



Señores Jueces: De conformidad con la orden verbal recibida (art. 116 del CPCyC) certifico que, en el día de la fecha ingresé al sistema informático DEXTRA y compulsé el expediente caratulado «**IÑIGUEZ MARCELO D Y OTROS C/ TIERRA DE SOL S.A. S/ EJECUCION DE HONORARIOS**» (expte. 20165/2018) de trámite por ante la Oficina Procesal Administrativa con asiento en la ciudad de Zapala. En base a lo anterior, informo lo siguiente: **a)** actúan en calidad de parte actora, la Dra. María Alicia Varni y los Dres. Adolfo Hugo Burgenik y Marcelo Daniel Iñiguez; y en calidad de parte demandada, Tierra de Sol S.A.; **b)** el 05/07/2021 se dictó sentencia de trance y remate, y se impusieron las costas a cargo de Tierra de Sol SA, lo que se encuentra firme; **c)** el 21/11/2023 se regularon los honorarios de los Dres. Burgenik, Iñiguez y Varni, por su actuación como abogados/a patrocinantes en causa propia, y los de la Dra. María Emilia Bortolatto, como letrada apoderada; y, **d)** no surge constancia de pago de los honorarios anteriores. SECRETARÍA, San Martín de los Andes, 20 de febrero de 2024.

**Dr. Juan Ignacio Daroca  
Secretario de Cámara**

**ACUERDO:** En la Ciudad de San Martín de los Andes, Provincia del Neuquén, a los 20 días del mes de Febrero del año 2024, la Sala 1 de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial, integrada por la Dra. Nancy N. Vielma y el Dr. Pablo G. Furlotti, con la intervención del Secretario de Cámara, Dr. Juan Ignacio Daroca, dicta sentencia en estos autos caratulados: "**BURGENIK ADOLFO HUGO Y OTROS C/ TIERRA DE SOL S.A. Y OTRO S/ SIMULACION**", (Expte. Nro.: 26369, Año: 2010), del Registro de la Secretaría Única del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería

N° DOS de la IV Circunscripción Judicial, con asiento en la ciudad de Junín de los Andes y en trámite ante la Oficina de Atención al Público y Gestión de San Martín de los Andes, dependiente de esta Cámara.

De acuerdo al orden de votos sorteado, la **Dra. Nancy Vielma**, dijo:

**I.- Antecedentes**

**A)** El 23/03/2023 el juez de primera instancia dictó la sentencia definitiva por medio de la cual decidió: **1)** admitir la demanda interpuesta por Adolfo Hugo Burgenik, María Alicia Varni y Marcelo Daniel Iñiguez (actores) contra Tierra de Sol SA y Paulo Nicolás Pellegata (demandados); **2)** anular la venta de un inmueble celebrada entre los demandados; **3)** imponer las costas a los demandados vencidos; y, **4)** regular los honorarios profesionales (pp. 1229/55vta.).

Disconformes, ambos demandados y el Dr. Edgar Bertero (letrado por derecho propio), apelaron la sentencia (pp. 1258/60).

**B)** Una vez radicadas las actuaciones en este tribunal, el codemandado Pellegata solicitó que se produzca prueba en esta instancia (pp. 1269/70), lo que fue rechazado mediante resolución firme de fecha 27/07/2023 (pp. 1326/30).

**C)** A su vez, los tres apelantes expresaron sus agravios y estos fueron contestados por las partes contrarias (pp. 1272/9, 1280/4, 1285/95, 1297/1302, 1303/6, 1307/17 y 1319/24).

**D)** Luego, encontrándose el expediente en estudio, la codemandada Tierra de Sol SA acompañó documental, denunció haber cancelado la totalidad de la deuda que tenía con los actores y solicitó que se declare abstracta la cuestión planteada, sin perjuicio de los recursos arancelarios (pp. 1337/48).

Por un lado, los actores y el Dr. Bertero rechazaron el pedido anterior y solicitaron que se resuelvan los recursos (pp. 1351/3).



Por el otro, el codemandado Pellegata adhirió al pedido de Tierra de Sol SA (p. 1354).

**II.- El caso y la sentencia apelada**

A. La Dra. María Alicia Varni y los Dres. Adolfo Hugo Burgenik y Marcelo Daniel Iñiguez, todos por derecho propio y en su calidad de acreedores de Tierra de Sol SA, demandaron a esta sociedad y al Sr. Paulo Nicolás Pellegata. Solicitaron que se declare la nulidad de una compraventa inmobiliaria celebrada el 17/09/2008 entre estas personas porque el acto adolecería del vicio de simulación.

Explicaron que de ese modo el bien se reincorporaría al patrimonio de la sociedad y ellos podrían agredirlo para obtener el cobro forzado de sus créditos en concepto de honorarios profesionales adeudados.

Ambos demandados contestaron la acción y pidieron el rechazo de la demanda.

B. En la sentencia definitiva, el juez admitió la pretensión de los actores y declaró la nulidad de la compraventa en cuestión.

Destacó que la relación jurídica se había constituido bajo la vigencia del Código Civil (CC, Ley 340), por lo que subsumió el caso en las previsiones de este ordenamiento jurídico (arts. 501, 502, 953 a 958 y concordantes del CC).

Identificó los presupuestos de la acción de simulación, precisó el modo en que había quedado trabado el conflicto y destacó la importancia de las presunciones como un modo de forjar convicción en este caso donde la simulación fue alegada por terceros.

«Causa simulandi»: por un lado, analizó el expediente judicial en el cual los actores devengaron sus honorarios contra la sociedad demandada y concluyó que la existencia de estos créditos era un hecho previsible al menos desde el 10/10/2006.

Por otro lado, calificó como un grave indicio la circunstancia de que Tierra de Sol SA haya solicitado siete

certificados de dominio respecto del lote en cuestión, entre febrero/2007 y agosto/2008. Para ello, tuvo en cuenta que la emisión de estos certificados otorga prioridad registral por sobre cualquier eventual medida cautelar que se hubiere intentado trabar sobre el inmueble, como así también el contexto de mercado de escasa demanda (tal lo afirmado por la propia sociedad anónima).

«Acuerdo simulatorio»: valoró la declaración de tres testigos directos. Destacó el testimonio del Dr. Jinkus, quien narró la confesión que le habría hecho el propio Pellegata acerca de haber prestado su nombre para una operación inmobiliaria y de ese modo hacerle un favor a su suegro, Sr. Guillermo Gómez Saavedra (por entonces presidente del directorio de Tierra de Sol SA); y con motivo de un juicio perdido contra la Municipalidad de San Martín de los Andes.

«Características y valor del inmueble»: destacó las cualidades del terreno, ponderó el resultado de diferentes medios de prueba y concluyó que el precio de venta pactado (\$90.000) representó el 2% del valor real del inmueble, aproximadamente.

«Capacidad económica de Pellegata para adquirir el bien»: repasó la abundante prueba informativa (bancos, organismos públicos, empleadores, etc.) y concluyó que el codemandado no estaba en condiciones de pagar por el lote su verdadero valor de mercado (entre USD1.622.940 y USD2.163.920).

Luego, individualizó las defensas de la parte demandada y esbozó las razones por las cuales descartó cada una de ellas.

Concluyó que la parte actora había logrado demostrar que el acto atacado fue simulado, mientras que las personas demandadas no habían explicado -razonablemente- las inconsistencias del acto ni pudieron probar los extremos en los que basaron sus argumentos.

Precisó que la admisibilidad de la demanda significaba la anulación del acto ostensible (por adolecer del vicio de simulación) y del acto oculto (por fundarse en una causa falsa).

Aclaró que la anulación del negocio también afectaba los derechos que, sobre el inmueble, tenía la Sra. Astoviza (adquirente posterior); porque carecía de buena fe (conocía la existencia de este pleito al momento de comprarle el bien al Sr. Pellegata).

