



Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

ACUERDO: En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los veintidós días del mes de noviembre de dos mil veinticuatro, reunidos los señores jueces de la Sala I de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil para conocer en los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia dictada en los autos “**Gussoni, Norma Nélica c/ Gussoni, Ana María Susana y otros s/ Petición de Herencia**”, **Expte. N°: 39730/2017**, el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía hacerse en el orden siguiente: Dra. Paola Mariana Guisado y Dr. Juan Pablo Rodríguez.

Sobre la cuestión propuesta la Dra. Guisado:

I. A través de la sentencia dictada el [7 de noviembre de 2023](#) el juez de grado rechazó la demanda entablada por Norma Nélica Gussoni y, en consecuencia, absolvió a Ana María Susana Gussoni, Juan Carlos Ferioli, Hernán Eduardo Scalise, Marta Rita Gussoni y Mirta Rosa Silvia Gussoni. Asimismo, le impuso las costas a la parte actora por haber resultado vencida.

II. Contra ese pronunciamiento se alza la accionante en virtud de los argumentos expuestos el [7 de mayo de 2024](#), los que fueron respondidos el [20 de mayo](#).

III. De acuerdo al relato expuesto en el escrito introductorio (ver [aquí](#) y [aquí](#)) la actora resulta heredera de su madre, Anita Piccini, junto a sus tres hermanas Marta Rita, Ana María Susana y Mirta Rosa Silvia Gussoni.

Explica que en el año 2012 su madre comenzó a tener problemas para caminar por lo que decidió contratar una persona para que la cuide, quien comenzó a trabajar en julio de ese año. Fue en ese momento que por su imposibilidad física le pidió que cobre los alquileres de las propiedades ubicadas en Cacheuta 953 y Avellaneda 3747 4° “A” a la inmobiliaria La Chica Propiedad y le dio los originales de las escrituras para que los guardara.



Indica también que para ese momento hacía tiempo que se había puesto a la venta el departamento ubicado en la calle Santiago del Estero 1864 5° “A” de Mar del Plata a través de la inmobiliaria Azar Propiedades.

Narra que cuando el martillero les informó que estaba reservado, su hermana Mirta acudió para impedir la venta, por lo que se retiró la llave al martillero y se cambió la cerradura del departamento. Explica que ese inmueble quería ser adquirido por Susana y Juan Carlos Ferioli, pero que su madre no se los quiso vender por lo que había pasado con la compra del local de Seguro 1810, por el que había pagado el 50% del valor, al igual que los gastos y arreglos. Señala que fue recién al momento de escritura cuando su madre se enteró que no figuraría en la misma y que de esa operación sólo hicieron un contradocumento. Indica que ésta se había asesorado legalmente y que para escriturar tenía que hacer un juicio a su hija. Por dicho motivo decidió no hacerlo, aunque quedó dolida.

Añade que su hermana Susana trabajaba en el Banco de Galicia, donde poseía una caja de seguridad y guardó las joyas de oro de sus padres, no habiéndole entregado un reloj de oro.

Continúa explicando que cuando se encontraba al cuidado de tal persona le pidieron que fuera a comprar algo y ahí retiraron las demás joyas que no estaban en la caja de seguridad, como así también dinero que su madre guardaba producto de sus alquileres, pensión y jubilación, como así también dólares. Cuenta que su madre le indicó que se habían llevado todas las cosas de valor. Pese al pedido de esta para que se las devolvieran, se negaron, por lo que incluso tuvo que tranquilizarla para que las denunciara.

Narra que en un momento consultó con una escribana la posibilidad de efectuar una oferta de donación de sus propiedades, reunión a la que concurrieron las 4 hermanas. La documentación elaborada a tal fin se encuentra agregada en el proceso sobre medidas cautelares. Tiempo





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

después sus hermanas le pidieron las escrituras originales para llevárselas a la notaria a fin de realizar tal negocio jurídico, como así también un poder de disposición. Detalla que, finalmente, se habían asesorado y habían cambiado de opinión, por lo que querían efectuar la oferta de donación y que ello iba a ser pagado con las sumas de dinero que su madre tenía en plazos fijos. También le comentaron que la iban a poner en un geriátrico, sin que le hubieran preguntado a su madre, ya que no querían que siguiera con la empleada mencionada.

Fue allí donde le pidió a su hermana Susana que le dieran una copia de lo que se habían llevado de la casa, lo que nunca sucedió, respondiéndole aquella que podía ver su cuaderno. Fue allí que les dijo que llevaría a la escribanía fotocopias de las escrituras, ya que no eran necesarios los originales. Finalmente, tal oferta de donación no se concretó.

Relata que en noviembre de 2012 Susana llevó a su madre a conocer el geriátrico Inter Garden cuyo costo era de \$12.000 mensuales y lo abonó. El 24 de noviembre la empleada fue despedida y su madre ingresó al geriátrico diciendo que lo probaría por un mes y si no le gustaba volvería a su casa. Inmediatamente, Ana María Susana Gussoni cambió la cerradura de los inmuebles sitios en Cacheuta 951 y Bahía Blanca 425 2° “B” y se quedó con las llaves, lo que no pudo hacer respecto a los ubicados en Cacheuta 953 y Avellaneda 3747 4° “A” porque estaban alquilados, aunque lo realizó con posterioridad respecto al primero cuando se fue el inquilino. Dicha propiedad no volvió a ser alquilada.

Señala que en diciembre de 2015, su madre ya en el geriátrico le dijo en varias oportunidades que no quería hacer las promesas de donación, que no iba a pagar nada y que tampoco firmaría nada en ninguna escribanía. En virtud de ello dejó de llamar a tal escribanía.

Apunta que en varias oportunidades se cruzó con sus hermanas en el geriátrico Inter Garden. Agrega que al visitarla en febrero de 2013 su madre le contó que se había presentado allí su sobrina María Florencia Scalise (hija de Mirta) con muchas personas y le hicieron firmar



algo, pero que no sabía qué era. Allí su madre le comentó que ninguna de sus hermanas la visitaba, pero que como ello era también lo que sucedía cuando alguien llamaba mientras ella estaba presente, no le dio importancia porque conocía su manera de actuar.

Posteriormente, en agosto de 2013 su hija Valeria recibió un llamado de su primo Gustavo Calamani (hijo de Marta) diciéndole que el sábado 17 Susana iba a abrir la casa de su madre para que los nietos fueran y se llevaran lo que quisieran, a lo que su hija se negó, dado que su abuela seguía viva.

Continúa narrando que siguieron visitando a su madre hasta que en Agosto de 2014 su hija Valeria al comparecer al geriátrico tomó conocimiento a través de una empleada que Susana y Mirta la habían retirado de allí argumentado que no podían pagar la cuota y que la llevaría a vivir con ellas. Sin embargo, nunca le avisaron de tal decisión. Intentó en virtud de ello ponerse en contacto con sus hermanas para saber donde estaba su madre e incluso fue a sus respectivos domicilios, pero no la atendieron, ni le respondieron los llamados. Luego de un mensaje de texto concertaron un encuentro en una confitería entre las cuatro hermanas y ellas se retiraron al ver que también se encontraba su hija Valeria.

Seguidamente iniciaron infructuosos intentos por averiguar el paradero de su madre, habiendo radicado finalmente una denuncia policial a partir de la cual tomaron conocimiento que se encontraba en el geriátrico Las Violetas, donde compareció, verificó que su madre efectivamente estaba allí y el personal administrativo del lugar le informó que había ingresado el 1° de agosto de 2014 en estado alucinatorio y sin parar de llorar durante horas. Sostiene que su madre estaba diagnosticada con demencia.

Allí la visitaron desde entonces y la encontraron en varias oportunidades totalmente desvanecida en la silla de ruedas sin responder a los llamados, dando la impresión de estar sobremedicada. Sin embargo, añade que su hermana Mirta le impidió el contacto con la médica tratante.





