

Causa N° 125892; Juz. N° 1

MENDEVIL JORGE ALBERTO C/ SCIACCHITANO JORGE PABLO Y OTRO/A  
S/ESCRITURACION

Sala III

En la ciudad de La Plata, a los diecinueve días del mes de Diciembre de 2024, reunidos en acuerdo ordinario los señores jueces de la Excma. Cámara Segunda de Apelación, Sala Tercera, doctores Andrés Antonio Soto y Laura Marta Larumbe, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: "MENDEVIL JORGE ALBERTO C/ SCIACCHITANO JORGE PABLO Y OTRO/A S/ESCRITURACION", (causa n° 125892), se procedió a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del Código Procesal Civil y Comercial, resultando de ella que debía votar en primer término la doctora Larumbe.

LA EXCMA. CAMARA RESOLVIO PLANTEAR LAS SIGUIENTES CUESTIONES:

1ra. ¿Es justo el apelado decisorio del 31/7/2023?

2da. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTION PROPUESTA, LA DOCTORA LARUMBE DIJO:

1. En el pronunciamiento aludido la Juez de la anterior instancia rechazó la excepción de falta de legitimación activa incoada por La Plata Valores S.A. representada por Fabián Gerónimo Silvetti contra Jorge Alberto Mendevil, con costas a cargo del excepcionante; como asimismo la excepción de prescripción incoada por Jorge Alberto Mendevil, contra La Plata Valores S.A. representada

por Fabián Gerónimo Silveti con costas a su cargo; e hizo lugar a la demanda de escrituración promovida por Jorge Alberto Mendevil contra Jorge Pablo Sciacchitano y La Plata Valores S.A. respecto del bien inmueble designado catastralmente como matrícula 165. 409, nomenclatura catastral Circ. I, Sec. E, Manzana 371, Parcela 16, Partida 055-013984, condenándolas a otorgar a favor del actor la escritura traslativa de dominio del inmueble referenciado. ello con costas a los demandados vencidos.

Por lo demás, rechazó la reconvenición por simulación y nulidad del acta jurídico, deducida por La Plata Valores S.A. contra Jorge Alberto Mendevil y Jorge Pablo Sciacchitano con costas a cargo del reconviniente y difirió la regulación de honorarios para su oportunidad.

El mismo fue apelado por La Plata Valores SA y el co-demandado Sciacchitano, quienes fundaron sus recursos mediante escritos electrónicos de fecha 12 y 13 de 2023, los que fueron replicados por el actor el 27 del mismo mes y corriente año.

2. En síntesis que se formula, la sociedad anónima codemandada, se agravia porque la Juez resuelve rechazar la excepción de falta de legitimación, cuando surge de las constancias obrantes en autos, que el señor Sciacchitano no era Presidente de la sociedad LA PLATA VALORES SA al momento de la firma del supuesto contrato de compraventa con pacto de retroventa de fecha 6-6-13, cuyas firmas se certificaron notarialmente el mismo día y que fuera protocolizado con fecha 7-6-13.

Afirman que al momento de la firma del referido contrato, el Presidente de la sociedad no era Sciacchitano, tal como acreditará a través de las actas de

asamblea anexadas, actas que no debieron encontrarse inscriptas en la Dirección de Personas Jurídica tal como se recepta en la sentencia, pues con la certificación notarial de una fotocopia de la misma se genera certeza en cuanto a la representación que se invoca.

Destaca que no sólo la sociedad que representa nunca participó del contrato objeto de las presentes actuaciones, sino que el actor demostró que no le interesó saber quién era el presidente de la sociedad al momento de la firma del presunto contrato, puesto que el firmante (Sciacchitano) –cuya certificación notarial de firma fue por si y no por la sociedad-, a esa fecha no solo había dejado de ser Presidente, sino que, en el improbable e hipotético supuesto que hubiese sido, tenía el mandato vencido por ocho (8) años sin ninguna decisión social que avale la venta; agregando que nadie compra una propiedad en U\$S 900.000 con pacto de retroventa de U\$S 1.000.000 sin verificar lo expuesto.

Entiende que el actor demuestra un obrar incoherente al cuestionar la falta de inscripción de la designación del directorio por ante Personas Jurídicas, cuando a la fecha de la firma del supuesto contrato no le requirió tal constancia a quien alegaba ser el presidente de la sociedad vendedora.

También lo agravia que la sentencia consideró la designación de directorio posterior a su constitución, como modificatoria del estatuto social, cuando del estatuto que acompaña surge que la designación de Directores para integrar el directorio no implica una reforma estatutaria, de su texto surge que el primer directorio de la sociedad consta en el acta constitutiva y no en el estatuto social, precisamente para que, en las sucesivas integraciones del órgano de administración, una vez vencidos los mandatos, no se tenga que reformar el cuerpo normativo de la sociedad.

Por otra parte señala que la sentencia omitió considerar la voluntad de la sociedad sin haber advertido requisitos esenciales para perfeccionar el acto en cuestión y obligarla.

En este sentido refiere que el directorio de una SA, tiene a su cargo la administración de la sociedad. Sus integrantes, los directores, no administran bienes propios –aún cuando fueran accionistas-, sino que administran patrimonio de la sociedad, siendo ella el sujeto de derecho, que actúa a través de su representante, que es el presidente del directorio, quien no decide nada respecto de ella, sólo la representa.

La sentencia recurrida omitió analizar que en el presunto contrato en cuestión, no se hizo mención ni se acompañó, una decisión previa del directorio de la sociedad, tendiente a vender su única propiedad –aún cuando ello implique un acto de disposición-, ya que en esas circunstancias, por resultar una atribución que excede el marco de actuación del órgano de administración por tratarse de un acto de disposición, hubiese correspondido una previa decisión asamblearia.

Reitera que no hubo ninguna voluntad social previa que decidiera firmar el contrato en cuestión sobre el único bien inmueble de la sociedad, ya sea del directorio –cuya capacidad de actuación excede la decisión en análisis- ni de una asamblea. Agregando que la sociedad demandada no tiene dentro de su objeto social la actividad inmobiliaria, con lo cual la actuación del aparente presidente en el contrato no la obliga pues la venta del único inmueble es un acto extraño al mismo.

Sostiene que de la lectura de las certificaciones notariales de los firmantes del presunto contrato, surge que aquella certificación referida a Sciacchitano, se limitó a indicar su nombre, apellido y DNI, no hizo mención que certificaba su firma por sí y en el carácter de Presidente de la sociedad demandada. Esa circunstancia entiendo es determinante para vincular a La Plata Valores SA o no, en el presunto contrato de compraventa con pacto de retroventa.

Reitera que la notaria interviniente sólo dio fe pública de los firmantes del documento sin aclarar que el señor Jorge Sciacchitano firmara como presidente de La Plata Valores SA. Sólo acreditó su persona como persona humana y por sí, circunstancia que cobra sentido porque desde el 2-10-2008, el señor Sciacchitano no era presidente de la sociedad. Por lo tanto para obligar a la persona jurídica, el representante legal debe ejercer esa función.

I

La sentenciante no tuvo en cuenta que el valor probatorio de los instrumentos particulares, debe ser apreciado ponderando la congruencia entre lo sucedido y lo narrado, los usos y prácticas del tráfico, las relaciones precedentes y la confiabilidad de los soportes utilizados.

Tampoco se ha hecho mención en el decisorio a la prueba confesional del actor y del demandado Sciacchitano, pruebas que analiza y concluye que la venta fue simulada, que el último de los nombrados a la fecha de la firma del boleto estaba inhabilitado y que el precio del presunto contrato de compraventa con pacto de retroventa del 6-6-2013 no se pagó, lo cual implica la carencia de un elemento esencial en el contrato.

