

Datos del Expediente

Carátula: ALTOS DE JUNIN S.R.L C/ LAIUS ORLANDO ANTONIO S/ COBRO SUMARIO SUMAS DINERO (EXC.ALQUILERES, ETC.)

Fecha inicio: 13/11/2023

N° de Receptoría: JU - 7949 - 2015 **N° de Expediente:** JU - 7949 - 2015

Estado: En Letra - Para Consentir

Pasos procesales:

Fecha: 28/05/2024 - Trámite: SENTENCIA DEFINITIVA - (FIRMADO)

[Anterior](#) 28/05/2024 10:48:12 - SENTENCIA DEFINITIVA

REFERENCIAS

Domicilio Electrónico 20105966653@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico 20164157408@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico 20300744320@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico 27214444513@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico JMASTORILLI@MPBA.GOV.AR

Funcionario Firmante 28/05/2024 10:47:34 - VOLTA Gaston Mario - JUEZ

Funcionario Firmante 28/05/2024 10:47:51 - CASTRO DURAN Ricardo Manuel - JUEZ

Funcionario Firmante 28/05/2024 10:48:08 - SANTANNA Cristina Lujan - SECRETARIO DE CÁMARA

Sentido de la Sentencia CONFIRMA

-- NOTIFICACION ELECTRONICA

Cargo del Firmante SECRETARIO DE CÁMARA

Fecha de Libramiento: 28/05/2024 10:49:17

Fecha de Notificación 31/05/2024 00:00:00

Notificado por Santanna Cristina Luján

-- REGISTRACION ELECTRONICA

Año Registro Electrónico 2024

Código de Acceso Registro Electrónico FC27B5A0

Fecha y Hora Registro 28/05/2024 10:49:02

Número Registro Electrónico 76

Prefijo Registro Electrónico RS

Registración Pública SI

Registrado por Santanna Cristina Luján

Registro Electrónico REGISTRO DE SENTENCIAS

Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

%07cè1è"ij{Š

236700170007027374

Expte. n°: JU-7949-2015 ALTOS DE JUNIN S.R.L C/ LAIUS ORLANDO ANTONIO S/ COBRO SUMARIO SUMAS DINERO (EXC.ALQUILERES, ETC.)

En la ciudad de Junín, a la fecha que resulta de la suscripción de la presente (ac. 3975 S.C.B.A.), se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, Doctores RICARDO MANUEL CASTRO DURAN y GASTON MARIO VOLTA, a fin

de dictar sentencia única en los autos n°JU-7949-2015 caratulada: "ALTOS DE JUNIN S.R.L C/ LAIUS ORLANDO ANTONIO S/ COBRO SUMARIO SUMAS DINERO (EXC.ALQUILERES, ETC.)" y causa n°JU-6482-2014 caratulada LAIUS ORLANDO ANTONIO C/ OFMANN MARIO JORGE Y OTRO/A S/ DAÑOS Y PERJ. INCUMP. CONTRACTUAL (EXC. ESTADO), en el siguiente orden de votación, Doctores: Volta y Castro Durán.-

La Cámara planteó las siguientes cuestiones:

1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Dr. Volta, dijo:

I.- Que en la sentencia única dictada en fecha 6/10/2023, el Sr. Juez de grado rechazó la demanda interpuesta en el Expte n° 6482/2014 por Orlando Antonio Laius contra Altos de Junín SRL, e hizo lugar a la excepción de falta de legitimación opuesta por Mario Jorge Ofmann, con costas a cargo del accionante vencido.-

Para así resolver, hizo hincapié en que contrariamente a lo sostenido en la demanda, de los términos de la escritura de compraventa celebrada entre las partes surge que el actor recibió en dicha oportunidad la posesión real y efectiva del departamento adquirido, dejando expresa constancia de que no tenía nada más que reclamar bajo ningún concepto, por lo que no consideró acreditado el incumplimiento contractual achacado a la vendedora.-

Por su parte, en el Expte. n° 7949/2015, hizo lugar a la demanda entablada por Altos de Junín SRL contra el señor Orlando Antonio Laius, condenando al accionado a abonar dentro de los 10 días de notificados de la presente a la actora, la suma de pesos \$ 840.000 con más sus intereses y costas del proceso.-

