

Villa Regina, 18 de mayo de 2026.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en "PETRO RIO SA C/ CAVERZAN, VILMA MARIA Y OTROS S/ ORDINARIO - SIMULACIÓN" (Expte. N° VR-00439-C-2025); de los cuales,

RESULTA:

Que mediante presentación de fecha 01/12/2025 11:03:46 comparece PETRO RIO S.A., representada por su presidenta VERONESI SABRINA, con el patrocinio letrado de los Dres. Echeverria Ezequiel Adrián, Ramoa Fernando Daniel y Rubio Matías Julián, a los efectos de solicitar se declare la nulidad por simulación de la escritura N° 43, F° 43 realizada ante el Registro Notarial 37 de la ciudad de Villa Regina, en consecuencia, entablan demanda contra todos los intervinientes en el acto, a saber: EMALIS S.A. con Caverzan Vilma María, Caverzán Juan Carlos, Caverzán Ana Karina, Caverzán Analía Lorena y Piccinini Ana.

Mediante providencia de fecha 20/02/2026 de la acción que se deduce, que tramitará según las normas del proceso Ordinario (Arts. 293 y 304 del CPCC), se corre traslado a los demandados.

Mediante presentación de fecha 11/03/2026 18:56:03 (Mov E0004) comparece la Sra. ANA IDA PICCININI, con el patrocinio letrado de la Dra. ALICIA CARREIRA NETO a los efectos de interponer excepción de Falta de Personería y Falta de legitimación Activa. Asimismo a contestar demanda de manera subsidiaria.

En cuanto a la falta de personería indica que: *“La actora comparece invocando el carácter de Presidente de la sociedad PETRO RIO S.A., acompañando una copia simple de un “Acta de Designación”. Sin embargo, no acredita debidamente, la existencia de la sociedad, ni la personería que invoca, no trae a estos actuados Estatuto Social vigente,*

con la debida plancha de inscripción registral, avalada por la Resolución del Director del organismo registrador, en este caso Inspección Regional de Personas Jurídicas de Río Negro. Es decir, no acredita la existencia de actor en esta demanda. No acredita su condición de presidente, con la correspondiente Acta de Asamblea debidamente convocada, donde es electa Directora Titular y luego sí, reunión de Directorio donde las directoras electas, ella y su madre, se distribuyen los cargos y por el plazo que establece el Estatuto Social, el cual desconocemos, es electa presidente. Tampoco glosa a estos actuados constancia de inscripción del nombramiento en el Registro citado, ni instrumento alguno, que permita verificar que el cargo invocado le confiera representación legal en los términos del Régimen Societario, de la sociedad que cita como su representada. Esta sociedad que reitero no sabemos siquiera si existe regularmente. La sola presentación del Acta no acredita facultades de representación, no acredita vigencia del cargo, ni acredita la existencia de la sociedad. Todo lo que trae aparejado que su accionar es INOPONIBLE A TERCEROS. En consecuencia, correspondería hacer lugar a la excepción, con costas”.

En cuanto a la falta de legitimación activa sostiene que la actora promueve Acción de Nulidad respecto de una Escritura de Compraventa otorgada por el titular registral del inmueble, a través de un Poder General; sin acreditar derecho real alguno, ni interés jurídico directo afectado por el acto cuya invalidez pretende. Que la actora, no fue contraparte; no compareció ante ella, como Notario interviniente; no suscribió el instrumento; carece de titularidad registral, ni derecho real alguno sobre el inmueble que escrituró y dada la información oficial que posee, lo afirma. No acredita existencia de Boleto de Compraventa y no demuestra un derecho propio, lesionado. Entiende que la demandante, no posee actitud ni cualidad para ser parte actora en ese proceso judicial contra el Acto Escriturario. No es la titular

del derecho sustancial que pretende hacer valer y que somete a conflicto, no sufre a través de esta transmisión de dominio, daño alguno.

