

Choele Choel, 30 de diciembre de 2025.

**AUTOS Y VISTOS:**

Para resolver en estos autos caratulados: "**CONSORCIO LUIS BELTRAN C/ COSTANZO HUGO VICENTE Y OTROS S/ NULIDAD (ORDINARIO)**" (Expte. N° CH-56949-C-0000); los cuales se encuentran prestos para dictar sentencia.

**RESULTANDO:**

Que a fs. 1/176 adjunta documental y se presenta el Doctor José Luis Zuain en carácter de Letrado Apoderado del Consorcio de Luis Beltrán, con el patrocinio letrado de la Doctora Julia María Prates, iniciando demanda de Escrituración y Declaración de Nulidad y/o Inoponibilidad de las transferencias de inmuebles realizadas en favor de los Sres. Hugo Vicente Costanzo, Horacio Hugo Costanzo Biasizzo, Rosendo Erico Fandiño, y los herederos de Jorge Aníbal Costanzo (Isabel Parra, Jorge Darío Costanzo, Bettina Noemi Costanzo y María Daniela Costanzo).

Manifiesta que en el año 1984 un grupo de 30 personas residentes en Luis Beltrán, entre los que se incluye, se agruparon a fin de adquirir terrenos para la construcción de un barrio de viviendas por intermedio del Banco Hipotecario; conformando así un Consorcio denominado "Consorcio Luis Beltrán" cuya constitución se efectuó mediante la Escritura N° 61.

Dice que el 01/04/1987 se celebró un Boleto de Compra-Venta mediante el cual los Sres. Pablo Octavio Otazú y Marcelo Inchausti, en carácter de apoderados del Consorcio, compraron a los Sres. Jorge Aníbal Costanzo y Hugo Vicente Costanzo, tres fracciones de tierras designadas Lote 1 de la Manzana 600, Lote 1A de la Quinta 060 y Lote 1B de la Quinta 060; por las que se pactó de común acuerdo un precio de 36.000 Australes.

Continúa diciendo que ambas partes cumplieron con sus obligaciones:

los adquirentes abonaron el precio acordado y los vendedores entregaron la posesión real y efectiva de las tierras, libre de ocupantes y terceros; quedando pendiente efectivizar la escrituración.

Refiere que en el mes de mayo de 1989 los integrantes del Consorcio vendieron a las Sras. Catalina Pes y Lidia Sandra Scharer el terreno identificado como Lote 1 de la Manzana 600, autorizando a que una vez cancelado el precio total del mismo, las compradoras obtengan la escritura traslativa de dominio directamente de los Sres. Hugo Vicente y Jorge Aníbal Costanzo.

Relata que habiendo fallecido Jorge Aníbal Costanzo debían presentarse a suscribir el instrumento en la Escribanía sus herederos Jorge Darío Costanzo, Bettina Noemi Costanzo y su esposo José Claudio Passaniti; al no presentarse fueron intimados en fecha 22/08/1989, sin embargo mantuvieron su postura provocando la caída de la operación.

Afirma que, sin perjuicio de no haber podido concretar el proyecto de adquisición de créditos hipotecarios para la construcción de las viviendas, el Consorcio ejerció la posesión real, efectiva, pacífica y continua de los inmuebles adquiridos, de forma directa o a través de terceros que ejercían la tenencia en nombre del Consorcio ya sea por contrato de comodato o préstamo, por ejemplo el Consorcio le prestó gratuitamente al Sr. Héctor Bugarin el inmueble identificado catastralmente como 07-1-E-600-01 a cambio de que este le realizara mejoras al edificio y lo custodiara.

Menciona que el Consorcio efectuó varios actos posesorios como plantación de árboles, colocación de alambrados y mantenimiento de predios.

Indica que transcurridos más de 22 años de efectuada la venta los hermanos Costanzo y luego sus herederos, comenzaron a ejecutar actos y adoptar medidas maliciosas tendientes a perjudicar al Consorcio y evitar que este escribiera los inmuebles adquiridos.

Refiere que prueba de ello, es que el día 26/12/2008 el Sr. Hugo Vicente Costanzo realizó una denuncia penal contra el Sr. Héctor Bugarin por presunta usurpación del inmueble identificado catastralmente como 07-1-E-600-01, dando inicio a la causa caratulada "BUGARIN HECTOR S/ USURPACION" - Expte 16121/09, la que culminó con el sobreseimiento del denunciado.

Que en igual sentido, el día 08/10/2010 inició una demanda civil por desalojo contra Bugarin, dando inicio a la causa caratulada "COSTANZO HUGO VICENTE C/ BUGARIN HECTOR S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO)" - Extpte CH-57207-C-0000; la cual finalizó en Setiembre del año 2013 con el rechazo de la demanda por considerar que Bugarin no revestía la calidad de intruso, en tanto existía un contrato de comodato con el Consorcio de Luis Beltrán que lo habilitaba a ocupar el inmueble. Dicha Sentencia fue confirmada por la Cámara de Apelaciones en Noviembre de 2013.

Continua relatando que luego de ello, tomaron conocimiento de que mediante Escritura Pública N° 87 F 280 (del 03/11/2011) el Sr. Hugo Vicente Costanzo cedió en favor de las Sras. Isabel Parra y María Daniela Costanzo el 50% que poseía del inmueble identificado catastralmente como 07-1-E-601-01 (ex 07-1-E-060-01A).

Que, asimismo, las Sras. Isabel Parra y María Daniela Costanzo cedieron en favor de Hugo Vicente Costanzo el 50% que poseían sobre los inmuebles identificados catastralmente como 07-1-E-600-01 y 07-1-E-601-08 (ex 07-1-E-060-01B); quién luego lo donó a su hijo Horacio Hugo Costanzo Biasizzo mediante Escritura N° 88 F 280 (del 03/11/2011).

Sostiene entonces que, luego de las operaciones descriptas, el 100% del inmueble identificado como 07-1-E-601-01 fue inscripto a nombre de Isabel Parra y María Daniela Costanzo, y el 100% de los inmuebles identificados como 07-1-E-600-01 y 07-1-E-601-08 fueron inscriptos a

nombre de Horacio Hugo Costanzo Biasizzo.

Que, luego, el último mencionado simuló la venta de los inmuebles identificados como 07-1-E-600-01 y 07-1-E-601-08 al Sr. Rosendo Erico Fandiño, a un precio irrisorio mediante Boleto de Compra Venta de fecha 25/04/2014, instrumentada en Escritura Pública N° 30.

Fundamenta la simulación de venta en que Costanzo Biasizzo luego de haberse "desprendido" de los terrenos el día 26/05/2014 realizó una denuncia penal contra el Sr. Walter Héctor Hughes dando inicio a la causa caratulada "WALTER HECTOR HUGHES S/ USURPACION" - Expte 23039/14, alegando ser el legítimo propietario/dueño de dichos terrenos y que Hughes era un ocupante ilegal. En la misma se dictó Sentencia disponiendo el sobreseimiento de Hughes.

Concluye en que el Sr. Hugo Vicente Costanzo y los sucesores de Jorge Aníbal Costanzo se han transferido entre ellos y a terceros de forma simulada, los inmuebles que oportunamente vendieron al Consorcio, con la intención de perjudicarlos y no cumplir con la obligación de otorgar la escritura traslativa de dominio.

Solicita se declare la nulidad o subsidiariamente la inoponibilidad al Consorcio de Luis Beltrán de los siguientes actos:

- De la adjudicación de los inmuebles identificados como 07-1-E-600-01, 07-1-E-601-01 y 07-1-E-601-08, que fuera efectuada en el proceso sucesorio del Sr. Jorge Aníbal Costanzo.
- De las cesiones recíprocas que se efectuaron mediante Escritura N° 87 entre Hugo Vicente Costanzo, Isabel Parra y María Daniela Costanzo.
- De la donación efectuada por Escritura N° 88 en favor del Sr. Horacio Hugo Costanzo Biasizzo.
- De la Escritura N° 30 en la que se instrumenta la compra venta celebrada entre Costanzo Biasizzo y Fandiño.

Afirma que el Consorcio de Luis Beltrán ha adquirido los derechos

poseorios de los inmuebles identificados como 07-1-E-600-01, 07-1-E-601-01 y 07-1-E-601-08 mediante Boleto de Compra Venta celebrado con los titulares registrales Sres. Jorge Aníbal y Hugo Vicente, ambos de apellido Costanzo. Allí radica la legitimación activa del Consorcio para exigir la escrituración en su favor de los inmuebles, previa declaración de nulidad y/o inoponibilidad de las transferencias posteriores efectuadas por los hermanos Costanzo.

Funda en derecho, ofrece prueba y peticiona.

A fs. 185 se tiene por presentado Dr. José Luis Zuain, parte, en el carácter invocado y por constituido domicilio procesal.

Se asigna al trámite las normas del proceso Ordinario (Art. 294 del CPCC), y se ordena el traslado a los demandados.

A fs. 212 se hace saber que conforme lo dispone la Acordada N° 23/2020 del STJ, las actuaciones continuarán tramitando por sistema digital.

En fecha 14/07/2020 se presenta el Dr. Horacio Hugo Costanzo Biasizzo, con su propio patrocinio, interponiendo excepción de previo y especial pronunciamiento de prescripción y contestando la demanda incoada en su contra, cuyo total rechazo solicita con costas.

Desconoce la documental acompañada con la demanda.

Seguidamente y de conformidad con lo dispuesto por el Art. 329 inc. 1° del CPCC niega todos y cada uno de los hechos invocados en el escrito de demanda que no sean objeto de un expreso reconocimiento de esa contestación.