En cuanto a los efectos registrales, le ordenó al Registro de la Propiedad Inmueble (RPI) que cancele los asientos donde constan las adquisiciones por parte de Astoviza (A18) y Pellegata (A10), de modo que el inmueble vuelva a ser de titularidad registral de Tierra de Sol SA; y que tome nota del levantamiento de la medida cautelar de «anotación de litis».

Además, dispuso que el Registro Notarial n. 1124 de CABA (o el Archivo del Colegio Notarial de esa jurisdicción) anote marginalmente en la Escritura n. 364 que el acto jurídico de compraventa allí otorgado fue anulado.

En otro orden, impuso las costas a las personas demandadas en su condición de vencidas, con excepción de las generadas en las incidencias resueltas a lo largo del juicio, las que tuvieron su propia imposición de costas.

Por último, calificó a este proceso como de monto indeterminado y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

### **III.- Recurso del Sr. Paulo N. Pellegata**

#### **A. Agravios (pp. 1272/9)**

##### **Primer agravio: hechos y prueba**

1. Critica que el juez haya concluido que él conocía de la existencia del proceso judicial en el cual se devengó el crédito por honorarios en favor de la parte actora.

Dice que no existe ninguna prueba (ni siquiera indiciaria) que abone aquella afirmación y expone sus razones



por las cuales entiende que la deuda por honorarios fue sorpresiva e imprevista.

2. Cuestiona la valoración del testimonio del Sr. Gabriel Jinkus. Sostiene que el testigo fue impreciso e identifica afirmaciones que serían contradictorias con constancias obrantes en el expediente.

Entiende que las deficiencias anteriores impiden tener por acreditada la existencia de un «acuerdo simulatorio».

3. Señala las deficiencias que presentaría el informe remitido por la inmobiliaria Dappello y recuerda el contenido de su impugnación por falsedad.

Dice que es arbitrario tener por demostrado el valor del terreno en base al informe anterior.

4. Considera que es un exceso concluir que él carecía de capacidad económica como para adquirir el terreno. Insiste con que está demostrado que trabajó en varias producciones televisivas y que en el año 2006 recuperó fondos que había perdido con motivo del «corralito financiero» de fines del año 2001.

#### Segundo agravio: honorarios

Cuestiona por altos la totalidad de los honorarios regulados, tanto por la acción principal como así también por las incidencias en las cuales él resultó condenado en costas.

Aduce que las sumas reguladas resultan cuantiosas e irrazonables, sobre todo, si se tiene presente que se trata de un proceso de monto indeterminado.

Finalmente, dice hacer reserva del caso federal y pide que se admita el recurso, se revoque la sentencia y se rechace la demanda, con costas.

#### **B. Contestación de la parte actora (pp. 1307/17)**

Expusieron los motivos por los cuales entienden que no le asiste razón al apelante e identificaron los tramos de la sentencia que resultan relevantes para sostener el fallo y que no fueron criticados.



Denunciaron que el segundo agravio (honorarios) no constituye una crítica concreta y razonada del fallo, por lo que pidieron que se lo declare desierto (art. 265 del Código Procesal Civil y Comercial de esta provincia, CPCyC).

Solicitaron el rechazo del recurso, con costas.

**IV.- Recurso de Tierra de Sol SA**

**A. Agravios** (pp. 1280/4)

1. Explica que nada hacía sospechar que el proceso donde se generó el crédito por honorarios en favor de la parte actora culminaría por caducidad de instancia.

Menciona que la venta del lote se perfeccionó antes del acuse de caducidad.

2. Critica la valoración de la declaración testimonial del Sr. Gabriel Jinkus, en términos similares a como lo hizo el codemandado Pellegata (a lo que me remito por razones de brevedad).

3. Discrepa con la conclusión a la que arribó el juez acerca de la cantidad inusitada de certificados de dominio solicitados al RPI entre febrero/2007 y agosto/2008.

Explica que en ese lapso las personas actoras no tenían ningún crédito exigible ni en expectativa.

Agrega que su parte no solicitó los mismos certificados respecto de los otros 19 inmuebles de los que era propietaria, por lo que no es cierto que temiera la traba de una medida cautelar sobre sus bienes.

4. Sostiene que es arbitraria la valoración que hizo el juez acerca del acta de directorio n. 87 del 02/09/2005 (decisión de vender la totalidad de los lotes a precio de oferta). Insiste con que el precio de venta no fue simulado, sino que se debió a las necesidades financieras de su parte.

Solicita que se admita el recurso, se revoque la sentencia y se rechace la demanda, con costas.

**B. Contestación de la parte actora** (pp. 1297/1302)

Ante todo, pidieron que se declare desierto el recurso porque el memorial no contiene una crítica concreta y razonada del fallo (art. 265 del CPCyC).

Subsidiariamente, contestaron los agravios (a cuyas consideraciones me remito por razones de brevedad) y solicitaron que se rechace el recurso, con costas.

**V.- Recurso del Dr. Edgar Mario Bertero**

**A. Agravios** (pp. 1282/95)

1. Base regulatoria

El letrado se queja porque el juez determinó sus honorarios en el entendimiento de que este es un proceso de monto indeterminado.

Distingue los efectos entre esta acción de simulación (reingreso del bien al patrimonio del enajenante aparente) y la de fraude (mera inoponibilidad), y sostiene que no resulta trasladable a este caso las consideraciones vertidas por el Tribunal Superior de Justicia (TSJ) en el caso «Varni» donde se debatió un supuesto de fraude.

Resalta que el acto cuestionado en este proceso fue una compraventa inmobiliaria (más allá de su simulación), por lo que aduna que debe aplicarse el art. 34 de la Ley 1594, y no su art. 20.

Citó varios precedentes de la justicia neuquina y de otros tribunales del país, que abonan su postura.

2. Honorarios depreciados

El profesional denuncia que el juez omitió considerar la pauta arancelaria fijada en el art. 8 de la Ley 1594.

Explica que, en tanto el juez no fijó una tasa de interés diferente, habría de estarse a la prevista en el art. 49 de la Ley 1594 (tasa activa del Banco de la Provincia del Neuquén). Se agravia porque esta tasa no refleja el proceso inflacionario actual y, de ese modo, se beneficia el deudor.

Entiende que, fijar los honorarios en cantidades de JUS, sería una forma adecuada de cumplir con la protección del crédito.

Cita el precedente «Rossi» (Acuerdo 19/2017), donde nuestro TSJ fijó su posición acerca de que no corresponde regular honorarios en JUS. Analiza las razones expuestas por el tribunal y destaca que la realidad económica actual es diferente a la que existía en el año 2017.

Critica la doctrina del TSJ y afirma que, tratándose de una cuestión sobreviniente en cuanto surge de la forma en la que el juez reguló sus honorarios, plantea en esta oportunidad la inconstitucionalidad de los arts. 7 y 10 de la Ley 23.928, en cuanto prohíben la actualización monetaria (en el caso, impiden la aplicación del art. 61 de la Ley 1594).

Invoca el carácter alimentario del crédito por honorarios y argumenta acerca del derecho de propiedad (art. 17 de la Constitución Nacional).

### 3. Honorarios bajos

Por último, el Dr. Bertero cuestiona por bajos los honorarios que el juez le reguló por su actuación en la acción principal.

Efectúa cálculos comparativos y destaca las particularidades de este proceso, junto con la importancia y calidad de su trabajo.

