



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

CIV 110.334/2003 - JUZG. N° 42

En la ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a los días del mes de febrero de dos mil veinticinco, reunidos en Acuerdo los Sres. Jueces de la Sala “C” de la Cámara Civil, para conocer en los recursos interpuestos en autos: “**R,**

J M Y OTRO C/ S, M Y

OTROS S/ NULIDAD DE ACTO JURIDICO”, respecto de la sentencia corriente a fs. 3303/3349, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:

¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

Practicado el sorteo, la votación se efectuó en el orden siguiente: Sres. Jueces de Cámara, Dres. Díaz Solimine, Converset y Trípoli.

Sobre la cuestión propuesta el Dr. Díaz Solimine dijo:

I.- La sentencia de fs. 3303/3349 admitió la demanda promovida por **J M R** -representado por **S R**, designado curador “ad bona” en autos “**R, J M S/ INSANIA**”, en trámite ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 82-, contra **M H C, M S, J M** y AUTOALSINA S.A.

Ello así, declaró la nulidad: 1) de la Escritura de Cesión de Acciones y Derechos Hereditarios n° 152, de fecha 16 de septiembre de 1999 y su consecuente Distracto de Cesión Gratuita efectuado por Escritura n° 283 del 21 de diciembre de 2000; 2) de la Escritura de Poder Amplio de Administración y Disposición de Bienes n° 103, de fecha 5 de mayo de 2000; y 3) de la Escritura de Compra con saldo de Hipoteca n° 263, de fecha 17 de diciembre de 2001.



Todas ellas, pasadas por ante el Escribano M H C, titular del Registro Notarial n° de la Ciudad de Buenos Aires, exclusivamente, en relación con los actos jurídicos allí otorgados por el actor J M R.

Consecuencia de ello, estableció dejar sin efecto la inscripción de la compraventa anotada en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, en relación con la parte proporcional del inmueble que le corresponde al actor J M R, disponiendo librar testimonio conforme ley 22.172, a los fines de su anotación. Asimismo, ordenó al escribano codemandado M H C, que proceda a colocar la anotación marginal que corresponda de la nulidad decretada, en el Protocolo Notarial respectivo.

Asimismo, dispuso la restitución de la posesión jurídica del bien a la parte actora, en la proporción correspondiente, a partir de los diez días de quedar firma la sentencia.

Por otra parte, desestimó la demanda interpuesta contra **E M R.**

Contra dicho fallo trae sus quejas la codemandada AUTOALSINA SA, quien expresó sus agravios a fs. 3385/3407, a las que adhirieron los SUCESORES DE J M a fs.3408, solicitando a este Tribunal la revocación del fallo dictado por el “a-quo”.

El pertinente traslado fue respondido a fs. 3410/3438 y fs.3439.

Desatenderé el pedido formulado por la parte demandante de declarar desierto el recurso interpuesto por la coaccionada AUTOALSINA SA, en cuanto la Sala que integro, priorizando el derecho de defensa de raigambre constitucional, propicia el estudio de las quejas en tanto las respectivas expresiones de agravios reúnan, al menos de modo mínimo, los recaudos procesales.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

Sentado ello, me avocaré a brindar respuesta a las críticas de los apelantes.

II.- SOBRE LA PRESCRIPCIÓN DE LA ACCION DE NULIDAD POR EL TRANCURSO DEL PLAZO DE PRESCRIPCION CON RELACION AL PODER GENERAL DE ADMINISTRACION Y DISPOSICION DE BIENES (ESC. N° 103DEL5/5/2000).

Se agravian los apelantes por considerar que el sentenciante de grado no se ha expedido con relación a la prescripción de la acción de nulidad con respecto al poder general de administración y disposición de bienes otorgado por J M R a favor del coaccionado M S mediante Escritura n° 103 de fecha 5 de mayo de 2000, por ante el escribano también coaccionado M H C.

Consideran los quejosos que el colega de grado se limitó a rechazar el planteo de prescripción respecto de la escritura de compraventa (alegando que no había transcurrido el plazo legal), pero no analizó ni resolvió el planteo de prescripción de la acción de nulidad del poder general de disposición que utilizara S precisamente para celebrar la escritura de compraventa en cuestión.

Ahora bien, según se avizora, en la contestación de demanda presentada por “Autoalsina SA” (v.fs.656/658) y por J M (v. fs. 685/692) alegaron ambos la defensa de prescripción para solicitar la nulidad de los actos atacados. En tal oportunidad, invocaron que a su entender, para accionar la nulidad de los actos jurídicos con fundamento en los vicios de la voluntad, la parte actora contaba con un plazo de prescripción bienal prevista en los arts. 4030 y 4031 del Código Civil. Afirmaron en tal aspecto, que el boleto de compraventa por el cual adquirieron el dominio –en comisión M, para “Autoalsina SA”- y entraron en posesión del campo es de fecha 22 de agosto de 2001. Destacaron que los instrumentos previos son de



fechas anteriores y que la escritura pública de fecha 17 de diciembre de 2001 no es más que el cumplimiento de la obligación que nació en el boleto de fecha 22 de agosto de 2001.

Se advierte así, que no plantearon en concreto en tal ocasión, la prescripción de la acción de nulidad que ahora proponen en sus agravios, con relación al poder general de administración y disposición de bienes otorgado por J M R a favor del coaccionado M S mediante Escritura n° 103 de fecha 5 de mayo de 2000, por ante el escribano también coaccionado M H C.

Al respecto, estimo pertinente recordar que el obrar jurisdiccional del Tribunal opera con sujeción al principio de congruencia, existiendo una serie de campos de actividad de los que no puede exceder el Tribunal *ad quem*, limitación que –entre otros aspectos– resulta ser absoluta en tanto no puede conocer sino en la medida de los agravios planteados; ni respecto de las cuestiones que no fueron puestas a consideración del *a quo*; hallándose asimismo vedada la reforma de la resolución apelada en perjuicio del recurrente, salvo que medie recurso de la contraparte. Sentado ello, no cabe considerar por la Alzada cuestiones consentidas, entendiéndose por tales las que no fueron apeladas o que, apeladas dentro de un contexto mayor de impugnación, no fueron referidas en la expresión de agravios (Rivas, Adolfo A., “Tratado de los recursos ordinarios”, T° 2, p. 841/854, Abaco, 1991).

En efecto, el Tribunal de Alzada no realiza un nuevo juicio, sino que se encuentra más limitado que el de primera instancia, por cuanto de conformidad con lo dispuesto por los arts. 271 y 277 del Código Procesal debe limitarse a decidir sobre aquellas cuestiones de hecho y derecho que hubieran sido sometidas a la decisión del magistrado interviniente, debido a que la segunda instancia es sólo un medio de revisión del pronunciamiento emitido en la primera y no una





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

renovación plena del debate. Así, el principio de congruencia, que limitó la sentencia de primera instancia, limitará del mismo modo la de la segunda (CNCiv., Sala F, LL 35-858-S).

En tal entendimiento, no habiendo sido lo aquí propuesto, planteado al contestar la demanda por los quejosos, por aplicación del principio de congruencia que domina el proceso y obliga a los magistrados a dictar sentencia de conformidad con las pretensiones deducidas en juicio (conf. art. 163 inc. 6° del CPCC), y la restricción que impone a este Tribunal el art. 277 del mismo código, en orden a la imposibilidad de fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del juez de primera instancia, he de proponer al Acuerdo desestimar el agravio bajo estudio, y en consecuencia, confirmar lo decidido en la sentencia sobre el particular.