Reitera que de la prueba confesional de la actora y del demandado Sciacchitano, surge que no se ha transferido el importe ni al demandado ni a la sociedad. Agregando que el actor tampoco demostró capacidad económica para asumir un pago de U\$\$ 900.000. Muy por el contrario, a pesar de reclamar una escrituración por haber comprado un inmueble por ese importe sin tener la posesión, inició un beneficio de litigar sin gastos.

Entiende que nos enfrentamos a una operación de compraventa de 900.000 U\$\$ con pacto de retroventa de U\$\$1.000.000 en donde no se acreditó el pago del precio, se confesó que no se entregó el dinero, que no se recibió y tampoco se entregó la posesión del inmueble.

Lo agravia también que la sentencia omitió analizar la falta de diligencia del actor puesta de manifiesto al momento de celebrar el presunto contrato, pues nada se dice en torno a que el actor antes de pagar la suma de U\$\$ 900.000, no verificó la representación invocada por Sciacchitano, tampoco le pidió adjuntar al contrato algún acta de su designación, ni del estatuto social ni de lo decidido en la asamblea en torno a la venta de la única propiedad de la SA y mucho menos gestionó un informe de anotaciones personales de la sociedad o del codemandado Sciacchitano, cuando el demandado de mención en la prueba confesional manifestó encontrarse inhibido a la época de la supuesta suscripción del contrato.

Tampoco se valoró que el señor Sciacchitano firmó al pie del supuesto contrato de compraventa sin aclarar que lo hacía por la sociedad, circunstancia que tampoco obra de la certificación notarial.

Entiende que estas omisiones se traducen en una grosera falta de diligencia y de buena fé comercial por parte del actor.

Agrega que además de estas omisiones que se verifican en el decisorio, si se hubiera comprobado que el precio se pagó, dicho pago no se formuló conforme la exigencia del art. 1 de la ley 25.345 el que transcribe.

Dice que los argumentos expuestos demuestran que la simulación alegada debió ser de recibo, pues las pruebas descriptas expresan en forma contundente que el contrato es una simulación.

Así luego de extenderse en afirmaciones en torno a lo que debe entenderse por acto simulado y la acción de nulidad que trae aparejada, sostiene que el actor con su demanda y la prueba ofrecida, no ha demostrado la solvencia y capacidad económica que justifique verdaderamente que estaba en auténtica posibilidad de pagar la suma que se dijo abonada en concepto de adquisición total por U\$S 900.000, dinero que reconoció no había transferido y además nunca fue puesto en posesión del inmueble.

Afirma que todas las irregularidades señaladas y que sustentan la simulación incoada, no se basan en presunciones simples sino en argumentos de prueba y de medios probatorios aportados por la misma actora; afirmando que en autos concurren elementos que dan certeza a la existencia de la simulación alegada y que enumera.

Asimismo se agravia de la imposición en costas que el decisorio contiene pues los argumentos brindados lo llevan a requerir la revocación de la sentencia dictada, se haga lugar a la simulación impetrada como reconvenición, imponiéndose las costas a la parte actora en ambas instancias.

Como corolario de sus agravios, la sociedad entiende que la sentencia, pone en evidencia, la carencia de los elementos ineludibles y necesarios para configurar una compraventa por U\$S 900.000 de un inmueble sin haberse otorgado la posesión y un pacto de retroventa obligando a escriturar el inmueble Matrícula 165.409(55) a favor de la actora

Con la sentencia recurrida, se causó un agravio irreparable para su representada, alterando el derecho de propiedad y de igualdad de las partes; pues considera que el Juez de grado, infringió lo previsto en el art. 34 inc. 4 del CPCC, al no fundar la sentencia definitiva conforme a derecho, respetando la jerarquía de las normas vigentes, el principio de congruencia, haciendo una valoración errónea, parcial y arbitraria de las probanzas de autos y una abstracción y apartamiento de las normas de la sana crítica.

3. A su turno el codemandado Sciacchitano vuelve a reiterar que se hace lugar a una acción de escrituración habiéndose tenido por existente un contrato que él negó rotundamente, por lo que la sentencia deviene en nula.

Afirma que la sentencia parte de una base fáctica que es la existencia del contrato pese a que no se acompañó su original y tampoco se produjo la prueba pericial respectiva sobre el mismo. Destaca que tampoco se analizó la audiencia de prueba.

Luego formula ciertas precisiones en torno a los efectos de la protocolización de dicho instrumento por parte de un escribano, sosteniendo que si bien puede considerarse este hecho un expreso reconocimiento del mismo por parte del actor que requiriera la misma, no puede tenerse por reconocida la firma en cabeza de su parte.

Sostiene que ningún otro elemento de convicción fue arrimado a la causa. Más aún, el actor desistió de la prueba testimonial y no produjo la prueba oficiaria a la Escribana Sosa quién podría haber aportado la documentación para que el perito calígrafo realice la pericia respectiva.

Concluye en que, si bien dicho acuerdo constituye un indicio o presunción acerca del hecho invocado, el actor debió acompañar otros elementos de prueba para formar la convicción del juez sobre el punto; agregando que, en atención a la importante suma de dinero que se denuncia abonada—USD 900.000-, el actor debió extremar los recaudos al momento de cumplir con dicha obligación (v.gr. efectuar el pago ante escribano público; contar con constancias bancarias; pago de impuestos; etc.). El actor no ha dado cumplimiento a la carga de acreditar los extremos que hacen viable su pretensión, por lo que pide se revoque la sentencia de grado.

4. El actor planteó la deficiencia técnica de ambas piezas recursivas requiriendo la deserción de los recursos por no ajustarse a la técnica exigida por los artículos 246 y 260 del Cód. Proc.

Sin perjuicio de ello contestó los agravios del codemandado Sciacchitano, quien insiste en cuestionar que el negocio jurídico de venta no se habría acreditado, cuando alega, en las actuaciones “MENDEVIL, Jorge s/ Traba de Medidas Cautelares”, se encuentran agregados los originales, no solo del contrato sino de su protocolización, la que fue realizada por el vendedor ya que las firmas de las partes fueron certificadas por la Escribana SOSA el 06.06.13 y considera que no es posible negar la existencia de un acto en el que intervino, sin redargüirlo de falso.

Destaca que es falso que la protocolización fue requerida por su parte ya que la misma fue solicitada por el recurrente de mención, por ello considera que el agravio expuesto en torno a ello es insostenible.

Concluye en que la sentencia debe ser confirmada.

Luego contesta los agravios de "La Plata Valores SA", esgrimiendo que las constancias no inscriptas no son oponibles a los terceros y según lo informado por la Dirección Provincial de Personas Jurídicas, quien figuraba como Presidente al tiempo de la celebración del negocio jurídico del 06.06.13 y la Protocolización del 07.06.13 era el Sr. Juan Pablo SCIACCHITANO, insistir con la pretensa validez de actos inter partes, considera, carecen de eficacia y oponibilidad; lo mismo que aludir a la reforma de la Ley 19.550 en su artículo 22 introducida por la ley 26.994, argumento que no resulta una crítica concreta y razonada válida para conmover el decisorio.

Los documentos agregados han sido desconocidos en lo que hace a su autenticidad formal, y no fueron acreditados por medios probatorios supletorios. Sin perjuicio de ello, asumiendo que fuesen "auténticos" tampoco son oponibles, frente al efecto de la inscripción y publicidad verificada por la Dirección Provincial de Personas Jurídicas en cuanto informa que el Presidente registrado es el Sr. Jorge Pablo SCIACCHITANO, calificando de jurídicamente irrelevante lo expuesto en el agravio, cuando se afirma que al momento de la firma del referido contrato el Presidente de la sociedad no era el nombrado, sino el Sr. Silveti y ello desde el 2-10-2008.

