienen una hija en común (...) En febrero del año 2013, una noche estábamos en una cena a la que yo fui invitado por el grupo que organizaba el festival, se hizo en el Club Lacar, y en un momento mi mujer dijo que yo era empresario inmobiliario en la zona y que conocía gente en San Martín de los Andes. Paul me preguntó si conocía al Dr. Burgenik, a lo que contesté que sí, y me contó que tenía un problema que tenía aristas familiares y que él estaba muy preocupado por ese problema; me narró que el suegro había tenido un juicio contra la Municipalidad de San Martín de los Andes, y que lo había perdido, y que se trataba de juicio alrededor del loteo Tierra de Sol, del cual yo era vecino. Me dijo que al rechazarse la demanda se generó una condena costas muy grande y él le tuvo que hacer un favor al suegro, y que ello consistió en haberle prestado el nombre para que pusiera tierra a su nombre; y yo le dije que se había metido en un problema. Recuerdo que Paul estaba muy preocupado por el futuro de él, de su hija y de su mujer. Paul me pidió si lo podía juntar con el Estudio del Dr. Burgenik. Lo llamé al Dr. Burgenik, le narré el hecho y le pregunté si él tenía ganas de

juntarse con Paul, por lo que se generó una reunión en el Estudio del Dr. Burgenik, a la que concurrió Paul, el Dr. Burgenik y yo. La reunión fue larga, primero hablaron entre ellos, y luego de un rato los dos me pidieron por mis conocimientos en materia inmobiliaria y particularmente del área donde estaban las propiedades que tenía Paul para que fuera a ver la tierra con la idea de lograr un acuerdo con la entrega de lotes para solucionar el problema que había entre ellos. Fuimos con Paul a ver la tierra, que para mí no era desconocida porque yo había sido condómino de un lote que estaba en esa zona. Este intento de conciliación no terminó favorablemente (...) Paul me contaba la preocupación que él tenía y que se había metido en esa historia por familia, para darle una mano al suegro, y que se daba cuenta que estaba metido en flor de despelote. En un momento le pregunté si había pagado la tierra, él no me contestó. (...) la reunión en el Estudio del Dr. Burgenik fue durante el mes de febrero. Primero lo conocí a Paul, luego fue la reunión, y luego el recorrido por las tierras. Recuerdo que estos se sucedió en distintos días. SEXTA: "Para que diga el testigo en qué fecha el Sr. Pellegata le prestó su nombre a la firma Tierra de Sol o a su suegro, como lo afirmó en las respuestas precedentes". CONTESTÓ: No lo sé. A mí me consta que esa tierra era el terreno grande, el medio terreno que compartíamos que eran cinco hectáreas. Cuando Rincón del Sol compra y se convierte en condómino, toda la tierra estaba a nombre de Gómez Saavedra o de Tierra de Sol, y tiene fue en el



año 2006 aproximadamente. Cuando vuelvo a ir en el año 2013 con Paul, él me dijo que esa tierra estaba a su nombre, pero desconozco en qué momento entre el año 2006 y el 2013 pasó a estar a nombre de Paul (...) OCTAVA: "Para que diga el testigo que superficie tenía el lote que según dice Pellegata le dijo que prestó su nombre". CONTESTÓ: Eran parcelas de cinco hectáreas aproximadamente. La que yo fui a ver, que es la que Pellegata me dijo que había prestado su nombre tiene una superficie aproximada de cinco hectáreas.

FRANCISCO ANDRÉS GOMEZ SAAVEDRA (fs. 1146/1147) dijo que a TIERRA DE SOL S.A. la conoce porque es la empresa de sus padres GUILLERMO GOMEZ SAAVEDRA y MARIA DE LOS ANGELES VARA. No tiene ni tuvo relación de dependencia, tampoco profesional ni comercial, ni fue accionista. Respecto del demandado PAULO PELLEGATA lo conoce desde aproximadamente Julio o Agosto del año 2008. Él tiene una hija en común con su hermana GUILLERMINA GOMEZ SAAVEDRA (...) yo vivía en el barrio. PELLEGATA estaba por comprar un lote a TIERRA DE SOL y andaba por el barrio todos los días. Fue Entre 2008 y 2009. Luego él comenzó a salir de novio con mi hermana (...) tiene 3 hijos (...) Yo de la empresa familiar nunca participé, pero yo hablaba con mis padres. En el año 2008 me dijeron que tenían intenciones de vender las propiedades de la empresa porque la Municipalidad no les permitía subdividir ni hacer otra cosa. Ante la mala situación económica tuvieron que vender los lotes que tenían. Uno de los primeros lotes que se vendió fue a PELLEGATA, pero como yo no

estaba dentro de la empresa ni formaba parte de ella no sabía los detalles. (...) Luego de la venta a PELLEGATA la empresa vendió aproximadamente otros 8 o 10 lotes. Había algunos grandes que no podían subdividir y tuvieron que vender enteros. Eran grandes, de más de 300 metros cada uno.

