



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-122545-1

“Franco, Sandra K. y ot.
c/ Basso, Pablo A. y ot.
s/ Escrituración”
C. 122.545

Suprema Corte de Justicia:

I.- La Sala I de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Isidro resolvió modificar la sentencia de primera instancia y en consecuencia, dispuso hacer lugar a la demanda por simulación promovida por Sandra Franco y Maximiliano De Genaro contra Proyecto Rosales S.R.L. y Federico Micheletti, decretando la nulidad de la compraventa inmobiliaria celebrada el 27 de septiembre de 2012 entre ambos co-demandados, restituyendo el dominio del bien a su estado anterior y acogiendo asimismo la escrituración reclamada del inmueble en favor de los accionantes, aunque rechazando la pretensión compensatoria del precio formulada por éstos (v. pronunciamientos de fs. 561/583 y 510/529, respectivamente).

Impuso las costas siguiendo los lineamientos de las condenas sustanciales impuestas.

II.- Para así decidir, la Alzada determinó que el caso encuadraba en las disposiciones de defensa del consumidor y por aplicación del artículo 7 *in fine* del nuevo Código Civil y Comercial, señaló que también correspondía aplicar la normativa comprendida en los artículos 1092 y siguientes de dicho cuerpo normativo. Ello, sin perjuicio de dejar a salvo la que pudiera corresponder al tercero adquirente, conforme la conducta exigible al momento de la contratación.

Tuvo por no controvertido el hecho de que el día 22 de febrero de 2010 los actores pactaron con Salvador Roberto Finocchiaro y Pablo Alberto Basso, actuando éstos en su carácter de socios gerentes de Proyecto Rosales S.R.L., la venta del inmueble de autos. Que se convino por dicha operación un precio total de USD 110.000, pagaderos en cuotas a partir de la suscripción del boleto de compraventa, cancelándose una última al momento de la escrituración pactada para el día 22 de febrero de 2012. También tuvo por incontestado el

hecho de que el día 23 de febrero de 2010, en coincidencia con el pago de la segunda de las cuotas convenidas, se entregó a los adquirentes la posesión real y efectiva del inmueble, libre de intrusos o cualquier otro ocupante.

Entre los hechos no controvertidos se incluyeron también los términos del acuerdo que las vinculaba. Destacó así que la escritura traslativa de dominio se otorgaría ante la Escribana Liliana María Lenta, en el plazo de 24 meses, contados desde la firma del boleto de compraventa. Para ello, los vendedores se comprometían a presentar a la notaria los documentos requeridos para la realización del acto. Agregó que de la convención analizada surgía a la vez que en caso de acreditarse algún incumplimiento, las partes podrían solicitar la prestación debida, con las correspondientes penalidades o proceder a la rescisión del contrato. Sobre dicho piso de marcha, examinando los términos de la relación a la luz de la buena fe contractual y ponderando la necesidad de efectuar un análisis global del negocio jurídico, estimó que los incumplimientos fueron recíprocos. Concluyó así que los accionantes dejaron de abonar sin haber acreditado debidamente el motivo de tal actitud y sin intimar de modo fehaciente a la demandada a cumplir con su obligación, así como tampoco lograron acreditar que, al momento de suspender el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, la demandada registrara algún obstáculo que impidiera escriturar en el plazo convenido.

Por otra parte, en relación a la parte vendedora, juzgó que no bastaba con la mera acreditación del incumplimiento para hacer valer el pacto comisorio. Señaló, en cambio, que era necesario acreditarlo pero además demostrar que la conducta le era imputable a la otra parte. Por eso destacó la falta de intimación expresa al cumplimiento del contrato, continuando con el pago de las obligaciones, juzgando por ende prematura la resolución contractual, considerando además que los adquirentes habían saldado un importe equivalente al 43% del inmueble y se encontraban en posesión del mismo. Estimó que dicha conducta resultaba incompatible con las previsiones del artículo 1071 del Código Civil y el equivalente artículo 10 del Código Civil y Comercial.