Continua diciendo que: *“En mi carácter de Notario Autorizante no soy parte del Negocio Jurídico, sino Funcionario Público que Da Fe de las declaraciones de los comparecientes, otorgantes del acto. En la demanda se me imputa una conducta antijurídica, pretendiendo la actora extender impropriamente la acción hacia mí. Yo no intervine en la formación de la voluntad contractual. No he celebrado contrato alguno con la actora. Mi intervención se limitó a instrumentar la voluntad de los comparecientes en ejercicio de mi función fedataria. La actora no demuestra vínculo obligacional, ni deber jurídico incumplido por mí parte, hacia la persona jurídica que dice representar; ni daño derivado de mi conducta profesional concreta. La ausencia de relación jurídica directa impide Legitimación Activa, en mi contra. La actora sostiene en su postura, que el Poder no alcanzaría para actos de disposición. Cabe consignar que como Notario, califique el instrumento conforme su texto, verificando, si de dicho Poder surgían facultades suficientes para el acto que se me pedía o rogaba. No puedo responder por eventuales. Desde su texto, el Poder permite razonablemente interpretar facultades suficientes. La escritura goza de presunción de validez...La falta de legitimación surge de los propios términos de la demanda, no requiriendo actividad probatoria compleja. ¿Cómo alguien que solo invoca una venta verbal puede ser considerado tercero con derecho propio afectado? EN ESE CASO, VIVIRÍAMOS EN UN ESTADO DE INSEGURIDAD JURÍDICA PERMANENTE. ATACA LA ACTORA EL ACTO ESCRITURARIO, SIN ACREDITAR LA EXISTENCIA DE UNA RELACIÓN REAL CON EL OBJETO DE MI ESCRITURA, UN INMUEBLE SOBRE EL QUE ES EXTRAÑO ERIGIÉNDOSE EN DEMANDANTE UNA SOCIEDAD QUE NO ACREDITA TAMPOCO QUE EXISTA Y ERIGIÉNDOSE EN PRESIDENTE DE LA MISMA UNA*

PERSONA FÍSICA QUE TAMPOCO DEMUESTRA SU REPRESENTACIÓN SERIAMENTE, ELUDIENDO A MI ENTENDER LOS ANTECEDENTES NECESARIOS PARA QUE ESE ACTA DONDE SE LA DESIGNA TENGA VALOR JURÍDICO, INVOCANDO PARA ELLO SIMPLEMENTE UN ACTA DE DESIGNACIÓN QUE NO SABEMOS CUAL ES EL LIBRO SOCIETARIO DEL QUE SURJE. “A TODAS LUCES INOPONIBLE A TERCEROS”. Por ello, corresponde su tratamiento como defensa, de Previo y Especial Pronunciamiento, evitando la sustanciación de un proceso innecesario respecto de quién no se encuentra jurídicamente DAÑADO NI ALCANZADO POR LA PRETENSION. AJENO TOTALMENTE A LA ACTIVIDAD QUE SE CONCRETO EN MI ESCRIBANIA”.

Mediante presentación de fecha 13/03/2026 08:30:14 (Mov E0005) comparecen los Sres. CAVERZAN JUAN CARLOS, CAVERZAN ANA KARINA y CAVERZAN ANALÍA LORENA, todos por derecho propio, con el patrocinio letrado del Dr. HORACIO NELLO PAGLIARICCI, a los efectos de interponer excepción de Falta de legitimación Activa y a contestar demanda de manera subsidiaria.

En cuanto a la falta de legitimación activa sostiene que la acción de simulación, conforme doctrina y Jurisprudencia pacífica, solo puede ser ejercida por las partes del acto jurídico cuya simulación se invoca, terceros que acrediten un interés jurídico directo, actual y legítimo susceptible de verse afectado por dicho acto.

Entienden que el caso de autos, la sociedad actora no ha sido parte de la operación de compraventa cuya simulación pretende declarar, celebrado entre representante de la Titular registral, en carácter de vendedora y esa parte en carácter de compradores, instrumentado mediante escritura pública de fecha 13 de septiembre de 2024.