DOLORES GOMEZ RESINO (fs. 1148) conoce a la parte demandada PELLEGATA desde hace muchos años cuando comenzó una relación sentimental con mi ex cuñada. Fue a finales del 2009 aproximadamente. A TIERRA DE SOL S.A. la conoce porque es la empresa de la familia de mi ex marido, ANDRES GOMEZ SAAVEDRA. Nunca formé parte de la empresa ni tuve ninguna vinculación con ella (...) A finales del 2009 aproximadamente, quizás inicio del año 2010 (...) PELLEGATA comenzó a tener una relación sentimental con la hermana de quien entonces era mi esposo ANDRES GOMEZ SAAVEDRA. Con GUILLERMINA tiene 3 hijos.

Los tres testigos son conocedores directos de los hechos, y de sus declaraciones surge que:

· G. A. JINKUS afirmó de manera contundente, y dando razón de sus dichos, que PELLEGATA le confesó haber actuado como una interpósita persona con la finalidad de hacerle un favor a GUILLERMO GOMEZ SAAVEDRA (presidente de TIERRA DE SOL SA y con quien mantiene una relación de parentesco de suegro/yerno), pues había sido condenado en costas por un monto de dinero muy alto.

Más adelante el testigo dice que ello se materializó transmitiendo un inmueble de 5 hectáreas de superficie pero yerra porque el inmueble que le transmitió consta de 10,81

hectáreas (según surge del título de adquisición de fs. 823/825 y 830/832, informe de dominio de fs. 868/869 y minutas de inscripción de fs. 917/921), aunque este dato secundario respecto del tamaño del lote no le quita valor al resto de la declaración que es sumamente reveladora.

· F. A. GOMEZ SAAVEDRA (hijo del presidente del directorio) afirmó que entre 2008 y 2009 TIERRA DE SOL SA vendió a PELLEGATA un inmueble para afrontar imperiosas necesidades económicas.

· D. GOMEZ RESINO (ex nuera del presidente del directorio) afirmó que PELLEGATA era dueño de un terreno en el barrio, sin dar mayores precisiones.

13) Medios producidos para acreditar las características y valor del inmueble

a) Ubicación

Se probó que para el fisco local es un lote baldío situado en zona semi rural (fs. 795/797).

b) Servicios

También que carece de conexión al servicio de agua potable (Cooperativa de Agua a fs. 557), energía eléctrica (EPEN a fs. 566) y gas natural por red (CAMUZZI a fs. 459).

c) Valor

c.i) Pactado por los demandados

Al celebrarse la compraventa el 17/09/08 las partes pactaron un precio de \$ 90.000, de los cuales \$ 27.000 se habrían pagado antes de la escrituración y \$ 63.000 serían

cancelados más adelante en 36 cuotas mensuales de \$ 1.756 cada una (fs. 823/825 y 830/832).

Según surge del sitio web oficial del Banco de la Nación Argentina (www.bna.com.ar/Personas) a ese día el dólar billete estadounidense cotizaba a un tipo de cambio vendedor de U\$D 1 igual a \$ 3,11, por lo cual \$ 90.000 equivalían a U\$D 28.938,90.

c.ii) Valor fiscal

Al momento en que los organismos municipal y provincial expidieron los informes de fs. 578/593 (año 2016), fs. 653/654 y fs. 808 (año 2017) el lote tenía un valor de \$187.091,80 a los fines tributarios, importe que -como es de público conocimiento- siempre es sensiblemente inferior al coste real.

c.iii) Valor de mercado

Al momento de expedirse el informe de fs. 629 por la Inmobiliaria Dapello (año 2017) el lote tenía un valor real de mercado de entre U\$D 2.000.000 a U\$D 3.000.000.

La respuesta fue impugnada por una de las demandadas en los términos del art. 403 del Código Procesal.

Tras ello el oficiado amplió la informado aclarando que en el año 2008 el inmueble presentaba un valor de entre U\$D 15 a U\$D 20 por m² aún considerando las reservas para espacios verdes, lo que arrojaría una cuantificación de entre U\$D 1.622.940 a U\$D 2.163.920 (que promediados arrojan U\$D 1.893.430).



Como se ve en cualquier de los tres casos (ya sea considerando el valor real de mercado más bajo, el promedio o el más alto), el precio que TIERRA DE SOL SA y PELLEGATA pactaron en la escritura N° 364 está sensiblemente por debajo (en todos los casos representa menos del 2% del valor real estimado).

14) Medios producidos respecto de la capacidad económica de PELLEGATA para comprar el inmueble

* FIRST DATA (fs. 577 y 843)

Surge de aquí que este es titular de una tarjeta de crédito emitida por el Banco de la Nación Argentina.