Por otra parte, ninguna crítica concreta y razonada formulan en sus agravios con relación a lo decidido por el “a-quo” en cuanto a que en el caso de autos el plazo de prescripción se encuentra encuadrado en el plazo decenal contemplado por el art. 4023 del Código Civil.

Y en tanto lo no impugnado del fallo o lo no criticado suficientemente queda consentido para el apelante, no hay demanda de impugnación contra lo decidido en la instancia anterior y por ende, hay imposibilidad para este Tribunal, en ausencia de expresión de agravios, de verificar la justicia o injusticia del acto apelado, razón por la cual también habrá de desestimarse el agravio, en los términos del art. 265 del Código Procesal.

III.- SOBRE LO DECIDIDO POR EL “A-QUO” CON RELACIONALARESPONSABILIDADDELOSAPELANTES.

1.- El Magistrado de grado concluyó que el Sr. J M R carecía de discernimiento y por ello, de voluntad, para la venta cuestionada en autos, y que los demandados S y “Autoalsina SA” - por medio de sus representantes- y de J M, con el concurso del escribano C, se aprovecharon de tal vicio y



carencia de voluntad, con evidente mala fe, de manera dolorosa. Consideró asimismo especialmente, que S fue condenado en sede penal, sede donde también se analizó y comprobó la participación de los restantes codemandados.

Ello así, admitió la acción entablada contra el escribano **M H C** y los codemandados **M S, J M y “Autoalsina SA”**, declarando la nulidad de la Escritura de Cesión de Acciones y Derechos Hereditarios n°

152, de fecha 16 de septiembre de 1999 y su consecuente Distracto de Cesión Gratuita efectuado por Escritura n° 283 del 21 de diciembre de 2000, de la Escritura de Poder Amplio de Administración y Disposición de Bienes n° 103, de fecha 5 de mayo de 2000 y de la Escritura de Compra con saldo de Hipoteca n° 263, de fecha 17 de diciembre de 2001, exclusivamente, en relación con los actos jurídicos allí otorgados por el actor J M R.

Asimismo, ordenó dejar sin efecto la inscripción de la compraventa anotada en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, en relación con la parte proporcional del inmueble que le correspondía al actor J M R y dispuso la restitución de la posesión jurídica del bien a la parte actora, en la proporción correspondiente, a partir de los diez días de quedar firma la sentencia.

Se agravian por ello los codemandados “Autoalsina SA” y los sucesores de J M, solicitando la revocación del fallo en lo que a ellos respecta.

Va de suyo aclarar que los coaccionados S y C consintieron el fallo.

Argumentan los apelantes que el Magistrado de la instancia anterior ha realizado una incorrecta apreciación de la prueba, realizando un análisis parcial y arbitrario de los hechos. En tal aspecto, aluden a que el “a-quo” ha omitido considerar que J





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

M R no había sido declarado insano al momento de los hechos cuestionados, siendo promovida la insania después de iniciado este expediente; que durante toda su vida fue a colegios privados, aprobando el secundario en colegio de renombre y que nunca fue tratado por su familia como discapacitado. Por otra parte, que el sentenciante ha otorgado con relación a ellos una indebida injerencia de la sentencia dictada en sede penal con respecto al juicio civil, donde fuera únicamente condenado S. Insisten finalmente en que siempre fueron terceros de buena fe y a título oneroso, ignorantes de cualquier problema de salud mental de J M R.

2.- Señalo primeramente que entiendo, al igual que el Magistrado de grado, en cuanto al encuadre jurídico que regirá esta litis, atendiendo a la fecha en que tuvieron lugar los hechos aquí ventilados, que resulta de aplicación al caso lo dispuesto en la normativa contenida en el Código Civil, hoy derogado, por aplicación de lo dispuesto en el art. 7 del Cód. Civil y Comercial de la Nación, actualmente vigente.

En tal entendimiento, el colega de grado enmarcó la pretensión contenida en estos autos en el art. 473 del Código Civil que dispone que: *“los actos anteriores a la declaración de incapacidad podrán ser anulados si la causa de la interdicción declarada por el Juez, existía públicamente en la época en que los actos fueron ejecutados. Si la demencia no era notoria, la nulidad no puede hacerse valer, haya habido o no sentencia de incapacidad, contra contratantes de buena fe y a título oneroso”*, y sobre ello no ha existido agravio alguno.

Insisten los apelantes en que siempre fueron terceros de buena fe y a título oneroso, ignorantes de cualquier problema de salud mental que pudiese haber tenido J M R.

3.- Ahora bien, veamos lo que surge de la voluminosa prueba producida en autos, que procederé a examinar y evaluar a la luz de las



reglas de la sana crítica (art. 386 del Código Procesal), y en la medida de su pertinencia.

Aclaro que me limitaré a considerar los agravios sobre las cuestiones centrales que sean útiles para fundar la decisión a adoptar.

En tal sentido, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha esbozado de manera reiterada que “...Los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las pruebas agregadas a la causa, sino sólo aquéllas que estimen conducentes para fundar sus conclusiones ni, imperativamente, tratar todas las cuestiones expuestas o elementos utilizados que a su juicio no sean decisivos...” (Fallos: 333, 526; 300:83, 535; 302:676, 916, 1073; 303:235, 1030; 307:1121).

a.-Tengo a la vista los autos caratulados “**R, J M s/ Insania**” (Expte. N°79.767/2002) que tramitaran por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 82, promovidos por S R (curador *ad bona* en estas actuaciones), a los pocos meses de que fuera realizada la compraventa de las 2/3 partes del Campo “La Escondida” cuya nulidad en lo que atañe a J M se persigue en estos actuados.

Obra agregado a fs. 21 de dicho expediente certificado médico, realizado por el Dr. J A. P en agosto/2002, quien afirma “... haber atendido a J R por primera vez en 1960. Desde entonces, efectuó numerosas consultas por problemas variados sin estructura orgánica...En varias oportunidades el paciente manifestó sentirse perseguido y acosado por determinadas personas. Su discurso era particularmente incoherente, sin poder distinguirse la realidad de la fantasía...Desde 1960 fue atendido en la clínica del Dr. Obarrio, donde fue tratado por su problema psiquiátrico de fondo. Desde ese entonces se le administra medicación psiquiátrica. Las características que presentan sus problemas psiquiátricos los incapacitan absolutamente para dirigir su persona y administrar sus bienes. ..A





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

mediados de la década del '60 se sugirió su internación aunque la oposición de la madre lo impidió...”.

Asimismo, a fs. 22, se encuentra adunado certificado médico otorgado en septiembre/2002 suscripto por el Dr. M J. S, indicando que “el Sr. J R padece de un déficit intelectual congénito, que no tiene cura, lo cual lo inhabilita en forma absoluta para dirigir su persona y administrar sus bienes”.

El Servicio de Psicología del Cuerpo Médico Forense dictaminó en el mes de noviembre de 2002 a fs. 65/67 que: “... J M R posee un nivel intelectual acorde a un nivel de torpeza mental, con un cociente de inteligencia que oscila en 073 y una edad mental de aproximadamente 11 años, con capacidad para comprender hechos simples y comunes de la vida. Cuenta con escasas energías que estimulen su funcionamiento intelectual y dificultades para disciplinar sus funciones intelectuales y llegar a un rendimiento satisfactorio. Dificultades para mantener un esfuerzo de atención y concentración....Posee una personalidad perturbada, con rasgos paranoides e indicadores de patología psicótica...Es una persona con un suficiente potencial intelectual para comprender hechos simples y comunes de la vida diaria pero que puede tener dificultades para manejarse en situaciones complejas o inestructuradas, como por ejemplo la administración de sus bienes, necesitando el apoyo y orientación de un tercero para manejarse en la vida con plena independencia ...” .