Continua diciendo: *“tampoco acredita la existencia de derecho real o*

personal alguno sobre el inmueble que pudiera resultar afectado por la operación cuestionada. La mera ocupación invocada en autos — que en realidad reconoce su origen en un comodato oportunamente otorgado por quien tampoco lucía como anterior titular dominial— no confiere legitimación para promover una acción de simulación respecto de un contrato celebrado entre terceros. Pero aún más revelador resulta que, conforme surge de las actuaciones administrativas tramitadas ante la Municipalidad de VILLA REGINA (hecho acreditado en la acción de desalojo Mov 00051, la Sra. VERONESI SABRINA, quien invoca ser hoy socia gerente de la sociedad actora, presentó con anterioridad un supuesto boleto de compraventa respecto del mismo inmueble, actuando a título personal, con el objeto de solicitar la transferencia de la titularidad de los tributos municipales a su nombre, acompañando un instrumento privado, sin fecha cierta, pero signando como fechado 09 de setiembre de 1.997, entre la titular registral (EMALIS SA), representada supuestamente por su presidente GOFMAN RUBEN DARDO y por la otra por la SABRINA CECILIA VERONESI... ”.

Entienden que dicha circunstancia evidencia con claridad que el eventual derecho invocado no pertenece a la persona jurídica actora, sino -en todo caso- a una persona física distinta; y que la propia representante de la sociedad reconocía la titularidad dominial de la anterior propietaria, alegando haber adquirido el inmueble mediante boleto de compraventa, que la posición sumida en autos resulta abiertamente contradictoria con sus propios actos anteriores.

Consideran que quien previamente invocó haber adquirido el inmueble mediante boleto de compraventa, no puede ahora sostener que la posterior compraventa instrumentada por escritura pública sería simulada, menos aún a través de una persona jurídica distinta.

Indica que no sólo invocó esa condición frente al Municipio local, sino

también frente a la Agencia de Recaudación Tributaria, donde con fecha 27/2/2023 se habría presentado como contribuyente del sellado del Boleto, con su CUIT personal (conforme respuesta de la Municipalidad en Juicio de desalojo). Que todo ello pone de manifiesto que la presente acción carece de un interés jurídico legítimo, configurando en realidad un intento de obstaculizar el proceso de desalojo promovido contra todos quienes ocupan el inmueble sin derecho.

Continua diciendo: *“en consecuencia S.S, por inexistencia de Interés Legítimo y Doctrina de (los Actos Propios), la presente acción debe ser rechazada in limine. queda demostrado con prueba documental e instrumental, que ha pasado frente a S.S., que la parte actora (Sociedad Anónima) carece de legitimación sustancial para accionar por simulación. Resulta un imperativo legal que quien invoca la simulación de un acto Jurídico debe acreditar un perjuicio actual y concreta. En el presente caso, la actora es una ocupante precaria que ha reconocido la titularidad ajena durante tres décadas. Más aún, la conducta de su Presidenta, la Srita SABRINA VERONESI, sella la suerte de esta acción. Existe una contradicción lógica y Jurídica insalvable: nadie puede arremeter contra sus propios actos anteriores, deliberados y jurídicamente relevantes, La respuesta del Organismo Municipal y las constancias de la A.E.T. no fueron impugnadas en el proceso de desalojo. Surge ya desde allí, entonces, el intento de Fraude Administrativo y la Tacha de Falsedad”*.

Entienden que la actora no ha presentado el contradocumento exigido por el Código Civil y Comercial para la prueba de la simulación entre partes, ni ha aportado indicios graves, precisos y concordantes que desvirtúen la fe pública de la escribana interviniente. Que por el contrario, la única prueba "documental" que la actora ha blandido en el pasado (el boleto falso) es la prueba más palmaria de su propia mala fe procesal.

Considera que resulta inaudito que la sociedad actora pretenda tildar de

simulada una Escritura Pública debidamente inscripta, cuando ya su propia Presidenta, había intentado por otras vías, ante el Municipio subvertir la titularidad de las tasas municipales mediante un boleto de Compraventa apócrifo.