* BNA (fs. 606/627 y 730/768)

Consta que al año 2016 poseía dos tarjetas de crédito de esa entidad con un consumo promedio de \$ 277,48 y \$ 4.140,50 (se remitieron los extractos de saldos y consumos).

* PRISMA (fs. 648 y 845)

Es titular de dos tarjetas de crédito emitidas por el Banco de la Nación Argentina (la ya citada) y por el Banco Galicia.

* ICBC (fs. 691)

Es titular de dos cuentas bancarias pero no constan los resúmenes de movimientos.

* BANCO GALICIA (fs. 788 y 815)

Es titular de dos tarjetas de crédito y una caja de ahorro que al momento del informe (año 2016) tenía saldo de \$4.892,36.



* ANSES y BANCOS SANTA CRUZ, CUENCA, MASVENTAS, SANTANDER, CITIBANK, ENTRE RIOS e INTRERFINANZAS (fs. 594, 595, 587, 628, 641, 646, 693, 728, 729, 807 y 863)

No aportaron ningún dato útil.

* NOSIS (fs. 470/472)

Este informe reviste poca utilidad a la causa ya que no consta la capacidad patrimonial al 2016.

* RPI CABA (fs. 586)

No es dueño de inmuebles en esa jurisdicción.

* SECRETARÍA GENERAL DE LA PRESIDENCIA DE LA NACION (fs. 588/593 y 597/602)

Surge que PELLEGATA trabajó allí hasta el 31/12/16, y desde entonces en la SECRETARIA DE CONTENIDOS PÚBLICOS dependiente de la JEFATURA DE GABINETE (obra anexo el legajo laboral que da cuenta de los sucesivos contratos temporarios firmados).

* AFIP (fs. 671/673, 790/794 y 960/967)

Este medio es de sumo valor convictivo pues de allí surge que:

- Hasta Marzo/06 percibía una remuneración mensual de aproximadamente \$ 4.330.

- En el período que va desde Abril/06 hasta Octubre/12 no trabajó en relación de dependencia y por ende no percibió remuneraciones.

* BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA (fs. 643/645)

Al momento de celebrarse el acto jurídico atacado PELLEGATA adeudaba un monto de \$ 16.800 al BANCO FRANCES SA y estaba en situación de mora N° 3, es decir que para el sistema crediticio calificaba con "problemas o de cumplimiento deficiente o riesgo medio".

Al contestar demandada PELLEGATA afirmó que tenía capacidad económica suficiente para adquirir el bien.

Pero lógicamente se refirió al precio de compra que surge de la escritura (\$ 90.000) y no al real de mercado, que como se vio es muy superior y que de las pruebas reseñadas surge que en realidad evidentemente no estaba en condiciones de afrontar ya que carecía de capacidad de solventar un coste de entre U\$D 1.622.940 a U\$D 2.163.920.

15) Defensas opuestas por los demandados

15.a) TIERRA DE SOL SA

Esta accionada sostuvo:

i) Fs. 113 vuelta:

Que la venta de algunos de sus bienes -incluido el lote B4- ya había sido dispuesta por el Directorio de la empresa mucho antes de que se planteara la caducidad de la instancia en el Expte. N° 1374/04, en prueba de lo cual adjuntó copia certificada del Acta N° 87 del día 02/09/05.

De este documento sólo puede extraerse la voluntad de la demandada que fue expresada unilateralmente pero que no resultó publicitada a terceros, es decir permaneció sólo dentro de su esfera de conocimiento, y por ello es inidónea para

desvirtuar el resto de los elementos probatorios agregados a la causa que fueron reseñados anteriormente.

ii) Fs. 114:

Alegó también TIERRA DE SOL SA que el precio de venta resultó muy inferior al real por razones que no le son imputables (imposibilidad de subdividir el lote, mercado inmobiliario en baja y necesidad de obtener liquidez inmediata).

En prueba de ello produjo los informes de fs. 459, 557, 566 y 797 (que dan cuenta del tipo semirural del inmueble y su carencia de servicios), así como el informe de fs. 970/1021 (balances de la empresa del 2002 al 2005 es decir 3 años antes del acto atacado), pero -como ya fue señalado ut supra- resultan insuficientes para explicar de una manera verosímil que el lote haya sido enajenado a un precio irrisorio que no llega al 2% de su valor real.

iii) Fs. 115/117:

Finalmente adujo que la venta se efectuó dos meses antes de que en el Expte. N° 1373/04 se formulara el acuse de caducidad de instancia, pero ello por sí sólo resulta insuficiente pues para esa época este hecho ya era de previsible acontecer tal como se explicó en el considerando N° 11.a.

15.b) PAULO PELLEGGATA

Este codemandado sostuvo en su defensa:

i) Fs. 252:

Que al momento de celebrarse el acto jurídico atacado los actores no eran acreedores del vendedor y por ende carecen de legitimación activa.