En especial niega que mediante Boleto de Compra Venta de fecha 01/04/1987 el Consorcio de Luis Beltrán adquiriere de Jorge Aníbal y Hugo Vicente, ambos de apellido Costanzo los inmuebles designados como Lote 1 de la Manzana 600, Lote 1A de la Quinta 060 y Lote 1B de la Quinta 060; qué el Consorcio hubiere pagado 30.000 Australes; qué las

partes hubieren convenido el pago del precio por parte de los compradores y la entrega de posesión de los inmuebles libre de ocupantes por parte de los vendedores, quedando pendiente la escrituración; qué la escrituración no se realizare por falta de voluntad de los vendedores; qué en 1989 el Consorcio hubiere vendido uno de los Lotes a las Sras. Catalina Pes y Lidia Scharer; qué finalmente la venta no se perfeccionare porque los Sres. Jorge Darío Costanzo, Bettina Noemi Costanzo y su esposo José Claudio Passaniti no suscribieren la Escritura; qué el Consorcio ejerciere la posesión real, efectiva, pacífica y continua de los inmuebles adquiridos de forma directa y a través de terceros que ejercieren la tenencia en virtud de contratos de préstamos o comodato; qué uno de los Lotes fuere prestado al Sr. Bugarin; qué los hermanos Costanzo y luego sus herederos ejecutaren actos de manera maliciosa para perjudicar al Consorcio y no otorgaren la escritura de los inmuebles que compraron; qué el dicente hubiere vendido un Lote de forma simulada al Sr. Fandiño; entre otras negativas.

Reconoce que Hugo Vicente, Betina Noemi y Jorge Darío, todos de apellido Costanzo forman parte del Consorcio de Luis Beltrán; que se iniciaron las causas por usurpación y desalojo contra Bugarin. Asimismo, reconoce las cesiones efectivizadas mediante la Escritura N° 87; la donación realizada por Hugo Vicente Costanzo a su favor y la posterior venta que el dicente hiciera a Fandiño; y las Cartas Documento remitidas entre esta parte y el Consorcio.

En cuanto a su versión de los hechos, manifiesta que sobre fines del año 1984-principios del año 1985 desde Bahía Blanca aparecieron dos personas llamadas Guillermo Loscalzo y Alberto Hermida que tenían contactos con el Banco Hipotecario para acceder a créditos con destino a la construcción de viviendas, proponiéndoles a los hermanos Costanzo -Jorge y Hugo- que junten una determinada cantidad de personas para venderles sus terrenos mientras ellos se ocupaban de gestionar el crédito bancario.

Dice que para la construcción de las viviendas Loscalzo, Hermida y Jorge Costanzo constituyeron una sociedad anónima llamada Nivel Constructora S.A.; y que al solo efecto de gestionar el crédito, los terrenos debían figurar como de titularidad de Nivel Constructora S.A. y los interesados debían suscribir un boleto de compraventa bajo el régimen de propiedad horizontal con ésta empresa.

Continúa diciendo que en el año 1986 firman contratos individuales de compra de los terrenos, en los que se decía que las personas habían pagado la totalidad de lo pactado y que la vendedora Nivel Constructora S.A. era la propietaria de los terrenos -lo cual no era cierto-; también decía que el lote vendido sería destinado a la construcción de una vivienda por medio de un crédito del banco hipotecario.

Refiere que lo cierto es que el crédito que se obtendría del Banco Hipotecario serviría para cancelar construcción de la vivienda y los terrenos, que en realidad nunca se pagaron; ya que las personas que iban a construir solo adelantaron gastos de gestión, factibilidad de servicios, anteproyectos y porcentajes necesarios para tramitar el crédito en el Banco.

Afirma que mediante los contratos firmados se aparentaba la venta de los terrenos, con la sola intención de obtener el crédito bancario y de esa forma pagar las viviendas y los terrenos; pero que en realidad eran actos ficticios y aparentes, porque los terrenos continuaban bajo propiedad de los hermanos Costanzo, y bajo esta modalidad el Banco Hipotecario rechazó la solicitud de crédito.

Relata que Loscalzo y Hermida les informaron que habiendo fracasado la compra individual el crédito se podía conseguir si se conformaba una sociedad civil que contara con la propiedad de los terrenos; y en ese contexto se firmó el contrato de Compra Venta de fecha 01/04/1987, el cual era solo para poder tramitar el crédito.

Que todo quedaba supeditado a la obtención del crédito; ya que si



salía se pagaba la construcción y los terrenos, pudiendo los firmantes -antes en forma individual y ahora como socios- tener su vivienda.

Indica que la sociedad -Consortio de Luis Beltrán-, se constituyó después de "supuestamente" haber comprado los terrenos, es decir el 05/05/1987; por lo que mal pudo haber tomado posesión el Consortio de los terrenos si todavía no se había constituido. Ocurriendo en realidad que nunca tomó posesión ya que todo estaba a supeditado a la obtención del crédito que nunca salió.

Manifiesta que el contrato de compraventa de los terrenos entre los hermanos Costanzo y el Consortio (sociedad) fue una ficción, un acto jurídico nulo, de nulidad absoluta o eventualmente un acto jurídico inexistente, dado que la voluntad de un sujeto interviniente (Consortio) no existía; por lo que el Consortio nunca tuvo la posesión de los terrenos y nunca los pagó ya que serían pagados a través del crédito hipotecario que nunca se obtuvo.

Sostiene que cuando en el año 2010 Hugo Costanzo intentó desalojar a Bugarin, algunos de los socios intentaron reflotar la sociedad y obtener ilegítima y maliciosamente los terrenos, manifestando que le habían dado un permiso verbal.

Dice que los miembros del Consortio son ocupantes ilegítimos; ya que los terrenos siempre pertenecieron a los Sres. Hugo Vicente y Jorge Aníbal, ambos de apellido Constanzo; y que luego se hizo la partición privada de los mismos, acto en el cual también Hugo donó a su hijo, aquí dicente, los terrenos adjudicados, que posteriormente este último vendió al Sr. Fandiño, siendo todos actos jurídicos válidos.

A continuación formula planteos de excepción de prescripción:

1) Ante la hipotética posibilidad de que el boleto de compraventa no se declarara inexistente, en carácter subsidiario solicita se declare la prescripción de todos los derechos y obligaciones nacidos del mismo



suscripto en el año 1987, como es la obligación de otorgar la escritura traslativa de dominio de los terrenos.

Ello, porque el Consorcio nunca tomó posesión de las tierras ni ejerció actos posesorios sobre ellas, tampoco se produjo ningún hecho interruptivo o suspensivo sobre el plazo de prescripción que pueda oponerse.

2) Plantea como excepción de previo y especial pronunciamiento la prescripción de la acción intentada para que se declare la inoponibilidad de la donación y simulación de venta, ello en atención a que han transcurrido más de 2 años desde que la actora tomó conocimiento de las acciones aquí cuestionadas en autos "CONSORCIO LUIS BÉLTRAN C/ COSTANZO HUGO VICENTE Y OTROS C/O ORDINARIO" - Expte A-2CH-40-C31-17, mediante un informe de dominio del año 2016 y presentó la demanda en el año 2019.

Funda en derecho, ofrece prueba y peticiona.

En fecha 30/07/2020 se tiene por presentado Sr. Horacio Hugo Costanzo Biasizzo, parte, con su propio patrocinio letrado y con domicilio procesal constituido.

Por contestado traslado en tiempo y forma. Por ofrecida prueba.

De la presentación y las excepciones interpuestas se dispone conferir traslado.

En fecha 03/08/2020 adjunta documental y se presenta el Sr. Jorge Darío Costanzo, por derecho propio, en carácter de heredero del Sr. Jorge Aníbal Costanzo, con el patrocinio letrado de los Dres. Miguel Ángel Flores y Miguel Augusto Flores, contestando la demanda incoada en su contra, cuyo total rechazo solicita con costas.

Desconoce la documental acompañada con la demanda.

Seguidamente y de conformidad con lo dispuesto por el Art. 329 inc. 1° del CPCC niega todos y cada uno de los hechos invocados en el escrito

de demanda que no sean objeto de un expreso reconocimiento de esa contestación.

En especial niega que por medio del Boleto de compraventa celebrado en fecha 01/04/1987 el Consorcio hubiere comprado a su padre y su tío los Lotes 1 de la Manzana 600, y los Lotes 1A y 1B de la Quinta 060; qué su padre hubiere recibido 300.000 Australes por la operación; qué el Consorcio hubiere tenido posesión ininterrumpida de los lotes, ya sea de forma directa o por terceras personas a su nombre; qué fuere intimado junto a su hermana Bettina y su cuñado Passaniti a firmar la escritura traslativa de dominio; qué hubiere realizado actos maliciosos con el fin de perjudicar al Consorcio y evitar la firma de la escritura; qué hubiere realizado transferencias de los lotes para perjudicar al Consorcio; entre otras negativas.

Manifiesta que su padre Jorge Aníbal Costanzo y su tío Hugo Vicente Costanzo, junto a los Sres. Loscalzo y Hermida acordaron realizar un plan de viviendas financiado por el Banco Hipotecario para lo cual su padre constituyó una S.A. denominada Nivel Constructora S.A. a fin de realizar boletos de compra venta con distintos suscriptores para poder acceder al crédito hipotecario y así financiar la compra de terrenos y la construcción de las viviendas.

Dice que como el crédito solicitado para cada personal de forma individual no fue aprobado, Loscalzo y Hermida les aconsejaron que la presentación ante el Banco Hipotecario debería ser mediante una asociación civil, motivo por el cual se realizó el Boleto de compraventa de fecha 01/04/1987; sin embargo el crédito tampoco fue otorgado.