Refiere que: *“la sociedad demandante no ha sido parte del acto jurídico cuya simulación pretende declarar, ni acredita derecho real o personal alguno sobre el inmueble objeto de autos que le otorgue interés jurídico suficiente para impugnar la Compraventa instrumentada mediante escritura pública. Más aún, surge de las constancias administrativas del Municipio -ya acreditadas en el proceso de Desalojo- que la socia gerente de la sociedad actora, actuando a título personal, presentó un supuesto boleto de compraventa con la finalidad de transferir los tributos municipales a su nombre. Tal conducta resulta manifiestamente incompatible con la pretensión articulada en autos, pues implica reconocer la titularidad dominial de la anterior propietaria y alegar una adquisición personal mediante boleto, lo cual excluye cualquier interés de la sociedad demandante para cuestionar la posterior transferencia dominial”*.

Entiende que la actora no ha acompañado prueba documental alguna de relevancia para demostrar, de manera fehaciente, un carácter que supere el de mero tenedor precario. O, al menos, haber pagado impuestos sobre el inmueble que demostraran actos posesorios en su cabeza, con animus domini.

Que por lo expuesto, corresponde declarar la falta de legitimación activa de la sociedad actora y rechazar la demanda, con expresa imposición de costas.

Mediante presentación de fecha 16/03/2026 14:28:00 (Mov E0006) comparece la Sra. VILMA MARÍA CAVERZAN, con el patrocinio letrado de SOFÍA CASTEL, a los efectos de interponer FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA y DE FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA,

y a contestar demanda de manera subsidiaria.

En cuanto a la falta de legitimación activa indica que en autos se evidencia la ausencia de uno de los requisitos exigidos para que la acción de simulación, intentada por terceros ajenos al negocio jurídico, pueda proceder; esto es la concurrencia de un derecho o interés directo y legítimo en el que demanda, susceptible de verse afectado por aquel. Entiende que en autos, la actora pretende impugnar un acto jurídico celebrado entre terceros sin acreditar la existencia de un derecho o interés jurídico directo ni perjuicio concreto.

Entiende que la actora intenta justificar su legitimación según sus propias palabras textuales: “... *¿Cuál es el interés legítimo de esta parte? Principalmente, que el bien objeto de la compraventa está siendo poseído por Petro Rio S.A. hace más de treinta años e incluso inició una acción de usucapión. Por lo que, desde ya, el acto simulado intenta despojarlo de un bien que potencialmente será de su patrimonio...*”.

Indica que la propia actora reconoce expresamente que: el inmueble fue vendido por Emalis S.A, en carácter de titular registral; la actora no posee título alguno sobre el mismo; y que su pretensión se basa exclusivamente en una supuesta posesión prolongada.

Refiere que: “*la actora pretende impugnar un contrato celebrado entre terceros sin ostentar derecho real alguno sobre el bien, con fundamento en que el bien objeto de dicho contrato “POTENCIALMENTE será de su patrimonio” (sic), eso. Claro está, si la acción de usucapión eventualmente prospera. Su posición jurídica -según su propio relato- sería la de un eventual poseedor sin título, lo que en modo alguno la habilita para solicitar la nulidad de una compraventa celebrada entre terceros. Si tan segura está la actora de su relato, entonces podrá probar en el proceso respectivo la posesión pública, pacífica e ininterrumpida, con animus domini, que la ley exige para la procedencia de la acción antes referida.*”

independientemente de quien resulte ser el titular registral del bien”.

Considera que se puede fácilmente observar que Petro Rio no es titular dominial; no fue parte del contrato: no posee derecho real, ni personal alguno sobre el inmueble. En consecuencia, carece de legitimación para solicitar la nulidad del acto jurídico cuestionado, por cuanto no fue parte del negocio jurídico que tacha de simulado y, tratándose de un tercero, no acredita derecho ni interés jurídico suficiente para impugnar tal negocio, el que, además, se encuentra instrumentado mediante escritura pública.