Considera impropio e irrelevante, pretender que con la presentación de los documentos unilaterales ingresados al contestar la demanda puedan

“absolverse” de los actos de su Presidente. Aceptar ello, afectaría todo el sistema jurídico y de publicidad de las sociedades, situación que entiende no resulta desvirtuada por la norma del art. 22 de la LSG.

Insiste en que el presidente para la ley y los terceros era (al tiempo de los negocios jurídicos del 06.06 y 07.06.13) el vendedor Sciacchitano. La pregunta que debieron hacerse es quien era y quien es el titular de dominio del inmueble porque como la sociedad “LA PLATA VALORES S.A.” nunca aceptó la compra realizada por el mencionado, la venta debe ser considerada hecha por su propietario, dado que esa suerte de “condición resolutoria” no se cumplió ni puede ya cumplirse atento a la propia naturaleza jurídica del proceso.

Tampoco resulta viable el agravio dirigido a cuestionar la excepción de falta de legitimación porque como se expuso en la sentencia las constancias no inscriptas no son oponibles a los terceros, reiterando que del informe de la Dirección Provincial de Personas Jurídicas, quien figuraba como Presidente al tiempo de la celebración del negocio jurídico del 06.06.13 y la Protocolización del 07.06.13 era el Sr. Juan Pablo SCIACCHITANO.

Insistir con esa retórica referida a la pretensa validez de aspectos inter partes, que carecen de eficacia y oponibilidad, no puede erigirse en una crítica concreta y razonada del decisorio.

El Sr. Sciacchitano entiende, se limita a ampararse en una situación inverosímil de negar lo innegable, y cuestionar su propio acto libre, jurídicamente relevante y plenamente eficaz, de haber él – personalmente– comparecido y solicitado la protocolización del instrumento. Es decir, recibió el dinero en concepto de “empréstito de consumo” y acordó un contrato venta con pacto de

retroventa, luego desconoce un instrumento público y se opone a cumplir con lo acordado, violando el principio de “buena fe” y el principio inveterado del pacta sunt servanda.

Entiende que de las circunstancias acreditadas en el proceso surge que “LA PLATA VALORES” no puede en absoluto pretender ser propietaria y retener un bien inmueble que nunca ingresó a su patrimonio; habiendo quedado el negocio jurídico irreversiblemente consolidado en cabeza del Sr. Juan Pablo SCIACCHITANO, el cual debe necesariamente cumplir con el fallo, escriturar y entregar la posesión del bien.

Califica de increíble el agravio dirigido a cuestionar la omisión en analizar la prueba de la que surgiría que no se pagó el precio de venta, pues si la obligación –teóricamente– es del Presidente, la verdad es que, si el precio se debe, lo debe SCIACCHITANO quien no habría pagado el precio de la compraventa.

Le resulta insostenible el agravio dirigido a cuestionar un negocio jurídico del cual la sociedad no fue parte, formulando críticas en torno a ciertas previsiones que debió haber adoptado el actor, antes de celebrar el negocio jurídico objeto del presente juicio o aquella crítica por demás endeble relacionada con la aplicación o no, de la ley 25.345 y el Decreto N° 363/2002 B.O. 22/2/2002), siendo que estos aspectos rigen otro tipo de situaciones y efectos, más relacionados con cuestiones impositivas, careciendo de los efectos que pretende conferirle el apelante.

Destaca que la sociedad no es parte en el negocio jurídico, ni tampoco es legitimado pasivo a los fines de escriturar una propiedad que es de propiedad de

otro sujeto de derecho, que en el caso se trata de una persona de existencia visible. Si se quiere además, el negocio jurídico alude al pago hecho por su parte.

En lo que se refiere a la simulación alegada, sostiene que el acto fue real y no existe ni se ha alegado un acto subyacente que sea el real, y que sería el cual se pretende ocultar con el acto simulado. Reitera que no existe simulación, porque en la adquisición por parte del Señor SCIACCHITANO él actuó como gestor. La sociedad no tuvo ninguna intervención, ni tampoco actuó con “mandato”, situaciones incompatibles. Es que solo la ratificación opera los efectos del mandato, y se trata, en el particular, de la aceptación de la compra que jamás se llevó a cabo.

Afirma que si “cayere” el supuesto acto simulado, la propiedad de SCHIACCHITANO seguiría siendo de él, sin que retornase al patrimonio de la sociedad, hacia cuyas arcas jamás ingresó. Tampoco se podría ya aceptar la compra, no por efecto del negocio jurídico de venta, sino por haber asumido como propio el gestor, todos los efectos del contrato. Ergo, la situación jurídica converge en una cuestión de administración, representación y rendición de cuentas del dinero que se dijo por el adquirente, ha pertenecido a la sociedad.

5. El 26 de Diciembre de 2023, esta Sala suspendió el llamamiento de autos para sentencia ordenando la producción de determinadas medidas para mejor proveer, cuyos resultados se analizarán en lo que sigue.

6. Inicialmente se destaca que, frente al planteo formulado por el actor acerca de la insuficiencia técnica de la pieza recursiva de las contrarias, que la exigencia en torno al cumplimiento de los recaudos de la expresión de agravios no debe ser tan rigurosa y estricta como para arribar a la deserción cuando exista

un mínimo de ataque a la sentencia que sirva para justificar la efectiva salvaguarda del principio constitucional de defensa en juicio (arts. 18 C.N.; 260 y 261 -texto y doctrina- C.P.C.C.; esta Sala, causa B-82.689, RSD. 121/96, B-80.424, RSD 30/95; e.o.). Y, conseqüentemente, la sanción prevista por el artículo 261 de la ley adjetiva debe interpretarse con criterio restrictivo a fin de mantener intacta, en la medida de lo posible, la garantía constitucional de la defensa en juicio de la persona y de los derechos (art. 18 C.N.; 15 C.P.B.A.; esta Sala causas B-80.228, RSD 84/95; B-78.321 del 27-5-94; 118.260, RSD 80/16).

Superando ambos memoriales la mínima crítica que se exige respecto del decisorio impugnado, con el alcance que se verá en lo que sigue respecto del recurso del codemandado Sciacchitano, corresponde ingresar al tratamiento de los mismos.

7. Ello así y dando las necesarias razones del caso (arts. 171 C. Provincial y 3 del CCCN), se principia por destacar que el Sr. Mendevil, alegando la suscripción de un boleto de compraventa con pacto de retroventa con el codemandado Sciacchitano, respecto del inmueble matrícula 165.409 del Pdo. de La Plata, habiendo fenecido el plazo para ejercer la recuperación del inmueble por parte del vendedor, requirió la escrituración del mismo a su favor.

En dicha operación el Sr. Sciacchitano actuó por sí y en su condición de Presidente de La Plata Valores SA, persona jurídica de quien denunció su domicilio social y su número de inscripción en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas (ver comparecencia que figura en el boleto de mención) y el actor -comprador- actuó por sí y tomó posesión de lo adquirido en el acto de la suscripción del boleto (ver cláusula PRIMERA).

Asimismo de la Cláusula SEGUNDA surge que quien vendía manifestó que la propiedad había sido adquirida por él para y con dinero de "La Plata Valores SA" de quien alegó ser su presidente, y se comprometió a "...efectuar las gestiones tendientes a que la sociedad por él mismo presidida acepte la compra referida y autorice la presente operación; asimismo, para el supuesto e hipotético caso que la operación de compra original no fuera aceptada por la sociedad la misma recaerá en cabeza del SR. SCIACCHITANO, quien efectúa la presente operación en su condición de presidente de la sociedad y por sí mismo, a título personal. Se compromete el Sr. SCIACCHITANO a que en el plazo máximo de veinte días desde la suscripción del presente la firma societaria acepte la compra original y contará con la aprobación social correspondiente de la presente venta con retroventa..."