El art. 958 del Código Civil establece que están facultados a ejercer la acción de simulación los terceros perjudicados, precisando la doctrina que:

“Quien es ajeno al acto simulado pero sufre sus efectos está legitimado para demandar la nulidad del mismo, nulidad que al ser declarada aprovecha no sólo a quien la intenta sino al resto de los terceros interesados pues el efecto de la nulidad es volver las cosas al estado anterior al negocio simulado. Tienen legitimación *todos aquellos que tengan un derecho actual o eventual, bastando con que el acto impugnado entrañe un peligro de hacer perder un derecho o no poder utilizar una facultad legal. Hay que señalar que pueden ejercer esta acción los acreedores de fecha posterior al acto simulado*, requisito que diferencia esta acción de la acción revocatoria, y también es necesario recordar que esta acción puede acumularse con la acción revocatoria, y la prueba a rendirse demostrará si el acto es simulado o fraudulento, produciéndose de acuerdo al resultado del juicio la nulidad o la inoponibilidad del negocio frente a terceros” (RIVERA J.C., MEDINA G., ob. cit., p. 429/430).

“Entre los terceros que están legitimados activamente para promover una acción de simulación, se encuentran todos aquellos que tengan un interés actual o eventual; basta con que el acto impugnado entrañare el riesgo o peligro de hacerle

perder un derecho a una persona o de privarla de utilizar en el futuro una facultad legal, para que esta pueda considerarse interesada y estar legitimada activamente para requerir la declaración de simulación de ese acto” (LOPEZ MESA M., ob. cit., p. 327).

Queda entonces descartada esta defensa pues está visto que la norma no condiciona la acción de simulación a ese recaudo de procedencia.

ii) Fs. 252/253:

Adujo también que al momento de celebrarse el acto TIERRA DE SOL SA no podía prever que se decretaría la perención de la instancia y sería condenado en costas.

Más allá de que este argumento hacía más bien a la defensa de su codemandada que a la suya propia, cabe remitirse a las razones ya expuestas en el considerando N° 11.a.

iii) Fs. 253 vta.:

Alegó también que al momento de celebrarse el acto TIERRA DE SOL SA era propietaria de otros 19 inmuebles y que ello se mantuvo hasta un año después cuando los vendió, por lo que en todo caso serían estas otras ventas las que eventualmente podrían ser sospechadas de simulación pero no la suya pues se realizó con anterioridad.

Pero la defensa es insuficiente porque las normas que rigen el instituto (arts. 501, 502, 954 primer párrafo y 955 a 958 del Código Civil) no condicionan la acción a que el acto atacado sea el último en la cadena de decrecimiento del

patrimonio, pues como ya se indicó precedentemente basta con que el acto impugnado entrañe un peligro de hacer perder un derecho o no poder utilizar una facultad legal, extremo que en el caso concurre.

iv) Fs. 253 vta. y 255 vta.:

Adujo ser un adquirente de buena fe porque no existió connivencia previa con la SA vendedora tendiente a facilitar el vaciamiento de su patrimonio.

Pero ello quedó descartado con la prueba rendida ya que se demostró que tenía cabal conocimiento del interés de TIERRA DE SOL SA en transmitir el lote B-4 con la finalidad de perjudicar a sus acreedores (ver especialmente el considerando N° 12), aún cuando ciertamente podía llegar a ignorar la identidad de estos o cuál era el título o monto de la deuda cuyo pago estaban persiguiendo.

Es que, aún de darse este último caso, ello por sí sólo tampoco determinaría la improcedencia de la acción pues en el acto simulado *"así como la insinceridad debe ser una calidad compartida, no es imprescindible que todos los intervinientes tengan presente quién va a ser el engañado o perjudicado, ni cuál es la magnitud real de la maniobra escondida tras el negocio aparente, ni en qué o en cuánto consiste el perjuicio, ni cómo será exactamente que se lo genera (...)* No se requiere la bilateralidad del conocimiento de la causa simulandi, sino que ella puede ser conocida por una sola de las partes, la que

se beneficia con la simulación" (LOPEZ MESA M., ob. cit, p. 309 y 323).

v) Fs. 254:

Finalmente alegó PELLEGGATA tener capacidad patrimonial suficiente para adquirir el lote, lo que también quedó refutado según surge del considerando N° 14.

Más aún, siquiera aportó prueba de haber efectuado pago alguno a pesar de que según el contrato debía abonar 36 cuotas mensuales, lo que hacía verosímil que tuviera en su poder algún recibo o algún medio de prueba que pudiese arrimar al proceso que acredite haber realizado las erogaciones.