En cuanto a la falta de legitimación pasiva entiende que la actora la demanda por haber intervenido como representante de Emalis S.A. en la escritura pública N° 43 del Registro Notarial N° 37, mediante la cual dicha sociedad transmitió el inmueble objeto de autos a los codemandados. Que a partir de ello, la actora pretende construir la hipótesis de que dicha operación habría sido simulada. Que tal imputación carece de sustento.

Refiere que: *“la intervención de quien suscribe en el acto jurídico cuestionado se produjo en ejercicio de facultades representativas válidamente otorgadas. Conforme surge de la documentación correspondiente, oportunamente evaluada por la Notaria. Quien suscribe no fue parte necesaria en la relación sustancial objeto de esta litis, ni tampoco fue beneficiada personalmente por dichos actos jurídicos. Por ende, esta parte no resulta ser sujeto pasivo de la relación sustancial que motiva el presente reclamo. Puesto que el solo hecho de haber actuado en nombre de otra persona y de haber transmitido en su nombre los bienes objeto de este proceso, no me convierte en sujeto pasivo de las obligaciones v/o de las consecuencias jurídicas que dichos negocios pudieren acarrear...La actuación de esta parte no fue a título personal sino en carácter de apoderada de EMALIS, siendo aquella la verdadera interesada en realizar la operación objeto del presente litigio”.*

Sostiene que los actos realizados por esa parte en el instrumento atacado, lo

han sido en cumplimiento de un mandato y no habiendo sido cuestionada su extensión por el mandante, tal circunstancia equivale a un mandato ratificado; por lo que la compraventa correspondía se impute a la sociedad y no a esa parte.

Motivo por el cual, considerando el carácter en el que he intervenido en el negocio jurídico cuestionado, solicita se haga lugar a la excepción planteada, como de previo y especial pronunciamiento y se rechace la acción respecto de esa parte por falta de legitimación pasiva.

Mediante providencia de fecha 26/03/2026 de las excepciones interpuesta se corre traslado.

Mediante presentación de fecha 07/04/2026 20:22:09 (Mov E0007) comparece la actora a los efectos de contestar el traslado conferido.

En cuanto a lo manifestado por la notaria Ana I. Piccinini, indica que la demandada interpone la de falta de personería, aduciendo que esa parte no adjuntó la documentación suficiente para acreditar su calidad de presidenta de Petro Rio. Sin perjuicio de que la documentación adjunta si es suficiente, y así se considero al admitir el traslado de la presente demanda. Que a fin de despejar todo tipo de duda, en los términos del art. 322 del CPCC ofrece la siguiente prueba documental: Estatuto societario de Petro Rio, del que surge la forma de designar al directorio; acta de asamblea ordinaria del 16/08/2021 en la que se integra el directorio con las accionistas Beatriz Cecive y Sabrina Veronesi, designación de presidencia y asamblea N°15.

Entiende que la supuesta falta de registración invocada por la demandada. Si bien el art. 60 de la ley de sociedades establece la obligación de inscribir todo cambio de administración, esto es meramente declarativo y no constitutivo, por lo que los actos llevados por el presidente serán válidos, esté registrado o no.

Indica que con respecto a la supuesta inoponibilidad, la demandada

tergiversa y fuerza los alcances de la ley, con el mero fin de dilatar y obstaculizar este proceso.

Refiere que: *“la demandada hace años tomó conocimiento de que Sabrina Veronesi es presidenta de Petro Rio, el 23/02/2023 día en el que certificó copia del acta N°15 de asamblea en que actuó como tal, que se adjunta como prueba. Véase que, en su función como escribana, debió leer íntegramente ambas copias a fin de verificar la coincidencia de su contenido. Y, además, también tomó volvió a tomar conocimiento de esta designación mediante la notificación de la demanda y adjunción del acta de directorio...En definitiva, vemos que la presidente fue correctamente designada en autos, esta designación es conocida por la demandada desde el 2023 y volvió a ser anoticiada mediante la notificación de demanda. Pero, más importante aún, no existe perjuicio alguno que la afecte o acto que busque invalidar por parte de la presidente. Razón por la que debe rechazarse a excepción de falta de personería con costas”*.