Continúa diciendo que el Consorcio de Luis Beltrán realizó su acto fundacional en fecha 05/05/1987; es decir, posteriormente a la compraventa del 01/04/1987; asimismo, que nunca tomaron posesión pública, pacífica e ininterrumpida de los terrenos, que no pagaron tasas municipales ni impuesto

inmobiliario.

Afirman que en el año 2018 su tío Hugo realizó una denuncia penal contra el Sr. Héctor Bugarin que tiene una gomería en el terreno identificado como Lote 07-1-E-600-01, por considerarlo usurpador del mismo. Allí, se resolvió que el delito que se le imputaba se encontraba prescripto, conforme surge del Art. 181 CP.

Que ese fue el puntapié para que el Consorcio, luego de 20 años, realice los reclamos sobre el inmueble, y en ese contexto su tío Hugo interpuso una demanda civil por desalojo contra Bugarin.

Considera que por todo lo expuesto el acto de compraventa celebrado el día 01/04/1984 no es jurídicamente válido, por lo que no le asisten derechos al Consorcio para reclamar por los terrenos objeto de esta litis.

Funda en derecho, ofrece prueba y peticiona.

En la misma fecha, se presentan los Dres. Miguel Ángel Flores y Miguel Augusto Flores, en carácter de gestores de la Sra. Bettina Noemí Costanzo, adhiriendo a la contestación de demanda de su hermano Jorge Darío Costanzo.

En fecha 14/08/2020 se tiene por presentado Sr. Jorge Darío Costanzo, parte, con patrocinio letrado y con domicilio procesal constituido.

Por ofrecida prueba.

De la presentación, se dispone conferir traslado.

Asimismo, se tienen por presentados letrados invocando gestión procesal respecto de Bettina Noemí Costanzo. En consecuencia, se dispone que acrediten personería o ratifiquen la gestión en el plazo y bajo apercibimiento previsto por los Art. 53 y 54 CPCC.

Se tiene presente la adhesión a la contestación de demanda efectuada.

En fecha 18/08/2020 la actora contesta el traslado que le fuera conferido a raíz de la contestación de demanda del Sr. Horacio Hugo

Costanzo Biasizzo.

Seguidamente y de conformidad con lo dispuesto por el Art. 329 inc. 1° del CPCC niega todos y cada uno de los hechos invocados en el escrito de demanda que no sean objeto de un expreso reconocimiento de esa contestación

En especial niega que el contrato suscripto el día 01/04/1987 hubiere sido al solo efecto de tramitar un crédito hipotecario; qué el Consorcio no hubiere estado conformado al momento de suscribir el mencionado boleto; qué el Consorcio nunca hubiere tomado posesión de los terrenos comprados a los hermanos Costanzo; qué el boleto mencionado fuere una ficción y un acto jurídico inexistente; qué el Sr. Bugarin fuere un intruso; entre otras negativas.

Asimismo, niega y desconoce la documental ofrecida por el Sr. Costanzo Biasizzo y que obra en Expte. N° A-2CH-40-C31-17.

Contesta los planteos de prescripción formulados:

1) Respecto de la prescripción de la escrituración, la misma es improcedente toda vez que la posesión que el Consorcio ha ejercido sobre las tierras adquiridas desde el momento de la compra opera como un reconocimiento continuado de la obligación de escriturar por parte de los vendedores con efecto interruptivo de la prescripción.

2) Respecto al planteo de prescripción de las acciones para obtener la declaración de simulación, nulidad e inoponibilidad respecto de los actos de transmisión gratuitos efectuados en relación a los inmuebles 07-1-E-600-01, 07-1-E-601-01 y 07-1-E-601-08 en el marco de la sucesión del Sr. Jorge Aníbal Costanzo, las cesiones efectuadas entre los Sres. Hugo Vicente Costanzo, Isabel Parra y María Daniela Costanzo, la donación efectuada por el Sr. Hugo Vicente Costanzo a favor del Sr. Horacio Hugo Costanzo Biasizzo y la acción de declaración de nulidad por simulación fraudulenta de la compraventa efectuada por el Sr. Horacio Hugo Costanzo

Biasizzo a favor del Sr. Fandiño; debe rechazarse ello por cuánto el Art. 387 CCyCom dispone que la nulidad absoluta no puede sanearse por la prescripción y debe ser declarada por el juez, aún sin mediar petición de parte, si es manifiesta al momento de dictar la sentencia.

En fecha 26/08/2020 el Dr. Horacio Hugo Costanzo Biasizzo adjunta Acta de Defunción de su padre Hugo Vicente Costanzo.

En la misma fecha se presenta el Sr. Rosendo Erico Fandiño, por su propio derecho, con el patrocinio letrado de la Dra. Denise Mariana Guiretti, manifestando que adhirió en un todo a la contestación de demanda formulada por el codemandado Dr. Horacio Hugo Costanzo Biasizzo.

En fecha 18/09/2020 se tiene por contestado traslado de la actora en tiempo y forma.

Asimismo, se tiene por denunciado el fallecimiento de Hugo Vicente Costanzo.

Por último, se tiene por presentado Sr. Fandiño, parte, con patrocinio letrado y con domicilio procesal constituido. Se tiene presente la adhesión a la contestación de demanda efectuada por Horacio Costanzo Biasizzo.

En fecha 05/10/2020 el Dr. Horacio Hugo Costanzo Biasizzo se presenta como heredero de Hugo Vicente Costanzo, adhiriendo a la contestación de demanda que formuló por su propio derecho y con su propio patrocinio letrado.

En fecha 04/03/2021 se presenta la Sra. María Daniela Costanzo, por derecho propio, en carácter de heredera del Sr. Jorge Aníbal Costanzo, con el patrocinio letrado de los Dres. Miguel Ángel Flores y Miguel Augusto Flores, adhiriendo a la contestación de demanda de su hermano Jorge Darío Costanzo.

En fecha 16/03/2021 se tiene por presentada Sra. María Daniela Costanzo, parte, en el carácter invocado y por constituido domicilio

procesal. Se tiene presente la adhesión formulada a la contestación de demanda efectuada por Jorge Darío Costanzo.

En fecha 06/04/2021 se presentan los Sres. Jorge Darío, Bettina Noemi y María Daniela, todos de apellido Costanzo, por derecho propio y carácter de herederos de su madre Sra. Parra Isabel, con el patrocinio letrado de los Dres. Miguel Ángel Flores y Miguel Augusto Flores, adhiriendo a la contestación de demanda de Jorge Darío Costanzo.

En fecha 27/04/2021 se tiene por presentados, en el carácter invocado (coherederos de Isabel Parra) con patrocinio letrado. Se tiene presente la adhesión -y ratificación- a la contestación de demanda efectuada por Jorge Darío Costanzo.

En fecha 01/06/2021 se presenta el Sr. Federico Andrés Costanzo Biasizzo, por derecho propio y en carácter de heredero del demandado Sr. Hugo Vicente Costanzo, con el patrocinio letrado del Dr. Horacio Hugo Costanzo Biasizzo, adhiriendo a la contestación de demanda formulada por el letrado por su derecho propio y con su propio patrocinio letrado.

En fecha 10/06/2021 se tiene por presentado Sr. Federico Andrés Costanzo Biasizzo, parte, en el carácter invocado y por constituido domicilio procesal. Se tiene presente la adhesión formulada a la contestación de demanda efectuada por Horacio Hugo Costanzo Biasizzo.

En fecha 30/08/2021 se celebra Audiencia Preliminar en los términos del Art. 333 del CPCC (ex 361).

En fecha 14/12/2021 se celebra Audiencia de sorteo de Perita Tasadora, resultando desinsaculada Clarisa Vivian Goicochea en primer lugar y Natalia Carina Gentile en segundo lugar.

En fecha 01/02/2022 la actora acompaña informe de Rentas y de la Propiedad Inmueble.

En fecha 21/02/2022 los demandados Jorge, Bettina y Daniela, todos de apellido Costanzo, acompañan informe de Rentas.

En fecha 27/07/2022 la actora acompaña el Formulario N° 5 de Agotamiento de la Instancia de Mediación, de fecha 27/10/2016.

En fecha 08/09/2022 se fija Audiencia en los términos del Art. 339 del CPCC (ex 368).

En fecha 10/04/2023 se celebra Audiencia de prueba en la que se reciben declaraciones testimoniales ofrecidas por la parte demandada - Jorge, Bettina y Daniela, todos de apellido Costanzo- respecto de Rubén Darío Ayestaran y Marcelo Edgardo Kissner.

En fecha 24/04/2023 se celebra Audiencia Supletoria en la que se reciben las confesionales de la actora respecto de los apoderados del Consorcio Pablo Otazú y Marcelo Inchausti y luego las testimoniales respecto de Oscar Pedro Fernández, y María Cristina Amigo.

En fecha 02/10/2023 se celebra Audiencia Supletoria en la que se reciben las las testimoniales ofrecidas por la parte actora respecto de Marcos Luis Pignol y Marta Pedranti -testigo ofrecida también por los demandados Jorge, Bettina y Daniela, todos de apellido Costanzo-.

A continuación se recibe declaración testimonial del testigo ofrecido por el demandado Horacio Hugo Costanzo Biasizzo, respecto de Daniel Oscar Milla.

En fecha 31/10/2023 obra pericia de tasación elaborada por la Perita Gentile Natalia.

En fecha 13/11/2023 se agrega la pericia y de la misma se corre traslado a las partes *Ministerio Legis*.

En fecha 21/11/2023 el demandado Dr. Costanzo Biasizzo observa la pericia.

En fecha 23/11/2023 la actora impugna la pericia.

En fecha 15/12/2023 de la observación y de la impugnación de pericia presentadas, se dispone conferir traslado a la perita tasadora.

En fecha 21/12/2023 la perita presenta nueva pericia.