Luego en diciembre de 2003, el Cuerpo Médico Forense concluyó que: “1. J M R es un alienado, bajo la forma clínica de Retraso Mental. Oligofrenia Frética. Trastorno expansivo de la imaginación que en ocasiones y en ciertos temas reviste características delirantes. 2. El trastorno se remonta cuando menos a la infancia, con toda seguridad a la pubertad, desconociendo si hubo alguna causa originadora del déficit intelectual (meningitis,



anoxis, etc.). 3. El pronóstico es de cronicidad e irreversibilidad. Puede tener etapas críticas –nunca ha tenido autonomía e independencia-. 4. No necesita internación, aunque puede eventualmente requerirla. 5. Se recomienda protección, en los términos del art. 141 del C.C....”. (v. fs. 189/191)

Con todo ello, a fs. 234 **se dictó sentencia, declarando que J M R (DNI....) es incapaz en los términos del art. 141 del Código Civil**, cuya afección mental reviste la forma clínica de retraso mental – Oligofrenia Frética- y por consiguiente incapaz absoluto para ejercer los actos que en dicho cuerpo normativo se determinan. Se nombró curador definitivo del causante a su primo S R A (DNI...).

Elevada en consulta dicha sentencia, fue confirmada por esta Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil (v. fs. 249).

Luego, ante nuevos informes (v. fs. 320 (ag/2006), fs. 470/471 (mayo/2008), fs.534/535 (nov./2008), fs. 586 (sept/2009) y fs. 614/615 (marzo/2010), el Cuerpo Médico Forense dictaminó en el mismo sentido antes expuesto. Agregaré que en el dictamen del mes de noviembre de 2008 y siguientes mencionados, se afirmó el origen congénito del padecimiento de oligofrenia moderada, destacando el pronóstico desfavorable por organicidad y cronicidad, tratamiento bajo control y convivencia de adultos responsables, médico y psiquiátrico, y de no ser posible, internación en geronto-psiquiátrico.

b.- Es de destacar que en las presentes actuaciones, numerosos testigos afirmaron el conocimiento o la indudable visibilidad del problema de salud mental padecido por J.

Así lo expresaron: i) **T V B** “...se revisó el campo y en el mismo lugar realizó una oferta de 1.000.000 de dólares estadounidenses. En ese momento la oferta no funcionó. Luego por distintos motivos (1/3 de la propiedad estaba en sucesión y otro tercio estaba a nombre de un propietario con problemas mentales), la





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

tratativa no pudo seguir adelante... Señala el testigo que uno de los hermanos R (creo que J) tenía un problema de salud mental (acerca de esto tengo conocimiento por comentarios de mi socio el Ing. Cesar Rodiño, quien me comentó que uno de los hermanos tenía problemas de salud mental y no estaba en su sano juicio...)” (fs.

1052/1056); ii) **R M R** “...es una persona que socialmente uno se da cuenta que no está en sus cabales y que tiene unos delirios de persecución...se advierten tales síntomas en J M R...desde chico. Esto es una cosa que toda su vida fue de esta manera, en el colegio también se comportó de esta manera y vivíamos en una época que de esas cosas ‘no se habla’. Sus padres lo protegían mucho y decían que él salía con chicas de la alta sociedad... Si bien J era más grande, cursaron juntos en el mismo colegio... cualquier persona que hable con él por más de 10 minutos se da cuenta. Es algo muy evidente....los padres no lo protegieron haciendo el juicio de insania cuando él era joven (en ese momento esto se ocultaba)...” (fs. 1067/1069); iii) **J A P** “...conoce a J M R por ser su clínico...desde que me recibí en el año

1959...es psicológicamente muy inmaduro...no toma conciencia de la realidad y vive muchas fantasías...no es autosuficiente (entendido el ser humano que está en el mundo y puede arreglarse solo)...él no tiene capacidad para decidir...Hace muchos años –antes de la muerte de la madre J permaneció muy mal- sugerí su internación. En ese entonces lo vió al Dr. Obarrio (era el psiquiatra que lo atendía) y su madre se opuso. Siguió con altibajos y me siguió viendo (“desde allí que comenzaron sus ideas delirantes”)...Yo creo que el solo hecho de hablar cinco minutos con J uno se da cuenta...solo aprecio su conducta, la cual es evidente y pública...” (fs. 1079/1081); iv) **C A** “...conoce a J M R por ser mi primo hermano...siempre fue una persona la cual nunca permaneció dentro de sus cabales... ‘Jaimito siempre fue una persona que no carburaba



bien', 'era un tipo que no podía tener una conversación coherente'...el que se lo encontraba lo evitaba porque no se podía sostener una conversación coherente por más de dos minutos...(fs. 1084/1088); v) **I A G** "...J....las pocas veces que lo ha visto pudo apreciar conductas que no le parecen normales...aunque no es psicóloga...tiene conductas no normales, como la forma de expresarse o reaccionar. No ve mucha coherencia cuando habla o lo ha visto reírse en circunstancias que no ameritan eso, es lo que pudo percibir...(fs. 1100/1102); vi) **M G C** "...J... lo vi hace años. Él era muy acelerado, ...lo vi en un restaurant hablando muy fuerte y el padre lo controlaba mucho. Él se enojaba por no tener la mesa rápido y por si tenía que esperar...otra vez ..estaba saliendo de la casa diciendo que era un agente de la C.I.A. y que lo estaban persiguiendo...hace mucho lo encontré caminando y hablando solo por la calle, moviendo las manos (me llamó la atención que estaba teñido de rubio platinado)...es muy evidente que J tiene una actitud muy infantil...en la habitación de J había malos olores 'había olor a pis, él no se bañaba'...lo definiría como una persona con retraso mental 'hasta tiene rasgos físicos de una persona con retrasos (se le cae la baba)'. Es notorio en sus condiciones. Llama la atención de las personas que lo rodean 'él llama la atención de manera inmediata'... 'es como un chiquito que no puede manejarse solo, es más, un chico incluso hace más caso que J'...(fs. 1103/1105); vii) **S D B** "...conoce a J M R...él nunca trabajó 'por lo que tengo entendido...aunque no soy médica se puede decir que nunca trabajó por su incapacidad mental'...En la única oportunidad que lo tuve frente a frente, uno se da cuenta de su incapacidad, esto debido a su forma de hablar, su aspecto físico y en la forma incoherente en que conversaba y se movía 'estaba sucio y también se babeaba'...después lo vi en más de una oportunidad caminando por la calle y hablando solo, muy





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

desprolijo...” (fs. 1106/1108); viii) **E N A** “...cree recordar al Sr. J M R por haberlo atendido psiquiátricamente hace muchos años...en los últimos 15 años no lo ha visto...si la memoria no le falla, lo habrá visto 6 a 10 veces...lo que puede decir que recuerda, cuando concurría a la consulta, en lo formal se presentaba correctamente, vestido y aseado, con una conducta y postura formal, pero haciendo esfuerzo para presentarse como “normal”, no espontáneamente normal...de lo que recuerda señalaría dos cosas, en primer lugar un grado de oligofrenia – implica una disminución de su capacidad intelectual-, en segundo lugar una personalidad infantil que es una variante de un trastorno límite de la personalidad...una disminución de su capacidad de adaptarse a la realidad, escasa capacidad de análisis mental respecto a una situación, manejo impulsivo de la conducta no racional, manejarse con principios basados en deseos y no basados en posibilidades reales y tener en general el funcionamiento de un menor de edad, por ejemplo, conductas caprichosas...este tipo de enfermedades son del desarrollo...no tiene un comienzo definido sino que es como un árbol que va creciendo torcido desde que se desarrolla...diría que tenía una conducta que podría definirse como llamativa porque tenía el aspecto general ‘caricaturesco’, su modo de expresarse...En principio diría que es incapaz, o era....” (fs. 1334/1336); ix) **R H B** “...martillero público...conoce a J M R..aproximadamente desde el año 2001 y en la oportunidad de concurrir a las oficinas del Sr. S M, porque estaba efectuando reclamos por una comisión, conoce a J M (demandada) por ser la persona que se había interesado en la compra del campo encomendada por M S desde aproximadamente el año 2000 o 2001, sí conoce a M C (parte codemandada) porque lo fui a ver al hacer la denuncia penal “B c/ S s/ Estafa” para aclarar el



panorama ‘a mí se me había puesto confuso todo el tema al conocer la personalidad del Sr. J R, por eso tuve la intención de saber de que se trataba todo el tema...J, por lo visto y dentro de las capacidades que se me pueden otorgar (“no soy médico”), tenía conductas extrañas e infantiles. Me pareció una persona loca o anormal...(fs. 1372/1374).