En cuanto a la falta de legitimación activa indica que la demandada aduce que esa parte no demuestra derecho alguno ni aptitud para ser parte del proceso. Que tal como lo sostiene el art. 336 del CCC, cualquier tercero afectado con interés legítimo puede demandar la nulidad, que no se exige demostrar un derecho real como menciona.

Sostiene que a pesar de que ya fue justificado al interponer la demanda, esa parte si que fue afectada por el boleto de compraventa atacado y tiene un interés legítimo en su nulidad. Que tal y como surge de la prueba adjunta y la ofrecida en el expte. VR-00102-C-2025 “PETRO RIO SA C/ EMALIS SA Y OTROS S/ ORDINARIO – USUCAPIÓN”, la actora se encuentra poseyendo hace mas de 30 años el inmueble objeto del boleto atacado. Manifiesta que este instrumento fue utilizado en su contra por los demandados Caverzan, como prueba determinante en el proceso VR-00019-C-2025 "CAVERZAN, JUAN CARLOS Y OTROS C/

VERONESI, SABRINA CECILIA Y OTROS S/ SUMARÍSIMO – DESALOJO".

Considera que cabe en este punto resaltar que la ley protege la posesión por numerosos instrumentos, desde su presunción de legitimidad (art. 1916 del CCyC) e incluso, dándole acciones judiciales para recuperarlo (Art. 2238 y cc. del CCyC). Por lo que es claro que existe interés y, por ende, legitimación activa para iniciar la presente acción.

En cuanto a la invalidez del poder otorgado refiere que: *“La demandada continúa su planteo de falta de legitimación aduciendo que Petro Rio no tiene vínculo con la escribana y que el poder en que se basó la escritura es válido. Si bien estos argumentos no tienen relación alguna con la legitimación activa o no de la actora, sino más bien parecieran ser una supuesta falta de legitimación pasiva o incluso, defensas de fondo, nos vemos obligados a contestarlos y refutarlos ya que son parte de su planteo de excepción previa. En primer lugar, se indica que se citó a la escribana ya que fue parte del instrumento aquí atacado, y, por ende, debe formar parte del proceso. Máxime cuando la sentencia podría develar inconductas de su parte que podrían generarle responsabilidades. Entonces, su calidad de demandada no viene dada por si Petro Rio contrató o no con ella, sino porque tomó parte en el boleto de compraventa impugnado y admitió la venta de un inmueble sin verificar las facultades de los contratantes”*.

Indica que continua el planteo sosteniendo que EMALIS tenía facultades de disposición, otorgadas por el poder de 1980. Que ya en este punto, la tergiversación e interpretaciones forzadas de las palabras son absurdas. Primero, porque falsamente sostiene que en dicho poder existen facultades de “disposición”, sin embargo, esa palabra no se encuentra escrita en ninguna parte del instrumento. Llega a sostener que estamos ante un “Poder Gral. Amplio de Administración y Disposición” (pág. 8 y 9 de la contestación), cuando esto es totalmente falso. Se otorgo únicamente un

poder general.

Que al respecto, el art. 375 del CCC dispone que estos poderes son de interpretación restrictiva y que sólo incluye los actos propios de administración ordinaria y los necesarios para su ejecución, requiriendo facultades expresas para “*e) constituir, modificar, transferir o extinguir derechos reales sobre inmuebles u otros bienes registrables*”.

Sostiene que si enumeramos todas las facultades dadas vemos que no existe esta expresa: a) ADMINISTRACIÓN; b) GESTIONES ADMINISTRATIVA; c) ADQUISICION DE BIENES; d) LOCACIÓN; e) FORMACION. DE SOCIEDADES; f) DEPOSITOS; g) OPERACIONES BANCARIAS; h) INTERVENCIÓN EN JUICIO; i) COBRAR Y PERCIBIR; j) OTORGACION DE PODERES Y OTROS ACTOS JURIDICOS; k) OTORGACION Y FIRMAS DE ESCITURAS (sólo a los fines de cumplir las funciones antes enumeradas). Que en ningún punto se admite la disposición de bienes. El mandante, como mucho, puede adquirirlos.