16) Síntesis

Cabe entonces sopesar el valor convictivo de las diferentes pruebas recabadas al efecto, utilizando para ello las reglas de la sana crítica previsto en el art. 386 del Código Procesal, las que "suponen la existencia de ciertos principios generales que deben guiar, en cada caso, la apreciación de aquella y que excluyen, por ende, la discrecionalidad absoluta del juzgador. Se trata, por un lado, de los principios de la lógica, y por otro, de las "máximas de la experiencia", es decir, de los principios extraídos de la observación del corriente comportamiento humano y científicamente verificables, actuando ambos, respectivamente como fundamentos de posibilidad y realidad (cfr. Palacio Alvarado Velloso, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, explicado, y anotado jurisprudencial y bibliográficamente, Editorial Rubinzal Culzoni, Santa Fe 1992,

pág. 140).- En tal orden de ideas, el Tribunal Superior de Justicia de nuestra provincia ha expresado: "El Art. 386 del Ritual Civil coloca un cerco a la actividad jurisdiccional -en lo que a la apreciación del material probatorio se refiere constituido por las reglas de la sana crítica (cfr. Ac. N°14/02 "Mosqueira" del Registro de la Secretaría Civil). Como bien lo señala Roland ARAZI, ninguna ley indica cuáles son estas reglas. Ellas conforman un sistema que concede a la magistratura la facultad de apreciar libremente la prueba, pero respetando las leyes de la lógica y las máximas de la experiencia (cfr. aut. cit., La Prueba en el proceso civil, Edit. La Rocca, Bs. As. 1991, pág. 102 y sgts.). La sana crítica es la consecuencia de un razonamiento integrado en el cual se conectan coherentemente los hechos y las pruebas aportadas para llegar al derecho aplicable (cfr. José V. Acosta, Visión Jurisprudencial de la Prueba Civil, Ed. Rubinzal-Culzoni, T.I, pág. 317, Santa Fe, 1996)" (Ac. Nro. 06/15 "Fuentes Pacheco" del Registro de la Secretaría Civil) (citados por la Cámara de Apelaciones del Interior en "MARTIN RICARDO C/ FIRPO EDUARDO CARLOS Y OTROS/DESPIDO Y COBRO DE HABERES", del 18/11/21).

En el caso, al aducirse una simulación no presumida por la ley, era la parte actora sobre quien pesaba la carga de acreditar los extremos necesarios, pudiendo valerse para ello de prueba indiciaria ya que resulta un tercero ajeno al acto, pero no menos cierto es que las demandadas debían brindar una explicación razonable de su conducta si durante el pleito surgen

elementos que hagan dudar de su verosimilitud (CSJN Fallos 321:277 considerandos 10, 18 y 29).

Y de las pruebas arrojadas al proceso, por las razones reseñadas a lo largo del fallo, surge que la parte interesada cumplió con la carga impuesta por el art. 377 del Código Procesal y en cambio los demandados no lograron explicar razonablemente las inconsistencias del acto jurídico atacado ni demostraron los extremos en que basaron sus defensas.

Es que los medios reseñados, valorados como un conjunto e interpretados contextualmente los unos por medio de los otros y de conformidad con las reglas de la sana crítica (art. 386 del CPCC), constituyen un plexo del que emergen hechos reales y probados que por su número, precisión, gravedad y concordancia forman una presunción (art. 163 inciso 5 CPCC) que produce suficiente convicción acerca de que el acto atacado fue simulado, pues existió:

i) Un acuerdo simulatorio respecto de la verdadera naturaleza del acto que queda develado por el irrisorio precio de venta del bien (del cual siquiera hay constancias de que se haya pagado realmente), la insuficiencia patrimonial del comprador para adquirirlo a su real valor, el momento en que llevó a cabo el negocio (cuando era previsible que recaería una condena en costas y TIERRA DE SOL SA debería afrontar el pago de cuantiosos estipendios), el modo en que se realizó (obteniendo una cantidad inusitada de certificados de dominio que en la práctica implicaban lograr una eventual prioridad registral por

sobre cualquier medida cautelar que los terceros intentaran trabar) y la estrecha relación familiar entre el comprador y el representante legal de la vendedora.

ii) Una divergencia deliberada entre la voluntad querida y la declarada.

iii) La intención de engañar y perjudicar a terceros.

Es decir que se configura el supuesto previsto en el art. 955 CC y entonces la acción debe prosperar.

17) Consecuencias

a) Entre las partes

Ello implicará disponer la anulación del acto ostensible por adolecer del vicio de simulación (art. 954 primer párrafo del Código Civil), defecto que no puede considerarse convalidado por su mera registración en el Registro de la Propiedad Inmueble (art. 4 ley 17.801).

Tampoco puede permanecer válido el acto oculto pues se funda en una causa falsa (art. 501 CC).

b) Respecto de terceros

Del informe expedido por el RPI surge que el día 19/05/10 PELLEGGATA vendió el bien a LORENA LYDIA ASTOVIZA, quien compró por gestión de negocios a favor de GURUJI SA (fs. 868/871), lo cual se inscribió de manera provisional (ver asiento registral A14).