Ello así, al considerar respaldado los dichos del accionante a partir del instrumento con firma certificada por el que el Sr. Luis, reconociera adeudar dicho importe a la empresa accionante, en concepto de saldo impago del precio de la compraventa.-

Dicha resolución motivó los recursos de apelación interpuestos en fecha 17/10/2023.-

Elevadas las actuaciones y acumulado el trámite recursivo, funda su recurso en primer término el Sr. Laius mediante la presentación realizada en fecha 27/11/2023.-

La crítica allí desarrollada se dirige en primer término a señalar que su parte expresamente se ocupó de invocar y acreditar que al momento de celebrarse la escritura la posesión del departamento no le había sido entregada, señalando asimismo que la intervención del notario solo da fe respecto a lo manifestado por las partes ante él, mas no de la realidad posesoria del inmueble, el que al momento de la escrituración permanecía en poder de la vendedora.-

En esta dirección señala que de las constancia de la causa penal y de los distintos testimonios rendidos en autos queda en claro que el inmueble no le fue entregado al momento de la escrituración y que en el precio acordado se encontraban incluidos los muebles de cocina, vestidor y baño, termotanque, aires acondicionados, griferías y sanitarios los que al momento de tomar posesión no se encontraban instalados, dejando en evidencia el incumplimiento de la demandada.-

Insiste en que debe tenerse por acreditado -atento a la relación de consumo entre las partes y a partir de la publicidad brindada por el demandado-, que el departamento fue vendido con todos los accesorios señalados, los que fueran retirados por la vendedora.-

En la misma dirección insiste en que el Sr. Ofman ha sido correctamente demandado, al haber participado no solo de las negociaciones sino del instrumento reconocido por ambas partes, poniendo de resalto que las publicidades realizadas en los matutinos locales, ofrecía los inmuebles al a venta a nombre propio.-

También se agravia de la recepción de la demanda entablada en su contra señalando que de los términos de la escritura celebrada entre las partes surge que la notaria interviniente dejó constancia de que la totalidad del pago habría sido efectuado en su presencia, aspecto que solo puede ser dejado de lado mediante la correspondiente redargución de falsedad.-

Insiste en que de los términos de la pretensión incoada en su contra surgiría que se habría escriturado por un precio irreal, el que ni siquiera habría sido abonado, por lo que se estaría en presencia de una simulación ilícita.-

En fecha 27/11/2023 funda su recurso el Dr. Rasuk en su condición de apoderado de Altos de Junín S.R.L., quien ataca la tasa pasiva fijada en concepto de interés moratorio a la que estima desajustada a la situación económica actual por lo que solicita su sustitución por la tasa activa para restantes operaciones.-

En cuanto a las réplicas presentadas en fecha 18/12/2023 por el representante de ña escribana Rosa, es dable señalar que no revistiendo la misma calidad de parte en autos, carece de interés para intervenir en la presente instancia recursiva, con lo que una vez evacuada la vista corrida al Sr. Fiscal General mediante la presentación realizada en fecha 20/02/2024, firme el llamado de autos y sorteado el orden de votación, la cuestión ha quedado en estado de ser resuelta (conf. art. 263 del C.P.C.C.).-

II.-En tal labor, comenzaré por recordar que la C.S.J.N. ha decidido que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (Fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225, etc.) y que tampoco tiene el deber de ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el caso (Fallos 274:113; 280:3201; 144:611), paso a ocuparme de las alegaciones que sean conducentes para decidir este conflicto, inclinándome por los medios probatorios que produzcan mayor convicción. En otras palabras, se considerarán los hechos jurídicamente relevantes.-

III.- En tal labor habré de iniciar por rememorar los términos en que fuera celebrada la compraventa que originara sendos reclamos.-

Así, de la lectura de la copia de la escritura obrante a fs. 258/262 surge que en la ciudad de Junín, en fecha 19/06/2014, entre Altos de Junín S.R.L. representada por el Sr. Ofmann, por la parte vendedora y el Sr. Orlando Antonio Laius por la parte compradora, celebraron compraventa de un departamento identificado como unidad funcional n°6, y la unidad complementaria A, cuyas dimensiones y ubicación registral y demás datos obran detallados en la cláusula primera, sin que medie controversia alguna a su respecto.-