Continua diciendo: “*en este punto, debe resaltarse que la demandada nos acusa de “no haber leído” el poder y que es “imperdonable”, ya que Pascual podía “vender acciones” en nombre de EMALIS y, por ende, podía vender un inmueble de la sociedad. El argumento cae por su propio peso. Pascual podía formar sociedades a nombre de EMALIS y vender acciones de estas sociedades o adquirir de otras, por ejemplo, podría haber adquirido acciones de YPF y disponer de estas, o formar una SAS y vender sus acciones. De forma alguna habilitaba a vender sus propios bienes. Y, si bien las acciones representan el capital de una sociedad, estas pertenecen a sus socios, personas jurídicamente distintas a la sociedad, quienes solo pueden vender esa representación indivisible. Jamás podría un accionista tomar decisiones sobre el capital social, sin intervención de la asamblea y el representante legal. Vemos que la demandada intenta*

ocultar su propia torpeza y descuidos, al no analizar correctamente el poder, forzando la interpretación del mismo a límites absurdos, utilizando desvalorizaciones e injurias a esta parte, con el sólo fin de impactar y desviar la atención de lo verdaderamente importante. Pascual no tenía facultades de disposición”.

En cuanto a las excepciones interpuestas por la Sra. Vilma Caverzan en lo que respecta a la excepción de falta de legitimación activa se remite a lo contestado ante la misma excepción por la demandada Piccinini. Entiende que si cabe responder en este punto es que Vilma Caverzan trae a colación un precedente del TSJ “BOTBOL c/ GINGINS”, el que es inaplicable en autos. En el mismo, si que se declaró la falta de interés del actor en la nulidad, pero sólo luego de haberse producido la totalidad de la prueba e incluso, contando con sentencias firmes de otros procesos.

Sostiene que se cuestiona la legitimación de esa parte aduciendo que Petro Rio no tiene derecho real alguno sobre el inmueble. Pero como ya se dijo, el art. 336 del CCyC no establece que en caso de derecho reales solo el titular de estos puede interponer la nulidad, lo admite a cualquier interesado. Por lo que, se debe rechazar la excepción de falta de legitimación activa interpuesta por la demandada.

Continua diciendo: *“En segundo lugar, interpone falta de legitimación pasiva, ya que, supuestamente el acto “se produjo en ejercicio de facultades representativas válidamente otorgadas”. Y que, por ende, al ser una apoderada, no fue parte del acto. Como también ya se mencionó, Pascual, quien apoderó a Vilma Caverzan, no tenía facultades de disposición sobre los bienes de Emalis, por lo que erróneamente podría haberla habilitado a vender el inmueble objeto del boleto de compraventa. Todo lo que se puede verificar de la lectura de este poder adjunto como prueba. La realidad es que los demandados intentaron purgar esta omisión mediante la emisión de un nuevo poder, y poder vender el inmueble*

fraudulentamente. Entonces, nos encontramos ante la aplicación del art. 366 del CyCC que indica: “Si la voluntad de obrar en nombre de otro no aparece claramente, se entiende que ha procedido en nombre propio.” Así vemos que la demandada tuvo un rol determinante en el acto impugnado, ya que, excediéndose de las facultades legales, quedó obligada a nombre propio por las consecuencias de ese acto. Y, por ende, es posible de ser demandada”.

En cuanto a las excepciones interpuestas por Caverzan Juan Carlos, Caverzan Ana Karina y Caverzan Analía Lorena, indica que en cuanto excepción de falta de legitimación activa de esta parte, aduciendo argumentos análogos a los demás codemandados. Razón por la que se remiten a la demanda y contestaciones anteriores, en que se justificó la existencia de un interés legítimo y habilitación legal de esta parte para interponer la acción.