En la cláusula CUARTA se establece que el precio de la operación se pactó en la suma de "...DOLARES BILLETES ESTADOUNIDENSES NOVECIENTOS MIL (U\$S 900.000) ..." suma que el vendedor declaró haber percibido de manos del comprador en su totalidad, "...sirviendo el presente de suficiente recibo..."

Por lo demás, las partes pactaron en la cláusula QUINTA que el vendedor se reservaba la facultad de recobrar el bien de manos del vendedor ejerciendo el pacto de retroventa que se pactaba, sujeto a que el mismo fuera ejercido "...dentro de un plazo máximo de dos (2) meses contados desde la suscripción del presente, debiendo notificar el ejercicio de la opción por carta documento AL COMPRADOR..." (Cláusula SEXTA), fijando como precio de retroventa la suma de "...Dólares billetes estadounidenses un millón (...) suma que se abonará en veinte cuotas iguales, mensuales y consecutivas, iniciando la primera al

momento de ejercer la opción de la retroventa. La entrega de la posesión del bien inmueble se efectuará una vez abonada la última cuota, es decir una vez cancelado el total del precio de la retroventa..." ( Clausula SEPTIMA), obligándose a su vez el vendedor -Sciacchitano- a notificar fehacientemente - dando aviso mediante carta documento- con una anterioridad no inferior a un mes, que ejercería el pacto de retroventa (Cláusula OCTAVA).como asimismo a escriturar la propiedad a nombre del comprador ante el primer requerimiento que por escrito, de modo fehaciente y al domicilio especial que constituía en el boleto, le formulara el comprador; fijándose como cláusula punitiva en caso de incumplimiento de la escrituración, la suma de mil dólares diarios (Cláusula NOVENA).

La suscripción del instrumento descripto, ha sido negada por parte del codemandado Sciacchitano, no sólo al contestar la demanda sino también al absolver posiciones. No obstante la postura asumida en el proceso lo coloca en contradicción con sus propios actos anteriores, jurídicamente válidos y plenamente eficaces, desde que, el nombrado pareciera olvidarse que aquella firma estampada en el instrumento privado del 6/6/2013 obra certificada por un escribano público y dicha certificación no ha sido redargüida de falsa y, lo que es peor aún, fue el mismo Sciacchitano quien al día siguiente compareció a la escribanía de la notaria Sosa y requirió la protocolización del mismo.

Frente a dicha circunstancia, la negativa sostenida durante todo el proceso y reiterada en los agravios, resulta insuficiente a los fines pretendidos, pues la queja carece de los requisitos exigidos en el art. 261 del CPCC, no siendo una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que le resultan desfavorables.

En cuyo mérito, considerando que la fé pública que se desprende de las certificaciones aludidas impide tutelar una postura que resulta incompatible con determinadas acciones desplegadas en el año 2013; los agravios desplegados por el Sr. Sciacchitano resultan insuficientes y al no reunir los requisitos establecidos en el art. 261 del CPCC, propicio al acuerdo su rechazo, lo que así dejo propuesto (arts. 260, 261 del CPCC).

Desde otro ángulo, considero oportuno destacar que con carácter previo a iniciar la demanda de escrituración, con fecha 6 de agosto de 2014, se inició un expediente de medidas cautelares en donde el Sr. Mendevil anexó copias del boleto que acabo de reseñar, su protocolización y una carta documento con un sello de recepción del 23 de diciembre de 2013 dirigida al Sr. Sciacchitano a través de la cual se le hacía saber que quedaba sin efecto la posibilidad de optar por el pacto de retroventa y se lo intimaba a suscribir la correspondiente escritura traslativa de dominio, designando como escribana a la notaria Sosa (ver fs. documentos anexados antes del formulario para ingreso de datos (fs. 1) del expediente "Mendevil Jorge s/ Medidas cautelares" que en este acto tengo a al vista y que corre acollarado a los presentes).

En el mismo se requirió la prohibición de innovar respecto de la titularidad del bien, medida cautelar que fue dispuesta previa caución juratoria del Sr. Mendevil (ver fs. 24 y 25), cautela que luego fue ampliada a las acciones de las que fuera titular Sciacchitano en la sociedad "La Plata Valores SA", sociedad regularmente inscripta en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas que conforme informara dicha Dirección, el 7 de enero de 2015, tenía registrado su domicilio social en calle 6 n° 667 EP de La Plata, que no registraba nuevas inscripciones ni nuevas transferencias de acciones a la fecha del mismo, motivo

por el cual "...la composición societaria debería surgir del Libro de Registros de Acciones de la sociedad..." (ver fs. 41).

La medida de no innovar sobre las acciones que pudiera tener el demandado en la sociedad anónima aludida, fue anotada en forma provisoria y por 180 días, informando allí la Dirección de Personas Jurídicas que la Sociedad Anónima había registrado un cambio de domicilio social -calle 47 n°539- con fecha 14/8/2014 (ver fs. 62), aclarando el 3 de marzo de 2016 que se había tomado razón en forma definitiva de la prohibición de innovar y que conforme auto de fecha 14/08/2014 y 16/09/2015 registraba como domicilio social el aludido (calle 47 N°539).

Llama la atención que el actor, teniendo la posesión de lo adquirido desde julio de 2013, hubiera solicitado el 11 de abril de 2016 un mandamiento de constatación en el inmueble por él adquirido -sito en calle 46 n° 537/539-, a los fines de corroborar el estado de ocupación y/o intrusión del mismo requiriendo a su vez y para el caso de "...detectarse intrusión y/o abandono ..." se hiciera entrega provisoria del inmueble. (ver fs. 75 ). Luego volveré sobre este dato.

El 2 de marzo de 2017 el presidente de La Plata Valores SA se presentó espontáneamente en dicho incidente denunciando la falta de notificación de las medidas cautelares dispuestas, haciendo reserva de reclamar los daños y perjuicios que tal omisión pudiera ocasionar y denunciando que en los autos principales la sociedad había reconvenido por simulación absoluta y consecuente nulidad del acto jurídico en base al cual se habían dispuesto las cautelares (ver fs. 91/92).

Iniciado el presente proceso la demanda de escrituración fue interpuesta contra quien suscribiera el boleto -Sciacchitano- pero como el inmueble vendido había sido adquirido para y con dinero de La Plata Valores SA, la acción también se interpuso contra la sociedad aludida.

Sintéticamente la Sociedad co-demandada opuso como defensa de previo y especial pronunciamiento la falta de legitimación del Sr. Sciacchitano para contratar en nombre de la sociedad porque desde el año 2008 el mencionado no era presidente del directorio de la misma, conforme surgía de las actas de asambleas del libro social respectivo cuyas fotocopias certificadas anexó; agregando que el estatuto social en donde consta la designación del nombrado en tal carácter establece que el mandato de los directores lo era por tres ejercicios, que a la fecha de boleto habían pasado 8 años de su designación pero además y fundamentalmente porque del boleto protocolizado no se indicaba de dónde surge (que documentos se tuvo a la vista) la calidad invocada y al certificarse la firma del codemandado no se alude a su carácter de presidente de la sociedad sino sólo como persona física.

Luego de oponer dicha defensa, reconvino por simulación absoluta de dicho convenio, pues no sólo el Sr. Sciacchitano carecía de capacidad jurídica para poder vender el único inmueble propiedad de la SA sino que además resulta falaz la entrega de la posesión del mismo en el acto de la suscripción del contrato, porque la persona jurídica detentaba la posesión del bien desde que el mismo fue adquirido a su favor. Asimismo cuestionó la poca diligencia de quien se dice adquirente, pues a pesar del elevado precio que pagó, aparentemente en efectivo, por un inmueble del que no era titular dominial quien vendía, no se preocupó por tener a la vista los elementos societarios necesarios (acta de

asamblea, y directorio actualizados) además de constatar la vigencia y veracidad de los mandatos previo a la operación, como tampoco se preocupó él o la escribana de verificar que la sociedad hubiera decidido realizar esa operación, ya que era un verdadero acto de disposición pues dicha venta era ajena al objeto social de la misma.