Es decir, resulta incuestionable que el problema de salud mental de J M R resultaba absolutamente evidente y notorio, al entrar en contacto personal con el mismo, como así también que dicha conducta se remontaba a la infancia, o en su caso, a la pubertad. Mucho antes de la realización de los actos jurídicos cuestionados en autos.

c.- Habré de resaltar en este estadio que al contestar demanda la empresa codemandada “Autoalsina SA”, afirmó que el Presidente de la sociedad Sr. Nicolás Gabrieludis, tuvo dos contactos personales con J M. R: uno, en oportunidad de refrendar el Boleto de Compraventa y otro, al suscribir la Escritura con Hipoteca a favor de los vendedores (fs. 662).

Por su parte el codemandado J M en igual oportunidad, manifestó también haber tenido dos o tres contactos con J, pero como no es médico, le pasó inadvertida la condición de salud del mismo (fs. 688vta.).

Resulta pues, de ninguna credibilidad la ignorancia que manifestaron los apelantes poseer acerca de cualquier problema de salud mental de J -que aún insisten en sostener en su agravios-, ante lo evidente y notorio de dicha condición, al entrar en contacto personal con el mismo que resulta palM de la prueba instrumental y testimonial antes detallada.

d.- Se encuentra agregada a fs.86/95 en los autos “R, E M c/ S, M y otro s/ Diligencias preliminares” (Expte. N° 79853/2004) que tengo a la vista, y





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

asimismo, a fs.901/909 de los presentes actuados, **copia certificada de la Escritura n° 263 –Compra con saldo de Hipoteca- de fecha 17 de diciembre de 2001**, otorgada ante el escribano también aquí coaccionado M H C, a la cual comparecieron M S –en representación de J M R y E M R- y “Autoalsina SA” –representada por su presidente N G-. Se plasmó allí la compraventa de las 2/3 partes indivisas de la fracción de campo ubicada en el Partido de General Villegas, Provincia de Buenos Aires, lugar denominado “Villa Saboya”, conocido por “La Escondida”, con una superficie total de 2895 hectáreas, 54 áreas y 44 centiáreas, por el precio de U\$S 570.000, importe que S declara haber recibido antes, compuesto de U\$S 100.000 en efectivo, U\$S 250.000 correspondientes a una finca ubicada en la calle Sixto Fernández 136 de la Ciudad y Partido de Lomas de Zamora, Provincia de Buenos Aires, inscripta a nombre de “Autoalsina SA” y el saldo de U\$S 220.000 la Sociedad adquirente se compromete a abonar al vendedor en 4 cuotas anuales de U\$S 55.000 cada una, con un interés anual del 7% sobre saldos, constituyendo en garantía de ello Hipoteca en Primer Grado de Privilegio en favor del acreedor, sobre el inmueble que se adquiere. Se dejó constancia que el vendedor J M R ha percibido el importe proporcional de la presente escritura (fs. 86/95).

Asimismo, a fs. 315/316 de los presentes se encuentra agregada copia del Boleto de Compraventa celebrado con anterioridad a dicha escritura (22 de agosto de 2001) y en las mismas condiciones de venta, entre S -como apoderado de los hermanos J M y E M R-, y J M, en “comisión”. Vale agregar que allí se indicó que se encontraba presente J M R (cláusula 9°).

e.- Ahora bien, a fs. 264/266 se llevó a cabo **mandamiento de constatación** realizado en fecha 24 de mayo de 2004 sobre el Campo



“La Escondida”. El Oficial de Justicia fue atendido por el encargado, Sr. Vicente Osvaldo García, quien le afirmó que el dueño es el Sr. J M y que la hacienda cuenta con marca propia del propietario, el cual tiene signo de un M con una J en el medio.

Describió ampliamente las instalaciones: cuatro casas, una patronal (10 ambientes, 250 m2), otra para encargado (5 ambientes, 80 m2), casa para empleados (6 ambientes, 150 m2), puesto (5 ambientes, 60 m2); también una matera con pieza, galponcito con una piecita. Además el predio cuenta con 2 mangas, una con cargador y 4 corrales y otra con 2 corrales; siete molinos con sus aguadas y tanques. El predio se encuentra dividido en 10 potreros. Hay 1400 Hectáreas destinadas para agricultura (siembra de soja y trigo) y en materia de ganadería cuentan con aproximadamente 1100 cabezas.

Agregó el encargado del lugar con relación a “Autoalsina”, que es una sociedad anónima propiedad del Sr. M, consignando que los pagos de cheques que se utilizan para los proveedores vienen emitidos por dicha firma. Aclara que todo lo relevante al campo es de J M, mientras que “Autoalsina” es una sociedad que tendría el mencionado junto a sus hijos para la concesionaria *Renault*, no obstante vienen los cheques a nombre de “Autoalsina”.

f.- Se adunó asimismo a fs. 48/58, **copia de Escritura n° 195, Constitución de “Autoalsina SA”** -certificada por la Inspección General de Justicia-. Dicho instrumento público es de fecha 17 de julio de 2000, y en virtud del mismo Nicolás Gabrieludis y Laura Elizabet Mendoca constituyen la sociedad, que tiene por objeto dedicarse...compraventa, distribución, consignación, permuta, importación, exportación de automotores, camiones, acoplados... prestación de servicios de mantenimiento del automotor (art. 3°); capital social \$12.000 (art. 4°).

Habré de agregar que conforme informa la Inspección General de Justicia a fs. 59/59vta., al 6/8/2003, no se encontraron registros de





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

presentación de Balances de Autoalsina SA –fecha de comienzo 19/9/2000-.

g.- Surge asimismo de la **Pericia contable** realizada a fs. 1612/1641 por el contador desinsaculado en autos Alfredo Uccelli, que los libros llevados por “Autoalsina SA” no cumplen con la reglamentación (algunos sin rúbricas, con espacios en blanco, enmendados, faltan registraciones, hay inconsistencias, faltan libros, no se encuentran transcritos inventarios de los ejercicios 2000, 2001, 2002, 2003 y 2004; no hay balances 2005-2008 ni registros de memorias; no hay registros desde el 1/6/2005 hasta la fecha del peritaje –dic/2009-; no hay registro de cuentas “Sueldos y Jornales”).

Informa asimismo el perito que es Presidente: Nicolás Gabrieludis, Director suplente: Laura Mendoca, siendo ambos los únicos accionistas de la sociedad.