Dado que GURUJI SA no ratificó la gestión efectuada en su favor, el dominio quedó inscripto de manera definitiva bajo

titularidad de ASTOVIZA conforme lo normado en los arts. 58 a 61 de la ley 2087 (asiento A18).

Al adquirir el bien ésta conocía de la existencia del pleito y por ende de sus eventuales consecuencias, pues así lo reconoció expresamente según surge del asiento B3 (ver también lo resuelto en el Incidente N° 926/19 a fs. 160/162 y fs. 181/185), por lo que -en lo que aquí respecta- carece de buena fe subjetiva entendida esta como desconocimiento de la situación del inmueble que estaba sujeto a una posible anulación del título de su antecesor.

En tales condiciones ASTOVIZA adquirió el dominio del lote de parte de PELLEGATA, quien devino propietario en virtud de un acto que ahora es anulado, lo que torna aplicable la regla prevista en el art. 1051 CC (replicada en el art. 392 del actual CCC): "Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble por una persona que ha llegado a ser propietario en virtud del acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual; salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso, sea el acto nulo o anulable".

En consecuencia, siendo ASTOVIZA una tercera subadquirente a título oneroso pero sin buena fe (pues conocía de la existencia del pleito en el que se debatía la eventual anulación del título de su predecesor en el dominio), se encuentra alcanzada por los efectos de esta acción aún cuando no

haya formado parte en el proceso principal (sí lo fue en el incidente N° 926/19).

c) Efectos registrales

En términos prácticos esto implica que en el fallo se ordenará:

i) Al Registro Público:

* Cancelar el asiento A18 donde consta la adquisición del dominio por parte de ASTOVIZA (subadquirente), luego deberá proceder del mismo modo con el asiento A10 donde consta la adquisición del dominio por parte de PELLEGATA (adquirente en virtud del acto nulo), y finalmente deberá registrar que el dominio del inmueble queda nuevamente bajo titularidad de TIERRA DE SOL SA (todo ello a fin de respetarse cronológicamente hacia atrás la cadena del tracto sucesivo conforme art. 15 de la ley 17.801).

* Anotar el levantamiento de la medida cautelar de anotación de litis.

ii) Al Registro Notarial:

Anotar marginalmente en la Escritura N° 364 que el acto jurídico de compraventa allí otorgado resultó anulado mediante esta sentencia (art. 81 inciso c de la ley 404 que rige en el lugar de otorgamiento).

18) Costas

Las costas deben ser impuestas a los demandados pues resultan vencidos y no existe mérito para apartarse del criterio general de la derrota (art. 68 CPCC); pero se encuentra

exceptuado de ello las diversas incidencias suscitadas durante el curso del proceso en las cuales se distribuyeron las costas de acuerdo al éxito obtenido en ellas.

Asimismo se procederá a fijar los estipendios de los letrados ya que ningún paso previo necesita cumplirse para ello pues a los fines arancelarios el presente proceso es de monto indeterminado.

Ello en tanto la pretensión se dirigió a obtener la declaración de simulación de un acto jurídico por lo que es en sí misma insusceptible de apreciación pecuniaria -en los términos del art. 20 de la ley 1594- ya que no está sólo y estrictamente vinculada al valor del inmueble.

En este sentido el Tribunal Superior de Justicia en caso análogo -incluso se trataba de los mismos actores- señaló que "la presente causa resulta de monto indeterminado, ya que la pretensión esgrimida fue la revocación de dos contratos celebrados respecto de un inmueble que pertenecía originalmente al codemandado Guillermo Gómez Saavedra, empero no se perseguía -en este proceso- el cobro de una suma de dinero, ni tampoco -en caso de haber prosperado- hubiera implicado necesariamente para los codemandados la pérdida definitiva de inmueble (artículos 20° y 24° de la Ley N° 1594) (...) Tomar como base el importe de los honorarios regulados y cuyo cobro pretendían asegurar los actores, o bien el valor del inmueble transferido, implicaría disminuir o sobredimensionar, respectivamente, los valores e intereses en juego en este pleito. En ese contexto, la solución

adoptada en la sentencia de grado resulta razonable y ajustada a los parámetros previstos en la Ley de Aranceles, por lo que también se impone su ratificación" ("VARNI, MARÍA ALICIA Y OTROS c/ GÓMEZ SAAVEDRA, GUILLERMO F. Y OTROS s/ ACCIÓN DE FRAUDE" Expediente N° 26.459/10, 11/12/20).

En consecuencia, a fin de regular los honorarios y ponderando el monto indeterminado del asunto, se tendrán en cuenta las pautas más importantes que establece el artículo 6 de la Ley 1594 relativas a la naturaleza, importancia, complejidad, calidad y extensión del trabajo profesional, el esfuerzo intelectual que seguramente exigió la redacción de los escritos introductorios por la complejidad del asunto, la extensión y calidad de los escritos presentados, la preocupación por la celeridad procesal, la estrategia asumida en el proceso, las etapas cumplidas, el análisis de los numerosos medios de prueba producidos, la redacción de los alegatos y el seguimiento del proceso durante trece años.