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

Continuó las visitas periódicas hasta que el 6 de noviembre de 2015 recibió un mensaje de su hermana Marta a través del cual le comunicó que su madre estaba internada en el Sanatorio Güemes. Cuando fue, se enteró que había ingresado allí el día 2 por deshidratación y que nadie le había avisado antes. Allí la visitaron hasta que el 25 de noviembre su hija Valeria encontró la cama vacía. Su madre había fallecido sin que nadie les avisara.

Luego de tal pormenorizado relato se dedica a explicar lo que considera las maniobras desplegadas por actos jurídicos ineficaces.

Explica que inició la sucesión de su madre y que allí denunció que los bienes que componen el acervo son los siguientes: UF 13 del inmueble ubicado en Avenida Avellaneda 3747/49, piso 4º; 50% del inmueble ubicado en la calle Cacheuta 951/953; UF 14 del ubicado en Bahía Blanca 425, segundo piso, todos de esta ciudad y Santiago del Estero 1864, UF 27 sito en Mar del Plata, provincia de Buenos Aires. Agrega que era también la titular real del 50% del inmueble sito en Avenida Segurola 1802/1810, que figura a nombre de Juan Carlos Ferioli y Ana María Susana Gussoni, lo que se encuentra respaldado por el contradocumento suscripto por los titulares aparentes.

Explica que ante la necesidad de contar con información fehaciente para solicitar la futura inscripción de esos inmuebles solicitó informes de dominio y allí tomó conocimiento que los inmuebles sitios en Avenida Avellaneda y Bahía Blanca habían sido vendidos en junio y julio de 2015 mientras su madre estaba internada con un cuadro de demencia senil. En ambos casos las ventas fueron realizadas por Marta Rita y Mirta Rosa Silvia Gussoni en virtud del poder otorgado por la causante y que ambas ventas se realizaron por precios irreales y ruinosos. Explica que por tales bienes iniciará el juicio de rendición de cuentas respectivo. Al margen de ello indica que ambas apoderadas retuvieron el dinero sin entregárselo a la mandante en tiempo y forma, por lo que tales importes pertenecen a la sucesión, en virtud de lo cual solicita que se las condene a abonar el



producido de la venta conforme su porcentual hereditario, más intereses hasta el efectivo pago.

En lo que respecta al inmueble sito en la calle Bahía Blanca destaca que no registraba deuda por expensas o impuestos, por lo que se da de bruces con la necesidad de venderlo. Señala que la retención de los importes generados por esa venta surgen de los reconocimientos realizados por las mandatarias en el marco de la causa que tramitó en sede penal. Explica que aquí reclama por petición de herencia para que entreguen los valores que reconocen tener, pese a lo cual también demandará por rendición de cuentas a fin de que justifiquen el valor de venta consignado en dichas escrituras y eventualmente respondan como mandatarias infieles.

En relación al inmueble sito en la calle Santiago del Estero 1864, UF 27 señala que a partir del informe de dominio agregado en las medidas cautelares surge que se hizo una compraventa a favor de Hernán Eduardo Scalise, hijo de Eduardo Alberto Scalise y Mirta Rosa Silvia Gussoni y que, además, existe un usufructo a favor de Juan Carlos Ferioli, quien se encuentra casado con Ana María Susana Gussoni.

Agrega que en el incidente sobre medidas precautorias obra la copia escritura que da cuenta que tal operación simulada se llevó a cabo el 4 de julio de 2013 y que presenta las siguientes particularidades. La misma fue realizada cuando su madre se encontraba internada en el geriátrico Inter Garden postrada, sin valerse por sí sola. La operación resulta de un poder que le hicieron firmar en febrero de 2013 en el mismo geriátrico. Afirma que la Sra. Piccini no sabía de qué se trataba, ni lo podía comprender.

Sostiene que es evidente que se trató de una simulación donde se fraguó una venta con conocimiento tanto de Mirta, como de Ana María y con la intervención de sus cómplices, por un lado, Hernán Eduardo Scalise, hijo de Mirta y, por el otro, Juan Carlos Ferioli, esposo de Ana María Susana Gussoni. En virtud de ello ejerce acción de colación, simulación y daños y perjuicios, además de la reivindicatoria en carácter de heredera de la causante.





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

Agrega que su sobrino no tenía a esa fecha capacidad económica para realizar esa compra y que menos pondría en ese caso un usufructo a favor de su tío.

Insiste en que Mirta Rosa Silvia y Ana María Gussoni venden por poder de Anita Piccini, quien ese momento estaba internada imposibilitada de moverse. Puntualiza que no existe ningún acto que avale una autorización expresa por ese acto, más que el mentado poder celebrado un mes y medio antes de esta operación. Añade que Mirta Rosa Silvia Gussoni le vende por poder de su madre a su hijo y viola así el artículo 1324 inciso c del Código Civil y Comercial de la Nación, ya que existe un claro conflicto de intereses. Asevera que lo mismo hace la otra apoderada que lo vende por ese poder a su sobrino.

Resume que se trató de una operación simulada sin conocimiento de la mandante. Señala que incluso Ana Susana María Gussoni se queda con el usufructo vitalicio y gratuito. El objetivo fue quedarse con una propiedad y apartarla del futuro sucesorio, lo que se prueba ya que nunca rindieron cuenta de la operación. Aclara que se trata de un inmueble cuyo valor ronda los U\$S 50.000 y que fue vendido en pesos a un equivalente a dólar de U\$S 13.953, lo que constituye un valor irrisorio y vil, además de resultar demostrativo de que la operación no existió y que el precio no fue tal.

Explica que Hernán Eduardo Scalise no tiene dinero para esa operación lo que también es una muestra de la simulación explicada y que declara que el que utilizó para esa compra le fue donado por parte de su tío Juan Carlos Ferioli, marido de Ana María Gussoni, apoderada de Anita Piccini. Argumenta que más allá de que la escribana dice haber visto el dinero fue sólo para hacerlo figurar como tal, pero que la transferencia efectiva de propiedad del mismo no existió. También niega que Ferioli tuviera por ese entonces la capacidad para regalar tal importe. Entiende que otro indicio grave de la simulación es la necesidad de que firmen ambas hermanas la escritura y se repartan entre ellas la propiedad por medio de



sus seres queridos, a los que ponen como prestanombres de la operación. Por un lado, Scalise se queda con la nuda propiedad y, por el otro, Ferioli y Susana Gussoni, con el usufructo.

En virtud de tales consideraciones requiere que se declare la nulidad de esa escritura por ser simulada y por violentar la legítima hereditaria, haciéndose lugar en su caso a la acción de colación, ya que de considerarse legítima la operación, aún así constituiría una donación encubierta que afecta su porcentaje hereditario, por lo que debe ser reintegrada a la herencia, ya sea en especie o en su valor actual con más intereses hasta el efectivo pago.

Entiende, además, que Ana y Mirta Gussoni deben además la restitución del bien por acción de petición de herencia, ya que se encuentren en posesión real del bien. Requiere entonces que se los condene a reintegrar la propiedad al sucesorio. Añade que aún cuando no se demuestre la simulación procede la acción de reducción por el artículo 1565 del Código Civil y Comercial de la Nación, al tratarse de una donación inoficiosa. En orden a ello en relación a estos también deduce acción de reivindicación, al tratarse de un operación simulada y nula.

Subsidiariamente plantea acción de petición de herencia para que se condene a ambas a entregarle el precio del producido, en la porción hereditaria que le corresponde más intereses.

Respecto al inmueble sito en la calle Segurola solicita que se fije un canon locativo que corresponda a su porcentual hereditario con más intereses.

[Al contestar demanda Juan Carlos Ferioli](#) planteó excepción de prescripción tanto en relación al reclamo relativo al inmueble ubicado en la calle Segurola, como en lo que concierne al sito en Mar del Plata. Aclara en cuanto a este último que de la escritura no surgen circunstancias que desemboquen en una acto simulado.

