

Compraventa Con Pacto De Retroventa Accion De Simulacion Administrador De Sucesion Tenencia De Pagare

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Compraventa con pacto de retroventa. Acción de simulación. Administrador de sucesión. Tenencia de pagaré

En el marco de un juicio de simulación, se resuelve hacer lugar a la demanda interpuesta y, en consecuencia, declarar la nulidad por simulación del acto jurídico celebrado por contrato de compraventa entre las partes. En la Ciudad de Mendoza, a los tres días del mes de mayo de dos mil diecisiete, reunidas en la Sala de Acuerdo las Juezas de Cámara Marina Isuani, Alejandra Orbelli y Silvina Miquel trajeron a deliberar para resolver en definitiva los autos N° 251.615/52.558 caratulados ?SUCESION SANTUCCI LUIS Y RUNDO CAROLINA C/ RAMIREZ MATILDE ELSA P/ SIMULACION?, originarios del Juzgado de Gestión Asociada N° 1 de la Primera Circunscripción Judicial de Mendoza, venidos a esta instancia en virtud del recurso de apelación interpuesto por los actores, en contra de la sentencia de fs. 373/378 y su aclaratoria de fs. 386. Practicado el sorteo de ley, queda establecido el siguiente orden de estudio: Dras. Isuani, Orbelli, Miquel. En cumplimiento de lo dispuesto por los arts. 160 de la Constitución Provincial y 141 del C.P.C., se plantean las siguientes cuestiones a resolver. Primera cuestión: ¿Es justa la sentencia apelada? En su caso, ¿qué solución corresponde? Segunda cuestión: costas. Sobre la primera cuestión propuesta la Sra. Jueza de Cámara Marina Isuani dijo: I.- Que vienen estos autos a la alzada en virtud del recurso de apelación interpuesto por la actora contra la sentencia en la que se rechazó la acción por simulación interpuesta por la Sra. Susana Ester Santucci en calidad de administradora de los autos ?Santucci Luis Antonio y Rundo Carolina Dominga p/ Sucesión? y el Sr. Luis Alberto Santucci, ambos por sí y en calidad de herederos, en contra de la Sra. Matilde Elsa Ramírez, se impuso costas y se reguló honorarios. La Jueza a quo abordó como cuestión preliminar los planteos de la demandada -tacha de la testigo Sonia Santucci y defensa de prescripción - los que resultaron rechazados. Dirimido lo anterior, ingresó en el estudio del fondo de la cuestión a fin de determinar si en el caso existió acto simulado o si el acto celebrado por las partes fue un contrato de compraventa con pacto de retroventa, conforme lo manifestado por la demandada. En primer lugar, constató que a fs. 11/13 luce agregada copia de escritura pública mediante la cual el Sr. Luis Antonio Santucci enajenó a la Sra. Matilde Elsa Ramírez el inmueble objeto de la presente acción por la suma de pesos cuarenta y cinco mil (\$45.000) y observó que, mediante escritura, se otorgó suficiente y formal recibo y carta de pago por el precio de la operación (fs. 11/12 vta.). Asimismo advirtió que el contenido de la escritura N° ... fue ratificado por el escribano Roberto Portabella, acorde a la declaración realizada a fs. 147. Meritó la pericia del especialista calígrafo (fs. 303/306), quien dictaminó que las firmas conformadas en ambos instrumentos valuados, refieren respectivamente a una misma identidad gráfica y que son auténticas, es decir, fueron confeccionadas por los Sres. Santucci y Ramírez de Blasi de su puño y letra. Manifestó que no está discutido entre las partes el acuerdo sino la calificación del mismo y por ello, atento a la prueba analizada, tuvo por cierto que dicho acto efectivamente se realizó. De igual modo, verificó que la transferencia se inscribió conforme con las constancias de la copia de la matrícula del inmueble obrantes a fs. 240. Respecto a la copia que glosa a fs. 7, cuyo encabezado reza ?Contradocumento?, afirmó que las partes tampoco discuten su existencia sino la naturaleza del mismo, por considerar la actora que importa el contradocumento de un acto simulado y la demandada, un documento que acreditaría la compraventa con pacto de retroventa. Realizó