Del Libro de Actas de Directorio (Acta n° 4) en 2 de julio de 2001 se reúne la totalidad del Directorio con el objeto de analizar la adquisición de un Campo en Gral. Villegas, por lo que se aprueba convocar a Asamblea Gral. Ordinaria para el 31/7/01, para la autorización de la compra venta de inmuebles.

Del Acta n° 9 del 13 de diciembre de 2001, surge Reunión complementaria, teniendo por objeto resolver la escrituración de la fracción de campo “La Escondida” adquirida conforme boleto de compraventa del 22 de agosto de 2001 a los Sres. J M R y E M R por el precio definitivo de U\$S 570.000 –con un pago en efectivo de U\$S 100.000, el saldo se cancelaría con la entrega del inmueble de Sixto Fernández n° 136 de Lomas de Zamora en la suma de U\$S 250.000 y por los U\$S 220.000 restantes se abonarán 4 cuotas anuales de U\$S 55.000 cada una, con más un interés del 7% anual. La sociedad compradora declara que a seguridad de la expresada suma que queda adeudando al vendedor, por saldo de precio constituye derecho real de Hipoteca en Primer Grado de



Privilegio, a favor del acreedor, sobre el inmueble que por este acto adquiere. Al final se especifica que el vendedor J M R, ha percibido el importe proporcional de la presente escritura. Se resuelve por unanimidad autorizar al presidente N G a que suscriba el poder especial irrevocable y/o las escrituras traslativas de dominio del campo adquirido “La Escondida” como también del inmueble de Sixto Fernández n° 136 de Lomas de Zamora entregado en parte de pago. No surge del acta, a quien se otorgaría el Poder Especial Irrevocable.

Del Acta n° 10, del 17 de diciembre de 2001, el Directorio en su totalidad aprueba por unanimidad otorgar Poder General de Administración y Disposición de Bienes en su totalidad de “Autoalsina SA” a favor del Sr. J M.

Agregó el experto que al F°12 del Libro Diario n° 1, se registra el Asiento 000007 de fecha 31/8/01 en donde se contabiliza la operación de compraventa señalada, por el boleto de 2/3 de “La Escondida”: Inmuebles 570.000 (2/3 de La Escondida), Gastos Adm. Impuestos: 22.800 (imp. A los sellos) , Inmuebles 250.000 (Sixto Fernández), 1°Hipoteca a pagar 220.000 (4 cuot. De U\$S55.000), Caja 72.800, Moneda Extranjera 50.000. Las cuentas Caja por \$72.800 y Moneda Extranjera por \$50.000, se encuentran sin detalle.

Observó que el total de Caja por \$72.800 estaría integrado por \$22.800, impuesto a los sellos, y \$50.000 equivalente a dos cheques diferidos del Banca Nazionale del Lavoro, que corresponden a “AutoalsinaSA”. Agrega que la fecha de emisión de los mismos es 13 de julio de 2001, fecha anterior al boleto, a favor de J M, que no era el comprador del inmueble, sino comprador en comisión por Autoalsina SA. Por lo demás, el 13 de julio de 2001, estos cheques emitidos no están contabilizados en la cuenta Banca Nazionale del Lavoro, ni se efectúa detalle de dichos cheques en el boleto.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

Se desprende así, que la mayor parte de la operación se realizó mediante entrega de un activo como parte de pago (inmuebles \$ 250.000), representando 42% del total, endeudamiento (Hipoteca a pagar \$ 220.000) y fondos liquidados por \$122.800 (21%).

No está registrado el nombre del acreedor hipotecario, ni en el Libro Diario, ni en el de Inventarios y Balances, vulnerando el “principio de exposición”.

En cuanto a los egresos de fondos líquidos expresados parcialmente a través de la cuenta CAJA, por un monto de \$72.800, no coincide con el boleto de compraventa, por cuanto se entregan dos cheques de pago diferido de BNL en pesos, por un total de \$50.000. Tampoco existen a la fecha del registro de la operación el Pasivo por la Cuenta BNL a pagar por \$50.000, por los dos cheques entregados y no contabilizados. En el mes de septiembre de 2001, no hay asientos contables que reflejen el pago o cancelación en dólares, en efectivo (Cuenta Moneda Extranjera) del canje previsto por los dos cheques referidos, entregados a la firma del boleto.

El Acta de Directorio n° 9, del 13 de diciembre de 2001, resuelve la escrituración de la fracción de campo donde habla de un pago en efectivo de U\$S 100.000, que tampoco se compadece con el Boleto de Compraventa y lo registrado en el Libro Diario. La única salida que coincide con el movimiento de la Cuenta CAJA, es el pago de impuesto de sellos por \$22.800.

Agregó también el perito desinsaculado que el Boleto es de fecha 22 de agosto de 2001, siendo el comprador el Sr. J M, en comisión. En la cláusula 4ta. Se establece: El comprador deberá presentar la documentación correspondiente que acredite haber abonado a la Municipalidad de General Villegas, ya sea el pago total o haberse acogido a algún plan de facilidades, pero siempre que esté abonado como mínimo el 20% de la deuda. En cuanto al impuesto adeudado a la Provincia de Buenos Aires “RENTAS”, el mismo



deberá ser abonado en su totalidad, caso contrario el importe adeudado “el comprador en comisión” deberá abonarlo al escribano designado para que efectúe el pago correspondiente. El vendedor declara que la suma adeudada de Impuestos Municipales y de Rentas, no supera el importe de \$210.000, haciéndose cargo de toda suma que supere dicho importe.

Señala también que es importante destacar que por cláusula NOVENA se establece que la posesión de la fracción de campo (2/3) objeto de la operación, le es entregada al comprador en ese acto.

Por lo demás, NO HAY REGISTROS en el Libro Diario del pago de los impuestos mencionados durante el ejercicio 2001. A pesar de tener “Autoalsina SA” el uso y usufructo de la fracción de campo, NO HAY NINGUN REGISTRO CONTABLE a partir de esa fecha, que indique ingresos de cualquier tipo (arrendamiento, explotación agrícola y/o ganadera) hasta el último balance confeccionado (31/12/2004) y tampoco gastos relacionados con el mismo. Tampoco figura en el activo de la sociedad (Bienes de Cambio) la existencia de bienes vinculados con la actividad agropecuaria de cualquier tipo, como así tampoco cuentas de Sueldos y Jornales o personal alguno, de una fracción de campo 1930 ha.

Destaca que la sociedad acepta la compra del campo por Acta de Directorio n°5, del 29 de agosto de 2001 y es en ese mismo acto y como compensación de la gestión del Sr. J M, se le otorgan para su explotación 500 hectáreas aproximadamente, por 4 años, o sea, hasta el 1° de septiembre de 2005. Aún con esta cesión, la sociedad tiene disponibles 1.430ha. para su explotación comercial. Esa operación de cesión a J M debería ser valuada y contabilizada en la sociedad con la repercusión fiscal correspondiente.

Con relación al inmueble ubicado en Sixto Fernández 136, Lomas de Zamora, entregada como parte de pago por la fracción de campo “La Escondida” recalcó el perito que llamó su atención que un





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

inmueble comprado o ingresado al patrimonio de la sociedad el 15 de noviembre de 2000 por un valor de \$85.000, se entrega como parte de pago en el mes de agosto de 2001, por la compra de la estancia “La Escondida”, nueve meses después, a U\$S 250.000.

También hace alusión a que el Libro Diario de la sociedad anónima no especifica que tipo de servicios se presta, pese a que la empresa no ha tenido personal en relación de dependencia y el Director Daniel Gabrieludis no cobra honorarios. No se cuenta con duplicados de las factura y no existe provisión o pago del impuesto a los ingresos brutos.