Invoca a dichos efectos el artículo 2562 del Código Civil y Comercial, por lo que los plazos comienzan a correr desde que uno de los





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

participes se negó a dejar sin efecto el acto jurídico (art. 2563 Cód. Civ y Com). En este sentido apunta que su suegra jamás planteó simulación respecto a ninguno de los dos, por lo que tales acciones se encontraban prescriptas para ella y ello se extiende a los sucesores universales.

En ambos casos entiende que el plazo debe correr desde que se conoció o pudo conocer el vicio del acto, lo que no sucedió. Además, invoca que la actora estaba en conocimiento de tales circunstancias desde el 2002 y el 2013, respectivamente.

En lo que se refiere al inmueble sito en Mar del Plata afirma que en virtud de los dichos volcados por la propia actora en su escrito inicial surge que la causante sabía del supuesto vicio y nunca formuló planteo alguno. Señala que la propia madre de la actora la llamó para informarle de la venta, que el precio se repartiría en partes iguales entre las hermanas y que lo tenía a disposición.

En cuanto al inmueble sito en Segurola y frente a la acción de petición de herencia, plantea la prescripción adquisitiva.

A todo evento, niega los hechos denunciados y solicita el rechazo de la demanda por resultar lo aquí discutido idéntico a lo planteado en la causa penal que culminó con su sobreseimiento.

Explica que el inmueble de Segurola fue comprado en la época del corralito y que de los \$40.000 de la operación, la suma de \$14.792,31 fue transferida de una cuenta de propiedad de Piccini en el BBVA, quien les prestó ese dinero debido a que les había quedado dinero en el corralito. Pese a que su suegra no quería que le firmaran ningún documento ello se realizó por consejo de la escribana actuante, por lo que se firmó el contra documento obrante en autos. Tal monto representaba el 36,98% del precio y no el 50%. Invoca que tal dinero fue devuelto a Piccini apenas pudieron retirar su dinero de las cuentas, a finales de 2004.

En relación al inmueble de Mar del Plata explica que fue vendido por su suegra por los gastos de mantenimiento. Da cuenta que ella quería que el inmueble quedara en la familia, por lo que en respeto de tal



deseo lo adquirió con fondos propios producto de la venta de un edificio de 10 departamentos que tenía en condominio con sus primos, ubicado en la calle Esquiú 48 de la ciudad y provincia de Córdoba, del cual poseía un 25%. Donó los \$120.000 que se entregaron en efectivo al momento de la escrituración para la compra a su sobrino y ahijado Scalise, en una especie de adelanto de su herencia por el afecto que le tiene. Asimismo, se reservó para sí y su esposa Ana María Susana Gussoni el usufructo de esa propiedad.

Puntualiza que existe una nota de puño y letra de Piccini en la cual autoriza a su hija Mirta Rosa Silvia a alquilar tanto esa unidad como otro inmueble ubicado en la calle Bahía Blanca de CABA. Allí se dejó constancia que en ambos había muebles y que autorizaba también la venta.

Agrega que no tenía necesidad de adquirir ese inmueble, por cuanto posee más de 20 propiedades y cuenta con un departamento en Mar del Plata desde 1978 a solo ocho cuadras del de su suegra, por lo que no lo movió ningún mezquino interés, sino complacer un deseo de esta.

El dinero fue entregado por Piccini a sus hijas en el geriátrico Inter Garden.

Explica que cuando entró al geriátrico Inter Garden fue la propia Piccini la que les transmitió a sus hijas la conveniencia de otorgarles un poder para administrar sus bienes de la mejor manera. Desde aquel momento se vislumbraba que posiblemente debería disponerse de algunas de las propiedad para un mejor manejo de la economía familiar, ya que el valor mensual de aquel rondaba los U\$S 4.000. En dicho poder Piccini tomó la precaución de establecer que se necesitaban dos mandatarias para disponer de alguno de los inmuebles. De tal modo estaba perfectamente lúcida al otorgarlo, tal como quedó acreditado con la pericia realizada por el Cuerpo Médico Forense en la causa penal.

[La postura adoptada por Ana María Gussoni al contestar demanda](#) es idéntica a la del coaccionado Ferioli.





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

El coactor Hernán Eduardo Scalise plantea falta de legitimación pasiva a su respecto y también solicita el rechazo de la demanda.

Explica que su intervención en lo referente al inmueble ubicado en Mar del Plata es sólo tangencial. Narra que en el año 2013 recibió un llamado de su tío Juan Carlos Ferioli quien le comunicó su deseo de regalarle tal departamento, a través de una especie de adelanto de herencia por el afecto que le tienen. En esa escritura se dejó asentado el usufructo a favor de sus tíos y se le transmitió la nuda propiedad. El dinero de la operación se lo donó su tío. En definitiva, existió donación de éste, pero no de su abuela. Afirma que el dinero era propio de su tío y que existió entrega del mismo, tal como surge de la escritura.

Asimismo, opone excepción de prescripción por argumentos idénticos a los de los demás legitimados pasivos.

Tanto la codemandada Marta Rita como Mirta Rosa Gussoni realizan presentaciones similares a su hermana y su cuñado tanto en lo relativo a la excepción de prescripción opuesta como en cuanto a los hechos, aunque adecuado a su intervención en autos.

Señalan, particularmente que en el interín del trámite de este proceso, la accionante inició otro por rendición de cuentas por la venta de los inmuebles sitios en Av. Avellaneda y la calle Bahía Blanca, donde se allanaron y depositaron la parte proporcional que le corresponde a aquella por el producido de los mismos, en su proporción hereditaria. Asimismo, requirieron que allí se fijen los intereses respectivos.

IV. El juez de grado estableció que mediante la presente acción se pretende la nulidad absoluta de actos jurídicos consistentes en compraventas simuladas de inmuebles instrumentados mediante escritura pública.

Luego, dado que los accionados opusieron defensa de prescripción, se decidió a conceptualizar tal instituto y puso de relieve que su interpretación es restrictiva.



A continuación tuvo en consideración que los accionados encuadraron tal defensa en el artículo 2562 del Código Civil y Comercial que dispone un plazo de dos años para la prescripción en caso de simulación. Asimismo, recordó que los incisos b y c del artículo 2563 de ese cuerpo normativo, se refieren, el primero al cómputo con relación a las partes que intervinieron en el acto y el segundo respecto a terceros afectados por ese negocio jurídico espurio.

En cuanto al primer supuesto indicó también que el plazo corre desde que requerida una de ellas, se negó a dejar sin efecto el acto simulado.

Apreció el juez que de acuerdo a lo que surge de la pericia realizada en la causa penal Anita Piccini no tenía afectada su comprensión al momento de realizarse los actos jurídicos cuestionados. Ponderó que frente a ello no quedó evidenciada actitud alguna demostrativa de su negativa respecto de la concreción de los negocios con la finalidad de dejar sin efecto los actos simulados. Valoró que no existía elemento probatorio alguno que permita apreciar que aquella en su oportunidad se hubiera opuesto o cuestionado tales operaciones.

En base a tales consideraciones entendió que Piccini debió haber cuestionado las ventas dentro de los dos años de su otorgamiento, la de Segurola llevada a cabo en 2002 y la del inmueble de Mar del Plata en 2013 y, sin embargo, no lo hizo.

Por otro lado, el sentenciante estableció que el inciso c) contempla el supuesto de la acción de nulidad interpuesta por un tercero, en cuyo caso el plazo se computa desde que éste conoció o pudo conocer el vicio del acto jurídico.

En ese marco de consideración entendió que la actora, quien contaba junto con sus hermanas con un poder general amplio de administración y disposición otorgado por su madre, tomó conocimiento de los actos cuestionados por los dichos de ella y que ello tuvo lugar, a más tardar, el 4 de julio de 2013. Entonces, dado que desde ese momento y





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

hasta la fecha de celebración de la audiencia de mediación transcurrieron más de dos años, hizo lugar a la defensa de prescripción y, en consecuencia, rechazó la demanda.