Para terminar, solicita que se revoque la regulación de honorarios contenida en el fallo y se difiera para el momento de contar con pautas para ello (art. 34 de la Ley 1594). En su caso, se adecuen los honorarios regulados al alza y se los fije en función del valor JUS, declarándose la inconstitucionalidad de los arts. 7 y 10 de la Ley 23.928. Y, en su defecto, ajustados los honorarios regulados al alza, se aplique la pauta de ajuste fijada en el art. 61 de la Ley 1594.

**B. Contestación de Tierra de Sol SA** (pp. 1303/6) **y del Sr. Pellegata** (pp. 1319/24).

Solicitaron que se declare desierto el recurso porque el memorial no contiene una crítica concreta y razonada del fallo (art. 265 del CPCyC).

Subsidiariamente, contestaron los agravios (a cuyas consideraciones me remito por razones de brevedad) y pidieron que se rechace el recurso, con costas.

#### **VI.- Cuestión preliminar**

A. Por una cuestión de orden lógico jurídico, abordaré en primer término el pedido efectuado por ambos demandados para que se declare abstracta la cuestión planteada, sin perjuicio de los recursos arancelarios.

Por un lado, Tierra de Sol SA basó su petición en el hecho de que las tres personas que integran la parte actora en este proceso ya cobraron íntegramente el crédito que denunciaron cuando iniciaron esta demanda. A su vez, Pellegata adhirió a este pedido.

Por otro lado, la parte actora y el Dr. Bertero solicitaron que se rechace el pedido anterior. Para ello, ofrecieron las siguientes razones: **a)** no existe identidad de sujetos ni objeto entre este proceso de simulación y el incidente de ejecución de honorarios; **b)** tratándose de una simulación absoluta, la sentencia despliega efectos entre las partes del proceso y frente a los terceros en general, porque el inmueble vuelve a integrar el patrimonio del enajenante aparente; **c)** a diferencia de un acto fraudulento cuyo efecto es la inoponibilidad sólo respecto del acreedor perjudicado que acciona, la nulidad del acto (por simulación) permite que cualquier acreedor de Tierra de Sol SA ataque el bien, para cobrarse cualquier crédito (por ejemplo, los honorarios regulados a favor el Dr. Bertero por su labor en este proceso); **d)** en este expediente se tomó razón de un embargo trabado sobre todo bien que se reincorpore al patrimonio de Tierra de Sol SA (p. 1081); y, **e)** no puede considerarse finalizado el incidente de ejecución de honorarios (expte. n. 20165/2018) porque aún

resta que se regulen los honorarios de los profesionales y, en caso de que Tierra de Sol SA no los abone, deberán satisfacerlos los propios actores.

B. Expuesta brevemente la postura de las partes, cabe analizar entonces si la pretensión de nulidad del acto de compraventa (por simulación) devino abstracta frente al pago de los créditos que motivaron esta acción (efectuado después de la sentencia definitiva que admitió la demanda y antes de que adquiriera firmeza). O bien si, por el contrario, existen otras razones que justifican una decisión judicial actual que aborde el fondo del asunto (en el caso, mediante el tratamiento de los recursos de apelación interpuestos por ambos demandados y que apuntan a revisar la sentencia de grado).

C. Inmersa en esta tarea, es conveniente fijar el marco conceptual en el cual se subsume este planteo. Para ello, repasaré las nociones de causa, cuestión abstracta, poderes del tribunal de alzada, exceso ritual manifiesto, tutela judicial efectiva y límites subjetivos de la cosa juzgada.

Así, es sabido que, en línea con lo previsto por el art. 116 de la Constitución Nacional, nuestra Constitución Provincial (art. 226) prevé que «Corresponde al Poder Judicial el conocimiento y decisión de las causas que versen sobre puntos regidos por esta Constitución, por los tratados que celebre la Provincia y por las leyes de la Legislatura; de las causas que se susciten contra empleados o funcionarios que no estén sujetos al juicio político ni enjuiciamiento ante el Jurado y de las regidas por el derecho común, que según las personas o las cosas caigan bajo la jurisdicción provincial» (el subrayado me pertenece).

De ahí que, doctrina y jurisprudencia, se ocuparon de precisar qué debe entenderse por «causa», en tanto ella se erige en el terreno exclusivo donde despliega válidamente su actividad jurisdiccional el Poder Judicial.



Helio Zarini explica que el lenguaje jurídico ha asimilado el término causa a otros como juicio, pleito, cuestión o contienda. El prestigioso constitucionalista agrega que ello pone de manifiesto que los tribunales no evacúan consultas, no hacen interpretaciones ni declaraciones teóricas sobre la validez constitucional o interpretación de normas jurídicas o actos de otros poderes, ni deciden cuestiones abstractas de derecho **ZARINI**, Helio Juan. «*Constitución Argentina, comentada y concordada*». Buenos Aires: Editorial Astrea, 3° reimpresión (2004), p. 429/30..

En este sentido, Carlos Laplacette nos enseña que «El Poder Judicial resuelve controversias y no es su función la de emitir dictámenes académicos; como consecuencia de ello, cuando la intervención judicial ya no puede tener ningún efecto jurídico práctico, porque el conflicto que la generó ha finalizado o desaparecido por cualquier motivo, la causa devino abstracta y ello obsta su decisión por la judicatura. Señalaba Bidart Campos que el pasado que ya ni siquiera se prolonga en consecuencias tangibles, no es susceptible de regulación por vía de sentencia» **LAPLACETTE**, Carlos J. «*En las fronteras del caso judicial*». Publicado en: LA LEY 22/05/2009, 7 - LA LEY2009-C, 1162. Cita: TR LALEY AR/DOC/1999/2009..

En otro interesante trabajo, el mismo doctrinario precisa que «Cuando hablamos de casos devenidos abstractos, estamos haciendo referencia a causas en las que, si bien al momento de haber sido llevadas a conocimiento de la judicatura reunían todas las características del caso judicial, durante el trámite del proceso tienen lugar circunstancias que tornan estéril el dictado de una sentencia sobre el fondo de la controversia» **LAPLACETTE**, Carlos J. «*Exigencias temporales del caso judicial. La doctrina de los casos devenidos abstractos y posibles correcciones*». Publicado en: LA LEY 23/03/2011, 1 - LA LEY2011-B, 857. Cita: TR LALEY AR/DOC/297/2011.

Por su parte, la Corte Suprema de Justicia de la Nación (CSJN) ha receptado estas ideas y tiene dicho -en forma pacífica y reiterada- que el poder de juzgar ha de ejercerse en la medida en que perdure una situación de conflicto de intereses contrapuestos en el marco de una controversia, lo que impide su ejercicio cuando esas circunstancias ya no existen Fallos 311:787, 328:2440, etc..

En esta misma línea se expidió nuestro Tribunal Superior de Justicia (TSJ) en el caso «Varni», al señalar que «Si bien al momento de promover la demanda, la pretensión reunía las características del caso judicial, durante el trámite del proceso tuvieron lugar circunstancias que tornaron estéril el dictado de una sentencia sobre la cuestión planteada.

El derecho o el interés de quien acciona, que es un presupuesto del conflicto, debe existir al presentarse la acción y subsistir hasta el momento de dictarse sentencia; de lo contrario, mal podría esta última procurar componer un conflicto inexistente. De allí que su ausencia determine la imposibilidad del Poder Judicial de expedirse sobre el reclamo» «**Varni**, María Alicia y otros c/ Gómez Saavedra, Guillermo F. y otros s/ acción de fraude», expte. n. 26.459/2010, Acuerdo 20 del 11/12/2020, Sala Civil..

Ahora bien, es evidente que un proceso judicial insume tiempo y que durante ese lapso pueden ocurrir eventos que alteren las circunstancias iniciales, tales como conductas de las partes, de terceros, modificaciones legislativas, etc. Por ello, un proceso puede culminar porque la cuestión planteada devino abstracta o, lo que es lo mismo, porque medió una sustracción de la materia litigiosa.