Sostuvo que en su calidad de proveedora de bienes (arts. 1093 del CCCN y 2 de la ley 24.240) la parte vendedora debió observar una conducta más diligente y guiada hacia la conservación del negocio. Y a renglón seguido, destacó que si bien se manifestó por



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-122545-1

ambos contendientes la realización de reclamos extrajudiciales recíprocos, concluyó que los mismos no se habían demostrado de manera fehaciente. Tuvo así por acreditado que la parte actora dejó de abonar pero a su vez, la parte vendedora, cuando estuvieron reunidas las condiciones formales para proceder a la escrituración (aprobación de planos, inscripción de la subdivisión y reglamento de propiedad horizontal), tampoco instó el cumplimiento de las obligaciones pendientes, ni el perfeccionamiento de la escritura, procediendo prematuramente a la resolución del contrato y a la ulterior transmisión del inmueble a favor de Federico Micheletti en el transcurso de pocos meses.

De ese modo concluyó luego del análisis de la prueba agregada a la causa, que los compradores debían abonar seis cuotas pendientes de USD 1.500 y un saldo de USD 54.000 pagaderos al momento de la celebración de la escritura, al tiempo que al no hallar verificados los extremos de incumplimiento que recíprocamente se atribuyeron los contratantes, rechazó asimismo las penalidades pretendidas, desestimando igualmente la procedencia del pacto comisorio invocado.

Ahora bien, la solución propiciada con relación al cumplimiento contractual reclamado obligó al tribunal a expedirse en punto a la denunciada simulación de la compraventa efectuada por Proyecto Rosales S.R.L. en favor de Micheletti, oportunamente invocada por los actores. En este sentido, sostuvo que la simulación consiste en un defecto de la buena fe, representado por la discordancia consciente y acordada entre la voluntad real y la declarada por los otorgantes del acto, efectuada con el ánimo de engañar, de donde puede resultar la lesión al ordenamiento jurídico o a derechos de terceros. Abundó en tal sentido sobre la importancia de la prueba indiciaria a efectos de acreditar los extremos que la configuran. Y en ese orden de ideas, tuvo por verificado que el tercero comprador, Federico Micheletti, incurrió en la falsa declaración de hallarse en la posesión real y efectiva del bien adquirido. Ello así, por cuanto tuvo también por debidamente acreditado que los accionantes detentaban dicha posesión al momento del acto cuestionado, posesión que a su vez pretendieron proteger a partir de las actuaciones judiciales iniciadas el día 31 de octubre de 2012, caratuladas "*Franco, Sandra Karina y ot. c/ Basso, Pablo Alberto y ot. s/ Medidas cautelares*", cuyas copias certificadas tuvo a la vista la Alzada, al momento de resolver. En

dichas actuaciones, el mismo tribunal hizo lugar al interdicto de retener promovido por Sandra Karina Franco, Maximiliano Gabriel Degenaro y Esteban Bertucci contra Gabriel Micheletti y Pablo Alberto Basso, a quienes se les ordenó abstenerse de perturbar o amenazar mediante actos materiales la posesión o tenencia que los actores ejercen con relación al bien de autos.

Se justificó que en función de la prueba producida en la causa no se había demostrado que el adquirente Micheletti hubiera sido despojado del bien. También se destacó la acreditada relación de amistad entre los contratantes de la operación cuestionada. Asimismo, pese a conocer el proyecto inmobiliario, se juzgó poco prudente e *in fieri*, sospechoso, que se procediera a la compra de un inmueble sin siquiera verificar su estado de ocupación, todo lo cual cobraba relevancia significativa en consideración de la profesión de abogado del señor Micheletti. Similares conclusiones derivó del análisis de la prueba relativa al valor del bien -que juzgó alejado de los valores de mercado- y la verificación del efectivo pago de las sumas convenidas. Por ello, la Alzada estimó que los demandados no lograron acreditar la sinceridad del negocio jurídico impugnado, haciendo cobrar trascendencia a los indicios tomados en cuenta para validar la tesis de la simulación sostenida por los actores.