V. La parte actora califica el pronunciamiento de grado como arbitrario, ya que el juez al resolver ignora hechos relevantes de la causa y se equivoca en cuanto al derecho aplicable al caso.

Argumenta que la cuestión central reside en el comienzo del cómputo del plazo de la prescripción. En relación al inmueble sito en Segurola sostiene que el juez menciona correctamente el artículo 2563 inciso b) del Código Civil y Comercial de la Nación, pero lo aplica de modo incorrecto. Señala que en virtud de lo dispuesto por dicha norma el cómputo del plazo de prescripción comienza a correr desde que la parte es requerida y se niega a dejar sin efecto el acto simulado. Resalta que ese es el arranque de la prescripción y no la fecha del acto simulado.

Entiende que el cálculo “*se da con la fecha de fallecimiento y la intimación de mi parte.- solicitando el rechazo de ambas defensas con costas*”. Por ello entiende que es improcedente el planteo defensivo de Ferioli y su esposa, quienes reconocen la existencia del contradocumento y la operación inmobiliaria sobre el inmueble de la calle Segurola, pese a lo cual aducen que la acción de simulación se encontraba prescripta porque no existió ningún reclamo en vida de Anita Piccini a fin de que se pusiera dicha finca a su nombre.

Apunta también que la cita respecto a la prescripción de terceros es poco afortunada, ya que nunca pudo nacer la acción respecto de su parte en vida de la causante, ya que ésta era la única titular y su acceso procede únicamente como sucesora universal. Además, arguye que ese artículo se refiere, en realidad, a sucesores particulares, lo que no se da en la especie. Considera que en su caso, la prescripción se inicia a partir de la muerte de la Sra. Piccini.

Considera, además, que “*cuando la acción de colación, reducción y/o petición de herencia, lleva ínsita la simulación previa el que*



rige es el término de prescripción de la acción mayor, en el caso de colación y/o reducción hoy de cinco años (art 2560 C.C.y C.N.) e imprescriptible en el caso de la petición de herencia. Ello porque en este caso la acción de simulación es meramente instrumental, siendo subsumida en las otras acciones”.

La recurrente entiende que las mismas apreciaciones son válidas para el caso del acto jurídico celebrado respecto al inmueble ubicado en Mar del Plata, de modo que el plazo de prescripción comienza una vez que su madre falleció. Indica que *“la simulación es entre todos los demandados y en realidad no hubo pase de dinero, lo que implica una donación encubierta que afecta la legítima”.*

También en este caso considera que la acción de simulación comprende otras que tienen un plazo de prescripción más amplio, que es el que debe prevalecer.

VI. Antes de avanzar en el tratamiento de las quejas corresponde realizar las siguientes aclaraciones.

Dado que la actora en su expresión de agravios luego de plantear sus críticas para que se revoque lo decidido en materia de prescripción se explaya sobre consideraciones relativas al fondo de la cuestión, este Tribunal deja asentado desde ya que en caso de acoger tal defensa, sólo procederá a evaluar las posturas asumidas por las partes en la etapa introductoria del proceso.

También corresponde dejar establecido que las manifestaciones volcadas respecto a la prueba que respalda sus dichos será aquí evaluada en tanto hayan sido expuestas en el escrito presentado en la etapa pertinente a dichos efectos, que no es otra que la de los alegatos.

Por último, es dable destacar que lo concerniente a los inmuebles ubicados en las calles Bahía Blanca y Avellaneda es materia de tratamiento en el proceso sobre rendición de cuentas iniciado por la misma accionante sobre el que me pronuncie en la misma fecha en el expediente





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

respectivo, de manera que estos aspectos sobre los que la actora se expide en su memorial no serán objeto de estudio en este decisorio.

VII. Para un mejor orden expositivo y por cuanto la situación respecto de cada uno de los inmuebles objeto de autos resulta distinta, me dedicaré en lo que sigue a analizar primero el reclamo por la situación del ubicado en la calle Segurola 1802/10, esquina Miranda 4501/17 unidad funcional nro. 4 de esta ciudad de Buenos Aires y luego lo relativo al asentado en la calle Santiago del Estero 1864, Unidad Funcional 27, Mar del Plata, provincia de Buenos Aires.

Sin embargo, antes de proceder de ese modo no puedo dejar de señalar que el escrito inaugural del proceso contiene un verdadero enjambre de pretensiones que dificulta seriamente el análisis que aquí debe realizarse.

Es que en la demanda se plantean múltiples pretensiones encuadradas en distintos institutos jurídicos y, en subsidio, otros tantos para el supuesto de que los demás fracasen.

Sin dudas, esta cuestión debió ser advertida por el juez de grado quien como director del proceso tendría que haber señalado tal déficit y ordenado su saneamiento en virtud de la obligación que en ese sentido pone a su cargo el artículo 34 inc. 5 punto II del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Ello, además, no es más que la consecuencia lógica y necesaria del deber que los incisos 3° y 6° del artículo 330 del ritual coloca en cabeza del demandante, quien debe expresar el objeto del proceso y la pretensión de modo preciso.

Tampoco dejo de advertir que ello no mereció reproche concreto de los accionados, quienes no interpusieron excepción de defecto legal, aunque, en particular, en la contestación de demanda de Scalise se hace alusión al punto que aquí destaco.

Lo hasta aquí señalado no se trata de una mera exigencia de índole formal, sino que tiene efectos concretos en lo que llega debatido ante este Tribunal de Alzada. Es que las distintas acciones que se enuncian



tienen plazos de prescripción diferentes y por ello no queda otra alternativa más que ser precisos en el encuadre jurídico de la cuestión bajo estudio.

Solo basta señalar que el caso pretendió ser encuadrado por la parte actora como una petición de herencia en cuyo caso la acción sería imprescriptible (art. 2311 del CCyC). A título ejemplificativo basta decir que tal instituto previsto en el artículo 2310 del Código Civil y Comercial de la Nación -que sería aplicable aquí en virtud de la fecha de fallecimiento de la Sra. Piccini- en nada se relaciona con lo que aquí toca evaluar. Es que el objeto de tal acción “*conlleva dos aspectos definidos, el primero, reclamar el título de heredero excluyente o concurrente en la sucesión del causante; el segundo, la entrega de los bienes hereditarios*” (Lidia B. Hernández y Luis A. Ugarte, “Tratado de las Sucesiones”, Abeledo Perrot, Tomo I, pág. 438). Puede apreciarse que aquí nadie discute el carácter de heredera de la actora, por lo que el caso no es encuadrable en esta figura.

Por otro lado, si bien es cierto que el principio *iura novit curia* lleva a concluir que a las partes les corresponde hacer un relato preciso de los hechos, dado que quienes desempeñamos la magistratura no podemos avanzar más allá de las cuestiones alegadas por las partes y que resulta nuestra tarea aplicar el derecho pertinente, no lo es menos que ese ejercicio asume ribetes bastante particulares cuando se trata de decidir en una demanda planteada del modo en la que aquí toca resolver.

Por este motivo entiendo necesario establecer en primer término el tipo de acción de que se trata, ya que sólo a partir de ello puede aplicarse de manera correcta el plazo de prescripción que corresponda.