A su vez, las variaciones apuntadas pueden suceder antes del dictado de la sentencia de primera instancia (por ejemplo, lo que ocurrió en el caso «Varni») como así también después de ella, pero de un modo previo a que adquiriera firmeza

el fallo (mientras la causa se encuentra en apelación o en instancias extraordinarias).

Por esa razón, si bien este tribunal de alzada no puede fallar sobre capítulos no propuestos al juez de grado, sí tiene el deber de resolver las cuestiones derivadas de hechos (constitutivos, modificativos o extintivos) posteriores a la sentencia de primera instancia Cfr. arts. 163 inc. 6° y 277 del Código Procesal Civil y Comercial de esta provincia (CPCyC) y la doctrina forjada por nuestro TSJ en el caso ya citado caso **«Varni»..**

En otro orden, también destaco el concepto de «exceso ritual manifiesto». Nuestro TSJ tiene dicho que «...es jurisprudencia reiterada de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, desde el precedente “Colalillo”, que el exceso ritual manifiesto importa una desnaturalización de las formas, en el sentido de no adecuación a la finalidad para la que se han establecido (cfr. Fallos: 238:550, 322:122 y 324:4123)» **«EI SRL c/ Xantrax SRL s/ cobro ordinario de pesos”**, expte. n. 518.078/2017, Acuerdo 37 del 30/11/2021, Sala Civil..

Además, la CSJN señala que los jueces no pueden renunciar a la verdad jurídica objetiva por consideraciones meramente formales por lo que los tribunales siempre deben determinar la verdad sustancial por encima de los excesos rituales, ya que el logro de la justicia requiere que sea entendida como lo que es, es decir una virtud al servicio de la verdad Fallos: 339:1615..

Y también que, a pesar de que debe ser reconocida la trascendencia de las técnicas y principios tendientes a la organización y el desarrollo del proceso, no puede admitirse que dichas formas procesales sean utilizadas mecánicamente, con prescindencia de la finalidad que las inspira y con olvido de la verdad jurídica objetiva, porque ello resulta incompatible con el adecuado servicio de justicia Fallos: 341:1965..

En línea con lo anterior se encuentra el derecho a la tutela judicial efectiva, ampliamente reconocido por nuestras constituciones (nacional y provincial) y en varios instrumentos internacionales Arts. 18 y 75 inc. 22 de la CN; art. 58 de la CP; arts. XVIII y XXIV de la Declaración Americana de los Derechos Y Deberes del Hombre; arts. 8 y 10 de la Declaración Universal de Derechos Humanos; arts. 8 y 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos; arts. 2 inc. 3° aps. a y b, y 14 inc. 1° del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos; etc..

La doctrina explica que este derecho comprende un triple e inescindible enfoque: a) la libertad de acceso a la justicia, eliminando los obstáculos procesales que pudieran impedirlo; b) obtener una sentencia de fondo, es decir motivada y fundada, en un tiempo razonable, más allá del acierto de dicha decisión; y, c) que esa sentencia se cumpla, o sea a la ejecutoriedad del fallo **GRILLO**, Iríde Isabel María. «*El derecho a la tutela judicial efectiva*». Publicado en [www.saij.jus.gov.ar](http://www.saij.jus.gov.ar), Id SAIJ: DACF040088..

Por último, rescato la noción de cosa juzgada, como aquella cualidad de inmutabilidad e irrevocabilidad que detenta toda decisión judicial que pone fin a un litigio y se encuentra firme. La cosa juzgada impide -justamente- que las mismas partes reediten el mismo debate en un nuevo proceso judicial.

En cuanto al ámbito subjetivo de la cosa juzgada, ella solo alcanza a las personas que intervinieron en el proceso y, en principio, no afecta los eventuales derechos de terceros (personas ajenas al proceso).

D. Hecho este breve repaso conceptual, me detendré ahora en tres circunstancias particulares de este caso que se desprenden de las constancias del expediente y que sellan la suerte del planteo.

En primer lugar, las tres personas actoras justificaron inicialmente su legitimación (para entablar esta acción) en su

condición de acreedores insatisfechos de la sociedad demandada. Concretamente, en virtud de un crédito por honorarios profesionales devengados en un expediente judicial.

En segundo lugar, la sociedad demandada canceló recientemente el crédito anterior y, de ese modo, se extinguió la relación jurídica crediticia que legitimó el inicio de este proceso.

En tercer lugar, las mismas tres personas actoras en este proceso mantienen actualmente una nueva relación crediticia con la misma sociedad demandada, con motivo de su actuación profesional en el incidente de ejecución de los honorarios que constituían el crédito originario (ver la certificación actuarial).

E. El cotejo entre el marco teórico y las circunstancias fácticas apuntadas, me convence acerca de que subsisten -actualmente- los elementos constitutivos de un caso y, por lo tanto, este tribunal está legitimado para ejercer su función jurisdiccional: puntualmente, revisar la sentencia definitiva de primera instancia en el marco de los recursos de apelación interpuestos por ambos demandados.

En otras palabras, corresponde rechazar el pedido de los demandados, en tanto «la cuestión planteada» no devino abstracta.

Sostengo esta decisión a partir de las razones que siguen a continuación.

En efecto, es cierto que -en general- la cancelación del crédito que legitima el inicio de la acción de nulidad por simulación conlleva la desaparición del interés de las partes en la existencia de un pronunciamiento jurisdiccional firme sobre el asunto.

Ello es así, porque esta acción tiene naturaleza puramente instrumental, en tanto persigue la recomposición del patrimonio del deudor a fin de agredirlo para obtener la satisfacción forzosa del crédito. Por ello, si esto último



ocurre, lo primero ya no tiene razón de ser (habría una ausencia de interés jurídico tutelable).

La jurisprudencia se ha hecho eco de estas ideas y numerosas causas, en las que también se pretendía la nulidad de un acto por simulación, concluyeron sin una decisión sobre el fondo del asunto porque su objeto devino abstracto ante el cobro del crédito durante el proceso, incluso, estando las causas en instancias de apelación o casación «**Sausa**, Raúl Osvaldo c. Arriaga, Darío Alberto y otro s/ ordinario simulación», Superior Tribunal de Justicia de Entre Ríos (STEntreRíos), 14/06/2013, publicado en LLLitoral 2013 (septiembre), 869, cita: TR LALEY AR/JUR/27544/2013.

«**B, M. L.** c/ G., H. E. y otra», Superior Tribunal de Justicia de Río Negro (STRíoNegro), 26/03/2008, publicado en DJ01/10/2008, 1584 - DJ2008-II, 1584, cita: TR LALEY AR/JUR/1126/2008.

«**Jorge**, Adrián Jorge y ots. c/ Leo, José Santos y ots. p/ simulación», Primera Cámara Civil de Apelaciones de Mendoza, 28/05/2012.

«**Sigliano** Sonia Mariana c/ Rivarola Gabriela María y otros s/ simulación», Cámara de Apelaciones de Neuquén (Sala III), 27/10/2016..

Sin embargo, este caso presenta una particularidad que amerita una solución diferente.

Es que, pese a la extinción del crédito originario, entre las mismas partes se erigió una nueva relación crediticia que justifica plenamente el interés actual de las personas actoras en la obtención de una decisión firme sobre el fondo de su planteo Ver el «*Considerando 15.b*)» de la sentencia (pp. 1246vta./1247), cuyas motivaciones no fueron objeto de crítica y, además, comparto..

Me refiero al nuevo crédito por honorarios devengados a favor de estos tres profesionales en el incidente de ejecución n. 20165/2018. Incluso, también tengo presente la eventual acción de reintegro que estos tendrían para con la sociedad demandada, en caso de que ellos sean ejecutados por la Dra. Bortolatto, ante el no pago de esa deuda por parte de Tierra de Sol SA (condenada en costas en aquel incidente), en un todo de

conformidad con la solidaridad prevista en el art. 59 de la Ley 1594.