Indica que sólo se mencionará que no es requisito legal para ser legitimado acreditar un derecho real o personal, si no, un interés. Esto, sin perjuicio de que esa parte demostró prima facie la posesión del inmueble objeto del boleto de compraventa atacado con cuantiosa prueba documental.

Refiere que: *“finaliza el derrotero achacando que como no acompañamos el contradocumento no podemos demostrar la simulación. Se le recuerda al demandado que estamos ante una simulación ilícita y que Petro Rio no fue parte, por lo que mal puede pensarse que este contradocumento siquiera existe, mucho menos que este su poder. En los actos fraudulentos las partes buscan tapar sus huellas, no dejar pruebas de esto. En definitiva, esta parte siempre se invocó como poseedora, y existe un claro interés en solicitar la nulidad. Por lo que, solicitamos se rechace la excepción planteada, con costas”.*

Mediante providencia de fecha de 29/04/2026 pasan las presente a resolver.

CONSIDERANDO:

1) Que las presentes son traídas a despacho a los efectos de dar tratamiento a las excepciones interpuestas por la parte demandada.

2) Que al respecto nuestro Código Procesal Civil y Comercial provincial en su artículo 319 dispone: *“Sólo se admiten como previas las siguientes excepciones: 1. Incompetencia. 2. Falta de personería en la demandante, en el demandado o sus representantes, por carecer de capacidad civil para estar en juicio o de representación suficiente. 3. Falta de legitimación para obrar en el actor o en el demandado, cuando sea manifiesta, sin perjuicio, en caso de no concurrir esta última circunstancia, de que el Juez o Jueza la considere en la sentencia definitiva”*.

Asimismo se tiene dicho que: *“en razón de la estrecha vinculación que generalmente guarda la legitimación para obrar con la cuestión de fondo sometida a decisión del juez, la excepción sólo puede resolverse como artículo de previo y especial pronunciamiento en el supuesto que la ausencia de legitimación aparezca en forma manifiesta”, y que “por ello, y así se desprende de la norma examinada, esa decisión no constituye obstáculo para que el Juez, en la sentencia definitiva, y valorando los elementos de juicio aportados durante el transcurso del proceso, se pronuncie acerca de la existencia o inexistencia de legitimación para obrar”* (conf. Lino E. Palacio, Manual de Derecho Procesal Civil, Ed. Abeledo-Perrot, Cdad. de Bs. As., 2003, pág. 370/371).

3) En cuanto a las excepciones planteadas, y lo manifestado por las partes y, teniendo especial consideración que el sustento de la excepción de falta de legitimación activa es la no demostración de un interés real por parte de la actora, como así también su falta de legitimación para actuar en representación de la sociedad, a lo que se agrega que se encuentra expresamente controvertido por ambas partes la circunstancia relativa a los hechos expuestos, advierto que es necesaria la producción de prueba para

resolver los planteos con elementos suficientes.

En base a ello y de acuerdo a las constancias de autos, se advierte la imposibilidad de la resolución de los planteos efectuados en este estadio procesal, razón por la que se difiere para definitiva.

En igual sentido se resolverá en cuanto a la excepción de falta de legitimación pasiva, toda vez que la cuestión relativa a la eventual responsabilidad de quienes intervinieron en el acto que hoy se busca se declare su simulación, no constituye un problema de legitimación, sino que se vincula con el análisis del fondo del litigio, el cual deberá ser evaluado, también, al momento de dictar sentencia definitiva.

En consecuencia,

RESUELVO:

- 1) Diferir el tratamiento y resolución de las excepciones interpuestas para el momento de dictar sentencia definitiva.
- 2) Fijar audiencia preliminar para el día **12 de junio de 2026 a las 11:30 horas** la que se realizará bajo la modalidad de "audiencia judicial remota". Hágase saber que la invitación ZOOM de la audiencia fijada precedentemente se encontrará disponible en PUMA.
- 3) La imposición en costas de la presente incidencia será considerada en las genéricas a determinar al momento de dictar sentencia.

Regístrese y notifíquese conforme art. 120 del CPCC.

mdw

PAOLA SANTARELLI

Jueza