VIII. a) El inmueble de la calle Segurola 1802/10, esquina Miranda 4501/17 unidad funcional nro. 4 de esta ciudad de Buenos Aires

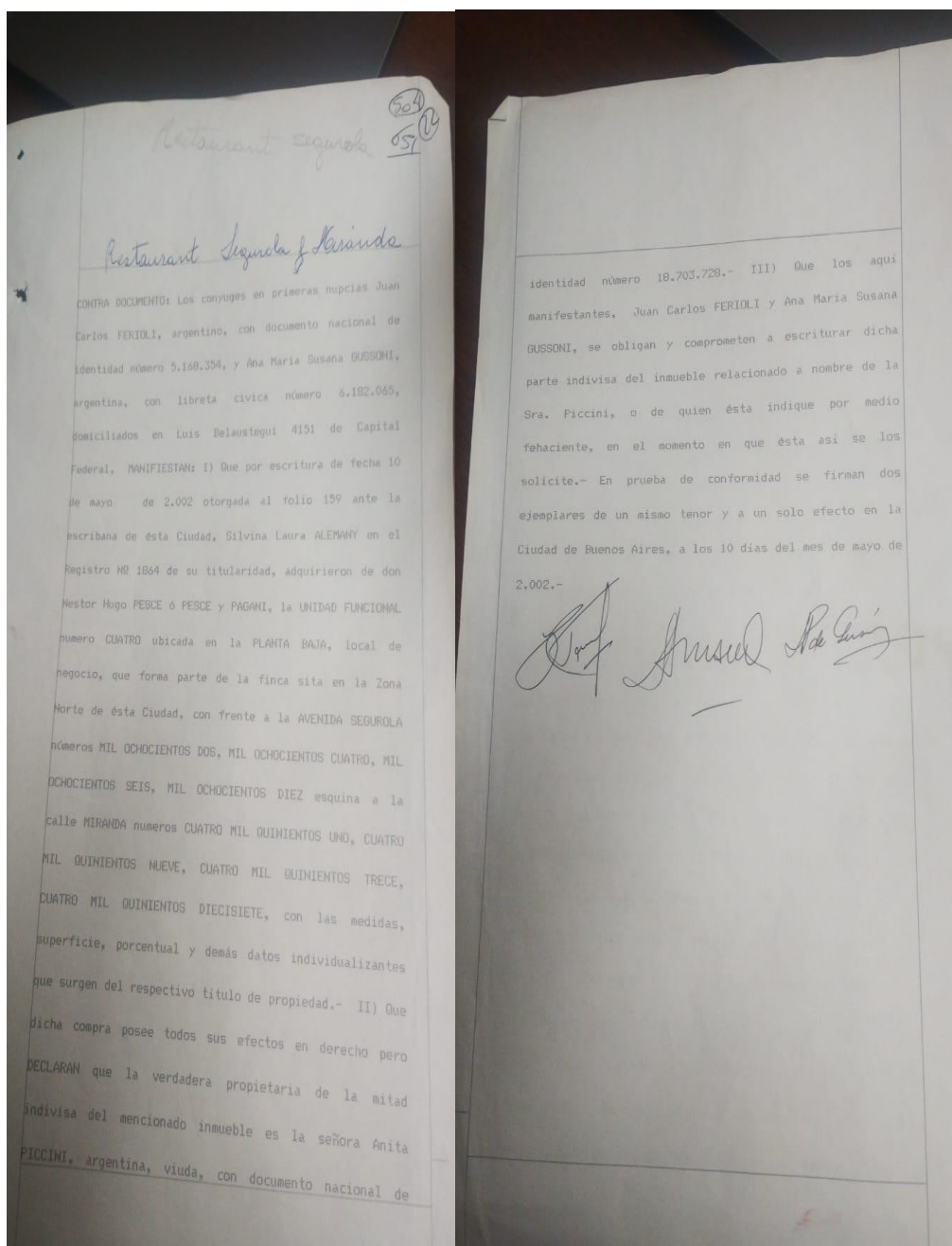
No existe controversia entre las partes respecto a que la compraventa de la unidad referida en el título de este apartado se realizó el 10 de mayo del año 2002. Tampoco se encuentra debatido que los titulares dominiales del mismo, esto es, Ana María Susana Gussoni y su esposo





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

Juan Carlos Ferioli suscribieron un contra documento con Anita Piccini a través del cual reconocieron que le corresponde la mitad indivisa de ese inmueble. De dicha pieza surge que éstos “*se obligan y comprometen a escriturar dicha parte indivisa del inmueble relacionado a nombre de la Sra. Piccini, o de quien ésta indique por medio fehaciente, en el momento en que ésta así lo solicite*”.



Como anticipé en el apartado anterior la complejidad del caso lleva a tener que realizar una correcta subsunción normativa del caso. A dichos fines es indispensable considerar el efecto jurídico buscado a través de la pretensión en que se funda el proceso. Entiendo que en el caso no es

Fecha de firma: 22/11/2024

Firmado por: EZEQUIEL SOBRINO REIG, SECRETARIO DE CÁMARA

Firmado por: PAOLA MARIANA GUIASADO, JUEZA DE CÁMARA

Firmado por: JUAN PABLO RODRIGUEZ, JUEZ DE CÁMARA



#30055778#436416924#20241122122929208

otra que ingresar al haber relicto de la Sra. Piccini la mitad indivisa del inmueble sito en la calle Seguro. Vale destacar desde ya que no resulta procedente una modificación registral de tal inmueble en base al porcentual que le corresponde a la actora en su carácter de heredera de su madre, sino que en caso de que la acción progrese es este el efecto jurídico que debe tener lugar.

Tal como ha sido planteada la cuestión podría tratarse aquí de una simulación conforme la definición del artículo 955 del Código Civil velezano -aplicable aquí en orden a la fecha de celebración del acto jurídico-, ya que se transmitieron derechos de manera parcial a personas que no son aquellas para quien en realidad se constituyó. Es que la mitad indivisa del inmueble, pese a lo que surge de la escritura respectiva, le corresponde a la Sra. Piccini en virtud del contradocumento indicado.

Tal como señala Julio César Rivera la categoría de simulación por interposición de personas dio lugar a algún debate en la doctrina en base a si puede conceptualizarse ese tipo de operaciones de esa manera o si resulta necesario que ambas partes del negocio conozcan tal interposición. En definitiva, la amplia mayoría -con excepción de Borda- entiende que solo existe negocio simulado si hay acuerdo de voluntades entre todas las partes del acto. En caso contrario, se trata de un mandato oculto.

Se señala en este sentido que en el caso de la compraventa cuando el inmueble se inscribe a nombre distinto del verdadero titular es un acto plenamente válido para el vendedor que no forma parte de la trama fraudulenta. La consecuencia no es menor, ya que así sólo puede cuestionarse la titularidad aparente del mandatario, dejando de lado a aquel (Julio César Rivera, "Instituciones de Derecho Civil, Parte General, Abeledo Perrot, Tomo II, págs. 637/638).

Es que en este tipo de supuestos no hay acto simulado, sino real, surtiendo todos los efectos entre las partes, sin perjuicio de la posible acción entre mandante oculto y adquirente. En efecto, en el caso del mandato oculto no existe simulación ya que el mandatario adquirió a su





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

nombre obligándose frente a terceros, sin perjuicio de la obligación de transmitir lo recibido al mandante en virtud del contrato que lo une a él. De manera que ante el incumplimiento, la acción a entablar no es la de simulación sino la proveniente del mandato. Sí, es cierto todo mandato oculto simula frente a terceros, porque generalmente a través de él se pretende evitar prohibiciones de contratar o disposiciones fiscales, etc. Pero el acto de transmisión al prestanombre es real, el acto que debe atacarse es el acto previo que determinó la situación preexistente (conf. CNCiv, sala D, 14/11/90, LA LEY 1991-C, 25) “D.G., G. c. D. G. de A., M. R.” DEL 08/03/2000, cita online: TR LALEY AR/JUR/3896/2000).

En consecuencia, correspondía a la verdadera titular una acción contra el mandatario en caso de negarse a cumplir el compromiso asumido en el contra documento. Sólo a partir de este momento y frente a la negativa de estos hubiera comenzado a correr cualquier plazo de prescripción.

No dejo de advertir que parte de la defensa de Ana María Gussoni y de Ferioli reside en que la Sra. Piccini no realizó ningún reclamo en vida, pero ello no quita que tuviera derecho a hacerlo y que frente a su fallecimiento tal derecho le asiste a cualquiera de los herederos como continuadores de la difunta (conf. artículo 2337 del Código Civil y Comercial de la Nación).

En suma, entiendo que el encuadre jurídico de la cuestión formulado por el sentenciante resultó errado. Pero al margen de ello, lo cierto es que aún si se considerara el planteo de prescripción desde la óptica de la normativa aplicable a la simulación la resolución del caso también resulta equivocada.