Ahora bien, en la cláusula segunda se estableció que: "...Las partes realizan esta venta por el precio total y convenido de PESOS UN MILLÓN CINCUENTA MIL (1.050.000), que el representante de la vendedora recibe en su totalidad en éste acto en efectivo de manos del comprador, por lo que le otorga con la presente escritura el más eficaz recibo y carta de pago en forma...." (sic).-

Por su parte en la cláusula quinta se estableció que: "...El COMPRADOR declara que: a) Acepta la transmisión que por este acto se le efectúa, b) toma posesión real y efectiva del inmueble, en este acto en forma pacífica y de conformidad, sin nada que reclamar bajo ningún concepto ..." (sic).-

Que los términos de tales cláusulas se contraponen claramente con los términos de sendas pretensiones actorales:

-En efecto, el comprador sostiene en su demanda que la posesión no le fue entregada al momento de celebrar la escritura y que la momento de ingresar en el inmueble constató el faltante de diversos amoblamientos, electrodomésticos, griferías y artefactos de baño.-

-Por su parte, el vendedor sostiene que en fecha 24/06/2014 -a tan solo 5 días de la escrituración-, el comprador habría efectuado el siguiente reconocimiento de deuda: \$540.000, por saldo de precio del departamento, y de U\$S30.000 por el precio correspondiente a la cochera, el que convertido a la cotización del dolar a esa fecha (\$10) equivalía a la suma 300.000, por lo que reclama la suma total de \$854.000 equivalente al 81,33% del precio total convenido en la escritura por el departamento y la cochera.-

A ello, es dable agregar que la firma del Sr. Laius, en dicho reconocimiento de deuda, fue certificada, no mediando agravio alguno en la presente instancia relativo a la autenticidad de dicho instrumento (conf. art. 266 y ccdtes. del C.P.C.C.).-

Que lo hasta aquí expuesto deja en evidencia que ambos reclamos se sustentan en definitiva en un contrato de compraventa que presenta una simulación relativa ilícita, por la que se consignara un precio notoriamente inferior al real en detrimento de los intereses del Fisco ya sea nacional o provincial (conf. arts. 955, 956, y ccdtes. del Cód. Civ. art. 7 del C.C.C. y art. 62 y ccdtes. del Cód. Fiscal. t.o ley 14653).-

Que dicha conclusión se encuentra refrendada no solo a partir del reconocimiento de deuda instrumentado a los 5 días de celebrada la operación, sino también de los términos de la demanda incoada por la vendedora en donde solapadamente afirmara que: "Le urgía escriturar por una cuestión fiscal" (sic. fs. 24 expte. n° 7949/2015); y por el propio comprador en su conteste de demanda (ver fs. 45 del expte n° 7949/2015), en donde subsidiaria pero francamente abierta, planteara lisa y llanamente la simulación ilícita por haberse pactado un precio notoriamente menor al real, del que habría quedado un saldo impago.-

Asimismo es dable destacar que esta interpretación, es la que mejor se ajusta al comportamiento de ambas partes con posterioridad a la firma de la escritura, en donde y más allá de la invocada entrega de la posesión al momento de escriturar, ha quedado acreditado que la misma no se produjo hasta que el Sr. Laius ingresara al departamento en fecha 4/09/2014, oportunidad en que se constataran diversos faltantes en de terminación, aspectos que se encuentran acreditados mediante el acta notarial adjuntada a la demanda (conf. art. 375, 384 y ccdtes. del C.P.C.C.).-

Por su parte, la reticencia de la vendedora en la entrega de la posesión, se encontraba fundada en la falta de pago de la totalidad del precio real convenido, y que fuera reconocido mediante el instrumento suscripto en fecha 24/06/2014.-

Precisado ello, es dable recordar que: *"...El artículo 959 del Código Civil contempla la denominada simulación ilícita y priva a los otorgantes del acto que han tenido por finalidad violar las leyes o perjudicar a terceros, del ejercicio de la respectiva acción..."* (Sumario JUBA: B3904343; SCBA LP C 117444 S 23/10/2013).-