Cabe también tener en cuenta los montos mínimos que prevé la Ley 1594 para otros procesos, la relación con el valor JUS, el valor real actual o poder adquisitivo del dinero y el cotejo con las retribuciones que perciben otros profesionales y miembros de la comunidad tanto en el ámbito público como privado por la realización de tareas de similar importancia y utilidad (CSJN 08-04-97 "Provincia de Santa Cruz c/ Estado Nacional", Fallos, 320:495).

Por todo lo expuesto,



F A L L O:

I. Hacer lugar a la acción por simulación entablada por ADOLFO HUGO BURGENIK, MARIA ALICIA VARNI y MARCELO DANIEL IÑIGUEZ contra TIERRA DE SOL SA y PAULO NICOLAS PELLEGATA.

II. Anular la venta que el día 17/09/2008 TIERRA DE SOL SA efectuó a favor de PAULO NICOLAS PELLEGATA respecto del inmueble individualizado como Lote B-4, NC 15-21-90-3072, Matrícula N° 12.268-LACAR, que es parte de la chacra 8 y 10, parte remanente del Lote B-2, con una superficie de 108.196,91 m², la que fue instrumentada mediante Escritura Pública N° 364 autorizada por el Registro Notarial N° 1124 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires e inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Neuquén con EG 45860 el día 31/10/2008.

III. Una vez que se encuentre firme el fallo librense oficios dirigidos a:

a) Registro de la Propiedad Inmueble requiriendo que respecto del inmueble Matrícula N° 12.268-LACAR tome razón de:

i) La cancelación de la inscripción del dominio por parte de la subadquirente LORENA LYDIA ASTOVIZA (DNI N° 22.432.059) que consta en el asiento registral A18 y la cancelación de la inscripción del dominio por parte de PAULO NICOLAS PELLEGATA (DNI N° 23.877.871) que consta en el asiento A10 por haber sido anulado el acto de adquisición; debiendo el inmueble quedar inscripto nuevamente bajo titularidad dominial de TIERRA DE SOL SA (CUIT 30-65615391-8) en un entero (1/1).



ii) El levantamiento de la medida cautelar de anotación de litis que fuera oportunamente dispuesta en el incidente caratulado "BURGENIK HUGO ADOLFO Y OTROS C/ TIERRA DE SOL SA Y OTRO S/ INC. MEDIDAS CAUTELARES" (Inc. N° 926/2019), la que se comunicó mediante oficio N° 2386/19 con EG 33832 del 20/09/19.

b) Al Registro Notarial N° 1124 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o al Archivo del Colegio Notarial de esa jurisdicción requiriendo que en la Escritura N° 364 autorizada el 17/09/08 que obra al Folio N° 752 del Protocolo del año 2008 se deje nota marginal haciendo constar que en esta sentencia se declaró la nulidad del acto jurídico de compraventa allí otorgado (art. 81 inciso c de la ley 404).

IV. Imponer las costas a cargo de los demandados (art. 68 del CPCC); a excepción de las diversas incidencias suscitadas durante el curso del proceso en las cuales se mantienen las imposiciones en costas allí efectuadas.

V. Por la actuación desplegada en primera instancia en la que resultaron condenados en costas los demandados (excluyendo las incidencias que se mencionan más abajo las cuales se regulan por separado), de conformidad con la importancia, extensión y calidad de la labor profesional, etapas cumplidas y lo dispuesto por los artículos 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 38 y concordantes de la Ley 1594 (t.o. Ley 2933) se regulan los honorarios profesionales del siguiente modo:



* **Dra. María Alicia Varni**, letrada actora en causa propia con actuación en la 1° etapa, en la cantidad de PESOS ... (\$...).

* **Dr. Marcelo Daniel Iñiguez**, letrado actor en causa propia con actuación en la 1° etapa, en la cantidad de PESOS ... (\$...).

* **Dr. Adolfo Hugo Burgenik**, letrado actor en causa propia con actuación en la 1° y 2° etapa, en la cantidad de PESOS ... (\$...).

* **Dr. Edgar Bertero**, letrado patrocinante y apoderado - esto último desde fs. 131- de la parte actora en la 1°, 2° y 3° etapa, en la cantidad de PESOS ... (\$).

* **Dr. Nicolás Lupetrone**, gestor procesal de la parte actora con actuación a fs. 286 y en el doble carácter de apoderado y patrocinante en la actuación de fs. 1093, en la cantidad de PESOS ... (\$...).