En consecuencia, decretó la nulidad el acto, aunque dispuso que no correspondía admitir la aludida pretensión con relación a Pablo Alberto Basso y Salvador Roberto Finocchiaro, gerentes de la sociedad demandada, por cuanto no se trataba de indemnizar daños sino de declarar la invalidez del acto jurídico, tal como fue dispuesto.

III.- Contra dicho pronunciamiento se alzan de un lado los codemandados Proyecto Rosales S.R.L. y Pablo Basso, quienes a través de su apoderado interponen el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley que obra agregado a fs. 590/603. A fs. 605/615, se presenta el Sr. Federico Micheletti, quien también, representado por su letrado apoderado, interpone recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley.

En la providencia de fs. 631, se dispone la intervención de este Ministerio Público, en atención a las normas de defensa del consumidor que se encuentran involucradas en la solución de la presente controversia, con cita del art. 52 de la Ley 24.240 que establece la necesaria intervención del Ministerio Público Fiscal como fiscal de la ley.

Y si bien la compulsión de las actuaciones pone al descubierto la falta de



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-122545-1

intervención en las instancias ordinarias de quienes integran el cuerpo a mi cargo, reitero aquí el criterio expuesto en ocasiones anteriores y análogas a la presente, en las que invocando razones de economía procesal se procedió derechamente a dictaminar en los términos del art. 283 del C.P.C.C.B.A., para evitar a la parte que el Derecho tutela, mayores dilaciones e inconvenientes procesales.

Ello, sin perjuicio de poner de manifiesto que tal inobservancia por los órganos jurisdiccionales de grado debería corregirse en el futuro, para prevenir con ello eventuales nulidades y especialmente para poder cumplir con la finalidad de control y resguardo del interés público involucrado en esta materia (dictámenes P.G. emitidos en las causas C. 119.060, sent. del 21-X-2014; C. 119.253, sent. del 24-X-2014; C. 119.304, sent. del 28-X-2014; C. 120.989, sent. del 20-IV-2017; C. 121.062, sent. del 10-V-2017; C. 120.789, sent. del 10-V-2017; entre otras).

IV.- Recurso de inaplicabilidad de ley interpuesto por Proyecto Rosales S.R.L. y Pablo Basso (fs. 590/603).

En su intento revisor los impugnantes invocan la violación de los artículos 509, 1185, 1203 y 1024 del Código Civil, así como también del artículo 395 del CPCCBA. Alegan la arbitrariedad (sic) de la decisión, en tanto resuelve injustamente el caso y quiebra por tanto, el funcionamiento regular del Estado de Derecho. Se agravan en suma de la valoración de los hechos de la causa, en cuanto sostienen que la Alzada no consideró la mora de los actores, adquirentes del inmueble de autos, violando así los artículos 509 y 1024 [*rectius*, 1204] del Código Civil.

Exponen que del boleto de compraventa instrumentado entre las partes surgía el Pacto Comisorio previsto en el menmtado artículo 1204 del Código Civil, con previsiones para el supuesto de mora de cada una de las partes contratantes. Señalan que en razón de ello y ante la mora de los compradores en el pago del precio convenido, se les notificó por carta documento de fecha 8-3-2012 que, ante su incumplimiento, se tenía por rescindido el contrato intimándolos al desalojo del inmueble en el plazo de 72 horas.

Desconocen en su prédica recursiva el incumplimiento que se les imputa en el decisorio cuestionado y también la alegada existencia de créditos a favor de los compradores,

que hubieran permitido pensar en una eventual compensación como la alegada por éstos, por lo que califican de maliciosa la actitud de los accionantes. Abundan sobre la operatividad de la mora a los efectos de hacer aplicable el artículo 1204 del Código Civil, invocando que la falta integración del precio generó -según lo reiteran- la mora de los adquirentes habilitando la resolución del contrato, sin interpelación previa.