Como argumento central de la reconvención deducida sostiene que el actor no ha acompañado constancias que permitan demostrar su solvencia económica, nunca tuvo la posesión del inmueble y además el dinero de la operación, por su monto -u\$s 900.000- no fue bancarizado conforme la ley 25345. Dinero que aclara nunca ingresó a la cuenta de la sociedad.

La sentencia al evaluar la excepción de falta de legitimación del Sr. Sciacchitano al suscribir el boleto, centró la atención en aquellos actos societarios que debían ser inscriptos en la Dirección de Personas Jurídicas para resultar oponibles hacia terceros, concluyendo que como no surgía prueba "...de la inscripción en el Registro respectivo de las modificaciones al contrato social, puntualmente en lo que atañe al cambio de Directorio mencionado, es decir el Acta de Asamblea del 2/10/2008..." consideró que la misma al no estar inscripta en el Registro correspondiente no le resultaba oponible al actor en los términos de la legislación que analizó.

Y con respecto a la contrademanda por simulación, como desestimó la defensa opuesta respecto de Sciacchitano, al resultar inoponibles a la parte actora los actos sociales no publicitados debidamente, ordenó la escrituración a favor de actor, desestimando la reconvención por simulación.

El agravio de la sociedad anónima se centra en que el decisorio omitió valorar las razones dadas al tiempo de contestar la demanda para justificar la falta de inscripción del acta del año 2008 o aquella del año 2011; a ese respecto alegó que como Sciacchitano había renunciado a su cargo de presidente del directorio en 2008, no tenía sentido inscribir mandatos vencidos, lo mismo que las transferencias de acciones que se hicieron luego de aprobarse el estatuto y que quedaron en el ámbito interno de la sociedad; agregando que la falta de representación del nombrado quedaba acreditada con la presentación de copias certificadas del libro de acta de asambleas de la sociedad y del libro de actas del directorio y que, habían inscripto la constitución del nuevo directorio como así el cambio del domicilio social porque con respecto al primero, eran mandatos vigentes y con respecto al segundo, era una reforma al estatuto social.

Adelanto que la queja será de recibo, porque en el particular, pareciera haberse perdido de vista que quien contrató con el Sr. Sciacchitano fue Mendevil, el que, vencido los plazos otorgados para el recupero del inmueble, demandó del vendedor y de la sociedad de la cual quien vendió alegó ser presidente del directorio, la escrituración del bien adquirido a su favor.

Frente a dicha demanda es la sociedad anónima la que se presenta y opone como defensa de "previo y especial pronunciamiento" la falta de legitimación de Sciacchitano, alegando como un hecho impeditivo al progreso de la misma, que el mencionado no era presidente del directorio de la persona jurídica al tiempo en que suscribió el boleto causa fuente de la obligación de hacer en reclamo. A fin de acreditar dicha circunstancia, acompañó copias certificadas de las actas de asamblea y actas de directorio de los libros sociales respectivos, de las cuales surgía tal detalle. Asimismo agregó que el actor no

manifestó que el vendedor le hubiera presentado los papeles que acreditaban dicha representación, los que tampoco se agregan al tiempo de solicitar la protocolización de dicho instrumento privado por ante la escribana Sosa.

Debe destacarse que, dentro del régimen dispositivo de nuestro Código, la formación del material de conocimiento en el proceso constituye una carga de las partes y condiciona la actuación del juez. De su actividad depende que sus pretensiones sean admitidas o rechazadas, de modo que, junto a la carga de la afirmación de los hechos, tienen la carga de la prueba de los mismos, cuando no fuesen reconocidos o no se trate de hechos notorios (Alsina, Hugo, Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial, t. III, p. 253). Por ello, pesa sobre las partes el imperativo del propio interés de aportar la prueba de sus afirmaciones o, en caso contrario, soportar las consecuencias de su omisión (SCBA, Ac. y Sent., 1964, v. III, ps. 66 y 957; 1967, v. I, p. 305, cit. por Morello-Passi Lanza-Berizonce, Códigos Procesales, t. V, p. 98).

En el caso, al actor no le bastaba con sostener que ciertos actos societarios por no estar inscriptos en la Dirección de Personas Jurídicas le resultaban inoponibles, pues frente a la defensa articulada, debió acompañar aquellos documentos que tuvo a la vista para constatar la representación alegada por Sciacchitano, ya que el informe elaborado por la Dirección de Personas Jurídicas el 7 de enero de 2015 al que alude al repeler la defensa opuesta (ver fs. 97/100), resulta posterior a la suscripción del boleto y su protocolización, motivo por el cual los cuestionamientos en torno a la falta de inscripción de dichas actas o los argumentos que llevaron al ente societario a inscribir las correspondientes al año 2014 y 2015 respectivamente, resultan estériles a los fines pretendidos, pues el actor debió probar cómo o por qué

medios verificó que la representación invocada por Sciacchitano al momento de la suscripción del boleto de compraventa se hallaba vigente.

A mayor abundamiento, se señala que el actor se preocupó por notificar en diciembre de 2013 y por carta documento (ver fs. 19) que el plazo para ejercer el pacto de retroventa consensuado en la cláusulas sexta había vencido, pero no actuó de la misma manera vencido aquél de 20 días que el vendedor tenía para entregarle, o al menos exhibirle, aquella documentación que emanada del ente societario, se había comprometido a lograr.

Con ello quiero significar que, aún cuando el Sr. Mendevil no hubiera tenido a la vista ninguna documentación que acreditara la representación societaria alegada por Sciacchitano al tiempo de suscribir el boleto objetivante, actitud por demás riesgosa ya que entregó en mano y a alguien que "dijo ser" presidente del directorio de una Sociedad Anónima la abultada suma de u\$s 900.000, teniendo la posibilidad de intimar 20 días después de realizada la operación, al vendedor a que cumpliera aquello a lo que se había comprometido - esto es lograr que la firma societaria "...acepte la compra original ..." y que además aprobara la "...presente venta con retroventa..." (ver cláusula segunda del boleto)-, ningún reclamo efectuó pues, si lo hubiera hecho, tal requerimiento hubiera sido presentado en autos al tiempo de contestar la defensa oportunamente opuesta por la sociedad anónima y la única documentación con la que el actor intenta repeler ese hecho impeditivo a la escrituración emprendida, es aquel informe elaborado por la Dirección de Personas Jurídicas provincial el 7 de enero de 2015.

Nada dice al respecto el actor al tiempo de contestar la defensa aludida y lo que es peor, ninguna prueba eficaz ofrece a tales fines pues aquella que

solicitó se exhibiera y en poder de la demandada, esto es el Libro de Asamblea, Directorio y registro de accionistas (ver fs. 100) había servido de sustento a la defensa opuesta y se anexó mediante copias certificadas por escribano público, las que no fueron redargüidas de falsas.

Con lo cual y aún en los términos de verdad relativa y contextual que puede obtenerse del proceso, el actor ninguna prueba aportó -ya sea documental, testimonial o registral- que hubiera comprobado cuáles documentos tuvo a la vista para verificar que, al momento de celebrar una compraventa de tamaña magnitud y entregando el precio de contado al vendedor, el Sr. Sciacchitano era el presidente del directorio de la sociedad propietaria del inmueble (Michele Taruffo, "Consideraciones sobre prueba y verdad", en "Sobre las fronteras", ed. Temis, Bogotá, año 2006, págs. 253 y ss.; esta Sala, causas 109.819, RSD 34/15 120.654, RSD 208/16; 122.546, RSD 237/17).