En este contexto, no fallar el fondo del asunto conllevaría que, ante la insatisfacción del nuevo crédito, las personas actoras se vean en la necesidad de reeditar esta misma pretensión en un nuevo pleito. Esta consecuencia es, desde ya, disvaliosa por resultar contraria a los principios de economía procesal y celeridad de la justicia.

No paso por alto que existe una mutación en las relaciones crediticias, entre aquella que justificó el inicio del proceso y estas que legitiman la subsistencia de la materia litigiosa.

Sin embargo, no encuentro ninguna razón que justifique aniquilar este proceso en el que medió una amplitud de debate, insumió un tiempo excesivamente prolongado (más de 13 de años) y requirió de mucho recurso humano, para compeler a la parte actora a iniciar otro exactamente igual. Por el contrario, decidir de ese modo, constituiría un claro supuesto de excesivo rigor formal.

Además, la decisión que aquí propongo se encuentra en línea con en el criterio expuesto por la CSJN en un caso que guarda similitud con el presente, donde también había mediado un cambio en la justificación de la legitimación activa durante la tramitación del proceso.

Concretamente, la CSJN dejó sin efecto la decisión que había declarado abstracta la cuestión. Así, con remisión al dictamen de la procuración, señaló: «...la Cámara no tuvo en cuenta que, más allá del marco en el que se acordó la legitimación inicial, la nueva investidura de la actora como heredera no alteró su calidad de tercera interesada que ha ostentado desde la interposición de la acción. Asimismo, ese tribunal no especificó el modo en que ha mutado la plataforma fáctica y jurídica en debate, que, en rigor, consiste en determinar si existió o no simulación en los actos sub examine»

«León, Patricia Mabel vs. Becerra de Pfefferman, Cristina y otros s. ordinario», 01/12/2015, Rubinzal Online: 621/2012 RC J 7835/15..

F. No quiero terminar el análisis de este planteo, sin antes exponer mi desacuerdo con la mayoría de los argumentos vertidos por la parte actora y el Dr. Bertero, en oportunidad de contestar el traslado de esta petición.

En efecto, en el apartado anterior identifiqué claramente cuál es la razón por la cual subsiste el interés de la parte actora en obtener un pronunciamiento sobre el fondo del planteo.

Por el contrario, a mi modo de ver, la circunstancia de que medie o no identidad de sujetos y objeto entre este proceso y el de ejecución de honorarios, no tiene ningún punto de contacto con el pedido de abstracción formulado en este proceso.

Tampoco tiene ninguna relevancia el efecto frente a terceros de una eventual sentencia firme que admita la pretensión de la parte actora. No es el interés de los terceros no accionantes el que está en debate en este proceso, sino sólo el de las tres personas actoras. Este y no otro es el único interés que puede ser objeto de tutela en este proceso.

Es evidente que los terceros acreedores no accionantes en este proceso se verían beneficiados con una sentencia que recomponga el patrimonio de la sociedad demandada. Pero también lo es que las tres personas actoras en este proceso actúan por derecho propio, no en representación de aquellos.

Tanto es así, que la cosa juzgada que emane de este juicio sólo podrá alcanzar a los sujetos procesales que intervinieron en él, jamás a otros terceros perjudicados por el acto, pero no accionantes.

De ahí que, el embargo trabado por otro acreedor de la sociedad (no accionante) y del que se tomó nota en este proceso en las pp. 1081 y 1128, tampoco sea una razón suficiente como para mantener vivo este proceso.



G. En definitiva, por las razones antes apuntadas, propondré al Acuerdo rechazar el pedido de la parte demandada para que se declare abstracta la cuestión planteada.

#### **VII.- Admisibilidad de los recursos**

Entiendo que los tres memoriales presentan -en general- una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que cada apelante estimó equivocadas, sin perjuicio de alguna consideración en particular al momento de analizar cada uno de los agravios (art. 265 del CPCyC).

Por ello, los tres recursos resultan admisibles, de conformidad con el criterio amplio forjado por nuestro TSJ en los casos «Espinosa» «**Espinosa**, Laura Adriana c/ Murúa, Analía del Valle y otro s/ daños y perjuicios derivados de la responsabilidad contractual de particulares», expte. n. 43.443/2015, Acuerdo 13 del 25/06/2020, Sala Civil. y «González» «**González**, Marcelo Fabián c/ Capex SA s/ despido por causales genéricas», expte. n. 501.559/2013, Acuerdo 26 del 02/08/2021, Sala Laboral..

#### **VIII.- Análisis de los recursos de la parte demandada**

1. Luego de una detenida lectura de los agravios expuestos por Tierra de Sol SA y el Sr. Pellegata, encuentro coincidencias en muchas de sus críticas. Por ello, abordaré ambos recursos en forma conjunta, sin perjuicio de responder por separado aquellas cuestiones que fueron planteadas sólo por alguno de ellos.

2. Ambos demandados afirmaron, en general, que el juez valoró hechos y prueba de un modo arbitrario; y, en particular, identificaron cuáles eran las conclusiones concretas que les causaban agravio.

Antes de abordar las quejas, creo conveniente recordar, como lo hizo el juez de grado, que *«tratándose de acción de simulación entablada por terceros, la apreciación de la prueba indiciaria es materia reservada a la apreciación judicial.»*



*Las pruebas han de ser valoradas en su conjunto, y tomando en consideración las circunstancias anteriores, concomitantes y posteriores del caso, pues las presunciones deben ser graves, precisas y concordantes para contribuir a la prueba; en efecto, hechos que aislados no prueban circunstancia alguna, ligados y vinculados con otros adquieren valor probatorio y hacen desaparecer la duda, creando una fuerte presunción de simulación»* **RIVERA**, Julio Cesar. «Instituciones de Derecho Civil, parte general, tomo II». Buenos Aires: Editorial Abeledo Perrot, reimpresión (1197), p. 873..

Asimismo, al recordar la distinción entre «indicios» y «presunciones», Devis Echandía enseñaba que «*La presunción simple, de hombre o judicial, es diferente del indicio, como la luz lo es de la lámpara que la produce. Del conjunto de indicios que aparecen probados en el expediente, obtiene el juez las inferencias que le permiten presumir el hecho indicado, pero esto no significa que se identifiquen, porque los primeros son la fuente de donde se obtiene la segunda, aquéllos son los hechos y ésta el razonamiento conclusivo. Esto explica que los indicios sean un medio de prueba y las presunciones judiciales no; éstas, como hemos dicho, tampoco son presunciones, en sentido estricto»* **DEVIS ECHANDÍA**, Hernando. «Teoría general de la prueba judicial», T. II, Ed. Zavalia (1981), p. 696..

Finalmente, en un fallo reciente, con cita de prestigiosa doctrina autoral, nuestro TSJ señaló que «Siguiendo la pauta antes referida en orden a la exigencia de indicios graves, precisos y concordantes, cuadra decir que la "gravedad" atañe a la existencia de un hecho indiciario trascendente; la "precisión" exige la prueba del indicio y, por último, la "concordancia" con otras conjeturas o medio probatorios (cfr. Fenochietto - Arazi, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación" , comentado y concordado, Buenos Aires, Astrea, 1987, T° II, p. 569)» «**Corgatelli**, Alejandro Ceferino c/ Telefónica de

Argentina SA s/ despido directo por causales genéricas», expte. 501.726/2013, Acuerdo 4 del 26/02/2021, Sala Laboral..

Es a partir de este marco conceptual que habré de analizar las quejas específicas de los apelantes.