En fecha 28/12/2023 se agrega la pericia y de la misma se corre traslado a las partes *Ministerio Legis*.

En fecha 18/06/2024 se certifica la prueba y se declara clausurado el periodo probatorio.

En fecha 05/11/2024 se ponen autos a disposición de las partes para alegar.

En fecha 05/12/2024 la actora presenta alegato.

En fecha 10/12/2024 los demandados Jorge, Bettina y Daniela, todos de apellido Costanzo, presentan alegato.

En fecha 21/12/2024 el demandado Dr. Horacio Hugo Costanzo Biasizzo presenta alegato.

En fecha 23/12/2024 el demandado Rosendo Erico Fandiño presenta alegato.

En fecha 19/02/2025 pasan los autos a despacho para dictar sentencia.

### **CONSIDERANDO:**

1) Que han sido puestas las presentes actuaciones a despacho de la suscripta a efectos de dictar Sentencia Definitiva que dirima la controversia suscitada entre las partes.

2) Analizadas las constancias de autos, se advierte que el acto jurídico celebrado entre las partes, que diera origen a las presentes, fue celebrado antes de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial -en 01/08/2015-, por lo que a fin de resolver este litigio corresponde aplicar el Código Civil Velezano.

3) Delimitado el marco normativo aplicable al caso, se deberá analizar brevemente las posturas esgrimidas por las partes.

Así, se tiene que la actora -Consortio de Luis Beltrán- afirma que el día 01/04/1987 celebró un Boleto de Compra-Venta mediante el cual le compró a los Sres. Jorge Aníbal Costanzo y Hugo Vicente Costanzo, tres

fracciones de tierras cuya Nomenclatura Catastral es 07-1-E-600-01, 07-1-E-601-01 y 07-1-E-601-08; abonando a cambio la suma total de 36.000 Australes.

Refiere que ha cumplido con sus obligaciones emergentes del Boleto celebrado y que siempre detentó la posesión de las tierras de manera pública, pacífica y manifiesta, que ha reclamado desde entonces la escrituración de las tierras obteniendo por parte de los vendedores una actitud reticente y maliciosa a fin de evitarlo, como por ejemplo cederse entre ellos los lotes y venderlos a terceras personas.

Por ello, solicita se le otorgue la escritura traslativa de dominio de los inmuebles adquiridos y se declare la nulidad y/o inoponibilidad de las transferencias de dichas tierras que los Sres. Costanzo y sus herederos han realizado con posterioridad a la firma del Boleto de Compra-Venta de 1987.

A su turno, la demandada en cabeza del Sr. Horacio Hugo Costanzo Biasizzo, sostiene que el Contrato de Compra-Venta celebrado entre los hermanos Costanzo y el Consorcio de Luis Beltrán, no es un acto jurídico válido sino que fue una ficción con intención de gestionar un crédito en el Banco Hipotecario para la construcción de viviendas; quedando todo supeditado a la obtención del crédito, ya que si salía se pagaba la construcción y los terrenos, pudiendo los firmantes tener su vivienda.

Afirma que el Consorcio nunca tuvo la posesión de los terrenos y nunca los pagó, dado que serían pagados a través del crédito hipotecario que nunca se obtuvo.

Asimismo, formula dos planteos de prescripción, uno respecto de la obligación de escriturar y otro respecto de la acción procedente para obtener la declaración de la inoponibilidad de la donación y simulación de venta, que serán analizados detalladamente en el acápite siguiente.

Luego, los demandados Jorge, Bettina y Daniela, todos de apellido

Costanzo, indican que el acto de compraventa celebrado el día 01/04/1984 no es jurídicamente válido, por lo que al Consorcio no le asisten derechos para reclamar por los terrenos objeto de esta litis.

Afirman que en el año 2018 Hugo Costanzo realizó una denuncia penal contra el Sr. Héctor Bugarin que tiene una gomería en el terreno identificado como Lote 07-1-E-600-01, por considerarlo usurpador del mismo; y que a partir de allí el Consorcio, luego de 20 años, comenzó a reclamar sobre los inmuebles cuya posesión nunca ejerció.

Por último, el demandado Rosendo Erico Fandiño, manifestó adherir en un todo a la contestación de demanda formulada por el codemandado Dr. Horacio Hugo Costanzo Biasizzo.

**4)** Delimitadas las posturas de las partes, corresponde dar tratamiento de la excepción de prescripción opuesta por el codemandado Costanzo Biasizzo, pues lo que aquí se resuelva sellará la suerte de una de las partes de este proceso.

A continuación sucintamente cito los fundamentos de la excepción:

**A.-** En relación a la prescripción de la acción de inoponibilidad de la donación y simulación de venta, por el transcurso de más de 2 años desde que la actora tomó conocimiento de las acciones aquí cuestionadas en autos "CONSORCIO LUIS BÉLTRAN C/ COSTANZO HUGO VICENTE Y OTROS C/O ORDINARIO)" - Expte A-2CH-40-C31-17, mediante un informe de dominio del año 2016 y presentó la demanda en el año 2019.

**B.-** Respecto de la prescripción de todos los derechos y obligaciones nacidos del boleto de compraventa, porque el Consorcio nunca tomó posesión de las tierras ni ejerció actos posesorios sobre ellas, tampoco se produjo ningún hecho interruptivo o suspensivo sobre el plazo de prescripción que pueda oponerse.

La actora, al evacuar el traslado respectivo, manifestó: **A.-** Respecto de la prescripción de la escrituración, la misma es improcedente toda vez

que la posesión que el Consorcio ha ejercido sobre las tierras adquiridas desde el momento de la compra opera como un reconocimiento continuado de la obligación de escriturar por parte de los vendedores con efecto interruptivo de la prescripción. **B.-** Respecto al planteo de prescripción de las acciones para obtener la declaración de simulación, nulidad e inoponibilidad de los actos en las presentes atacados debe rechazarse ello por cuánto el Art. 387 CCCN dispone que la nulidad absoluta no puede sanearse por la prescripción y debe ser declarada por el juez, aún sin mediar petición de parte, si es manifiesta al momento de dictar la sentencia.

Ahora bien, planteadas las posturas de las partes, en primer término he de tener presente que el instituto de la prescripción es un medio de adquirir un derecho, o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo y obedece, tanto en su faz adquisitiva, como aquella liberatoria, a la necesidad de brindar certeza a las relaciones jurídicas.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación, ha sostenido en términos generales, que la prescripción es una institución de orden público creada para dar estabilidad y firmeza a los negocios, disipar incertidumbres y poner fin a la indecisión de los derechos (C.S.J.N., «Fallos», 191- 490; 204-626 2).

En tal sentido, *"la prescripción liberatoria implica la pérdida de la acción por la inactividad del titular del derecho durante el plazo fijado por la ley, por lo que los dos elementos que la constituyen son el transcurso del tiempo y la inactividad del acreedor"*. (Conf., Caballero De Aguiar, María R.- Ghersi, Carlos A., Prescripción liberatoria, pág. 21).

**5)** A los fines de expedirme al respecto, seguidamente analizaré las pruebas que han producidos los litigantes a fin de fundar sus argumentos.

**5.a)** Comenzando por la parte actora, respecto de la **documental** que ha acompañado, tengo a fs. 5/10 la Escritura N° 61 de Constitución del Consorcio de Luis Beltrán como Sociedad Civil, siendo su objeto principal

la construcción de un complejo de viviendas. Todo conforme surge de la Actuación Notarial de la Escribana Marta Pedranti de Tello, Folio N° 97, del 05/05/1987.

A fs. 15/17 obra glosado el Boleto de Compra-Venta de fecha 01/04/1987 celebrado entre los Sres. Jorge Aníbal Costanzo y Hugo Vicente Costanzo en calidad de vendedores y los Sres. Pablo Octavio Otazu y Marcelo Omar Inchausti en carácter de apoderados del Consorcio de Luis Beltrán como comprador.

Del instrumento surge que el objeto del mismo consistía en la venta de tres fracciones de tierras designadas como Lote 1 de la Manzana 600, Lote 1A de la Quinta 060 y Lote 1B de la Quinta 060; por un precio total y convenido de 36.000 Australes; encontrándose firmado por todas las partes intervinientes.

En cuanto a las obligaciones que nacieron para ambas partes, a continuación transcribo la Clausula Segunda *"Los vendedores venden al comprador los inmuebles descriptos en el precio total y convenido de treinta y seis mil Australes (A.36.000), importe que fue abonado con anterioridad a este acto y sirve el presente de formal recibo y carta de pago en legal forma"*; y la Clausula Tercera *"La posesión fue entregada con anterioridad a este acto y recibida de conformidad"*.

Es decir, que conforme surge del propio Boleto al momento de firmarse ya se habían entregado los lotes y se había pagado el valor total de los mismos.

Ahora bien, respecto de la Escrituración, la Clausula Sexta dice *"La escritura traslativa de dominio a favor del comprador será otorgada en forma inmediata a la aprobación del plano de mensura"*.

Así las cosas, tengo a la vista -a fs. 36- el Plano de Mensura realizado por el Agrimensor Aníbal Gentile en noviembre de 1984 y verificado en septiembre de 1988. Asimismo, surge que la mensura fue registrada en

Catastro en fecha 30/10/1988.

Conforme surge del relato de la actora, quedó pendiente la escrituración de los terrenos adquiridos, ello por cuanto habiendo fallecido uno de los titulares registrales Jorge Aníbal Costanzo debían presentarse a suscribir el instrumento en la Escribanía sus herederos -Jorge, Bettina y Daniela-, quiénes a pesar de haber sido intimados en fecha 22/08/1989, mantuvieron su negativa; y respecto del otro titular registral Hugo Aníbal Costanzo también se negó a firmar la escritura.