una transcripción de aquel instrumento y manifestó que surge de su interpretación literal que existe un acto simulado, de simulación relativa. En efecto, consideró que son claras las partes al expresar que el documento lo firman en los términos del art. 996 del Código Civil. Afirmó que surge del instrumento que la Sra. Ramírez reconoce como único, absoluto y verdadero dueño y titular de los derechos de dominio y posesión del inmueble, al Sr. Luis Antonio Santucci. Habiendo determinado que entre las partes existió un acto simulado acreditado con el contradocumento acompañado, analizó la condición resolutoria a la cual estaba supeditado el derecho de la Sra. Ramírez. Entendió que surge del mismo contradocumento que el Sr. Santucci mantenía una deuda personal con la Sra. Ramírez, motivo por el cual la demandada accedió a figurar como adquirente del inmueble, hasta que el Sr. Santucci cumpliera totalmente con su deuda. Observó que las partes establecieron que con la cancelación puntal y efectiva de la deuda y, única y exclusivamente en ese supuesto, se tendría por cumplida la condición y el Sr. Santucci podría solicitar que se deje sin efecto la venta referida ut supra y con ello los derechos adquiridos (fs. 7). Consideró lo alegado por la actora acerca de que el Sr. Santucci cumplió con la cancelación de la deuda, adjuntando a tal fin un pagaré del que surge que fue arrancada la parte atinente a la firma inserta, de fecha 3 de setiembre de 1.999, en el cual, se abonaría a la Sra. Ramírez la suma de pesos treinta mil (\$30.000) No obstante ello, la magistrada explicó que atento a las características del contradocumento - literal, autónomo, abstracto- y a la falta de probanzas, no pudo considerar acreditado que el mismo tenga su causa en el convenio celebrado

entre las partes, más allá de su fecha de libramiento, que coincide con la de la celebración del contrato y del contradocumento. Observó además que no surge de la escritura de fs. 11/13 ni de fs. 7, la suma adeudada por el Sr. Santucci a fin de inferir que dicha deuda estaba saldada con el pagaré. Agregó que si, hipotéticamente, considera que la suma adeudada fuera la expresada en la escritura traslativa de dominio - lo que no ha quedado acreditado en autos-, y de considerarse el pagaré en posesión del deudor como prueba de cancelación de deuda, igualmente el monto no se encontraría cancelado en su totalidad. Por los fundamentos vertidos concluyó que si bien pudo tener por cierta la simulación entre las partes, no quedó probado en autos el cumplimiento de la condición resolutoria que habilitaría la pretensión de los actores a fin de recuperar el inmueble objeto de litigio. Impuso las costas a la parte actora en forma solidaria, por resultar vencida. II.- A fs. 404/407 expresa agravios la parte actora apelante. Manifiesta que la resolución en crisis lesiona de manera irreparable sus intereses al disponer el rechazo de la demanda y la imposición de costas a su cargo. Considera que la juzgadora se ha apartado del objeto del pleito y ha errado en la apreciación de la prueba. Se queja del rechazo de su acción fundado en el incumplimiento de la condición resolutoria a la que refiere el contradocumento base de la acción. Aclara que lo que se demandó fue la simulación del negocio jurídico - venta inexistente- sobre el inmueble individualizado a fs. 29 vta.. Manifiesta que la simulación fue reconocida expresamente por la Sra. Juez en varias ocasiones al dictar su sentencia, y atento a ello, no entiende el porqué del rechazo de la demanda. Endilga a la resolución de absurda y contradictoria, producto de considerar la magistrada que la simulación estaba sujeta a una condición resolutoria. Manifiesta que la simulación no puede estar vinculada a elementos accidentales y sostiene que en el caso de autos, la simulación es absoluta, por no existir negocio jurídico real. Enuncia los hechos que la Juez de grado tuvo como ciertos y cuestiona el rechazo de su