### 3. Previsibilidad de la deuda y «causa simulandi»

En este sentido, Pellegata transcribió un párrafo de la sentencia y cuestionó que el juez afirmara que él conocía la existencia del proceso judicial donde se devengaron los honorarios de los profesionales actores. Alegó falta de prueba.

Sin embargo, la crítica no se condice con el contenido de la sentencia, en tanto la mera lectura del texto transcripto por el apelante permite apreciar que no es cierta la afirmación anterior. Por el contrario, la aseveración del juez estuvo circunscripta únicamente a la codemandada Tierra de Sol SA (como bien lo señala la parte actora en su responde).

Además, el apelante tampoco explicó por qué su desconocimiento de aquel proceso sería una razón suficiente como para descartar la conclusión acerca de la existencia un acto simulado. Máxime, cuando el magistrado argumentó respecto de la innecesariedad de la bilateralidad de la causa simulandi y ello no fue objeto de crítica.

Asimismo, no se comprende el alcance de esta queja ni cuál sería el agravio concreto para el Sr. Pellegata. Es que, insiste con su desconocimiento de aquel proceso judicial, pero reitera que la deuda por honorarios fue sorpresiva e imprevista.

Esto último integra también la crítica expuesta por Tierra de Sol SA. Esta otra apelante repasó el devenir del proceso judicial donde se devengaron los honorarios de la parte actora y remarcó que la venta del lote se perfeccionó antes del acuse de caducidad de instancia.

No obstante, el confronte entre este aspecto de la sentencia y la discrepancia de los recurrentes, me persuade de la insuficiencia de esta última como para variar su suerte.

En efecto, el juez afirmó que el crédito por honorarios era un hecho previsible -al menos- desde el 10/10/2006 (dos años antes de la venta impugnada). Destacó que ese día el tribunal le había advertido a Tierra de Sol SA que debía abonar la tasa de justicia para poder avanzar con el trámite de la causa y que los plazos continuaban corriendo su curso normal.

Por ello, haber celebrado la venta del terreno después del acuse de la caducidad de instancia no es una circunstancia temporal concluyente en el sentido que pretende la apelante.

Es que, más allá de lo anterior, es sabido que la mera promoción de un proceso judicial conlleva el riesgo ínsito (mayor o menor) de terminar afrontando el pago de las costas.

De ahí que, no es posible sostener la tesis de la imprevisibilidad de la deuda. Sobre todo, cuando se trata de una sociedad anónima, que reclamaba la entrega de más de cuarenta millones de dólares estadounidenses; lo que permite inferir que fue debidamente asesorada acerca de los riesgos de promover una demanda de esas características.

Entonces, el riesgo natural que implica la promoción de cualquier proceso judicial, sumado a la advertencia concreta efectuada por el propio tribunal de la causa, volvían absolutamente previsible la posibilidad de que el proceso culmine por caducidad de instancia, con costas (cuantiosas) a cargo de la sociedad actora.

Así, la circunstancia apuntada emerge en un motivo objetivo y suficiente como para simular la compraventa atacada.

Por último, no paso por alto que toda esta crítica apunta a desvirtuar la conclusión acerca de la prueba de la «causa simulandi».

Sin embargo, ninguna de las apelantes se hizo cargo de un argumento central expuesto por el sentenciante y que, de algún modo, relativiza la importancia del tema. Así, con cita doctrinaria, el magistrado aseveró que la «causa simulandi» no es un presupuesto exigido por la ley para tener por acreditado

el vicio de simulación; sino que es un antecedente más en el estudio del caso (ver la cita doctrinaria expuesta en la p. 1236/vta.).

De este modo, no sería arbitrario juzgar como demostrada la simulación del acto, pese a la falta de prueba de la «causa simulandi». Si bien, no es ello lo que ocurre en este caso, el razonamiento es útil para poner de resalto la debilidad de la crítica en estudio.

#### 4. Testimonio del Sr. Gabriel Jinkus

En otro orden, ambos apelantes cuestionaron la valoración de la declaración testimonial del Sr. Gabriel Jinkus. Identificaron varias afirmaciones que calificaron de imprecisas y contradictorias en relación a otras constancias de la causa.

Ahora bien, el magistrado ponderó los dichos de este testigo junto con la declaración del Sr. Francisco Andrés Gómez Saavedra y de la Sra. Dolores Gómez Resino, a fin de verificar la existencia de un acuerdo simulatorio entre Tierra de Sol SA y Pellegata.

Por su parte, la doctrina señala que la particularidad de este elemento del acto simulado es que la discordancia entre lo querido y lo manifestado por las partes del negocio es, a su vez, querida y acordada por las propias partes **RIVERA**, Julio Cesar. Ob. Cit., p. 854..

En este sentido, la afirmación más relevante del testigo Jinkus fue decir que, en el año 2013, Pellegata le confesó que le había hecho un favor a su suegro (Guillermo Gómez Saavedra, presidente del directorio de Tierra de Sol SA) y le había prestado su nombre para que aquel ponga tierras a su nombre porque le habían rechazado una demanda y se habían generado costas muy onerosas.

En cuanto a esta afirmación del testigo, los apelantes insisten con que es falaz y poco creíble porque la venta se hizo antes del rechazo de la demanda.

Discrepo con esta apreciación. En mi parecer, si bien la circunstancia apuntada por los apelantes es correcta, estimo que ello no le resta valor convictivo a la confesión en sí. Es que aquellas imprecisiones emanarían del propio Pellegata, en tanto el testigo no hizo más que asegurar lo que le habría dicho esta persona.

Nótese la diferencia: no se trata de una imprecisión o contradicción en la que incurrió el testigo, sino en el contenido de la confesión que dijo que le hizo el propio Pellegata.

También señalaron que no había pruebas de que al tiempo de la venta Pellegata tuviera una relación con la hija de Guillermo Gómez Saavedra y, que por el contrario, la testigo Gómez Resino afirmó que aquel vínculo comenzó en el año 2009 (después de la venta).

Sin embargo, el hecho de que la relación sentimental entre Pellegata y Guillermina G. Saavedra hubiere nacido con posterioridad a la venta, no descarta por sí mismo la circunstancia de que Pellegata era -al tiempo del negocio- una persona conocida de la familia Gómez Saavedra (más allá del vínculo específico que habría surgido después con Guillermina).

En este sentido, el testigo Francisco Andrés Gómez Saavedra (hijo de Guillermo G. Saavedra y hermano de Guillermina G. Saavedra) dijo que conoció a Pellegata en julio o agosto del año 2008 (antes de la venta).

Además, el propio Pellegata afirmó en su contestación de demanda que la negociación con G. Saavedra se extendió por más de un año (ver p. 254vta.).

Ahora bien, más allá de estas cuestiones, si por hipótesis la declaración testimonial del Sr. Jinkus tuviera escasa eficacia probatoria (tesis de los apelantes), lo concreto es que existen otros elementos objetivos en los cuales el juez basó su convicción acerca de la existencia de simulación.

Me refiero al contexto de una deuda onerosa previsible en concepto de honorarios, el precio irrisorio de la venta, la insuficiencia patrimonial de Pellegata para adquirir el terreno, la falta de prueba del pago del precio pactado -si quiera-, el conocimiento previo de las partes y la obtención de múltiples certificados de dominio en los meses previos a la concreción del acto.

Sobre las presunciones de hecho, la doctrina coincide en que *«...la relación existente entre las personas otorgantes del negocio, vinculada generalmente a otras presunciones (carencia de posibilidad económica de una de las partes para celebrar el acto) y a una causa simulandi (proximidad de un embargo o de una quiebra, etc.) permiten tener por acreditada la falsedad del negocio.*

(...)