Bajo tales premisas, la defensa opuesta debe ser de recibo, pues las copias certificadas de las actas correspondientes a los libros sociales adjuntadas al oponer la excepción de previo y especial pronunciamiento por el ente societario, demuestran clara y certeramente que, a la fecha en que el boleto de compraventa se firmó, el Sr. Sciacchitano no era el presidente del directorio de "La Plata Valores SA"; documentos que el Sr. Mendevil como buen hombre de negocios debió exigir se le exhibieran con carácter previo a desembolsar una suma de dinero cercana al millón de dólares; diligencia que tampoco demostró -reitero-cuando vencido el plazo otorgado al Sr. Sciacchitano en la cláusula segunda del boleto suscripto por ambos, ninguna intimación concretó a fin de contar con los documentos que garantizaban que la operación se pudiera celebrar exitosamente.

En otras palabras y si bien resulta acertado aquello expuesto por la juez de la anterior instancia en torno a la publicidad de los actos sociales, y su oponibilidad a terceros, el actor confunde al sentenciante al contestar la defensa opuesta, pues todas aquellas pautas sobre las que enarbola su réplica no las tuvo en cuenta al contratar con quien alegó ser el presidente del directorio, con el agravante que, aún sabiendo qué constancias debía tener a la vista con carácter previo a pagar el precio convenido, colocó dicha responsabilidad en cabeza de quien vendía y fenecido el plazo otorgado ningún requerimiento formuló para hacerse de las mismas, pretendiendo escudarse para repeler la excepción opuesta, en que del informe elaborado por la Dirección de Personas Jurídicas el 7 de enero del 2015 surgía la calidad invocada por Sciacchitano (arts. 12, 58, 59, 60, 155 a 160, ccds. y sgts. ley 19550; 34, 163, 260, 266, 3330, 345,375, 384, 385, 395 y ccds. del CPCC).

Como corolario de lo hasta aquí expuesto, propicio al acuerdo hacer lugar a la excepción opuesta por "La Plata Valores SA", respecto del Sr. Sciacchitano, pues demostró mediante fotocopias certificadas extraídas de sus libros sociales, que el mencionado, desde el 2 de octubre de 2008, no era el presidente del directorio del ente social que resulta titular registral de lo vendido, lo que así dejó propuesto (art. 260, 266, 345, 375, 384, 385, 395 y ccds. del CPCC).

8. Siguiendo con la línea argumental trazada, se advierte que la sociedad anónima resulta titular registral del inmueble objeto del negocio jurídico entre Mendevil y Sciacchitano, pues, el actor insiste con que el dominio ha quedado irremediablemente consolidado en cabeza de este último porque la persona jurídica nunca aceptó la compra hecha a su favor en el año 2007, cuando dicha afirmación resulta al menos dudosa si se analiza el informe de dominio que sobre

la matrícula correspondiente al inmueble remitiera el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha 21/11/2024, el que además, difiere de aquél anexado por el actor tanto en el incidente de medidas cautelares como a fs. 27/28 del presente.

Al respecto, me permito señalar que de dicho informe se puede visualizar que en la columna destinada a certificaciones (última sobre el margen derecho si uno mira de frente las constancias de la matrícula que envía el Registro), luego del ingreso de los certificados solicitados para autorizar la venta a favor de la sociedad (los que figuran emitidos en el año 2007 y que coinciden con los referenciados por el escribano Almagro en la escritura de compra, anexada en original por el Archivo notarial y que en este acto tengo a la vista) obra asentado otro ingreso de certificados, el 18-11-2010 que aluden a una "aceptación de compra".

Con lo cual y si dicha atestación se la relaciona con el asiento número 9 (columna margen izquierdo del informe) del que surge como NOTA que el Sr. Sciacchitano "manifiesta que la compra la efectúa para y con dinero de LA PLATA VALORES SA, quien oportunamente aceptará la misma..."; lo afirmado en el sentido que la titularidad del bien ha quedado irremediabilmente en cabeza del sr. Sciacchitano, no resulta cierta, pues en el año 2011 la sociedad gestionó certificados para aceptar dicha compra y no obstante que dicha gestión no impactó en el asiento registral aludido, tampoco el actor se preocupó por requerir los documentos societarios que quien vendía se comprometió a obtener en el plazo máximo de 20 días de suscripto el boleto (arts. 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 23 sgts. y ccds. de la ley 17.801) .

9. Despejadas como se viera las cuestiones suscitadas en torno a la representación invocada por Sciacchitano en el boleto aludido como así la

situación registral del inmueble objeto de venta, corresponde dilucidar si la acción de simulación y nulidad de dicho acto, obran prescriptas, ya que el actor sostuvo dicha defensa al contestar la reconvención deducida por la Sociedad Anónima. Al respecto sostuvo que el plazo de dos años previsto en el art. 4030 del C.Civil aplicable en el particular, debía contarse para la primera de ellas desde la venta del inmueble y para la segunda, a partir de la fecha de la generación del acto (ver fs, 101 vta.), con lo cual ambas se encontraban prescriptas.

Adelanto que las defensas de prescripción no pueden ser de recibo, pues el art. 4030 del C.Civil -incluido en la Sección Tercera "DE LA ADQUISICION Y PERDIDA DE LOS DERECHOS REALES Y PERSONALES POR EL TRANSCURSO DEL TIEMPO", Título II "De la prescripción de las acciones en particular"- disponía que "La acción de nulidad de los actos jurídicos, por violencia, intimidación, dolo, error, o falsa causa, se prescribe por dos años, desde que la violencia o intimidación hubiese cesado, y desde que el error, el dolo, o falsa causa fuese conocida.

Prescribe a los dos años la acción para dejar sin efecto entre las partes un acto simulado, sea la simulación absoluta o relativa. El plazo se computará desde que el aparente titular del derecho hubiere intentado desconocer la simulación..."

Con lo cual y como el plazo del segundo párrafo sólo tiene sentido frente a una acción entre partes; cuando quien articula la misma es un tercero -como ocurre en el caso- el plazo prescriptivo, necesariamente, ha de computarse desde el momento en que ese tercero ha tomado conocimiento del acto simulado que lo perjudica (SCBA, Ac. 87740, sentencia del 09/11/2005; Ac. C 122820,

sentencia del 17/11/2020; esta Cámara, Sala 1, causa 110390 RSD 240/16; e.o.).

En autos, la sociedad co-demandada sostuvo que tomó conocimiento de la existencia del boleto -del que no fue parte- con la notificación de la demanda, esto es el 28 de agosto de 2016 (ver fs. 48)-, ya que si bien la existencia de un boleto entre Sciacchitano y Mendevil fue conocido y denunciado como un hecho gravísimo en la Asamblea General Ordinaria de diciembre de 2014, asamblea en donde se habían dispuesto los apoderamientos necesarios no sólo para aceptar la compra del inmueble a favor de la persona jurídica efectuada en el año 2007, sino también aquellos necesarios para iniciar las denuncias penales y acciones civiles que correspondieran para proteger el mencionado inmueble, alegó que las medida cautelares dispuestas sobre el mismo o aquellas decididas sobre el paquete accionario del Sr. Sciacchitano no le habían sido notificadas -ver fs. 91/92 del incidente respectivo- y tampoco se lo intimó a escriturar pues la carta documento -que expresamente desconoció en su autenticidad- fue enviada al nombrado en forma personal y a su domicilio real (ver fs. 19).

El actor, no ofreció prueba alguna respecto del conocimiento que la sociedad anónima hubiera podido tener del acto con carácter previo a ser notificada de la demanda de escrituración (ver fs. 107/108), motivo por el cual, ninguna duda cabe que la reconvención deducida se encuentra vigente y debe ser analizada en lo que sigue, lo que así dejo propuesto al acuerdo de mi distinguido colega (arts. 260, 266, 330, 345, 354, 375, 384 y ccds. del CPCC; 954, 955 4030 y ccds. del C.C.)