Así a fs. 46/47 obra Carta Documento dirigida a los Sres. Hugo Vicente Costanzo y Jorge Aníbal Costanzo, en fecha 15/04/2011, cuya parte pertinente transcribo textualmente *"Los que suscriben, quienes lo hacen por si y en representación del Consorcio de Luis Beltrán, constituido mediante escritura numero sesenta y uno, de fecha 05/05/1987, con la intervención de la escribana Marta Pedranti de Tello, a cargo del Registro Notarial N° 8 de la localidad de Luis Beltrán... venimos a solicitar formal y perentoriamente a que en un plazo improrrogable de quince días corridos a partir de la notificación de la presente procedan a efectuar la escritura traslativa de dominio conforme al boleto de compraventa celebrado en fecha 01/04/1987, sobre las tres fracciones de tierras que le fueron adquiridas que se designan como parcela 1 de la manzana 600 y parcela 1-A y 1-B de la quinta 060, ubicados en Luis Beltrán ... Pablo Octavio Otazu y Marcelo Omar Inchausti"*.

A fs. 50 obra la Carta Documento de fecha 28/03/2014, remitida a los Sres. Bettina y Jorge, ambos de apellido Costanzo en su carácter de herederos de Jorge Aníbal Costanzo, de igual tenor a la obrante a fs. 46, esto es requiriéndoles que firmen la escritura traslativa de dominio.

Respecto a la prueba producida por la actora, considero pertinente para resolver la prueba **informativa**, mediante la cual se acredita el agotamiento de la instancia de mediación iniciada el 27/10/2016 en

"CONSORCIO DE LUIS BELTRAN Y COSTANZO HUGO VICENTE Y OTROS S/ ESCRITURACION" (Legajo N° 00275-16-CCC). Allí el requirente fue el Consorcio Luis Beltrán con el patrocinio letrado de los Dres. José Luis Zuain y Julia Prates; y los requeridos fueron: Isabel Parra, Jorge Darío Costanzo, María Daniela Costanzo, Bettina Noemí Costanzo, Hugo Vicente Costanzo, Horacio Hugo Costanzo Biasizzo, Rosendo Frico Fandiño, todos con el patrocinio letrado del Dr. Horacio Hugo Costanzo Biasizzo. El objeto de la mediación era obtener la Escrituración de los Inmuebles identificados catastralmente como 07-1-E-600-01, 07-1-E-601-01 y 07-1-E-601-08 en favor del Consorcio de Luis Beltrán ya que se los compraron a los Sres. Hugo Vicente Costanzo y Jorge Aníbal Costanzo el día 01/04/1987 mediante boleto de compraventa; previa declaración de nulidad y/o inoponibilidad de las sucesivas transferencias o cesiones efectuadas sobre los inmuebles referidos, en desconocimiento de los derechos del Consorcio. La misma finalizó por desistimiento de la parte requerida.

Asimismo, y por producción de la prueba **instrumental**, obran por cuerda al expediente de marras, dos causas caratuladas "HÉCTOR BUGARIN S/ USURPACIÓN" (Expte. N° 16121/09) de trámite por ante el Juzgado Penal N° 30, habiéndose dictado el sobreseimiento del Sr. Bugarín en el año 2013 (fs. 155); y "COSTANZO HUGO VICENTE C/ BUGARIN HÉCTOR S/ DESALOJO" (Expte. N° 16397/10) de trámite por ante este organismo.

Del proceso penal surge que Bugarin tenía un contrato de locación comercial celebrado entre Bugarin y Tecno Valle S.R.L. representado por su socio gerente Juan Carlos Apud para que el primero utilice un espacio de la estación de servicio destinado al funcionamiento de una gomería (fs. 65), contaba con licencia comercial concedida en fecha 04/03/1998 a Bugarin para el funcionamiento de su gomería otorgada por la Municipalidad de



Luis Beltrán mediante Resolución N° 039/98 (fs. 66), y tenía la titularidad del suministro de luz del inmueble sito en calles Belgrano, Champeaux y Chacabuco en el que funcionaba su gomería (fs. 62).

Asimismo, obra la declaración indagatoria de Bugarin (fs. 82), en septiembre de 2009, en la que textualmente dijo: *"Que está en ese lugar no como dueño sino cuidador del predio con permiso de un grupo de integrantes del Consorcio que es dueño de ese predio. Que Walter Hughes, Dante Matteo, Oscar Griffit, Orlando Carente y Graciela Diamante, y muchos más, son los propietarios de dicho predio e integrantes del Consorcio que mencionara. Que este permiso como cuidador le permite ejercer su oficio de gomero y con eso mantener a su familia. Que antes pagó alquiler en un sector de la EG3 pero luego se trasladó al lugar donde actualmente ocupa y tiene la gomería que es su único medio de vida. Que hace aproximadamente 7 años que está en se mismo lugar como cuidador con permiso de los dueños que ya mencionara, que pueden dar fe que el predio es del Consorcio. Que continuará ejerciendo su profesión mientras el Consorcio le siga dando permiso como cuidador"*.

También obran las declaraciones de Dante Matteo (fs. 126) que reza *"Que aproximadamente en el año 1984 se conformó el Consorcio de Luis Beltrán, en un primer momento éramos 23 personas agregándose más tarde 7 integrantes más. Se adquirieron 30 terrenos lindantes a la estación de servicio EG3. Que dichos terrenos fueron comprados a Hugo y Jorge Costanzo. Que el Sr. Walter Hughes y yo autorizamos en forma verbal al Sr. Héctor Bugarin a instalarse en el lugar a fin de ejercer el oficio de gomero. Que se realizaron los trámites para titularizar, que los mismos fueron realizados en el estudio de la escribana Marta Pedranti"*. Y de Walter Hughes (fs. 130) que dice *"Que en algún momento le dio permiso al Sr. Bugarin por considerar que parte de ese terreno le pertenece al igual que a otras 25 o 30 personas más. Que se le compró al Sr. Costanzo para*

*poder hacer un barrio de casas, el cual se iba a hacer por intermedio del Banco Hipotecario. El dicente tiene, al igual que las demás personas, un boleto de compra venta por la fracción de terreno adquirida, que le correspondía de acuerdo a dicha documentación una parcela de 10 mts. de frente por 15 mts. de fondo. El dicente quiere dejar en claro que el lugar se encontraba bastante destruido, que el Sr. Bugarin tuvo que hacer arreglos, pegar ladrillos, colocar chapas, realizar la conexión eléctrica, que lo consideró una buena alternativa para mantener el lugar a falta de ocupantes. Que quiere dejar asentado que ese terreno le pertenece a un grupo de personas que integran un consorcio, que se estuvo en tratativas para vender dado que habían comenzado a surgir trabas para la realización de las viviendas, pero familiares del Sr. Jorge Aníbal Costanzo, quién era uno de sus dueños, y que tenían parcelas dentro de ese terreno ya que pertenecían al consorcio, nunca firmaron la conformidad para la venta del mismo".*

Por su parte, en el proceso de desalojo se dicta sentencia en primera instancia en fecha 09/09/2013 suscripta por el Juez Víctor Darío Soto, rechazando la demanda de desalojo interpuesta por Costanzo (fs. 241/243).

Para decidir en ese sentido fundamentó *"En orden a lo establecido por el Art. 680 CPCC cabe señalar que el demandado no reviste a calidad de intruso, en tanto ha mediado un acto jurídico que justifica su ocupación, que pudiera catalogarse de comodato por parte del Consorcio de Luis Beltrán, y consecuentemente no existe de parte de Bugarin el deber de restituir exigible para autorizar el desalojo, en tanto el actor no ha sido quién lo ha emplazado en esa tenencia, y en esta tesitura y estado de la situación a quiénes debiera restituir, si así se lo exigieran, sería a los consorcistas. Es evidente que el actor es cotitular registral del inmueble en cuestión, pero esa sola circunstancia no lo autoriza a solicitar el desalojo, teniendo presente que a la luz de la documental existente en autos se ha*

*desprendido de la posesión con anterioridad a la ocupación del demandado".*

Es dable mencionar que dicha Sentencia, en noviembre de 2013, fue confirmada por la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería (fs. 263/267).

En referencia a las **testimoniales** producidas en autos, los testigos reconocen en el Consorcio la posesión de los terrenos que compraron a los hermanos Costanzo, ubicados entre calles Belgrano y Champleaux, que rodean la estación de servicio (ex EG3), de manera ininterrumpida, pública, pacífica y notoria.

En ese sentido, la testigo María Cristina Amigo, manifestó que al lado de su vivienda sobre calle Champleaux, a la izquierda de su domicilio, hay un terreno que siempre fue baldío, que en algún momento se estaba vendiendo para hacer casas a través del Banco Hipotecario, y a la izquierda del mismo con dirección a calle Belgrano se encuentra la estación de servicio ex EG3 (hoy Puma), y en el terreno contiguo se encuentra la gomería de Bugarin. Dice que un paredón separa su casa de ese terreno, luego hay un alambrado y en ese terreno hay un cuadrado de hormigón, y que allí el Sr. Grizy exhibe cosas de dicho material (masetas, parrilleros), que le pidió luz para cortar el pasto y que le comentó que el Consorcio le dio permiso para utilizar el lote. Continúa diciendo que integrantes del Consorcio le pidieron permiso para pintar la pared de un galpón de su propiedad con la leyenda "Consorcio Luis Beltrán vende terrenos"; y que le solicitaron energía eléctrica para hacer un alambrado y trabajar con la mezcladora con la que hicieron las bases de hormigón tipo bases de viviendas hace aprox. 10/11 años.