pretensión en base a consideraciones hipotéticas y hechos invocados por su parte, no cuestionados ni discutidos por la accionada como el cumplimiento de la condición resolutoria. Argumenta también que el demandado no planteó demanda reconvencional sino que se limitó a resistir la acción esgrimiendo la existencia de un contrato de compraventa con pacto de retroventa. Sostiene que la magistrada no valoró la documental constituida por el pagaré que acompañó su parte y sostiene que al faltarle la firma - parte sustancial- se debió tener por cumplido. Manifiesta que la a quo reconoció que la fecha del libramiento de los instrumentos - escritura, contradocumento y pagaré - es la misma, pese a lo cual, no le otorgó el carácter cancelatorio por la mera circunstancia de que no coinciden los montos. Expone que con la prueba testimonial rendida a fs. 145/146 y la absolución de posiciones que glosa a fs. 141/142, se acreditó que después del fallecimiento de la Sra. Rundo, en oportunidad de ordenar sus efectos personales, se encontró un sobre con la documentación que su parte aportó al proceso, contradocumento y pagaré, permitiendo inferir que se trataba del mismo negocio celebrado entre las mismas partes, y que al conservar el pagaré el deudor y estar suscripto en la misma fecha, queda acreditada la cancelación de la deuda contraída por el Sr. Santucci con la Sra. Ramírez. Manifiesta que fundar el rechazo de la acción de simulación en la falta de coincidencia de los montos de los documentos en examen es una decisión injusta si se tiene en miras, además, que la demandada nunca negó y/o cuestionó la existencia de la deuda y mucho menos el monto de la misma. Agrega que su parte no manifestó que la deuda contraída por el Sr. Santucci fuera del monto de la escritura, y conforme a lo expuesto, considera que el razonamiento de la Juzgadora importa una acción contraria a los propios actos de los contratantes. Señala las pruebas rendidas que no fueron valoradas por la a quo. En primer lugar, la de fs. 156, en oportunidad de llevarse a cabo la encuesta ambiental y vecinal, por la cual quedó probado que la demandada no era propietaria del inmueble en cuestión, sino que allí funcionaba un taller de carrocerías, propiedad del fallecido Sr. Santucci, por dichos de los vecinos. Agrega que de la misma constancia surge que la Sra. Ramírez era desconocida en la zona, que nunca realizó actos de dueña y que registraba deuda de impuesto inmobiliario desde el ejercicio 5 del año 1.999 (fs.75/76), que abonó recién el día 31 de julio de 2.012, fecha posterior a la del primer emplazamiento realizado por los actores a la demandada (fs. 14). En segundo lugar, refiere a las constancias de los autos traídos ad effectum videndi, en el que se acredita el parentesco político de la accionada con el hermano de los actores y la falta de colaboración de la Sra. Ramírez con el trabajo de Fiscalía. Por último y con respecto a la imposición de costas, sostiene que, pese a rechazar los planteos formulados por la demandada -tacha y excepción de prescripción-, impuso las costas a su parte, apartándose del principio chiovendano en esas cuestiones. III.- A fs. 416/418 la demandada contesta la expresión de agravios, solicitando el rechazo de la apelación interpuesta por las razones que expone y a las que remito en mérito a la brevedad. IV.- Tratamiento del recurso de apelación Adelanto desde ya que, en mi opinión, asiste razón al recurrente, debiendo acogerse la pretensión formulada en esta sede. En primer lugar pongo en relieve que la causa será juzgada conforme las previsiones de los arts. 955 y ss. del C.C., por ser éste el marco normativo vigente a la fecha en que se celebraron los actos jurídicos tachados de simulados en el presente proceso (art. 7, Ley 26.994). También valoro, inicialmente, que la pretensión recursiva es deducida por los sucesores del Sr. Santucci, cocontratante de la compraventa cuya simulación se alega, contra la Sra. Matilde Elsa Ramírez, que celebrara con el nombrado el contrato de mención. La controversia recursiva ha quedado centrada en el valor del pagaré acompañado a la demanda como prueba del pago de las obligaciones a cargo de Santucci, el que no fuera reconocido en la sede de grado. Precedentemente referí los términos en que fue dictada la sentencia