Es que si nos encontráramos frente a un supuesto de simulación lícita, en función de lo previsto por el artículo 4030 de la normativa de fondo anterior, el plazo de prescripción es de dos años y se computa “desde que el aparente titular del derecho hubiere intentado



desconocer la simulación”. En sentido similar se regula la cuestión en el inciso b del artículo 2563 del Código Civil y Comercial de la Nación.

En consecuencia, el cómputo para el plazo de prescripción comienza a correr a partir de la negativa de Ana María Gussoni y Juan Carlos Ferioli luego de que la actora formulara el reclamo pertinente. Teniendo en consideración entonces que la Sra. Piccini falleció el 25 de noviembre de 2015, surge con claridad que desde entonces y hasta el momento de interposición de la demanda (21 de junio de 2017) el plazo bienal de prescripción previsto en ambas normativas no se encontraba cumplido. Por ello no cabe más que revocar lo decidido por el juez de grado en tanto hizo lugar a la excepción de prescripción, lo que así voto.

Sentado ello, frente a la claridad del compromiso asumido por los actuales titulares del inmueble queda pendiente por resolver las demás defensas que interpusieron en sus escritos defensivos.

A través de una de ellas se intenta insinuar que parte de la suma utilizada para la compra del inmueble fue proveída por la Sra. Piccini en una suerte de préstamo, dadas las particularidades económicas de la época en que se produjo la adquisición del mismo, en que regía el corralito financiero que les impedía disponer de fondos propios. Esgrimieron que tal dinero le fue oportunamente devuelto a la causante.

Sin embargo, no se cuenta en autos con prueba suficiente para considerar que eso haya sido lo que sucedió y que efectivamente le hubieran devuelto el dinero a Piccini con ese motivo. Sólo se cuenta con algunos testimonios que dan cuenta que esta recibía plata, pero los deponentes afirman que era parte de los alquileres que cobraba por esa y otras propiedades (fs. 404/405 y 406/408).

Tampoco puede establecerse con precisión la defensa de prescripción adquisitiva que también opusieron. En primer lugar, desde la fecha de adquisición (10/05/2002) y la fecha de contestación de la demanda no transcurrió el plazo de 20 años para adquirir el inmueble por usucapión. Tampoco se explica si el caso pretende ser fundado en el





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

supuesto de prescripción breve -al margen de su eventual procedencia-. Finalmente, en ninguno de los casos se alude a algún acto que permita advertir que en algún momento pretendieron intervertir el título en virtud del cual poseían el inmueble objeto de autos. En consecuencia, tal defensa debe ser desestimada.

En virtud de estas consideraciones entiendo que la pretensión incoada contra Juan Carlos Ferioli y Ana María Susana Gussoni resulta procedente y por ello deberá colocarse en cabeza de la Sra. Anita Piccini la mitad indivisa del inmueble sito en Avenida Segurola 1802/04/06/10 esq. Miranda 4501/09/13/17, unidad 4, P. B., matrícula: 15-54554/4 adquirido a través de la escritura n° 49 del año 2002 del Registro Notarial n° 1864 de esta ciudad, debiendo ordenar a tales efectos el juez del sucesorio lo que resulte pertinente. Así lo voto.

Resulta aquí necesario aclarar que no corresponde aquí ordenar la inscripción de ninguna porción del inmueble a nombre de la actora, sino que deberán eventualmente en el marco de la sucesión ab intestato de Piccini seguirse los trámites correspondientes de acuerdo a lo que corresponda en virtud del estado de aquellas actuaciones.

Por último, el reclamo por la fijación de canon locativo contra Ana María Gussoni y Juan Carlos Ferioli también resulta procedente en la porción hereditaria que le corresponde a la actora. El mismo debe pagarse desde la fecha de celebración de la mediación (10/05/2017 -cfr. fs. 1/2-), ya que las cartas documentos dirigidas a los demandados el 23 de noviembre de 2016 (ver fs. 652 y 654) no fueron debidamente notificadas, en tanto se devolvieron al remitente con la siguiente leyenda “CERRADO CON AVISO” (de acuerdo a lo informado por Correo Argentino a fs. 355).

Dado el tiempo transcurrido desde la presentación de la pericia (31/08/2020), la fijación de la cuantía se deberá determinar en la etapa de ejecución de sentencia desde la fecha de la mediación, debiendo el juez de grado disponer lo pertinente para que el perito realice las estimaciones de valor correspondientes para que pueda decidir sobre este



punto. Ello por cuanto considero que a los fines de salvaguardar el derecho reconocido de la actora, debe contarse con elementos probatorios más actuales que permita adoptar una decisión adecuada al mismo. Teniendo en cuenta que la tasa de interés depende de la forma en que se evalúen los cánones, su fijación también deberá decidirse por el juez de grado en la etapa de ejecución de sentencia. Vale resaltar que el eventual depósito de la sumas resultantes deberá realizarse a través del proceso sucesorio.

b) El inmueble de la calle Santiago del Estero 1864, Unidad Funcional 27, Mar del Plata, provincia de Buenos Aires

El análisis en el caso de esta finca difiere del anterior en algo sustancial que permite su conceptualización como una simulación. Es que conforme los términos de la demanda aquí entablada, todos los involucrados en la compraventa llevada a cabo 4 de julio de 2013 mediante escritura número sesenta llevada a cabo ante el Registro Notarial n° 1864 de esta ciudad (ver fs. 109/116 del expte. N°: 91323/2015/1 sobre medidas precautorias) estarían al tanto del verdadero negocio jurídico que, según se aduce, se trataría de una donación encubierta, tendiente a sustraer este bien del acervo sucesorio.

En este sentido la falta de precisión en el escrito postulatorio de la acción genera un nuevo problema. Es que por momentos invoca una calidad que podría ser considerada como *iure proprio* ya que pretende accionar, en definitiva, por una supuesta afectación a su legítima en virtud de una donación encubierta y, por el otro, su derecho lo funda en que no se rindió cuentas a su madre y por lo tanto la acción aquí ejercida, sólo podría considerarse como una continuación de la que aquella tenía.

Como ya anticipé en otros apartados, no se trata aquí de una disquisición académica sino que de ello depende la forma de iniciar el cómputo de la prescripción.

Ahora bien, entiendo que el caso encuadra en lo previsto por el artículo 2563 inciso c del Código Civil y Comercial de la Nación en tanto dispone que el plazo bienal de prescripción que surge del artículo





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

2562 de ese cuerpo normativo comienza a correr desde que el tercero conoció o pudo conocer el vicio del acto jurídico. Entiendo que esa es la solución aplicable dado que *“cuando son los sucesores universales los afectados en sus derechos por el acto simulado, habrán de ser considerados como terceros”* (Hugo Raúl Felicetti y Mauro Alfredo Tulia, *“Hechos y actos jurídicos, pág. 352)*.

En orden a ello considero que lo resuelto por el juez de grado resulta desacertado. Es que *“la iniciación del curso de la prescripción se produce desde el instante en que el derecho está amparado con una pretensión demandable que permita a su titular hacer valer ese poder jurídico que el ordenamiento legal ampara”* (Gabriel Hernán Quadri, *“Prescripción Liberatoria y Caducidad en el Código Civil y Comercial de la Nación, pág. 192)*.

En este supuesto el plazo de prescripción comenzaría a correr, entonces, desde que el tercero conoció o pudo conocer el acto simulado. Sin embargo, aquí tal plazo debe computarse desde el fallecimiento de la causante. Al respecto se ha dicho que *“la prescripción de la acción de simulación por afectación de la legítima mediante donaciones o enajenaciones sólo comienza a correr después de la muerte del causante..En la simulación...no es requisito ser acreedor de fecha anterior, por lo que bien puede tratarse de un acreedor eventual que todavía no puede actuar: es el caso de los herederos que sólo tienen acción para defender la legítima cuando el causante muere. En esos casos, a diferencia del acreedor común, que sí podría haber actuado pues nada se lo impedía, lo correcto es que la prescripción comience a correr íntegra desde la fecha de apertura de la sucesión. No puede aplicarse la dispensa, porque la prescripción contra los herederos jamás corrió porque su derecho no era exigible, sino en expectativa”* (Edgardo López Herrera, *“Tratado de la prescripción Liberatoria, pág. 159 y 162)*.