El deponente Oscar Pedro Fernández, manifestó que en el año 1992 junto a los Sres. Juan Apud y Marcos Pignol formaron una sociedad y compraron la estación de servicio en aquel entonces denominada EG3 (hoy

Puma), ubicada entre las calles Champleaux y Belgrano de Luis Beltrán; y que junto a Pignol estuvieron en la sociedad hasta el año 2000. Dice que en el terreno contiguo a la estación (entre la estación y calle Belgrano), hay una construcción chiquita, una pieza, que estuvo abandonada, y hoy está ocupada desde los años 2003/2004 por el Sr. Bugarin que tiene una gomería. Continúa diciendo que cuando estaba en la estación, necesitaban tener un permiso para la circulación de vehículos y que el Sr. Ramello le había indicado que los permisos tenían que solicitarlos al Consorcio de Luis Beltrán.

El Sr. Marcos Luis Pignol, afirmó que en el año 1992 junto a dos socios -Apud y Fernández- compraron la estación de servicio que se ubica entre las calles Champleaux y Belgrano en Luis Beltrán al Sr. Oscar Ramello; que el participó en la sociedad hasta el año 2000. Dice que la estación de servicio se ubica sobre terrenos que pertenecían al Consorcio de Luis Beltrán, que era un grupo de vecinos de la localidad que se habían unido a una empresa para la construcción de viviendas. Continúa diciendo que durante el tiempo en que fue dueño de la estación de servicio le solicitaron al Consorcio un permiso para la circulación de los vehículos en la estación, por ejemplo de ingreso hasta los surtidores; no sabe fehacientemente hoy en qué situación está todo pero por lo que se ve pareciera que se continua con los permisos de circulación. Indica que cuando compraron la estación en el terreno contiguo había una construcción pequeña, que no sabe quien la hizo, y que tiempo después fue ocupada por el Sr. Bugarín que tiene una gomería, situación que se mantiene hasta la actualidad.

Por último, la testigo Marta Pedranti, Escribana de la localidad de Luis Beltrán, recuerda que el Consorcio se creó con el objeto de construir viviendas en los terrenos que están al lado de la estación de servicio Puma, lo que se gestionaría mediante un crédito que había que solicitar al Banco

Hipotecario; que esos terrenos eran de Jorge Aníbal y Hugo Vicente Costanzo, que se las vendieron al Consorcio que ellos también integraban; que hubo movimientos de división, mensura y venta de las tierras. Indica que tiene conocimiento de todo lo que declara, porque la certificación de firmas del boleto se hizo en su escribanía, porque varios miembros del Consorcio iban a su oficina a consultarle sobre los documentos que debían firmar, que requisitos tenían que cumplir.

En cuanto a la **pericial** producida a fin de determinar el valor de cada inmueble de autos, corresponde dejar asentado que habiendo sido la misma cuestionada por las partes, mas tendré presente la misma en tanto no se ha producido prueba de igual o mayor valor científico.

La Perita Gentile determinó en cada uno de los inmuebles su ubicación y superficie, describiendo sus lindantes, el carácter de urbano y la existencia de plantaciones, postes, la existencia de servicios y construcciones, y por último su valuación.

**5.b)** Respecto de la prueba producida por la parte demandada, considero pertinente para pronunciarme en autos, la **informativa** producida por Rentas (01/02/2022) surgiendo de tal que los inmuebles cuya nomenclatura catastral es 07-1-E-601-01, 07-1-E-601-08 y 07-1-E-600-01, de Luis Beltrán, son de propiedad del Sr. Costanzo Hugo Vicente.

Asimismo, tengo el informe del Registro de la Propiedad Inmueble, según el cual los inmuebles identificados como 07-1-E-600-01 y 07-1-E-601-08 registran como titulares a Jorge Aníbal y Hugo Vicente, ambos de apellido Costanzo. Habiendo fallecido Jorge Aníbal detentaron la titularidad de dominio su esposa Isabel Parra y sus hijos Jorge, Bettina y María, todos de apellido Costanzo. La parte condómina de Hugo Vicente la donó a su hijo Horacio Hugo Costanzo Biasizzo; y éste se la vendió a Rosendo Erico Fandiño.

Respecto del inmueble identificado como 07-1-E-601-01 registra

como titulares a Jorge Aníbal y Hugo Vicente, ambos de apellido Costanzo. Habiendo fallecido Jorge Aníbal detentaron la titularidad de dominio su esposa Isabel Parra y sus hijos Jorge, Bettina y María, todos de apellido Costanzo.

Por su parte, Rentas, en fecha 21/02/2022 informa que el Sr. Fandiño Rosendo Erico es el titular de los inmuebles identificados como 07-1-E-601-08 y 07-1-E-600-01; y el inmueble 07-1-E-601-01 es de titularidad del 50% de Costanzo María Daniela y el 50% de Parra Isabel.

De las **testimoniales** de los Sres. Rubén Darío Ayestaran, Marcelo Edgardo Kissner y Daniel Oscar Milla, surge que el dueño de los 3 terrenos que rodean la estación de servicio -que actualmente lleva la bandera Puma- es Hugo Costanzo, quién le realizó mejoras y abonó las tasas municipales; que ello lo saben por conversaciones que han mantenido con él. Asimismo, refirieron que en el terreno que está al lado de la estación hay un galponcito, una construcción chica en la que funciona la gomería del Sr. Bugarin; pero que no saben quién le dio el permiso de ocupación.

6) Realizando un minucioso análisis de la prueba antes reseñada, concluyo que la versión de los hechos brindada por la actora en su escrito de demanda resulta acreditada. Esto es, que ha comprado los terrenos en el año 1987 a los Sres. Jorge y Hugo Costanzo, que ha tomado posesión de los mismos en ese momento y que ha ejercido actos posesorios sobre dichas tierras de manera interrumpida y pública desde entonces y hasta la actualidad.

Ilustrativamente sostengo que tomaron la posesión en el año 1987; desde el año 1992 otorgaron a los dueños de la estación de servicio un permiso de circulación de los vehículos -permiso que sigue al día de hoy-, a partir del año 2004 y hasta la actualidad otorgaron un permiso al Sr. Bugarin para que trabaje con su gomería, entre los años 2012/2013 pusieron alambrados e hicieron plateas de hormigón, entre los años 2011 y

2016 han enviado Cartas Documento a los requeridos y en 2019 han interpuesto la presente demanda.

Asimismo, surge evidente el reclamo que ha realizado para obtener la escrituración traslativa de dominio, sin resultado favorable.

Por su parte, la demandada ha acreditado que los inmuebles en principio figuran como de titularidad de los Sres. Costanzo Hugo y Jorge, en tanto no se había otorgado la escritura traslativa de dominio en favor del Consorcio. Hecho que no está en discusión, en tanto la parte actora reconoce la compra de los terrenos a los hermanos Costanzo, es decir, siempre se reconoció en ellos la titularidad original.

Sin perjuicio de ello, los demandados no han acreditado en autos los argumentos esbozados al momento de contestar la demanda, esto es que el boleto de compra venta que diera origen a este litigio sea una ficción o inexistente, y de la propia declaración de la notaria surge el incuestionable valor jurídico del mismo, aclarando que los Sres. Costanzo fueron integrantes del Consorcio. Asimismo, no han acreditado que el Consorcio nunca tuviese la posesión de las tierras, pues aún cuando pudiera advertirse que su registración constitutiva data de mayo de 1987, nada empece su existencia de hecho y que como tal, también realizara desde la fecha del boleto de compraventa actos posesorios sobre ellas de forma ininterrumpida y pública.

Por tanto, los hechos argüidos por la parte actora sobre los que funda su pretensión no han sido probados en contrario.

7) Corresponde me expida seguidamente sobre las prescripciones opuestas por el accionado Costanzo Biasizzo, lo cual haré en forma separada.

7.1) Respecto de la prescripción de la obligación de escrituración formulado por el demandado Costanzo Biasizzo y sus adherentes, adelanto que no haré lugar a la misma, ello así pues ha quedado acreditado en autos,



como dijera, el ejercicio de la posesión de las tierras por parte del Consorcio en estos casi 40 años, por lo que el plazo de prescripción para la escrituración se encuentra interrumpido por tal.

Conforme prescribía el art. 4023 del Código Civil de Vélez aplicable al caso, el plazo para otorgar la escritura traslativa de dominio de un inmueble es de 10 años; cumplido el mismo sin que existieran causales de suspensión o interrupción la obligación de escriturar prescribe y el comprador ya no podrá exigirla. La interrupción de la prescripción puede deberse a diversos factores: -reconocimiento de la obligación por parte del vendedor; -la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble por parte del comprador; y/o -la interposición de una demanda de escrituración o reclamos judiciales y extrajudiciales, como el envío de Cartas Documento, que demuestren la intención de hacer valer el derecho a escriturar.

Así las cosas, corresponde decir que el plazo para que hubiera operado la prescripción quedó interrumpido desde el momento de la compra de los terrenos y hasta el presente por haberse acreditado en autos, tal como antes lo especifiqué, que la actora ejerció actos posesorios continuos sobre el inmueble que evitaron que operara el plazo requerido por la figura (Art. 3989 CC).