* **Dr. José María Díaz Villar**, letrado apoderado y patrocinante de la demandada TIERRA DE SOL SA en la 1° y 2° etapa, con una participación del 45% de las labores desplegadas por los letrados del litisconsorcio pasivo, en la cantidad de PESOS ... (\$...).

* **Dr. Luciano Fernández Menta**, letrado apoderado y patrocinante del demandado PELLEGATA en la 1° y 2° etapa, con una participación del 55% de las labores desplegadas por los letrados del litisconsorcio pasivo, en la cantidad de PESOS ... (\$...).

Por las diversas incidencias resueltas a lo largo del proceso, cuyas costas fueron impuestas a distintas partes, habré de efectuar la regulación de acuerdo a las pautas del artículo 6 de la ley 1594 y al prudente arbitrio judicial, considerando en cada caso la complejidad de los planteos realizados. En consecuencia regulo los honorarios del siguiente modo:

a) Incidencia resuelta a fs. 266/268 en la que resultó condenado en costas el demandado PELLEGATA:

* **Dr. Edgar Bertero** en PESOS ... (\$...).

* **Dr. Luciano Fernández Menta** en PESOS ... (\$...).

b) Incidencia resuelta a fs. 373 vta. apartado a en la que resultó condenado en costas los demandados TIERRA DE SOL SA y PELLEGATA:

* **Dr. Edgar Bertero** en PESOS ... (\$...).

* **Dr. Luciano Fernández Menta** en PESOS ... (\$...).

* **Dr. José María Díaz Villar** en PESOS ... (\$...).

c) Incidencia resuelta a fs. 373 apartado b en la que resultó condenado en costas la parte ACTORA:

* **Dr. Edgar Bertero** en PESOS ... (\$...).

* **Dr. Luciano Fernández Menta** en PESOS ... (\$...).

* **Dr. José María Díaz Villar** en PESOS ... (\$...).

d) Incidencia resuelta a fs. 374 apartado c en la que resultaron condenados en costas los demandados TIERRA DE SOL SA y PELLEGATA:

* **Dr. Edgar Bertero** en PESOS ... (\$...).

* **Dr. Luciano Fernández Menta** en PESOS ... (\$...).



e) Incidencia resuelta a fs. 454 vuelta pregunta 2 en la que resultó condenado en costas el demandado PELLEGATA:

* **Dr. Adolfo Hugo Burgenik** en PESOS ... (\$...).

* **Dr. Luciano Fernández Menta** en PESOS ... (\$...).

f) Incidencia resuelta a fs. 883/885 en la que resultó condenado en costas la parte ACTORA:

* **Dr. Edgar Bertero** en PESOS ... (\$...).

* **Dr. Luciano Fernández Menta** en PESOS ... (\$...).

g) Incidencia resuelta a fs. 938/940 en la que se impusieron costas en el ORDEN CAUSADO:

* **Dr. Edgar Bertero** en PESOS ... (\$...).

* **Dr. Luciano Fernández Menta** en PESOS ... (\$...).

* **Dr. José María Díaz Villar** en PESOS ... (\$...).

h) Incidencia resuelta a fs. 1030/1033 apartado I en la que se impusieron costas en el ORDEN CAUSADO:

* **Dr. Edgar Bertero** en PESOS ... (\$...).

* **Dr. José María Díaz Villar** en PESOS ... (\$...).

i) Incidencia resuelta a fs. 1030/1033 apartado II en la que resultó condenado en costas la parte demandada TIERRA DE SOL SA:

* **Dr. Edgar Bertero** en PESOS ... (\$...).

* **Dr. José María Díaz Villar** en de la demandada TIERRA DE SOL SA, en la cantidad de PESOS ... (\$...).

j) Incidencia resuelta a fs. 1030/1033 apartado III en la que resultó condenado en costas la parte demandada PELLEGATA:

* **Dr. Edgar Bertero** en PESOS ... (\$...).



* **Dr. Luciano Fernández Menta** en PESOS ... (\$...).

k) Incidencia resuelta a fs. 1030/1033 apartado IV en la que resultó condenado en costas la parte demandada PELLEGATA:

* **Dr. Edgar Bertero** en PESOS ... (\$...).

* **Dr. Luciano Fernández Menta** en PESOS ... (\$...).

VI. Oportunamente, con carácter previo a disponer el archivo, devuélvase la documental original a las partes, el expediente venido ad effectum videndi a la Oficina Procesal Administrativa del Interior de la Provincia (a cuyo fin librese oficio) y pónganse las actuaciones a disposición del Colegio de Abogados para su compulsación por mesa de entradas durante el plazo de quince (15) días a los fines dispuestos por el artículo 60 in fine de la Ley 685.

VII. REGÍSTRESE y NOTIFÍQUESE personalmente o electrónicamente.

Dr. Luciano Zani
Juez subrogante

En fecha 23/03/23 se notifica electrónicamente. Conste.

Dr. Santiago Montorfano
Secretario