Como segundo agravio, desarrollan sus argumentos relativos a la validez de la segunda operación de compraventa realizada a favor del Sr. Micheletti. Sostienen que en tal sentido la decisión viola el artículo 955 del Código Civil y 395 del C.P.C.C.B.A. Afirman que en la causa no se hallan acreditados los extremos configurativos de la simulación. Ello así, por cuanto la escritura que formaliza la cuestionada operación se celebró seis meses después de la intimación cursada a los compradores.

Argumentan que, en cambio, los actores no acreditaron en autos el carácter simulado del contrato de compraventa cuestionado, siendo que el Código Civil presume la validez de los actos jurídicos contenidos en instrumentos públicos, salvo supuestos de nulidad. Se agravian de la falta de una adecuada valoración de la prueba de la simulación, dado que no se impugnó la validez de la escritura ni se citó al proceso a la Escribana interviniente. Estiman que con ello se configuró una violación de la ley, trascendente a los efectos del recurso interpuesto, en los términos del artículo 278 del ritual, configurándose la denunciada arbitrariedad de la decisión (sic).

Dejan planteado el caso constitucional a los efectos de la eventual interposición del remedio federal extraordinario (art. 14 de la ley 48).

VI.- El recurso no puede prosperar en virtud de la insuficiencia técnica que detenta.

Los recurrentes sustentan su crítica a la sentencia impugnada en la alegada violación de las normas que citan y en la configuración del vicio de "arbitrariedad" que imputan al decisorio. Desarrollan estos cuestionamientos en torno de los dos agravios que porta su intento revisor. Los mismos refieren, en primer término, a las consecuencias que el tribunal *a quo* adjudica al obrar de los contratantes, resolviendo que correspondía dar cumplimiento a la obligación de escriturar el bien a favor de los actores. En segundo lugar,



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-122545-1

cuestionan la anulación de la compraventa efectuada y la consideración de que la misma haya sido considerada una operación simulada.

En primer término, es dable destacar que es condición de suficiencia del recurso en vista la demostración de cuál sea la errónea aplicación de la normativa que se invoca, no alcanzando para tales propósitos la mera discrepancia con el sentido en que el decisorio en crisis resuelve la cuestión controvertida. En ese orden de ideas, ha sostenido V.E. que: *“Quien afirma la violación de un precepto legal o doctrina no hace sino adelantar una premisa cuya inmediata demostración debe concretar en el mismo escrito, extremo que no queda satisfactoriamente abastecido con la sola mención de distintas normas jurídicas o el despliegue de una argumentación que no se dirige al punto neurálgico del fallo cuestionado”* (Doctrina causas C. 106.770, sent. del 11-VII-2012; C. 116.855, sent. del 7-V-2014; C. 120.653, sent. del 7-VI-2017; entre otras).

En consecuencia, debe ser calificado de insuficiente el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley que -como el aquí analizado- omite efectuar una réplica idónea a las conclusiones que fundamentan el pronunciamiento, y que se limita a trasuntar una discrepancia de criterio, no demostrando de qué manera se habría producido la infracción legal que se alega (conf. S.C.B.A., causas Ac. 90.860, sent. del 29-VI-2005; Ac. 90.372, sent. del 14-II-2007; C. 101.401, sent. del 4-V-2011; C. 99.429, sent. del 22-II-2012; C. 118.443, sent. del 12-VII-2017; entre muchas otras).

Por lo demás, en lo que respecta a la revisión en sede extraordinaria de las cuestiones de hecho y prueba, es menester destacar que los argumentos traídos por los recurrentes -más allá de su errónea denominación-, en caso de verificarse, configurarían el vicio de absurdo en la apreciación de la prueba. Sin embargo, su prédica recursiva al respecto no logra abastecer tal estándar argumental. Así, cuando afirman que el magistrado ponente no habría valorado adecuadamente la mora de los actores en el cumplimiento de sus obligaciones, los impugnantes ceden a la tentación de subrogarse en el rol del juzgador. Ello así, toda vez que lo que en verdad agravia a la parte son los efectos que el tribunal adjudicó a dicho incumplimiento, aspecto este último que tal como se reseñara, fue expresamente valorado en el decisorio impugnado.