*el precio vil ligado a la amistad, parentesco, inexistencia de pago efectivo, escasa capacidad del adquirente, resulta una presunción significativa.*

(...)

*La doctrina y la jurisprudencia han elaborado otras presunciones, entre las cuales se pueden mencionar: la falta de necesidad del negocio: mientras la causa simulandi intenta probar porqué se simula, la necesidad debe demostrar para qué se contrató; el fracaso de esta explicación genera presunción de simulación»* **RIVERA**, Julio Cesar. Ob. Cit., pp. 870/873..

Y, si bien es cierto que los apelantes se agraviaron de muchas de estas premisas fácticas, a continuación esbozaré las razones por las cuales entiendo que esas críticas tampoco pueden prosperar.

##### 5. Valor del inmueble y precio pactado

Pellegata sostuvo que es arbitraria la conclusión del juez acerca del valor del lote porque se apoyó en prueba informativa cuyo resultado él había impugnado por falsedad.

Ahora bien, en el marco de esta acción de simulación, el valor del terreno es un dato relevante para compararlo con el precio pactado y verificar si este último fue irrisorio.

Hago esta aclaración para poner de resalto que, en definitiva, la certeza acerca del valor del lote no es un dato que, en sí mismo, dirima el conflicto. Por el contrario, tener una idea -al menos próxima- de ese valor es útil de cara a la comparación con el precio pactado.

En esa senda, coincido con la parte actora cuando sostiene que el valor informado por la inmobiliaria Dappello representa entre un cuarto y la mitad de lo que la propia Tierra de Sol SA había estimado como valor en su demanda procesal administrativa. Esta circunstancia es importante para reforzar el valor convictivo del informe en cuestión.

Además, también es conducente el razonamiento de los apelados, cuando señalan que Tierra de Sol SA compró el lote en el año 2000 a un valor de escritura equivalente a USD100.000 y lo vendió en 2008 a un valor de escritura equivalente a USD25.000; sin ninguna explicación razonable y demostrada que justifique semejante merma.

Tampoco paso por alto que, más allá de la impugnación por falsedad, cierto es que la inmobiliaria Dappello amplió el informe y agregó las razones por las cuales ratificó los valores informados (ver pp. 818/819); sin que esto último fuera cuestionado por la parte demandada. En tales circunstancias, la mera impugnación del informe no es suficiente para descartar sus conclusiones, si no existen otros medios de prueba que permitan un confronto serio; y de esto último no se ocuparon ninguna de las demandadas interesadas en la cuestión.

Por último, no resulta un dato menor el hecho de que Tierra de Sol SA, al contestar la demanda, haya reconocido que el precio de venta del lote fue de oferta y «muy bajísimo» (ver p. 114, 3° párrafo). Es que, más allá de los motivos que adujo

para ello, lo cierto es que se trata de la misma vendedora quien reconoce la enorme diferencia de precio a la baja.

En todo este contexto, la crítica de Pellegata no logra demostrar la arbitrariedad de la siguiente conclusión: medió una diferencia importante entre el precio pactado y el de mercado, y ello justifica tener por acreditado un indicio serio y relevante de cara a inferir la simulación del acto (precio irrisorio).

Por otra parte, Tierra de Sol SA afirmó que es arbitraria la valoración que hizo el juez acerca de su acta de directorio n. 87 del 02/09/2005 (decisión de vender la totalidad de los lotes a precio de oferta) e insistió con las necesidades financieras de la empresa que habrían motivado la venta del lote.

No obstante, la queja se reduce a una mera afirmación, desprovista de toda argumentación seria, concreta y razonada (art. 265 del CPCyC). Es que, la apelante no explicó por qué razón sería arbitraria la valoración del juez cuando señaló que el acta de directorio no fue dada a publicidad de los terceros. Y la sociedad tampoco explicó ni identificó en su memorial de agravios cuál o cuáles serían las pruebas que demostrarían las necesidades financieras de la empresa.

#### 6. Solicitud de certificados de dominio

Tierra de Sol SA pretendió restarle valor probatorio (indiciario) a esta conducta desplegada por ella, en el entendimiento de que en el tiempo en el cual solicitó los certificados (febrero/07 - agosto/08) no existía el crédito por honorarios y, además, porque ella no hizo lo mismo con los otros 19 inmuebles que también eran de su propiedad.

Vale recordar que, a partir de tener por acreditado que, en los meses previos a la venta, Tierra de Sol SA había solicitado varios certificados de dominio respecto del inmueble en cuestión, el juez calificó esta conducta como un indicio más que abona la conclusión acerca de la existencia del vicio de simulación.

Ello, por el efecto registral que tiene la expedición de estos certificados (bloqueo de matrícula), en un contexto en el cual Tierra de Sol SA podía prever el surgimiento de una cuantiosa deuda en concepto de costas judiciales.

Esto último ya lo analicé anteriormente y concluí que la deuda por honorarios era previsible para Tierra de Sol SA, por lo que este aspecto de la crítica tampoco puede ser atendido ahora.

La otra razón que invocó la apelante para minimizar el valor convictivo de esta actitud suya, es compararla con su obrar respecto de otros inmuebles. Sin embargo, coincido con la parte actora en cuanto a que ello no surge demostrado de las constancias de la causa.

Además, la circunstancia hipotética de que así hubiera sido, tampoco haría variar la conclusión del magistrado. Nótese que aquí no está en debate la venta de los 19 inmuebles, de modo tal que el comportamiento que haya tenido Tierra de Sol SA respecto de ellos es irrelevante en este proceso.

Las razones apuntadas, sumado a que Tierra de Sol SA tampoco ofreció una versión razonable (ni mucho menos la demostró) que permita explicar de otro modo aquella conducta, me persuaden acerca de que la conclusión del juez en este aspecto es ajustada a derecho.

#### 7. Capacidad económica de Pellegata

Por último, Pellegata entendió que es un exceso sostener que él carecía de capacidad económica como para adquirir el terreno. Dijo que está demostrado que trabajó en varias producciones televisivas y que en el año 2006 recuperó fondos que había perdido con motivo del «corralito financiero» de fines del año 2001.

Ahora bien, la crítica se reduce a una mera discrepancia, ausente de un verdadero ataque concreto y razonado de la decisión cuestionada (art. 265 del CPCyC); todo lo cual sella su suerte adversa.



En efecto, el juez repasó de manera minuciosa el resultado de la gran cantidad de prueba informativa producida de cara a demostrar la (in)capacidad económica de Pellegata: informes remitidos por múltiples entidades bancarias, empresas financieras, organismos públicos y ex empleadores (ver considerando 14°, pp. 1244vta./1245vta).

En base a la contundencia de los datos objetivos y concretos brindados por todas estas entidades, concluyó que al tiempo de la compraventa del inmueble Pellegata no reunía la capacidad económica suficiente como para afrontar el pago del valor de mercado del terreno.

En esta instancia Pellegata soslaya el análisis anterior e insiste con dos cuestiones que lucen manifiestamente insuficientes como para modificar la conclusión anterior.

Ello es así, porque en el expediente no se produjo ninguna prueba que vincule expresamente su capacidad económica con el hecho de haber trabajado en varias producciones televisivas. Con esto quiero señalar que lo segundo no necesariamente demuestra lo primero. Mucho menos, en este caso donde la prueba efectivamente producida pone de resalto las dificultades financieras que atravesaba Pellegata al tiempo de la compraventa (deuda bancaria por \$16.800, situación de mora n. 3 y falta de trabajo registrado).

La otra razón que motivó la crítica del apelante hizo foco en la existencia de fondos provenientes de un reclamo judicial con motivo de haber resultado víctima del denominado «corralito financiero». Sin embargo, este argumento también es insuficiente porque se trata de un hecho que solo existe en las palabras del apelante, pero que no fue demostrado en el expediente (como bien lo señalaron los actores apelados).