Es que, en definitiva, aun cuando en la hipótesis más perjudicial para la actora pudiera considerarse que efectivamente tenía



conocimiento de la operación de compraventa cuestionada, lo cierto es que no tenía en aquel momento ninguna posibilidad de ejercer acción alguna. La posibilidad de ejercer el planteo aquí formulado no resultó procedente sino cuando su madre, la Sra. Piccini, falleció.

Teniendo ello en consideración y puesto que desde esa fecha (25/11/2015) y hasta el inicio de este proceso (21/06/2017) no había transcurrido el plazo de dos años previsto por la norma aplicable, propongo al Acuerdo revocar también el acogimiento de la excepción de prescripción en lo que a este inmueble se refiere.

Sentado ello resulta procedente ahora adentrarse en el análisis de la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el codemandado Scalise.

Cabe recordar que existe falta de legitimación para obrar cuando el actor o el demandado no son las personas especialmente habilitadas por la ley para asumir tales calidades con referencia a la concreta materia sobre la cual versa el proceso (conf. Palacio, Lino E, “Derecho Procesal Civil”, T° I, p. 415). La legitimación activa supone la aptitud para estar en juicio como parte actora, a fin de lograr una sentencia sobre el fondo o mérito del asunto, que puede ser favorable o desfavorable; la legitimación pasiva, como se presentaría en el “sub lite”, se vincula con la identidad entre la persona demandada y el sujeto pasivo de la relación sustancial controvertida (Calamandrei, “Instituciones”, I, p. 264; ver también CNCiv, Sala A, 8/03/1990, en LL, 1990-E-35).-

En ese sentido, tan pronto como se repare que el coaccionado Scalise resulta según la escritura referida el comprador del inmueble relacionado, su legitimación para ser demandado en este proceso surge patente y en virtud de ello no cabe más que rechazar su planteo defensivo, con costas (artículo 68 del Código Procesal).

Despejadas tales cuestiones corresponde que ahora me dedique al análisis del planteo de simulación.





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

La cuestión a dilucidar aquí reside en que, mientras que los accionados sostienen que se trató efectivamente de una compraventa realizada por Scalise con dinero donado por su tío Juan Carlos Ferioli, la parte actora argumenta que el inmueble, vendido por dos de sus hermanas en carácter de apoderadas de su madre constituye una donación encubierta en la que uno de sus sobrinos se queda con la nuda propiedad pese a no contar por ese entonces con dinero para ejecutar una operación de ese estilo y una de sus hermanas y cuñado con el usufructo.

Desde ya vale aclarar que todas las cuestiones relativas a la capacidad de la madre de la actora al momento de realizarse el acto cuestionando han sido despejadas a raíz de la pericia realizada por el Cuerpo Médico Forense en el marco del proceso penal iniciado por la denuncia de la aquí accionante.

Claro está que aquí no existe contradocumento alguno. Cabe entonces comprender que de acuerdo a los términos introducidos en la demanda se trataría de una simulación ilícita, es decir, aquella que *“tiene por finalidad perjudicar a terceros o violar el ordenamiento jurídico. Por ello, la simulación será lícita o ilícita en función de los móviles que tuvieron las partes al celebrar el acto simulado. El acto jurídico ostensible será nulo cuando la simulación sea ilícita”* (Hugo Raúl Felicetti y Mauro Alfredo Tulia, obra citada, pág. 350).

En este tipo de supuestos el demandante puede valerse de cualquier medio de prueba lo *“que se justifica en razón de que el actor es un sujeto extraño al acto simulado, y por supuesto al acto oculto, y el contradocumento un documento de las partes que aquel no conoce y no tiene posibilidad de traer a juicio dicha prueba directa”* (Felicetti, obra citada, pág. 353).

De manera que se ha establecido que cuando se trata de simulación que perjudica a un tercero debe apreciarse la cuestión desde una óptica de mayor amplitud probatoria que cuando se trata de una simulación entre partes. *“La diferencia de régimen encuentra justificación en que*



cuando se trata de acción entre partes, al ser ellas mismas quienes pergeñan la simulación, deben hacer también todo lo necesaria para acreditarla; en cambio, cuando la simulación perjudica ilegítimamente a un tercero, este no sólo no participó en el acto que pretende anular, sino que, para peor, se trató de un acto evasivo, tendiente a ocultarle la realidad; es decir que se trata de una prueba a priori dificultosa, porque las partes se encargaron específicamente de que el damnificado no advierta la existencia de ilicitud en el acto. La prueba directa de la simulación es casi imposible de lograr para los terceros, puesto que su configuración depende esencialmente de un componente psíquico que solo pueden conocer los otorgantes. Por ello, es fundamental acudir a indicios de su existencia, de los que sea posible inferir razonablemente que el acto jurídico es simulado” (Julio César Rivera y Graciela Medina (directores) y Mariano Esper (Coordinador), “Código Civil y COmercial de la Nación Comentado”, 2º edición actualizada y ampliada, Thomson Reuters La Ley, Tomo II, pág. 28).

Entre tales indicios se han señalado la inexistencia de capacidad económica suficiente para realizar el acto y que el negocio sea llevado a cabo entre parientes cercanos, tal como se explica en la obra referida en el párrafo precedente.

Ahora bien, lo cierto es que a mi criterio, las circunstancias apuntadas no alcanzan por sí solas para formar convicción respecto a la simulación del acto, a lo que cabe sumar un francamente endeble esfuerzo probatorio de parte de la actora para aportar elementos que eventualmente pudieran reforzar tal presunción que podría llegar a surgir en virtud de que los intervinientes en el acto cuestionado fueran todas personas familiares de la vendedora.

En primer lugar es dable destacar que la mera alegación de que el precio en realidad no se pagó no es apta para producir el efecto jurídico que pretende la parte actora cuando se trata de un pago sobre el que la escribana interviniente declaró que ocurrió ante ella. En virtud de





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

ello, cualquier objeción que ello hubiera merecido debía encontrar su cauce impugnatorio a través de la vía de la redargución de falsedad (conf. artículos 993 y 994 del Código Civil de Vélez, aplicables aquí en virtud de la fecha de celebración de la escritura cuestionada).

Tal omisión no puede ser suplida en base a la posición dos de la confesional de Marta Rita Gussoni, ya que si bien de allí surge que la Sra. Anita Piccini jamás recibió dinero alguno por la venta del departamento sito en Santiago del Estero 1864 unidad funcional 27, ello no sirve para descartar que la plata fuera entregada al momento de la escritura. Además, el resto de los demandados declararon del modo contrario sobre el punto. En consecuencia, esa única prueba que no se encuentra refrendada por ninguna otra no sirve sin más para acreditar el extremo pretendido.

A esto debe sumarse algo que cobra particular importancia aquí y que reside en que al ofrecer prueba, la parte actora no ofreció pericial para establecer el valor de este inmueble y con ello perdió la oportunidad fundamental de probar un extremo tan fundamental en su planteo como el correspondiente al precio de venta que denunció excesivamente bajo respecto al valor de mercado.

Tampoco podría llegarse a considerar que tal extremo se encuentra siquiera acreditado en base a indicios con la prueba de absolución de posiciones de Marta Rita Gussoni. Es que si bien reconoce en la posición que tal precio era bajo, lo justifica por el “corralito financiero que hacía que las cosas no se vendieran”. Pues bien, al margen de poner de relieve cierta imprecisión temporal en esa apreciación, nuevamente aquí tal elemento de prueba aislado frente a un escenario probatorio prácticamente inexistente, no es útil para formar convicción sobre si el precio fue reducido teniendo en cuenta los valores de mercado.