Iguales razones me llevan a propiciar la desestimación del segundo de sus agravios, vinculado a la demostración en la causa de la simulación. En este sentido, los recurrentes insisten en la falta de prueba sobre los extremos que configuran este vicio de los actos jurídicos, alegando además, la presunción de validez de aquellos que, como el cuestionado, se encuentren instrumentados a través de una escritura pública. Todos estos puntos, tal como se ha expuesto, resultan insuficientes para la acreditación del invocado vicio de absurdo, único que permitiría a esta instancia extraordinaria el conocimiento de las cuestiones probatorias traídas.

Es que conforme el criterio sostenido inveteradamente por V.E., la demostración de dicha anomalía impone una carga argumentativa que no puede verse reducida a la manifestación de un disenso con la manera en que los magistrados han valorado el material probatorio. En este sentido, resulta un imperativo que pesa sobre quien recurre, la incontrastable muestra de evidencias de un importante desarreglo en la base del pensamiento, una anomalía extrema, una falla palmaria en el proceso de raciocinio, que ponga de manifiesto la extravagancia de la conclusión a la que se ha arribado (conf. S.C.B.A., causas L. 70.295, sent. del 12-III-2000; Ac. 95.794 sent. del 17-XII-2008; C. 117.952, sent. del 7-V-2014; C. 116.929, sent. del 8-IV-2015; C. 120.316, sent. del 22-VI-2016; C. 119.553, sent. del 29-III-2017; entre otras).

VII.- Recurso de inaplicabilidad de ley deducido por Federico Micheletti (fs.605/615).

El quejoso se agravia, en suma, de la resolución de la Alzada en cuanto estimó configurada la simulación de la compraventa que lo tuvo por adquirente del bien litigioso. Sostiene así la validez del acto jurídico celebrado por escritura pública, en el que se perfeccionaba la operación de compraventa a su favor. Los argumentos por los que cuestiona la decisión reproducen casi literalmente los volcados en el recurso anteriormente analizado por lo que, en mérito a la celeridad y economía procesal, tendré por reproducido lo antes dicho, con excepción de aquellos argumentos exclusivos de esta parte.

Señala en este sentido que en relación a la eventual simulación del precio de venta del inmueble, prevista -en caso de existir- para poder reducir los costos impositivos, la misma



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-122545-1

no resulta suficiente como causa nulificante del contrato. Por el contrario sostiene que, conforme el ordenamiento vigente, la buena fe de los terceros adquirentes se presume hasta que se logre acreditar lo contrario. Afirma su carácter de adquirente de buena fe y a título oneroso, por lo que solicita se revoque la parcela correspondiente del decisorio en crisis.

De otro lado, alega que la celebración del contrato de compraventa inmobiliaria efectuada ante la Escribana Lerda, confiere validez al mismo. En tal sentido, manifiesta que los actores no han demostrado la configuración del alegado vicio de simulación.

Deja planteada también la cuestión constitucional federal en los términos del recurso extraordinario previsto en la ley 48.

IX.- Este remedio tampoco merece acogida favorable.

Como se ha venido exponiendo, el intento de someter la causa a un nuevo examen sobre cuestiones de hecho y prueba excede el marco de conocimiento ordinario del recurso de casación. En el caso, pese a las afirmaciones vertidas en la pieza recursiva, no se demuestra la comisión de un error grosero y manifiesto tal, que permita a V.E. anular la sentencia y proceder a su análisis por vía del recurso extraordinario interpuesto. Los argumentos que el recurrente añade, resultan a todas luces insuficientes para torcer la suerte adversa de lo resuelto en el pronunciamiento cuestionado, sellando así el fracaso de su intento revisor.

X.- Por las razones hasta aquí expuestas es que estimo que se deben rechazar los recursos intentados, en los términos del artículo 289 del C.P.C.C.B.A.

La Plata, 20 de septiembre de 2018.-



Julio M. Conte-Grand
Procurador General

Vertical line on the left side of the page.

Vertical line on the right side of the page.