10. Reconvención por Simulación. Nulidad Absoluta del acto.

Resulta conveniente, según mi parecer, recordar qué disponía el Código de Vélez Sarfield en su Título II (titulado de los Actos Jurídicos), Capítulo I (titulado de la Simulación de los Actos Jurídicos), el que comprendía los arts. 955 a 960 inclusive.

Dicho Capítulo expresaba: "...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.

Art. 959. Los que hubieren simulado un acto con el fin de violar las leyes o de perjudicar a un tercero, no pueden ejercer acción alguna el uno contra el otro, sobre la simulación, salvo que la acción tenga por objeto dejar sin efecto el acto y las partes no puedan obtener ningún beneficio de la anulación (Artículo sustituido por art. 1° de la Ley N° 17.711 B.O. 26/4/1968. Vigencia: a partir del 1° de julio de 1968.)

Art. 960. Si hubiere sobre la simulación un contradocumento firmado por alguna de las partes, para dejar sin efecto el acto simulado, cuando éste hubiera sido ilícito, o cuando fuere lícito, explicando o restringiendo el acto precedente, los jueces pueden conocer sobre él y sobre la simulación, si el contradocumento no contuviese algo contra la prohibición de las leyes, o contra los derechos de un tercero....".

En los presentes y como quedara visto el acto cuestionado contiene cláusulas que no son sinceras por cuanto -al menos Sciacchitano- sabía que no era quien alegaba ser (presidente del directorio de La Plata Valores SA") y sabía que vendía una propiedad que no era propia, comprometiéndose a obtener de la sociedad que dijo representar determinados actos asamblearios que eran de cumplimiento imposible.

Además de ello y aún colocándonos en la postura más favorable al actor, esto es que actuó en forma poco diligente frente a un negocio de tamaño magnitud, entregando casi un millón de dólares sin cerciorarse que quien alegaba ser el representante social del titular dominial del inmueble en verdad lo fuera y estuviera autorizado por la Asamblea de socios en vender el único inmueble de su patrimonio, acto de confianza extrema si los hay; cuando tuvo a la vista el Estatuto Social de "La Plata Valores SA" (ver fs. 43/46) con carácter previo a demandar la escrituración del mismo, al menos debió intimar a Sciacchitano a exhibirle el acta de Asamblea por medio de la cual dicha sociedad lo había autorizado a formular un verdadero acto de disposición, porque la compra venta de inmuebles era una actividad extraña al objeto social de dicha persona jurídica (ver la fotocopia del estatuto correspondiente y petición del 4 de junio de 2015, arts. 58 de la ley 19550 ).

Nada de ello ocurre en el particular, en donde el actor obtuvo una medida cautelar de no innovar sobre el inmueble perteneciente al ente societario -de su asiento registral surge que no tenía plazo para aceptar la compra hecha con dinero del ente y a su nombre-, luego hizo extensiva dicha medida sobre el paquete accionario de Sciacchitano (ver 61/62)- y no obstante ello nunca notificó dichas medidas a la sociedad anónima -aún cuando tenía conocimiento que su domicilio social había sido cambiado, coincidía con uno de los numerales del inmueble adquirido -47 n° 539, él adquirió el bien sito en calle 47 n° 537/539- y dicho cambio se encontraba debidamente inscripto en la Dirección de Personas Jurídicas provincial (ver fs. 69/71 del incidente de medidas cautelares acollarado).

Si a ello se agrega que la Sociedad Anónima ha negado que el actor se encontrara en posesión real y efectiva del inmueble desde la firma del boleto, cuestionando a su vez la capacidad económica de Mendevil para adquirir dicha propiedad por la suma de u\$s 900.000, suma que además no fue bancarizada cuando las exigencias legales así lo exigían y frente a dichos cuestionamientos, Mendevil al tomar conocimiento del cambio de domicilio social y a pesar de la posesión alegada, requirió un mandamiento de constatación con carácter de urgente y en caso de intrusión o abandono, la entrega provisoria del mismo (ver fs. 75 y 82/83), sin que efectivizara luego dicha entrega, a pesar del abandono constatado del bien (ver informe del oficial de justicia de fs. 83). Y, frente a la medida para mejor proveer dispuesta por esta Sala, la AFIP informó que el actor se encontraba inscripto como monotributista (ver documento adjunto al oficio del 5/6/2024) e intimados ambos contratantes a que anexaran copia fiel de las declaraciones juradas presentadas en los períodos fiscales 2012, 2013 y 2014,

ninguno de los dos dió cumplimiento con la intimación dispuesta, ya que el actor no adjuntó ninguna constancia y Sciacchitano lo hizo en forma parcial e incompleta, con el agravante que según lo informado por la AFIP, en el período 07 y 08 de 2013 se habría dado de baja definitiva en el monotributo autónomo ( ver documentos adjuntos al oficio de fecha 26/6/2024 y escrito del 3/10/2024).

Las conductas descritas como así las informaciones probatorias colectadas constituyen presunciones concretas en punto a que el actor carecía de la solvencia y capacidad económica como para pagar con dinero en efectivo el precio fijado para la compraventa (U\$S 900.000), dinero que no se acredita mediante prueba documental alguna haber sido transferido al ente social propietario del inmueble, cuya posesión por parte del actor también resulta dudosa pues si hubiera gozado de la misma desde junio de 2013 carece de sentido solicitar un mandamiento de constatación en el mes de abril de 2016 y no adoptar ninguna medida frente a la existencia de un cartel en el frente del inmueble tal lo descrito por el oficial de justicia en mayo de 2016 (ver fs. 83).

Es que como ya ha dicho esta Sala, las presunciones sólo constituirán prueba en tanto se funden en hechos reales y probados y cuando por su número, precisión, gravedad y concordancia, lleven al ánimo del juez la razonable convicción de la verdad del hecho o hechos controvertidos, conforme a las reglas de la sana crítica, aunque no llegue a producir una certeza absoluta. Esto es, deben tener aptitud para generar un suficiente grado de certeza, y no de mera probabilidad, acerca de la existencia del hecho que es objeto de prueba; deben ser susceptibles de interpretarse con un sentido único, formando entre sí un conjunto armonioso y coherente (conf. Lino E. Palacio, "Derecho Procesal Civil", v. V, p. 453; esta Sala, causa 113.138, RSD 22/11).

Tales hechos, que en este esquema de valoración probatoria se denominan indicios, en sí mismos o en conjunción con otros sirven para inducir la existencia o inexistencia de otro hecho o de otra situación, en virtud de la conexión lógica que entre ellos encuentre el juez, basado en los principios o las nociones comunes que constituyen su cultura general o que el dictamen de técnicos le proporciona (Hernando Devis Echandía, "Teoría General de la Prueba Judicial", ed. Víctor P. de Zavalía, año 1976, T II, p. 616; causas 118.511 RSD 86/15; 121.021, RSD 25/17; 121.029, RSD 44/17).

Como consecuencia de ello, se comparte la postura de la sociedad anónima cuando afirma que el acto es simulado, ya que a través de las pruebas y conductas señaladas existe la probabilidad prevalectante que, efectivamente, el acto de compraventa hubiera encubierto un préstamo personal de dinero de Mendevil a Sciacchitano -persona física- que nunca devolvió -lo que justifica el monto y las cuotas establecidas para el pacto de retroventa allí consensuado- hecho a sabiendas -al menos por parte de Sciacchitano- que se perjudicaba a la sociedad anónima propietaria del inmueble, tal como se afirmara al interponer la contrademanda aludida (arts.. 36 inc. 2, doctrina 354 inc. 1° del C. Proc.).

Y, ello es así, porque como correctamente lo señalara la sociedad anónima al recurrir, en los presentes concurren circunstancias que dan certeza a la existencia de un acto simulado pues la compraventa aludida contiene cláusulas que no son sinceras y además encubre un "empréstito de consumo" tal el concepto con que el propio Mendevil calificó la recepción del dinero por parte de Sciacchitano al contestar el memorial del ente societario (ver específicamente pág.12 del escrito de fecha 27/9/2023).