apelada, por lo que omitiré efectuar reiteraciones sobreabundantes. Sintéticamente diré que la sentenciante admitió la existencia de la pretendida simulación, calificando de tal modo al contrato de compraventa base de la acción, y no como una venta con pacto de retroventa, como lo alegó oportunamente la demandada. Dentro de tales lineamientos, sostuvo que el pagaré acompañado por los actores a fs. 8, no permitía tener por probado el pago de las prestaciones a cargo de Santucci, las que constituyeran la condición resolutoria a la que se sometió la compraventa, conforme contradocumento de fs. 7. La argumentación le permitió concluir en que efectivamente había existido un contrato de compraventa simulado, pero sujeto a la condición resolutoria referida, la que consideró no cumplida. No comparto la decisión adoptada por el sentenciante de primera instancia. Advierto que el plexo probatorio del caso permite tener por cierto no sólo la existencia de la pretendida simulación, sino también el cumplimiento del pago al que se comprometió el padre de los actores y, por ello, de la condición resolutoria allí delineada. Como lineamiento general diré, por resultar relevante para adelantar el resultado que propuse inicialmente, que este Tribunal ya tiene dicho que en este tipo de procesos, no rige la carga de la prueba en su estructura típica, en cabeza del actor. ¿Aplicando la teoría de las cargas probatorias dinámicas, instituto moderno que ha modificado las reglas de la carga de la prueba tradicionales, en este tipo de procesos y en otros a los cuales pretorianamente se ha ido extendiendo su aplicación (juicios de mala praxis médica, por ejemplo) no corresponde imponer estrictamente al actor la carga de la prueba de los hechos impositivos de su pretensión y a la demandada, de los extintivos de aquella, sino que es el litigante que se encuentra en mejores condiciones quien debe aportar al proceso la prueba de los hechos en los que funda su posición procesal? (03/03/2017, autos N° 19.320/52.131, ¿Castillo, María del Rosario c/ José Luis y Daniel Eduardo Castillo, Eduardo Alejandro Páez, Rodolfo Marcelo Oyarzábal, Mariela Patricia Bernasconi y Mercedes Anacleto Fuentes p/ Simulación?). Recordé, en el precedente citado, que la jurisprudencia tiene dicho que "El demandado por simulación tiene la obligación moral de aportar la mayor suma de antecedentes para llevar a la conciencia del juez la convicción de la licitud de los actos sospechados, demostrando su buena fe y el sincero propósito de contribuir a la averiguación de la verdad; obligación que en cierto aspecto es legal y consiste en aportar al proceso el mayor número de pruebas para dejar acreditada la realidad del acto impugnado, aunque ello no implique exonerar de esa carga al impugnante; por lo que la ausencia de pruebas de descargo crea graves presunciones porque en estos procesos no rige en forma absoluta el principio del onus probando? (CCiv. y Com. Junín., D.J. 1990-2-602, Rep. L.L. 1990-710; conf. este Tribunal en anterior integración, en L.S. 150-118), receptando este criterio desde larguísima data. En ese contexto analizaré la queja deducida por los actores, considerando a tal fin los argumentos defensivos vertidos en su oportunidad en el grado, ya que no podrían introducirse planteos novedosos en esta sede, so pena de no poder ingresar el Tribunal en su análisis. Así, advierto que el contexto argumental del fallo, en relación a la calificación del contrato, luce acertado. La prueba rendida permite tener por acreditado que las partes simularon la celebración de un contrato de compraventa (glosado a fs. 11/12) del bien de titularidad