En cuanto a la actividad relacionada con el objeto social: venta de rodados, durante el ejercicio al 31/12/2000 no se realizaron operaciones comerciales correspondientes a la venta de automóviles. El ejercicio al 31/12/2001 arrojó un quebranto bruto económico de \$4.271,10, producto de un precio de venta de \$135.743 y un costo de \$140.014,61.

Con respecto a la cuenta Banca Nazionale del Lavoro llama la atención que la primera operación con el mencionado Banco, no tiene depósito de apertura de las cuentas en dólares o pesos; o sea, la primera operación contabilizada arroja un saldo en descubierto o en rojo. No se cuenta con extractos bancarios que permitan verificar los reales movimientos de dichas cuentas.

Indicó también que el 26 de diciembre de 2001, se firma también Boleto de Compraventa de la 1/3 parte del campo “La Escondida” a los propietarios Sres. A F B y E T B por un valor de U\$S 570.000, estableciendo la forma de pago: \$40.000 (dos cheques por U\$S 38.115 –BNL, suc. Valentín Alsina- y \$1885 –Banco Itaú, Suc. Lanús-), dación en pago de 4 inmuebles –departamentos valuados en U\$S 90.000), dación en pago de 3 vehículos (2 Renault Master Turbo Diesel y 1 Renault Twingo) valuados en la suma total de U\$S 77.000, 11 cheques diferidos por un



total de U\$S 72.000. La operación se contabiliza en enero de 2002, debería haberse hecho el 21 de diciembre de 2001, fecha del Boleto de compraventa. En el mismo, se otorga la posesión.

Agrega que en relación a ello NO HAY REGISTROS CONTABLES que indiquen ingresos de cualquier tipo ni como gastos de mantenimiento, impuestos, honorarios. No figura en el activo de la sociedad (Bienes de Cambio) la existencia de bienes vinculados con la actividad agropecuaria de cualquier tipo, como así tampoco cuentas de sueldos y jornales de personal alguno.

Llama la atención que la sociedad propietaria de un campo de las características de “La Escondida” de 2.895 hectáreas en la Provincia de Buenos Aires, no refleje ingresos y/o gastos relacionados a su utilización económica.

Asimismo, la sociedad se encuentra inscripta en AFIP: IVA (fecha de alta 12/2000), Bienes Personales. Acciones Participaciones (alta 5/2003), Impuesto Ganancia Mínima Presunta (alta 1/2005), Impuesto a las Ganancias (alta 12/2005). También resulta sorprendido el perito en tanto tales inscripciones, con excepción a la correspondiente a IVA, son posteriores a la fecha de incorporación de inmuebles o venta de inmuebles o a la actividad de venta de rodados y servicios. El contador de la sociedad Sr. Sánchez manifestó que las DDJJ de los impuestos por los balances no estaban presentadas en AFIP. Tampoco se presentaron balances y documentación complementaria ante la Inspección General de Justicia correspondientes a los períodos 31/12/2000-31/12/2004.

Por lo expuesto, afirmó el perito contador que la sociedad no ha cumplido con los deberes y obligaciones comunes a una empresa en marcha.

Concluyó que, teniendo en cuenta la significación de las inconsistencias, omisiones y asientos de ajuste no contabilizados, “AUTOALSINA SA” no cumple con los principios de contabilidad





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

generalmente aceptados de: devengado, objetividad, materialidad o significación, exposición, más la falta de valuación de las deudas en moneda extranjera a la fecha de cierre de los estados contables y NO REPRESENTAN la situación patrimonial, económica y financiera, ni los resultados de la sociedad. **Por lo expuesto, desde diciembre de 2001, la empresa no se encontraba en condiciones de financiar con fondos propios las deudas emergentes de las adquisiciones analizadas.**

Tras las observaciones que le fueron efectuadas a fs. 1888/1890 y, fs. 2103/2106, el perito contador contestó las mismas a fs. 2201/2203 y 2234/2241, agregando que según padrón de AFIP, el Sr. J M se encuentra inscripto en CUIT , Actividad 171.200 “Acabado de productos textiles” desde enero/1999, estado activo a la fecha del informe. Por otra parte, según constancias de AFIP obrantes a fs. 1203/1215, no surge que el contribuyente haya presentado DDJJ ni efectuado pagos de los Impuestos a las Ganancias, Bienes Personales y Valor Agregado, por los períodos no prescriptos.

En lo demás, ratificó en un todo su informe pericial.

h.- También se llevó a cabo en autos **prueba pericial de Tasación**, que se encuentra glosada a fs. 1750/1820.

Describió el Ingeniero Agrónomo desinsaculado en autos Melchor Hereu, que la Estancia “La Escondida” comprende 2896 hectáreas, ubicada en el Partido de General Villegas, noroeste de la Provincia de Buenos Aires, con dos accesos por Ruta Nacional n° 7 hasta Rufino.

Confeccionó, en base a los análisis de ambientes y otros elementos de diagnóstico, un mapa de suelos, definiendo la existencia de cinco calidades de tierra o ambientes productivos. Así expuso que, de las 2896 hectáreas que comprenden el predio: 612 ha tienen aptitud agrícola, 1760 ha aptitud ganadera y 524 ha, aptitud nula.



Es decir, el establecimiento tiene una aptitud en general para Ganadería, aunque puede efectuarse una explotación Agrícola en 1148 ha., cuyo éxito económicamente razonable dependerá fundamentalmente del régimen de lluvias dentro de una campaña agrícola. Las tierras son aptas para ser usadas como campos de pastoreo o para la implantación de especies forrajeras adaptadas a las condiciones del suelo. Otra actividad alternativa de uso es la Forestación. En cuanto a la actividad ganadera, la más recomendable de realizar es la Cría Bovina.

Del análisis que efectuara en el Campo, surgen elementos que denotan que el establecimiento ha tenido anteriormente una actividad ganadera. A la fecha del informe (dic/2009), se visualiza una inclinación a la producción agrícola. Al visitarse el mismo, se observó que el campo era arrendado por un productor de la localidad de Tres Algarrobos, quien estaba en proceso de siembra de unas 1600 ha de soja.

Indicó también que efectuó la tasación a través del Método Comparativo o Indirecto, basado en el valor de otros campos de la zona de similar calidad productiva ofrecidos por distintas fuentes especializadas consultadas, valorando también la cercanía a centros urbanos (Rufino –para la provisión de insumos habituales- y Rosario –para la entrega de producción ganadera-), acceso de buena calidad al establecimiento (12 km en total por tierra o mejorado), obras realizadas por la Municipalidad para corrección de caminos y drenajes, centros de remate o ferias ganaderas muy cercanos (en la ciudad de Rufino) y acceso a la información relativamente cercano (la estación de extensión agropecuaria del INTA se encuentra en Gral. Villegas).

Considerando ello y asimismo las tasaciones de la tierra libre de mejoras y de las mejoras instaladas en el establecimiento (alambrados, tranqueras, manga, bretes y corrales, tinglados, construcciones)





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

estableció que **el valor de las 2/3 partes indivisas del Campo “La Escondida” al mes de diciembre de 2001 era de U\$S 1.496.099,40.** Asimismo indicó que al mes de agosto del mismo año, el posible valor resultaba similar.

Luego, ante las observaciones que le fueran efectuadas a fs. 2127/2131, respondió a fs. 2158/2162 y fs. 2182/2187 ratificando su labor.

Ahora bien, las experticias con su asesoramiento técnico han ilustrado al organismo jurisdiccional, brindando conclusiones que aparecen fundadas, derivadas de métodos científicos.