A mayor fundamento cito: *“Por tratarse la obligación de otorgar la escritura pública de una obligación personal, y a falta de disposición especial, resulta aplicable el plazo de diez años previstos en el art. 4023 del Cod. Civil. El término comienza a correr desde que la obligación se hace exigible. A partir de allí, en principio -en tanto no operen causas de suspensión o de interrupción-, el interesado debe promover la demanda de escrituración dentro de dicho plazo... Entre las causales de interrupción se encuentra el reconocimiento expreso o tácito que el deudor hace del derecho del acreedor (art. 3989, Cod. Civil). Por ende, la situación puede*

*ser muy diferente si al comprador que pretende la escrituración se le hizo, o no, tradición del inmueble. En el caso de que haya recibido la posesión, la doctrina es conteste en que tal circunstancia implica un reconocimiento tácito y continuado de la subsistencia de la compraventa y de la obligación de escriturar, cuyo efecto es el de interrumpir la prescripción en curso. Sucede que el reconocimiento de una obligación también puede ser tácito (arts. 721 y 3989 y su nota). Para que esto suceda es necesario que el comprador haya adquirido la posesión en forma bilateral (tradición)... debe haberse hecho tradición con el objeto de entregar la posesión; no basta con la mera tenencia... A pesar de alguna doctrina en sentido contrario, pienso que a los efectos de la interrupción de la acción de escrituración es indiferente que el comprador haya pagado o no el precio. En caso de no haberlo satisfecho, total o parcialmente, el vendedor tendrá a su vez acciones para perseguir el cobro, o bien podrá oponer sus defensas cuando se le reclame la escrituración... u optar por la resolución. Pero esto es ajeno a la interrupción de la prescripción liberatoria... También se consideró que reviste similar efecto interruptivo el pago por parte del comprador de los impuestos del inmueble, ya que al admitirlo el vendedor está reconociendo su derecho...” (Ref.: KIPER Claudio M.; Juicio de escrituración; Edt. Hammurabi, Edc. 1999; pag. 312/314).*

Por tal, y dejando asentado que si por caso se aplicaran los nuevos plazos prescriptivos del actual digesto de fondo, la interrupción de tal es aplicable habiéndose acreditado la posesión de los inmuebles de autos. Ergo, adelanto que rechazaré la excepción de prescripción de la acción de escrituración interpuesta.

**7.2)** Asimismo, el demandado planteó la prescripción de la acción interpuesta por la actora para que se declare la nulidad y/o inoponibilidad respecto de los actos de transmisión gratuitos efectuados en relación a los inmuebles 07-1-E-600-01, 07-1- E-601-01 y 07-1-E-601-08 en el marco de

la sucesión del Sr. Jorge Aníbal Costanzo, las cesiones efectuadas entre los Sres. Hugo Vicente Costanzo, Isabel Parra y María Daniela Costanzo, la donación efectuada por el Sr. Hugo Vicente Costanzo a favor del Sr. Horacio Hugo Costanzo Biasizzo y la acción de declaración de nulidad por simulación fraudulenta de la compraventa efectuada por el Sr. Horacio Hugo Costanzo Biasizzo a favor del Sr. Fandiño.

El planteo excepcional refiere que la actora tomó conocimiento de los actos que aquí cuestiona en el año 2016 con un informe del Registro de la Propiedad Inmueble y lo reclamó con la interposición de la demanda en el año 2019, excediendo el plazo de 2 años que establecía el Código Civil de Vélez en el Art. 4030.

Observando las constancias de autos, tengo que a fs. 72 de la documental acompañada con la demanda obra Carta Documento N° 22445695 dirigida en fecha 09/02/2015 por el Consorcio de Luis Beltrán al Sr. Horacio Hugo Costanzo Biasizzo, la que textualmente dice: *"Por la presente le comunicamos formalmente que recientemente hemos tomado conocimiento -al recepcionar los certificados de dominio requeridos- que mediante Escritura N° 87 F° 280 del 03/11/2011, pasada por ante el Escribano Ivar Adrián Morales, que vuestro padre Hugo Vicente Costanzo ha cedido a las Sras. Isabel Parra y María Daniela Costanzo los derechos y acciones que poseía (50%) sobre el inmueble que se designa catastralmente como 07-1-E-601-01, y las mencionadas cedieron a favor de vuestro padre los derechos y acciones que poseían (50%) sobre los designados catastralmente como 07-1-E-600-1 y 07-1-E-601-08, quién acto seguido le dona a Ud. gratuitamente mediante Escritura N° 88 F° 280 del 03/11/2011 ante el mismo escribano. Ello a pesar de los reclamos que les cursáramos a los entonces titulares de dominio (18/04/2011) y sus herederos (28/03/2014), tendientes a obtener la escritura traslativa de dominio a nuestro favor en un todo conforme al boleto de compra venta*

*con ellos celebrado en fecha 01/04/1987".*

En igual sentido tengo a la vista las misivas del mismo tenor enviadas a las Sras. Costanzo María Daniela (fs. 74/77) y a Parra Isabel (fs. 78/81).

Asimismo, en fecha 14/04/2016 (fs. 90), obra Carta Documento enviada por el Consorcio al Sr. Fandiño Rosendo Erico que dice *"Comunicamos a Ud. que en el día de la fecha hemos tomando conocimiento de que habría adquirido al Sr. Horacio Hugo Costanzo Biasizzo el inmueble que se designa como Lote 1 de la Manzana 600 designado catastralmente 07-1-E-600-01; es decir, el mismo inmueble que le adquiriéramos a los Sres. Hugo Vicente Costanzo y Jorge Aníbal Costanzo, mediante boleto de compra venta del 01/04/1987 y cuya posesión reciéramos entonces de manos de los vendedores ejerciéndola de buena fe, ininterrumpidamente en forma efectiva, pacífica y pública, haciéndolo además en muestra representación desde el año 2003 el Sr. Héctor Bugarin en carácter de comodatario, quién allí explota el comercio destinado al rubro gomería, todo lo que es de público y notorio conocimiento. A su vez, todos estos hechos han quedado debidamente acreditados en la frustrada acción de desalojo que emprendiera el cotitular originario Hugo Vicente Costanzo contra el comodatario y con nuestra intervención como terceros en autos caratulados "COSTANZO HUGO VICENTE C/ BUGARIN HECTOR S/ DESALOJO" -Expte 16397/10, en el que actuara con el patrocinio letrado de su hijo Dr. Horacio Hugo Costanzo Biasizzo quién le habría transferido a Ud. la titularidad de dominio sobre dicho inmueble. En virtud de ello, el acto jurídico de transferencia no solo carecería de un elemento esencial que lo invalida que es la falta de entrega efectiva de la posesión, sino que además resulta ser ilícito por simulado y fraudulento con la finalidad de eludir las obligaciones de escrituración a nuestro favor".*

**7.2.1)** Para expedirme al respecto tengo en consideración que dos son

los extremos invocados, uno la nulidad absoluta y/o inoponibilidad de los actos realizados y el segundo la nulidad por simulación.

Respecto de la nulidad absoluta el art. 1047 del código de fondo velezano prescribía *"La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparece manifiesta en el acto. Puede alegarse por todos los que tengan interés en hacerlo, excepto el que ha ejecutado el acto, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba. Puede también pedirse su declaración por el ministerio público, en el interés de la moral o de la ley. La nulidad absoluta no es susceptible de confirmación"*. Esta norma es reproducida en similares términos en el art. 387 del CCCN, habiendo agregado para soslayar toda hesitación sobre su imprescriptibilidad que *"No puede sanearse por la confirmación del acto ni por la prescripción"*.

Asimismo, con la legislación velezana, se aplicaba la prescripción de 10 años del art. 4023 para la acción de nulidad, salvo lo dispuesto por el art. 4030 *"La acción de nulidad de los actos jurídicos, por violencia, intimidación, dolo, error, o falsa causa, se prescribe por dos años, desde que la violencia o intimidación hubiese cesado, y desde que el error, el dolo, o falsa causa fuese conocida"*.

Al respecto doctrinariamente se ha sostenido que *"La imprescriptibilidad de la nulidad se desarrolló en la doctrina y en la jurisprudencia como una afirmación que no admite disensos. En el caso del Derecho argentino, el fallo que puede ser considerado histórico en esta materia fue pronunciado en 1937 en la causa judicial «Empresa Constructora Smith c/ Provincia de Mendoza».* Lo resumiremos así: *en un contrato de obra pública, el contratista requirió en instancia originaria ante la Corte Suprema de la Nación el desembolso de sumas dinerarias que se le adeudaban. La Provincia interpuso la nulidad del contrato puesto que se habían agregado cláusulas que no se hallaban contenidas*

*originalmente en el pliego de la licitación. Como consecuencia, se corrió traslado de la nulidad y el contratista contrapuso la prescripción. El Alto Tribunal, entonces, inmediatamente de un razonamiento que juzgó lógico al respecto y acerca de que se estaba ante un evidente caso de nulidad absoluta, sustentó la siguiente doctrina que resultó expuesta, aproximadamente, con las siguientes palabras: excluyendo la diferencia que se puede establecer entre la nulidad instruida como acción y la nulidad que se opone por vía de excepción, es uniforme la doctrina al considerar, que las nulidades no son idóneas para ser objeto de prescripción...". ///* "La visión propicia a la imprescriptibilidad ha sido pródigamente mayoritaria en el área del derecho privado. Pero la cuestión en la actualidad ha sido a su vez confirmada convenientemente por el ya mencionado artículo 387 del Código Civil y Comercial de la Nación." (Ref.: "La nulidad absoluta en el Derecho Civil Argentino". Autor: Milone, Jorge E. Fecha: 17-dic-2021. Cita: MJ-DOC-16366-AR | MJD16366; publicado en <https://aldiaargentina.microjuris.com/2021/12/22/doctrina-la-nulidad-absoluta-en-el-derecho-civil-argentino/>).

Siendo que en el caso se ha invocado la nulidad absoluta, la cual tanto con la anterior legislación civil (por no ser susceptible de confirmación) como con la actual normativa en la materia (por la expresa imprescriptibilidad) no resulta aplicable el instituto de la prescripción, adelanto que la defensa interpuesta en tales términos no hará lugar.