Nótese que en la p. 1206 de estas actuaciones, el juez hizo efectivo un apercibimiento anterior y tuvo por desistido a Pellegata de la prueba informativa dirigida a la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal, con la

cual pretendía anexar copias de las actuaciones judiciales en donde habría tramitado su reclamo.

Así, esta última crítica tampoco puede tener una acogida favorable.

#### 8. Honorarios

En su «segundo agravio», Pellegata criticó por altos los honorarios regulados a todos los profesionales.

Esta queja la analizaré a continuación, junto con el recurso interpuesto por el Dr. Bertero, que también hace foco en la cuestión arancelaria.

#### 9. Conclusión

En definitiva, por las razones apuntadas hasta aquí, correspondería rechazar los recursos de apelación interpuestos por ambos demandados (sin perjuicio de lo que analice seguidamente acerca del segundo agravio del Sr. Pellegata) y confirmar la sentencia apelada en todo cuanto fue motivo de agravios.

### **IX.- Análisis del recurso del Dr. Bertero y del segundo agravio del Sr. Pellegata**

1. El juez de grado entendió que, a los fines arancelarios, este era un proceso de monto indeterminado.

El Dr. Edgar Bertero (por derecho propio) apeló la decisión anterior, como así también la suma de los honorarios que le fueron regulados (por bajos).

A su vez, Pellegata cuestionó por altos todos los honorarios.

2. Comenzaré por dar respuesta a la primera crítica del Dr. Bertero que apunta a modificar la base regulatoria.

Desde ya, adelanto que comparto las razones vertidas por el apelante en este agravio, por lo que habrá de tener una acogida favorable de mi parte.

En efecto, en la exégesis de la Ley 1594, el «monto del proceso» es una de las variables a tener en cuenta para practicar la regulación. A su vez, la propia norma se ocupa de

precisar de qué manera corresponde determinar aquel valor, según las circunstancias de cada caso.

En el particular, se cuestionó la validez de un acto jurídico (compraventa inmobiliaria) y se pidió que se declare su nulidad por haber mediado simulación.

En tales condiciones, cobra relevancia el art. 34 de la Ley 1594, que prevé que, en este tipo de procesos, se aplicará la norma del art. 24, salvo que resultare un monto mayor del boleto de compraventa, en cuyo caso se aplicará este último.

En lo que aquí interesa, la norma del art. 24 dispone que, cuando la acción versa sobre cosas (inmuebles), hay que tener en cuenta su valor real y actual para la determinación del monto del proceso.

Como bien lo señala el apelante (y así lo decidió el juez al admitir la demanda), la declaración de nulidad del acto provoca la retrocesión del bien al patrimonio del enajenante. Esta circunstancia pone de manifiesto que es el valor real y actual del inmueble el que determina el interés económico de este pleito.

Lo anterior es distintivo de la acción de fraude debatida en el precedente «Varni», donde -naturalmente- se discutió la oponibilidad del acto. Por ello, las consideraciones vertidas en aquel precedente no resultan trasladables sin más al presente.

Además, es evidente que en esta acción se reclama un valor económico (en los términos del art. 20 de la Ley 1594, en concordancia con los arts. 24 y 34). Como ya lo señalé anteriormente, se trata de un proceso instrumental, que busca recomponer el patrimonio del deudor para poder atacarlo y obtener el cobro forzoso de un crédito.

Incluso, nótese que en otros supuestos la ley arancelaria también toma en cuenta el valor de los bienes en juego, aunque no se encuentre en debate un derecho de propiedad sobre ellos. Por ejemplo, tal lo que sucede en los procesos de

desalojo sin contrato de locación (art. 27 de la Ley 1594); acciones posesorias, interdictos, mensuras, deslindes o de división de bienes comunes (art. 33 de la Ley 1594); en los casos de retrocesión (art. 30 de la Ley 1594 y art. 63 de la Ley 804); o escrituración (art. 34 de la Ley 1594).

En definitiva, corresponde decidir que la base regulatoria estará integrada por el valor real y actual del inmueble objeto de la acción (cfr. arts. 20, 24 y 34 de la Ley 1594).

Este modo de resolver el primer agravio vuelve abstracto un pronunciamiento sobre las dos críticas restantes como así también respecto del segundo agravio del Sr. Pellegata. Ello es así, porque será necesario que el juez de grado practique una nueva regulación que tenga en cuenta la base regulatoria que aquí se propicia.

Además, es en el marco de esta nueva regulación donde el Dr. Bertero podrá efectuar los planteos que estime pertinentes, de cara al modo de fijarse los honorarios como así también a la tasa de interés aplicable.

**X.- Decisión, costas y honorarios**

En definitiva, mi propuesta al Acuerdo es la siguiente:

a) Rechazar el pedido de que se declare abstracta la cuestión planteada.

b) Rechazar los recursos de apelación interpuestos por el Sr. Paulo Nicolás Pellegata y por Tierra de Sol SA (demandados) y, en consecuencia, confirmar la sentencia apelada en todo lo que fuera motivo agravios.

c) Admitir el recurso de apelación interpuesto por el Dr. Edgar Mario Bertero y, en consecuencia, dejar sin efecto la regulación de honorarios practicada en el apartado 5) de la sentencia apelada y ordenar que, una vez determinada la base regulatoria (cfr. arts. 20, 24 y 34 de la Ley 1594), se efectúe una nueva regulación.



d) Imponer las costas de esta instancia al Sr. Pellegata y a Tierra de Sol SA, en su condición de parte vencida en todos los recursos (art. 68 del CPCyC).

e) Diferir la regulación de honorarios de esta instancia para una vez que se encuentren fijados nuevamente los de primera instancia (art. 15 de la Ley 1594). **Mi voto.**

A su turno, el **Dr. Pablo G. Furlotti**, dijo:

Por compartir íntegramente los fundamentos expuestos por la vocal preopinante, así como la solución propiciada, adhiero a su voto.

**Así voto.**

Por lo expuesto, constancias de autos, de conformidad con la doctrina y jurisprudencia citadas, y la legislación aplicable, esta Sala 1 de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial,

**RESUELVE:**

**I.-** Rechazar el pedido de que se declare abstracta la cuestión planteada.

**II.-** Rechazar los recursos de apelación interpuestos por el Sr. Paulo Nicolás Pellegata y por Tierra de Sol SA (demandados) y, en consecuencia, confirmar la sentencia apelada en todo lo que fuera motivo agravios.

**III.-** Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por el Dr. Edgar Mario Bertero y, en consecuencia, dejar sin efecto la regulación de honorarios practicada en el apartado 5) de la sentencia apelada y ordenar que, una vez determinada la base regulatoria (cfr. arts. 20, 24 y 34 de la Ley 1594), se efectúe una nueva regulación.

**IV.-** Imponer las costas de Alzada al Sr. Pellegata y a Tierra de Sol SA, difiriéndose la regulación de honorarios para una vez que se encuentren fijados nuevamente los de primera instancia (art. 15 de la Ley 1594).



**V.-** Protocolícese digitalmente, notifíquese electrónicamente a las partes y, oportunamente, remítanse al Juzgado de origen.

**Dra. Nancy N. Vielma  
Jueza de Cámara**

**Dr. Pablo G. Furlotti  
Juez de Cámara**

**Dr. Juan Ignacio Daroca  
Secretario de Cámara**

Se deja constancia de que el Acuerdo que antecede fue firmado digitalmente por el Sr. Vocal y la Sra. Vocal, Dra. y por el suscripto. Asimismo, se protocolizó digitalmente conforme lo ordenado.-

Secretaría, 20 de Febrero del año 2024.-

**Dr. Juan Ignacio Daroca  
Secretario de Cámara**