En relación a este punto, éste Tribunal tiene resuelto que: *"...a poco que se reflexiona se advierte que el sentido de la solución legal es de índole superior, al impedir por razones de moralidad, que la justicia intervenga de cualquier modo en una simulación fraudulenta, sufra quien sufra.(voto del Dr. Jorge H. Alterini CNCiv. Sala C "Pellerini, Haydée E. c. Naccaratti de López, Ana y otros" 19/11/1998 Cita: TR LALEY AR/JUR/1864/1998) y previene a "los jueces de caer en la tentación de ceder ante una realidad oscurecida", cuando se recurre a la justicia "pese a tener las manos sucias" (Mosset Iturraspe Jorge "La simulación ilícita y sus consecuencias" en nota a fallo de la CNCom. Sala B "Fernández, Lucía C. v. Pedroza, Julio S". 27/03/2001 Cita: TR LALEY 20012922)*

En la simulación el fin del acto será el que otorgará "color" a la misma. y como dice Emlio Betti ("Teoría General del negocio jurídico" 2a ed. trad. por Martín Pérez Editorial Revista de Derecho Privado Madrid, 1959 p. 288) "la ilicitud del fin práctico inmediato, del interés concreto subyacente a la causa, se comunica a ésta, se refleja sobre ella y transforma el negocio en instrumento de fines cuya actuación es reprobada y combatida por el orden jurídico"..." (Expte. n°: JU-377-2020 , sentencia del 01/06/2023 12:21:28 hs. bajo el número RS-92-2023)

A ello es dable agregar que: *".....es razonable que la ley niegue a quienes fueron protagonistas del negocio ilícito, encubierto por el acto simulado, acción para consumir el proceso simulatorio y lograr, por ende su fin contrario a derecho..."* (Belluscio-Zanoni, "Código Civil", T V, págs. 414/415); y que *"...como regla general las partes carecen de acción si se trata de una simulación ilícita. Por excepción la tienen si ellas se no proponen consumir el acto ilícito realizado mediante la simulación, ni aprovechar de él sino repararlo destruyendo las apariencias lesivas de los derechos ajenos..."* (LLambías, 2Tratado de Derecho Civil, Parte General", T II, pág. 524).-

Conforme a ello, resultando la finalidad ilícita necesariamente conocida por todas las partes del proceso, -incluso por el Sr. Ofmann quien interviniera como gerente de la sociedad vendedora (ver art. 63 del Cód. Fiscal)- y no persiguiendo ninguna de ellas la subsanación del acto simulado sino su cumplimiento, es que habré de propiciar el rechazo de las acciones acumuladas, con costas de ambas instancias por el orden causado (conf. art. 68 del C.P.C.C.).-

ASI LO VOTO.-

El Señor Juez Dr. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Dr. Volta, dijo:

Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso: -artículo 168 de la Constitución Provincial-, estimo que **CORRESPONDE:**

I.- RECHAZAR las demandas incoadas en los procesos acumulados, con costas de ambas instancias por el orden causado (conf. arts. 955, 956, 959 y ccdtes. del Cód. Civ., art. 7 del C.C.C. y arts. 68, 274 del C.P.C.C.).-

II.- DIFERIR la regulación de honorarios para su oportunidad (conf. art. 31 de la L.H.).-

ASI LO VOTO.-

El Señor Juez Dr. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo, dictándose la siguiente **SENTENCIA:**

Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y arts. 266, 267 del CPCC, **se resuelve:**

I.- RECHAZAR las demandas incoadas en los procesos acumulados, con costas de ambas instancias por el orden causado (conf. arts. 955, 956, 959 y ccdtes. del Cód. Civ., art. 7 del C.C.C. y arts. 68, 274 del C.P.C.C.).-

II.- DIFERIR la regulación de honorarios para su oportunidad (conf. art. 31 de la L.H.).-

Regístrese, notifíquese automáticamente, conforme lo dispuesto por el art. 10 del Ac. 4013 SCBA. y oportunamente remítanse al juzgado de origen.-

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----



VOLTA Gaston Mario
JUEZ

CASTRO DURAN Ricardo Manuel
JUEZ

SANTANNA Cristina Lujan

[Volver al expediente](#) [Volver a la búsqueda](#) [Imprimir](#) ^