

EXPTE. 13-05170927-0-1

MORENO ROBERTO EN J.
55187 GOMEZ SERGIO Y
GOMEZ SPURI MARIA
ISABEL C/ROBERTO
MORENO
S/ESCRITURACION S/REP
Y SU ACUM. GOMEZ SPURI
MARIA ISABEL

EXCMA SUPREMA CORTE:

Se ha corrido vista a esta Procuración General del recurso extraordinario interpuesto por el actor señor Roberto Moreno y la codemandada señora María Isabel Gómez Spuri, en contra de la sentencia dictada por la Quinta Cámara en lo Civil, a fs. 264 de los Autos 010305/55187 originarios del Segundo Juzgado Civil de San Martín.

En autos los señores Sergio Gómez y María Isabel Gómez Spuri interpusieron demanda por juicio de escrituración y en subsidio simulación. Relataron que adquirieron dos inmuebles en el año 2003 de la firma Gual Hnos. SACIFIA, en el que practicaban su actividad de producción vitivinícola en calidad de locatarios. Que por razones de organización administrativa convinieron que se otorgara la escritura a favor del accionado, quien era un empleado de confianza quien firmó un boleto de compraventa por el que se comprometía a transferir los inmuebles a favor de los actores dentro de los treinta días de ser requerido. En el año 2011 ante la posibilidad de venta de los inmuebles y ante la pérdida de confianza se emplazó al demandado a que escriturara a lo que se negó.

El accionado negó los hechos, sostuvo que el boleto de compraventa era un acto simulado, interpuso las defensas de prescripción y falta de legitimación substancial activa de la señora María Isabel Gómez Spuri

El Juzgado de primera instancia hizo lugar a la demanda y la Cámara revocó parcialmente el fallo, solamente en lo que respecta a la falta de legitimación substancial activa de la codemandada

II. El accionado funda su recurso en el art. 145 II incs. d) y g) del CPCCT.

Expone que la Cámara hizo lugar a una acción de escrituración con fundamentos propios de una simulación cuando reconocen plataformas fácticas distintas. Que el A quo se apartó de las circunstancias de la causa, omitió valorar pruebas decisivas y dejó de aplicar normas relativas a la posesión y adquisición. Que el documento al que los actores le dieron carácter de contradocumento la Cámara lo valoró como boleto de compraventa. Que los accionantes no podían ser dueños y que después volver a comprar, que no podían comprar dos veces a Gual Hnos y a Moreno. Que la sentencia penal consideró que el boleto de compraventa era un acto simulado y que no se pagó precio-. Finalmente sostiene que el actor tenía solo tenencia pero no posesión.

III. Funda el recurso en el art. 145 II inc. c) y d) del CPCCT.

Por su parte la señora María Isabel Spuri interpuso recurso extraordinario alegando que no se ha tenido en cuenta que los inmuebles fueron adquiridos por los dos hermanos, que por problemas societarios convinieron que transitoriamente figurara como adquirente el accionado quien firmó un boleto de compraventa como contradocumento y en garantía. Dice que las acciones de escrituración y simulación reconocen hechos constitutivos comunes pero que la Cámara solo se pronunció sobre una por lo que la sentencia resuelve citra petita. Que si bien es cierto que en el boleto de compraventa solo se consigna el nombre de Sergio Gómez, aquel instrumento debías relacionarse con el negocio antecedente de carácter simulado acerca de cuya validez no se pronunció la Cámara. Que no se tuvo en cuenta que se probó la posesión de ambos actores adquirentes, y ambos eran mandantes del demandado. Alega que era necesario que la Cámara se pronunciara sobre la validez del primer negocio para luego pronunciarse sobre la escrituración.

IV. Entiende este Ministerio que los recursos incoados no deben prosperar.

V.E. ha sostenido que la tacha de arbitrariedad requiere que se invoque y demuestre la existencia de vicios graves en el pronunciamiento judicial consistentes en razonamientos groseramente ilógicos o contradictorios, apartamiento palmario de las circunstancias del proceso, omisión de considerar hechos y pruebas decisivas o carencia absoluta de fundamentación (L.S. 188-311; 188-446; 192-206; 209-348; entre numerosísimos fallos), y que el recurso de inconstitucionalidad es un remedio excepcional ante hechos que la muestren manifiesta, contundente, no siendo procedente cuando sólo media una crítica o ante la mera discrepancia con el fallo impugnado, pues de lo contrario se haría de aquel

una instancia ordinaria contraviniendo todo el sistema constitucional recursivo (L.S. 157-398; L.A. 84-257; 89-357; 91-143; 94-343).