Por lo demás, Sciacchitano sabía perfectamente que no tenía la representación social que invocara, prometió en venta un inmueble de una persona jurídica de la que no podía solicitar autorización alguna para llevar adelante la obligación de hacer comprometida y si percibió el precio de la venta allí pactado, luego no lo devolvió, perjudicando con su actitud bienes de terceros que no participaron ni podían participar del negocio prometido (art. 955 del C.Civil).

En el caso la operación de venta concretada el 6/6/2013 nada tiene de real, sólo existe certezas en torno a las firmas de quien lo suscriben, o quien solicitó la protocolización del mismo ante escribano público fue el propio Sciacchitano persona física (ver fs. 38/40 de los presentes) ya que éste último al menos, sabía que el acto que suscribía nada tenía de real (art. 956 del C.Civil), circunstancia que se agrava aún más cuando el actor sostiene encontrarse en posesión de lo adquirido desde el 6 de junio de 2013 y necesita de un mandamiento de constatación en el año 2015 para conocer el real estado en que se encuentra el bien que en teoría poseía y, simplemente se vuelve oscura cuando el actor no puede acreditar solvencia económica como para justificar la compra aludida.

Dicha orfandad probatoria si se confronta con aquella cláusula quinta y siguientes del boleto oportunamente suscripto, permite suponer que el acto simula una compraventa pero en verdad encubre un empréstito de consumo entre personas físicas -tal la calificación dada por Mendevil al contestar los agravios del sector demandado-, préstamo de dinero cuya entrega y oportuna devolución debe necesariamente y en caso de así estimarlo conveniente el actor, ser materia de dilucidación en otro proceso y por ante un juez diverso al que

resolviera el presente conflicto, ya que esa elección corre por cuenta de quien accione el recupero de una suma que en la instancia del presente proceso no se acreditó encontrarse dentro del patrimonio del actor y mucho menos que haya sido oblada el 6 de junio de 2013.

La gravedad de los hechos señalados precedentemente, generan, como expusiera, suficiente grado de certeza, pues nos enfrentamos a indicios concordantes que conforman un conjunto armonioso y coherente (Cfr. PALACIO: Ob. y Lug.cits., págs. 452-453, núm. 665, literal B- "a" y "b"; v. tamb. CAMARA: Ob. cit., págs. 202-203, núm. 143; etc.).

Lo hasta aquí expuesto permite declarar la nulidad absoluta del boleto de compraventa suscripto el 6/6/2013 entre el Sr. Jorge Alberto Mendevil y el Sr. Jorge Pablo Sciacchitano, instrumento privado protocolizado el día 7/6/2013, negocio jurídico que simula una compraventa de bien inmueble registrable pero al parecer encubre un empréstito de dinero para consumo personal del demandado, lo que así dejo propuesto al acuerdo de mi distinguido colega de Sala (arts. 955, 956, 957 y ccdds. del Código Civil; 34, 163, 260, 266, 375, 384, 385 y ccdds. del CPCC).

11. Las costas de ambas instancias por la acción principal que se rechaza y por las defensas y reconvencción deducida que prospera, se imponen a cargo de actor en su condición de vencido (arts. 68 y 274 del CPCC).

Voto por la NEGATIVA.

Por los mismos fundamentos el doctor SOTO votó en igual sentido.

A LA SEGUNDA CUESTION PROPUESTA, LA DOCTORA LARUMBE DIJO:

Obtenido el necesario acuerdo de opiniones al tratar y decidir la cuestión anterior, corresponde 1) Revocar la sentencia dictada e 31/7/2023. 2) Hacer lugar a la excepción de falta de legitimación para obrar interpuesta por "La Plata Valores SA" respecto del Sr. Jorge Pablo Sciacchitano y en su mérito rechazar la demanda de escrituración interpuesta por Jorge Alberto Mendevil contra Jorge Pablo Sciacchitano y La Plata Valores SA, por cuanto la mencionada sociedad demostró de manera fehaciente que el nombrado Sciacchitano a la fecha en que suscribió el boleto de compraventa de fecha 6/6/2013 no era presidente del directorio de la persona jurídica titular registral del inmueble que vendió. 3) Hacer lugar asimismo a la acción de nulidad absoluta por simulación del boleto de compraventa suscripto el día 6/6/2013 entre el Sr. Jorge Alberto Mendevil y Jorge Pablo Sciacchitano, instrumento privado protocolizado mediante escritura pública n°18 pasada por ante la notaria Adriana Myrtha Sosa, titular del Registro Notarial N° 252 de La Plata, boleto de compraventa que se declara nulo de nulidad absoluta pues simula una compraventa de bien inmueble registrable - Matrícula 165409 del Pdo. de La Plata (55)- pero al parecer encubre un empréstito de dinero para consumo personal a favor del nombrado Sciacchitano. 4) Imponer las costas de ambas instancias y por la acción principal que se rechaza como así por la defensas y la contrademanda que prospera, al actor por resultar vencido (arts. 68 y 274 del CPCC). 5) Diferir la regulación de honorarios para la oportunidad en que existan justipreciados los de la instancia precedente.

ASÍ LO VOTO.

El doctor SOTO adhirió en un todo al voto que antecede, con lo que se dio por terminado el Acuerdo, dictándose por el Tribunal la siguiente:

S E N T E N C I A

La Plata, 19 de Diciembre de 2024.

**AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO:**

Que en el precedente acuerdo ha quedado establecido que el decisorio dictado el 31 de julio de 2023 no es justo (arts. 168, 171 Const. provincial; arts. 3, 955 a 960 del Código Civil; 12, 22, 58 ccds, y sgts. de la ley 19.550; 34, 163, 260, 266, 330, 345, 354, 375, 384, 385, 395 y ccds. del CPCC.; jurisprudencia citada).

POR ELLO, corresponde: 1) Revocar la sentencia dictada e 31/7/2023. 2) Hacer lugar a la excepción de falta de legitimación para obrar interpuesta por "La Plata Valores SA" respecto del Sr. Jorge Pablo Sciacchitano y en su mérito rechazar la demanda de escrituración interpuesta por Jorge Alberto Mendevil contra Jorge Pablo Sciacchitano y La Plata Valores SA, por cuanto la mencionada sociedad demostró de manera fehaciente que el nombrado Sciacchitano a la fecha en que suscribió el boleto de compraventa de fecha 6/6/2013 no era presidente del directorio de la persona jurídica titular registral del inmueble que vendió. 3) Hacer lugar asimismo a la acción de nulidad absoluta por simulación del boleto de compraventa suscripto el día 6/6/2013 entre el Sr. Jorge Alberto Mendevil y Jorge Pablo Sciacchitano, instrumento privado protocolizado mediante escritura pública n°18 pasada por ante la notaria Adriana Myrtha Sosa, titular del Registro Notarial N° 252 de La Plata, boleto de compraventa que se declara nulo de nulidad absoluta pues simula una compraventa de bien inmueble registrable - Matrícula 165409 del Pdo. de La Plata (55)- pero al parecer encubre un empréstito de dinero para consumo personal a favor del nombrado Sciacchitano. 4) Imponer las costas de ambas instancias y por la acción principal que se rechaza como así por la defensas y la contrademanda que prospera, al actor por

resultar vencido (arts. 68 y 274 del CPCC). 5) Diferir la regulación de honorarios para la oportunidad en que existan justipreciados los de la instancia precedente. Regístrese. Notifíquese (SCBA art. 10 de la AC. 4013 mod. por AC. 4039 ). Devuélvase.

ANDRES A. SOTO JUEZ

LAURA M. LARUMBE JUEZ