Cuando el peritaje aparece fundado en principios técnicos y no existe prueba que lo desvirtúe, la sana crítica aconseja, frente a la imposibilidad de oponer argumentos científicos de mayor valor, aceptar las conclusiones de aquel (CNCiv, Sala H, 29-9-97, “Del Valle, M. c/ Torales J. s/ daños y perjuicios”; id. Sala M, 19-3-96, “Paradela D. c/ Malamud, D, s/ daños y perjuicios).

En tal aspecto, habré de aceptar y valorar las conclusiones de la pericial contable y de tasación referidas precedentemente, en los términos de los arts. 386 y 477 del Código Procesal.

i.- Procederé en este ítem a referirme a las actuaciones labradas en sede penal con motivo del hecho aquí considerado, causa n° 5986/2005 que tramitara por el delito de defraudación por circunvención de incapaz contra M S, E M R, J M, N G y Laura E M.

Al respecto, habré de señalar, en lo que aquí interesa, a tenor de los agravios de los apelantes, la sentencia dictada en fecha 11/9/2017 por la Sala II dictada por la Cámara Nacional de Casación en lo Criminal y Correccional de la Capital Federal, Reg. N° 830/2017, recibida virtualmente por DEO 1969569 de fecha 19/3/2021.



De la misma se desprende que el Tribunal Oral en lo Criminal n° 16 de esta Ciudad, por veredicto del 8 de octubre de 2015 (fs. 2585/2586), con fundamentos obrantes a fs. 2587/2651, resolvió: I) No hacer lugar al pedido de prescripción de la acción penal solicitada por la defensa de M S; II) Declarar extinguida la acción penal por prescripción respecto de N G y en consecuencia sobreseerlo; III) Absolver a L E M; IV) Condenar a M S, como coautor material penalmente responsable por el delito de defraudación por circunvención de un incapaz a la pena de tres años y seis meses de prisión, accesorias legales y costas.

Vale agregar al respecto que E M R y J M fallecieron antes del dictado de la misma (v. partidas de defunción adunadas en estos autos a fs. 2224/2225 y fs. 2623).

Planteado recurso de casación contra dicha sentencia del Tribunal Oral , por Scartuchio y por el Ministerio Público Fiscal, fue confirmada por la Sala II de la Cámara Nacional de Casación Criminal y Correccional.

Sostienen los aquí apelantes “Autoalsina SA” y herederos de J M, que el colega de grado ha realizado una indebida injerencia de la sentencia penal en el juicio civil con relación a su parte, en tanto en sede penal resultó únicamente condenado S.

Ahora bien, no hay imposición legal de efectos del sobreseimiento penal respecto de la sentencia civil, con lo cual el juez en tal caso es libre de dictar la sentencia que considere pertinente y aplicable al caso, sin arbitrariedades (Piedecabras, M A., “Incidencia de la sentencia penal en relación con la sentencia civil”, en “Revista de derecho de Daños”, Rubinzal Culzoni Editores, 2002-3, pág. 93).





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

Indiferente, entonces, tal modo de conclusión del proceso penal, nada impide, por el contrario, valorar las probanzas obrantes en la misma, en la medida de su pertinencia, por haber quedado incorporadas al expediente, en virtud del principio procesal de adquisición o comunidad de la prueba, que prescribe que “el resultado de la probanza pertenece al proceso, al poder jurisdiccional, con independencia de cual de las partes se vea beneficiada por ella” (conf. Díaz Solimine, O.L. “La prueba en el proceso civil” La Ley, 1ª Edic., 2013, T.1, pág.51).

En tal entendimiento valoraré, de manera especial ciertas consideraciones vertidas en dicho fallo: **1.** J M R desde temprana edad presentaba una “personalidad insuficientemente estructurada”, debilidad mental y una sintomatología psicótica, siendo declarado incapaz por el Juzgado Civil n° 82 de esta ciudad en 17 de noviembre de 2004, resultando fácilmente influenciado tras la muerte de sus padres y desaveniencias con sus hermanos M y E, por M S, quien captó su voluntad y confianza para desapoderarlo de sus bienes; **2.** Para ello logró en un primer momento

-tras la muerte de M y aprovechándose también de la depresión por la que atravesaría E-, que J y E le otorgaran la cesión gratuita de todos los derechos y acciones hereditarios que tenían sobre las 2/3 partes de la estancia “La Escondida” (Escritura n°

153 del 16/sept/1999), que luego fue dejada sin efecto el 21/dic/2000, dado que había ya obtenido S un poder general amplio de administración y disposición a su favor respecto de los bienes muebles e inmuebles que poseían los hermanos (Escritura n° 103).

Luego, munido con tal poder de los R a su favor, puso en venta el campo, para lo cual contactó al martillero Ricardo Hector Belloqui, a quien autorizó a llevar a cabo tratativas para su enajenación, ofreciéndose hacerlo por su totalidad, ya que descontaba que los titulares del 1/3 restante de la propiedad, los hermanos Brugos,



venderían también su parte que les había cedido M R, pues así lo venía conversando con ellos. Sin embargo, y por fuera de la gestión encomendada a B, se pactó la venta directamente entre S, G y J M – actualmente fallecido-. Así, el 22/agosto/2001 se celebró en las oficinas de S el boleto de compraventa en el que participaron el nombrado en calidad de apoderado de los R –aunque también se encontraban presentes J y E R- y M, quien aparecía comprando ‘en comisión’ las 2/3 partes de la propiedad y obtenía en ese acto la posesión de ellas. N G también formó parte y firmó el boleto, en su condición de presidente del directorio de “Autoalsina SA”; 3. El mencionado boleto, cuyo sello del Banco de la Provincia de Buenos Aires posteriormente resultara apócrifo, consignaba que Scartuchio recibía U\$S 50.000 en efectivo, dos cheques de pago diferido emitidos por la “Banca Nazionale del Lavoro” con fechas de pago 13 y 30 de septiembre de 2001, por importes de \$20.000 y \$30.000, que deberían ser conjeados a su vencimiento por las sumas indicadas equivalentes en dólares estadounidenses, y la propiedad sita en Sixto Fernández 136 del Partido de Lomas de Zamora, Provincia de Buenos Aires, inscripta a nombre de “Autoalsina SA”, cuyo valor de mercado se fijó entre las partes en el monto de U\$S 250.000; 4. Al momento de enajenarse las 2/3 partes del Campo en cuestión, comparecieron ante el Escribano M H C –quien otorgara la escritura n° 263 del 17/dic/2001, S –representando a los R- y N G –por “Autoalsina SA”, plasmándose que el saldo adeudado de U\$S 220.000, sería abonado a la vendedora en 4 cuotas anuales de U\$S 55.000, importe que devengaría un interés del 7% anual. Sobre este importe pendiente se constituiría un derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio sobre la porción indivisa objeto del instrumento; 5. Se destaca que al otorgar S la autorización de venta de la