Si bien la parte quejosa ha invocado diversas causales o subespecies de arbitrariedad, no ha evidenciado fehaciente ni suficientemente (Cfr: Sagüés, Néstor Pedro, Derecho Procesal Constitucional, Recurso Extraordinario, t. 2, p. 195; vid. tb. C.S.J.N., 9/12/86, E.D. 121-276) la configuración concreta, acabada y certera de ninguna. En realidad, discrepa, o disiente, con las conclusiones a las que arribó la Cámara en su resolución en crisis, donde aquella afirmó, razonablemente y fundada en las pruebas rendidas, que: a) la condena a escriturar puede calificarse como propósito principal; b) subsidiariamente pidieron la declaración de nulidad del negocio de transferencia de los inmuebles en el que participaron las empresas Gual Hnos como vendedora y el accionado como comprador; c) que por ello debía atenderse a lo solicitado en primer término como objeto principal y en caso de no prosperar por el principio de eventualidad procesal ingresar en lo solicitado en subsidio; d) que el boleto de compraventa establecía la venta de los inmuebles de parte del accionado al señor Gómez, reconocía haber recibido el precio y se comprometía a escriturar en 30 días de ser requerido; e) que el demandado no acreditó que el acto jurídico de la compraventa reuniera elementos para considerarlo simulado; f) observó que el inmueble siempre estuvo en poder de los accionantes quienes jamás se vieron privados de su tenencia; g) se hicieron innumerables bloqueos registrales (años 2008, 2009, 2011, 2012) que demuestran la voluntad de escriturar ya que no podían ser hechos sin la voluntad del titular registral, frustrándose las transferencias por existir deudas a su nombre; h) que el demandado desconoce en esta causa lo que reconoció en el proceso penal; i) las pruebas corroboran que el señor Moreno actuaba por cuenta y orden de su empleador, lo que resulta también de los testimonios rendidos por los señores Funes, Bellene y Trigo de los que surge que los actores tenían su actividad en los inmuebles primero como inquilinos y luego como propietarios lo que concuerda con el boleto; i) que el acto instrumentado en el boleto de compraventa es válida y la prescripción se encontró interrumpida por la posesión en la que la compradora entró el mismo día 3 de noviembre de 2003. Ello independientemente de que en la explotación del giro comercial haya existido distintas sociedades en las que siempre estuvo presente el señor Sergio Gómez; j) respecto de la falta de legitimación sustancial pasiva de la señora Gómez Spuri, sostuvo que la legitimación para obrar debe surgir indubitada del material probatorio incorporado a la causa lo que entendió no había ocurrido puesto que si el objeto era la obligación de escriturar que surge del contrato de compraventa celebrado con el demandado, no fue suscripto por la

misma, que si bien puede tener un interés por estar involucrada en los negocios familiares, no es suficiente para obligar al demandado en relación a ella.

Los fundamentos de la Cámara no logran ser suficientemente desvirtuados y se encuentran motivados suficientemente en las manifestaciones del demandado en el Expte Penal P-140969/12 y las testimoniales, entre otras pruebas. Entre otros conceptos, el demandado señaló a fs. 209 que el Fiscal no había tenido en cuenta los bloqueos registrales que demostraban la voluntad del imputado en escriturar y el reconocimiento que los inmuebles estuvieron siempre en poder de la parte actora y la plataforma fáctica tiene también sustento en la documentación y las testimoniales. El A quo privilegió la vigencia del principio de buena fe por el que el accionado no podía apartarse de lo manifestado en sede penal y ello no ha sido desvirtuado. La autoridad de la sentencia penal sólo se aplica a aquellas disposiciones que, en estricta lógica, resultan indispensables para la solución del problema y la absolución penal, en nada obsta para que en sede civil se analice la causa (LS368-108)

Igualmente la no suscripción del boleto de compraventa por parte de la señora Gómez Spuri decide la suerte de su recurso, no existiendo resolución citra petita toda vez que la simulación del negocio inicial fue interpuesta en forma subsidiaria a la acción de escrituración a la que se hizo lugar. Ello sin perjuicio de su expectativa y las pruebas de su participación en los negocios familiares que demostraban interés en el bien objeto de la demanda, lo que pone de manifiesto su razón probable para litigar y que podrá ser tenido en cuenta a los efectos de la imposición de costas.

Por las razones expuestas, y de conformidad a los artículos 3, 27, 28 inciso 1 y 29 de la Ley 8.911, esta Procuración General entiende que corresponde el rechazo de los recursos extraordinarios.

Despacho, 19 de septiembre de 2022