**7.2.2)** En relación a la prescripción de la nulidad por simulación debo decir que tal se encontraba legislada en el art. 4030 del CC velezano al decir: "*Prescribe a los dos años la acción para dejar sin efecto entre las partes un acto simulado, sea la simulación absoluta o relativa. El plazo se computará desde que el aparente titular del derecho hubiere intentado desconocer la simulación*". La norma no preveía el supuesto de accionar



por nulidad por parte de un tercero; lo cual trajo aparejado que ni la doctrina ni la jurisprudencia fuera pacífica al respecto. Por tanto recurriré a las palabras de un prestigioso doctrinario, el Dr. Eduardo A. Zannoni quien sostuvo *"Es cierto que la falsa causa comprende (...) la causa simulada, y no sólo el error sobre la causa, de suerte que si esto escribiéramos antes de la ley 17.711, deberíamos coincidir en que la hipótesis básica del parr. 1º del artículo 4.030 comprende tanto el caso de la acción de nulidad intentada entre las partes, como la acción entablada por terceros. Pero no es menos cierto que si la ley 17.711 en un apartado expreso que incorpora a la norma separa el supuesto (...) parece que lo excluyera del enunciado general de modo que, por referirse exclusivamente a la acción que dedujesen las partes, la acción entablada por terceros habría quedado fuera del artículo 4.030. Entonces no cabría aplicar sino el término de prescripción decenal del ya citado artículo 4.023"* (Ref.: Zannoni, Eduardo A. Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos. Astrea, Buenos Aires, 2004. 408, citado en artículo de Escudero de Quintana, Beatriz. Prescripción de la acción de simulación respecto de terceros. Publicado en Cuadernos Universitarios. Publicaciones Académicas de la Universidad Católica de Salta, vol. 7, 2014: 7-17).

En el mismo artículo jurídico citado se expresa *"La Corte Suprema de Justicia de la Nación, en reiteradas ocasiones, puso de manifiesto el carácter de imprescriptible de la acción en el caso de simulación ilícita, señalando que «lo que es inmoral o es contrario al orden social no puede subsanarse con el transcurso del tiempo»* (Marriott Corporation c/ RILA SA. y/o quien resulte responsable. Fallos: 314:1048). *En los años 1990* (Botana, Helvio Ildefonso y otros c. C.A.D.E.P.S. y otros». Fallos 313:173) *y 1998* (Sergi Vinciguerra, Antonio c. Banco Central de la República Argentina. Cobro de Australes», T. 321, p. 277), *el Alto Tribunal se expidió en el sentido de que la simulación ilícita acarrea la nulidad absoluta del*



*acto, lo que, con arreglo al régimen de nulidades de nuestro Código Civil, genera la imprescriptibilidad de la acción mentada y que a los efectos de la prescripción de la acción —o excepción— de nulidad por simulación del acto, ejercida por un tercero, no resulta aplicable la norma incorporada en el primer párrafo del artículo 4.030 C.C. si se trata de un supuesto de nulidad absoluta, «ya que ella se refiere al carácter absoluto o relativo de la simulación —en orden a la distinción efectuada por el artículo 956 del C.C.— sin alcanzar, por lo tanto, a un planteo de simulación ilícita que acarrea la nulidad absoluta del acto...» (CSJN «Sergi Vinciguerra»). (Ref.: Escudero de Quintana ya citada).*

Por ello, considero que la acción interpuesta en 11/10/2019 no se encontraba prescripta por aplicación del plazo genérico de diez años que disponía el código de Vélez Sarsfield. E incluso, y a todo evento, dejo asentado que el término previsto en el art. 2563 del CCCN no resulta aplicable al caso de marras por estar previsto para la solicitud de nulidad relativa.

8) Dable es recordar aquí que la accionante solicita la declaración de nulidad de la adjudicación de los inmuebles identificados como 07-1-E-600-01, 07-1-E-601-01 y 07-1-E-601-08, que fuera efectuada en el proceso sucesorio del Sr. Jorge Aníbal Costanzo; de las cesiones recíprocas que se efectuaron mediante Escritura N° 87 entre Hugo Vicente Costanzo, Isabel Parra y María Daniela Costanzo; de la donación efectuada por Escritura N° 88 en favor del Sr. Horacio Hugo Costanzo Biasizzo; y de la Escritura N° 30 en la que se instrumenta la compra venta celebrada entre Costanzo Biasizzo y Fandiño.

Al respecto digo que queda acreditado con la prueba producida en autos que desde el año 1987 la actora se encuentra en posesión del bien inmueble en litigio por compraventa de tal asentado en boleto acompañado. Que a la postre, se incumplió la escrituración por parte de los Hugo y Jorge

Costanzo, quienes también formaban parte del Consorcio.

Es decir, habiéndose desposeído voluntariamente los accionados del inmueble, resulta aplicable los arts. 577 y 2506 del digesto velezano. No obstante considerar que el boleto de compraventa no resulta título suficiente en los términos del art. 2602 C.Civ., lo cierto es que los accionados Hugo y Jorge Costanzo no teniendo el corpus (por haberla entregado al consorcio) ni el ánimos (por haber dispuesto del bien como integrantes del Consorcio), carecen de los elementos propios de su dominio sobre el inmueble, no obstante el asiento registral de tal.

Siendo ello así, sella la suerte de los actos realizados sobre el inmueble con posterioridad al boleto de compraventa y plano de mensura intervenido en 30/10/1988. La conclusión no puede ser otra por aplicación del art. 953 del otrora C.Civ. velezano, pues un acto sin objeto se considera de nulidad absoluta.

Por ello, adelanto que haré lugar a la nulidad de los actos en los términos solicitados por la parte actora.

Agrego a ello que el propio accionado, Sr. Fandiño, reconoce en su contestación que conocía la litigiosidad sobre el inmueble, y que en esos términos contrató su adquisición, luciendo inverosímil que haya recibido la posesión tal como lo dejara asentado en la cláusula tercera de la escritura de compraventa.

**9)** Como ya lo sostuviera, habiéndose acreditado el acto negocial por el cual la actora se encuentra en posesión continua y pública sobre los lotes cuya escrituración reclama desde la celebración del boleto de compraventa con los vendedores en el año 1987, y en el entendimiento de que su derecho para exigir la escrituración traslativa de dominio no se encuentra prescripta, haré lugar a la demanda de escrituración y declaración de nulidad de las transferencias de inmuebles, impetrada por el Consorcio de Luis Beltrán contra los herederos de Jorge Aníbal Costanzo (Jorge Darío, Bettina

Noemi, María Daniela, todos de apellido Costanzo), los herederos de Hugo Vicente Costanzo (Horacio Hugo y Federico Andrés, ambos de apellido Costanzo Biasizzo) y Rosendo Erico Fandiño, de conformidad con lo dispuesto por los Arts. 944, 955, 956, 1044, 1047, 1050, 1051, 1185, 1187, 3947, 3989, 4023, 4030 y ccdtes. del Código Civil de Vélez.

Corresponde dejar aclarado que se condenará a escriturar a los demandados, fijando un plazo que entiendo razonable a los fines de cumplimentar con todos los recaudos para tal; fenecido el cual se efectivizará la escritura a pedido de la actora con costas de la misma a la demandada.

**10)** Resta expresar que las costas del proceso, atento el resultado del mismo y por el principio objetivo de la derrota sentado en el Art. 62 del CPCC, corresponde imponerlas en su totalidad a los demandados.

Para la regulación de los honorarios profesionales se deberá tener en cuenta la labor cumplida, medida por su eficacia, calidad y extensión, y conjugarlo con el monto de condena (conf. arts. 1, 6, 7, 9, 10, 11, 19, 37 y ccdtes. L.A.).

Asimismo los emolumentos de la perita actuante, serán regulados en función de la consideración y mérito que se ha hecho del trabajo pericial en la resolución del caso y la extensión de la tarea en función de la existencia o no de impugnación, conforme arts. 5, 18 y 19 de la Ley N° 5069.

En consecuencia,

### **SENTENCIO:**

**1)** No hacer lugar a las excepciones de prescripción de acción de escrituración y de nulidad.

**2)** Hacer lugar a la demanda de escrituración y declaración de nulidad de las transferencias de inmuebles interpuesta por el Consorcio de Luis Beltrán contra los Sres. Jorge Darío, Bettina Noemi, María Daniela, todos

de apellido Costanzo -en carácter de herederos de Jorge Aníbal Costanzo-, contra los Sres. Horacio Hugo y Federico Andrés, ambos de apellido Costanzo Biasizzo -en carácter de herederos de Hugo Vicente Costanzo, y contra el Sr. Rosendo Erico Fandiño, condenando a los antes nombrados a excepción del Sr. Fandiño, a otorgar la escritura traslativa de dominio en favor de la actora respecto de los inmuebles identificados catastralmente como 07-1-E-600-01, 07-1-E-601-01 y 07-1-E-601-08 ubicados en la localidad de Luis Beltrán, en el plazo de 30 días contados desde que quede firme la presente, bajo apercibimiento de que, en caso de incumplimiento dentro del plazo fijado la escritura será otorgada por la suscripta a requerimiento de la actora y a costa de la demandada (Art. 459 CPCC).

3) Las costas del proceso se imponen a los accionados, difiriendo la regulación de honorarios para el momento de contar con base para ello.

Firme o consentida la presente fíjese fecha de audiencia a celebrarse en los términos del Art. 24 de la Ley de Aranceles N° 2.212.

4) Firme la presente y contando con base para ello, procédase por OTIC a la liquidación de los impuestos judiciales correspondientes.

Asimismo, procédase a la apertura / reapertura de cuenta judicial en autos, notificándose para ello al Banco Patagonia S.A. Líbrese cédula.

Regístrese y notifíquese conforme art. 120 del CPCC.

mvm / ps

**PAOLA SANTARELLI**

***Jueza Subrogante***