Es por ello que entiendo que la demanda promovida respecto a este inmueble contra Hernán Eduardo Scalise, Juan Carlos Ferioli y Marta Rita Gussoni debe ser rechazada, con costas a la actora vencida (artículo 68 del Código Procesal), lo que así propongo al Acuerdo.



Queda entonces pendiente establecer si el dinero fue efectivamente recibido por la Sra. Piccini y repartido entre sus hijas. Aquí la orfandad probatoria perjudica a las mandatarias que intervinieron en dicha operación, Mirta Rosa Silvia Gussoni y Ana María Susana Gussoni.

Frente a este escenario, solo se cuenta en autos con la manifestación de los accionados en sus respectivas contestaciones de demanda respecto a que ello fue lo que sucedió y es también lo que surge de la absolución de posiciones rendida por cada uno de ellos. Sin embargo, ello no es suficiente por sí solo para tener probada tal circunstancia.

En consecuencia, entiendo que con este alcance corresponde hacer lugar a la demanda dirigida contra Mirta Rosa Silvia Gussoni y Ana María Susana Gussoni quienes, en consecuencia, se encuentran obligadas a efectuar la rendición de cuentas respectiva que fue solicitada en subsidio en el escrito de demanda, lo que así se establece en este pronunciamiento. Será materia propia de la etapa de ejecución de sentencia, entonces, una vez realizadas las mismas, disponer su aprobación de corresponder y la fijación también de la tasa de interés pertinente.

IX. Por lo expuesto voto: A) en relación al inmueble de la calle Segurola 1802/10, esquina Miranda 4501/17 unidad funcional nro. 4 de esta ciudad de Buenos Aires: 1) se revoque lo decidido en la instancia de grado y, en consecuencia, se rechace la excepción de prescripción opuesta por los codemandados Juan Carlos Ferioli y Ana María Susana Gussoni, con costas a los vencidos (artículos 68 y 69 del Código Procesal), 2) se haga lugar a la demanda promovida por Norma Nélide Gussoni contra Juan Carlos Ferioli y Ana María Susana Gussoni y, en orden a ello, se coloque en cabeza de la Sra. Anita Piccini la mitad indivisa del inmueble sito en Avenida Segurola 1802/04/06/10 esq. Miranda 4501/09/13/17, unidad 4, P. B., matrícula: 15-54554/4 adquirido a través de la escritura n° 49 del año 2002 del Registro Notarial n° 1864 de esta ciudad, debiendo ordenar a tales efectos el juez del sucesorio lo que resulte pertinente, 3) se condene también a Juan Carlos Ferioli y a Ana





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

María Gussoni a pagar el canon locativo por la porción hereditaria que corresponde a la accionante desde el 10/05/2017 más intereses, dejando establecido que tales importes y la tasa de interés deberán ser fijadas en la etapa de ejecución de sentencia, como así también que las sumas resultantes deberán ser depositadas y entregadas a la actora a través del proceso sucesorio de Anita Piccini y **4)** se impongan las costas a los demandados por haber resultado vencidos (artículo 68 del ritual). **B) Respecto a la finca asentada en la calle Santiago del Estero 1864, Unidad Funcional 27, Mar del Plata, provincia de Buenos Aires:** **1)** se revoque lo decidido en la sentencia de grado y se rechace la excepción de prescripción opuesta por Ana María Susana Gussoni, Juan Carlos Ferioli, Hernán Eduardo Scalise, Marta Rita Gussoni y Mirta Rosa Silvia Gussoni, con costas a los vencidos (artículos 68 y 69 del Código Procesal), **2)** se rechace la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el coaccionado Hernán Eduardo Scalise, con costas (artículos 68 y 69 del ritual), **3)** se rechace la demanda promovida contra Juan Carlos Ferioli, Hernán Eduardo Scalise y Marta Rita Gussoni, con costas a la actora quien resultó vencida y **4)** se haga lugar parcialmente a la acción dirigida contra Ana María Susana Gussoni y Mirta Rosa Silvia Gussoni, a quienes, en consecuencia, se encuentran obligadas a efectuar la rendición de cuentas respectiva que fue solicitada en subsidio en el escrito de demanda, lo que así se establece en este pronunciamiento. Será materia propia de la etapa de ejecución de sentencia, entonces, la realización de las cuentas en sí, momento en que una vez aprobadas, deberá fijarse también la tasa de interés correspondiente, con costas a su cargo en condición de vencidas (conf. Art. 68 del ritual).

El Dr. Rodríguez votó en igual sentido y por análogas razones a las expresadas por la Dra. Guisado.

Con lo que terminó el acto.

EZEQUIEL J. SOBRINO REIG
SECRETARIO



Buenos Aires, 22 de noviembre de 2024.-

Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, el tribunal **RESUELVE**: **A) en relación al inmueble de la calle Segurola 1802/10, esquina Miranda 4501/17 unidad funcional nro. 4 de esta ciudad de Buenos Aires: I)** revocar lo decidido en la instancia de grado y, en consecuencia, rechazar la excepción de prescripción opuesta por los codemandados Juan Carlos Ferioli y Ana María Susana Gussoni, con costas a los vencidos (artículos 68 y 69 del Código Procesal), **II)** hacer lugar a la demanda promovida por Norma Nélica Gussoni contra Juan Carlos Ferioli y Ana María Susana Gussoni y, en orden a ello, colocar en cabeza de la Sra. Anita Piccini la mitad indivisa del inmueble sito en Avenida Segurola 1802/04/06/10 esq. Miranda 4501/09/13/17, unidad 4, P. B., matrícula: 15-54554/4 adquirido a través de la escritura n° 49 del año 2002 del Registro Notarial n° 1864 de esta ciudad, debiendo ordenar a tales efectos el juez del sucesorio lo que resulte pertinente, **III)** condenar también a Juan Carlos Ferioli y a Ana María Gussoni a pagar el canon locativo por la porción hereditaria que corresponde a la accionante desde el 10/05/2017 más intereses, dejando establecido que tales importes y la tasa de interés deberán ser fijadas en la etapa de ejecución de sentencia, como así también que las sumas resultantes deberán ser depositadas y entregadas a la actora a través del proceso sucesorio de Anita Piccini y **IV)** imponer las costas a los demandados por haber resultado vencidos (artículo 68 del ritual) y **B) Respecto a la finca asentada en la calle Santiago del Estero 1864, Unidad Funcional 27, Mar del Plata, provincia de Buenos Aires: I)** revocar lo decidido en la sentencia de grado y rechazar la excepción de prescripción opuesta por Ana María Susana Gussoni, Juan Carlos Ferioli, Hernán Eduardo Scalise, Marta Rita Gussoni y Mirta Rosa Silvia Gussoni, con costas a los vencidos (artículos 68 y 69 del Código Procesal), **II)** rechazar la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

coaccionado Hernán Eduardo Scalise, con costas (artículos 68 y 69 del ritual), **III)** rechazar la demanda promovida contra Juan Carlos Ferioli, Hernán Eduardo Scalise y Marta Rita Gussoni, con costas a la actora quien resultó vencida y **IV)** hacer lugar parcialmente a la acción dirigida contra Ana María Susana Gussoni y Mirta Rosa Silvia Gussoni, a quienes, se condena a efectuar la rendición de cuentas respectiva que fue solicitada en subsidio en el escrito de demanda. En este supuesto será materia propia de la etapa de ejecución de sentencia la realización de las cuentas en sí, momento en que una vez aprobadas, deberá fijarse también la tasa de interés correspondiente, con costas a su cargo en condición de vencidas (conf. Art. 68 del ritual).

La vocalía número 27 no interviene por encontrarse vacante.

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Se hace constar que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el artículo 164, 2º párrafo del Código Procesal y artículo 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Información Judicial a los fines previstos por las acordadas 15/13 y 24/13 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

PAOLA MARIANA GUISADO – JUAN PABLO RODRÍGUEZ
JUECES DE CÁMARA