del Sr. Luis Antonio Santucci, sito en calle 25 de mayo ... del distrito Las Cañas, Departamento Guaymallén, Mendoza, suscribiendo simultáneamente en la misma fecha, 3 de setiembre de 1.999, el contradocumento de fs. 7. En éste último, las partes decidieron establecer una condición resolutoria, consistente en el pago de una deuda anterior asumida por Santucci respecto de la Sra. Ramírez, sin indicarse monto ni plazo. Se dijo en tal oportunidad que ¿el Sr. Santucci mantiene una deuda personal con la Sra. Ramírez, motivo por el cual ésta última accedió a figurar como adquirente del inmueble?, pactándose que, hasta que el Sr. Santucci cumpla totalmente su deuda con la Sra. Ramírez, ¿este contradocumento no podrá ser ejercido?. Se dijo que, ¿Con la cancelación puntual y efectiva de la deuda que mantiene el Sr. Santucci a favor de la Sra. Ramírez, y única y exclusivamente en ese supuesto, se tendrá por cumplida la condición y recién la venta ya referida ut supra, y con ello los derechos adquiridos, suscribiéndose a tal fin una nueva Escritura Pública de transferencia a favor del Sr. Santucci o la persona real o jurídica que éste designe...si, por el contrario, el Sr. Santucci no cancela en el modo, tiempo y forma convenidos la deuda que registra con la Sra. Ramírez, la Escritura arriba mencionada, conservará íntegramente su valor y la Sra. Ramírez continuará figurando como titular de los derechos de propiedad y posesión sobre el inmueble ...?. Como se advierte, en ninguna de las cláusulas insertas en el contrato de compraventa y en el contradocumento, acompañados a la causa, se pactó la devolución del precio de la compraventa, de \$ 45.000, como lo pretende la demandada. Debe interpretarse, conforme el expreso texto delineado por las partes, que el Sr. Santucci mantenía una deuda anterior a tales contrataciones con la Sra. Ramírez, cuyo pago pretendió garantizarse con el contrato de compraventa simulado, sin indicarse su monto ni fecha de vencimiento. A los fines de arribar a la conclusión que he adelantado supra, sostengo que la decisión adoptada por la juzgadora de grado en relación a la falta de prueba del cumplimiento de la condición resolutoria pactada, dada la naturaleza abstracta del pagaré acompañado a la demanda, no se compadece con la particular estructura procesal, defensiva y probatoria del presente proceso por simulación. Pongo en relieve y reitero, como lo hice en el inicio del presente voto, que la presente litis se ha trabado entre los sucesores del pseudo vendedor y la pseudo compradora, en forma personal, de la propiedad del Sr. Santucci. Otorgo a tal situación procesal expresa trascendencia, por cuanto la compradora que participó como contratante en el negocio base de la acción, debe considerarse conocedora de los

pormenores que llevaron a su parte y a Santucci a contratar como lo hicieron, no ha dado explicación alguna a la existencia del mentado pagaré. Ergo, si las partes contratantes, Santucci y Ramírez, tenían otra deuda pendiente que justificara la emisión del documento, ésta debió hacerlo saber al Tribunal, incluyéndolo en su plataforma defensiva, para vedar de todo efecto a ese concreto indicio que, en conjunto con las restantes pruebas aportadas al proceso, permitiera concluir en que la condición resolutoria del contrato no había sido cumplida. El razonamiento surge inevitable, en mi opinión, en tanto el pagaré lleva la misma fecha de los mentados contratos, por lo que lógicamente debe valorarse que toda esa documentación formó parte del mismo negocio jurídico. No es menor, tampoco, el indicio que también resulta de las declaraciones testimoniales rendidas que ilustran que, a la muerte del Sr. Santucci y su esposa, sus herederos ordenaban sus pertenencias y encontraron en un mismo sobre, el contradocumento y el pagaré, lo que también colabora en mi convencimiento acerca de la relación entre el pagaré y la compraventa tachada de simulada, en los presentes autos. Por otra