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

fracción de campo en noviembre de 1999 indicó que el importe sería por U\$S 2.465.000; en la tasación que realizara el ingeniero agrónomo Melchor Hereu determinó que a diciembre de 2001, las 2/3 partes de la propiedad tenía un valor de U\$S 1.496.099,40, en tanto que el 17/12/2001, fue vendido a “Autoalsina SA” en U\$S 570.000; **6.** El mismo día de la escritura de compraventa (17/12/2001), E M R otorgó poder a Scartuchio –de manera personal, no juntamente con J- mediante escritura n° 266, también ante el escribano C para que en su nombre y representación procediera a la venta del inmueble de Sixto Fernández 136 de Lomas de Zamora, mientras que Gabrieludis también otorgó poder (Escritura n° 267) a S para que en nombre de “Autoalsina SA” cediera el boleto de compraventa y otorgara la escritura traslativa de dominio a título de venta de esa propiedad. También el mismo día E R por Escritura n° 268 revocó el poder que otorgara a S; **7.** Posteriormente, el 11 y 18 de octubre de 2002 y 12 de septiembre de 2003, E M R habría firmado los recibos agregados a fs. 50/2. El primero, refiriendo haber recibido de manos de S la suma de \$53.000 correspondientes al pago de la primer cuota de hipoteca con sus intereses, indicando que quedaba pendiente de percepción el importe que se obtuviera por la venta de una camioneta marca “Isuzu” modelo 2000; en el segundo, E R plasmó que recibió la suma de U\$S 50.000 por la venta de la propiedad sita en Lomas de Zamora, recibiendo U\$S 30.000 en efectivo y el saldo restante de U\$S 20.000 con la entrega del vehículo marca BMW, dominio; en el tercero refirió que percibía de manos de S la suma de \$117.700, correspondiente al pago de capital e intereses de la segunda cuota de la hipoteca; **8.-** Del informe de dominio se desprende que la hipoteca en cuestión fue constituida únicamente en favor de E M R, pese a que la porción de campo vendida le correspondía además a su hermano J M



R; **9.-** Con respecto a la vivienda de la calle Sixto Fernández 136 de Lomas de Zamora, aún cuando según el boleto de compraventa y de la escritura n° 263 debería haber ingresado al patrimonio de los titulares del campo, J M R y E M R, la misma no integró nunca su patrimonio, por cuanto la empresa en cuestión “Autoalsina SA” –representada por M S, la vendió el 9 de octubre de 2002 por el importe de \$99.500 a Sonia Elizabeth Gittlein y a David Omar Cancelarich, cuando meses antes la disposición de dicha propiedad fue acordada por el precio de U\$S

250.000; **10.-** El automóvil BMW dominio, pactado como integrante del saldo de precio, no pertenecía a “Autoalsina SA”, por cuando fue transferido por su titular Sonia Gittlein el 29 de octubre de

2003 en favor de M S y no a la sociedad. Por lo demás el mismo fue vendido con posterioridad a la compra de la finca de la calle Sixto Fernández, siendo que jamás fue dado en parte de pago por la empresa;

11.- Las maniobras descriptas, llevadas a cabo aprovechando la condición mental de J M R y que producía en él una incapacidad de hecho que venía de antaño y era por todos conocida y en especial por M S, tuvieron por efecto privarlo de la fracción del campo ubicada en Villa Saboya – conocida como “La Escondida”- ya que al haber captado su voluntad en esas condiciones se logró su enajenación por un precio que en modo alguno representaba su real valor y además se lo privó del producto de esa enajenación, por cuanto ni el dinero ni los bienes entregados como parte del precio de venta jamás llegaron a su poder; por el contrario el inmueble fue explotado por el ahora fallecido J M y hasta hoy en día figura inscripto a favor de “Autoalsina SA”, cuyo presidente es Nicolás Gabrieludis.

4.- En atención a todo ello, coincido así con la conclusión a la que arribara el colega de grado: enmarcado el caso de autos en la normativa contemplada en el art. 473 del Código Civil, no ha sido





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

demostrado que la incapacidad mental de J no era notoria, ni que los aquí apelantes “Autoalsina SA” y J M -hoy sus herederos- hayan contratado de buena fe y a título oneroso, como manifestaron al contestar demanda e insisten en sostener en sus agravios.

Es que, como lo describieran los jueces en sede penal y así también lo afirmaran los numerosos testigos que así lo pusieron de manifiesto en autos, bastaba con un simple contacto o solo instantes compartidos con J M R para percatarse de su incapacidad mental. Gabrieludis –por “Autoalsina SA” y J M, como quedó descripto precedentemente, tuvieron varios encuentros presenciales con J M.

Por otra parte, el precio resultante de la escritura de venta de las 2/3 partes del Campo “La Escondida” (U\$S 570.000) era muy inferior al considerado en autos por el perito ingeniero agrónomo en su tasación que ascendía a casi U\$S 1.500.000 en diciembre de 2001, es decir, casi 3 veces más que el monto por el cual se enajenara, o el valor por el que Scartuchio autorizara la venta de la fracción de campo en noviembre de 1999 que sería por U\$S 2.465.000;

De la pericia contable surge la imposibilidad, por parte de quien figuraba como comprador “Autoalsina SA”, cuyo presidente era Gabrieludis, de realizar la adquisición de “La Escondida”, aún teniendo por cierto el precio vil pactado, ya que el capital social con el que se constituyó la sociedad –solo un año antes de la firma del Boleto de Compraventa- era ínfimo (\$12.000), sumado a su objeto social –rubro automotor-, sin tener la empresa actividad habitual, ni generar ganancias y sin plasmar en su balance general (cerrado el 31 de diciembre de 2001) la contabilización de la compra del mentado campo, la deuda que subsistía a su respecto, ni la compensación por la gestión y la entrega para su uso y explotación a favor de J M.



Se suma a ello el hecho de que el inmueble entregado en parte de pago fue vendido a terceros en mucho menos de la mitad del precio consignado en el acto de venta, así como la inconsistencia de los cheques entregados como parte de pago y la falta de constancias de entrega de la porción de dinero que le correspondía a J.

En resumen y coincidiendo con el “a-quo”, la operación concretada por S encubría toda una maniobra en la que también intervenía una sociedad de dudosa consistencia y permanencia y un comprador en “comisión”, que luego luce como dueño y/o explotador del campo, -J M- la que resultó a todas luces perjudicial para el patrimonio de J R, habida cuenta que representó el despojo de la fracción de campo que le correspondía, sin prueba que acredite que habría recibido suma alguna por ello.

5.- Para finalizar, diré que el ahora presentado como agravio por los apelantes en cuanto a la falta de pronunciamiento del “a-quo” con relación al precio que se dice abonado y los bienes que habrían sido entregados en pago, es tema que no ha sido planteado en la contestación de demanda, mucho menos introducido como reconvención.

Por tal motivo, la restricción antes mencionada, contenida en el art. 277 del CPCC, impide su consideración.

6.- Voto entonces por desestimar los agravios de los codemandados “Autoalsina SA” y “herederos de J M” y propongo consecuentemente al Acuerdo, si mi voto fuera compartido, que se confirme la sentencia de grado, en todo cuanto decide y ha sido materia de agravios, con costas de Alzada a cargo de los apelantes vencidos, por aplicación del principio objetivo de la derrota (art.68 del Cód. Procesal).-

Por razones análogas a las expuestas, el Dr. Converset y el Dr. Trípoli adhirieron al voto que antecede.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

Con lo que terminó el acto.- OMAR LUIS DIAZ SOLIMINE.-
JUAN MANUEL CONVERSET.- PABLO TRÍPOLI.-

**“R J M Y OTRO C/ S M Y OTROS S/ NULIDAD DE ACTO
JURIDICO”, EXPTE. N° 110334/2003. JUZG. N° 42.**

Buenos Aires, de febrero de 2025.-

YVISTOS:

Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, se **RESUELVE:** 1) Confirmar la sentencia de grado en todo cuanto decide y haya sido motivo de agravios; y 2) Imponer las costas de Alzada a los apelantes vencidos, en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 68 del CPCC).

El presente acuerdo fue celebrado por medios virtuales y la sentencia se suscribe electrónicamente de conformidad con lo dispuesto en los puntos 2, 4 y 5 de la acordada 12/2020 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

Regístrese, notifíquese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada 15/2013) y devuélvase.- OMAR LUIS DIAZ SOLIMINE.-
JUAN MANUEL CONVERSET.- PABLO TRÍPOLI.-