parte, la tenencia del pagaré en manos del deudor, del modo en que ha sido presentado (con el extremo en el que se inserta la firma, cortado), debe interpretarse como demostrativo de su pago. Ninguna otra razón justificaría la detentación material del instrumento, por parte del sujeto obligado a su pago. Considero aplicable a los presentes el criterio que, desde larguísima data, ha adoptado la jurisprudencia al decir que ?La tenencia por parte del deudor de los pagarés hipotecarios resulta indispensable para obtener una vez saldada la deuda garantizada, la cancelación de la hipoteca, en tanto la tenencia de los recibos carece de mayor trascendencia si se ha devuelto el pagaré hipotecario, una vez abonado este último. La tenencia conjunta de recibos por pagos parciales y del pagaré respectivo, sólo significaría una doble acreditación del cumplimiento de la obligación? (CC2°, Expte. 26142, ?Leanza, José Reynaldo y ot. c/ Ismael, Mohamed Taha p/ Ejec. Hipot.?, 13/09/1999, L.S. 94-353). Advierto en este punto de la cuestión que la demandada, en su responde a la demanda incoada en su contra, manifiesta una negativa dirigida a desconocer que el pagaré se hubiese encontrado en su poder. No obstante, no ha negado su libramiento, ni ofreció prueba destinada a acreditar, de algún modo, su falta de autenticidad (por ej., de la antigüedad de su escritura en máquina). Como elementos que también corroboran con mi convicción, refiero que se ha acreditado la permanencia en el bien del taller del fallecido pseudo vendedor Santucci, al año 2.012, trece años después de celebrarse la venta tachada de simulada, desarrollando la actividad sus hijos Luis Alberto Santucci, a quien se le impidió el acceso al lugar, y el mencionado Domingo Santucci quien se encontraba en el sitio (v. acta notarial de fs. 3/5). Cabe hacer aplicación aquí del criterio sostenido por este Tribunal en anterior integración, en cuanto tiene dicho que ?Cuando la acción de simulación es ejercida por tercero, la prueba comporta casi exclusivamente una actividad presuncional, derivada de numerosos indicios, que deben ser apreciados en base a las reglas de la sana crítica. En este proceso la carga ordinaria de la prueba resulta en alguna medida modificada, produciéndose lo que se califica como redistribución del onus probandi, en virtud de la cual al demandado por simulación le incumbe el deber moral de aportar los elementos tendientes a demostrar su inocencia y los hechos por él invocados, tratando de convencer de la honestidad y seriedad del acto y colaborando con la justicia en el esclarecimiento de la verdad? (Expte. 142.291, ?Roger, Alejandro c/ Ventura, Emilio y ot.p/ Ord.?, L.S. 150-118). Por lo tanto, la razón de los apelantes lleva a la revocatoria del fallo de grado, por cuanto existen indicios serios, precisos y concordantes que permiten sostener la simulación de la compraventa base de la acción y al cumplimiento por parte de Santucci de la prestación que configura la condición resolutoria prevista en el contradocumento celebrado, por lo que la demanda incoada en autos debe ser admitida. Destacada doctrina propone, respecto de la prueba de la simulación que ?...si el hecho, por su naturaleza, ofrece grandes dificultades de prueba para el obligado y, en cambio, el adversario tiene facilidad para destruirlo y no lo hace, el juez resolverá a favor del primero...? (Mosset Iturraspe, Jorge, ?Negocios simulados, fraudulentos y fiduciarios?, Editorial Ediar, Buenos Aires, 1974, Tomo I, pág. 238). Sostengo que es ésta la situación de autos. La demandada no cumplió con el principio de colaboración que impone ?la exigencia de una determinada conducta procesal para actor y demandado? y que ?nos aleja, en la materia - del concepto de carga de la prueba y, más aún, de su rígida imposición al actor, y nos aproxima al área de las presunciones, en tanto que la violación de este deber de colaboración, concretado, por ejemplo, en el hecho de que el demandado no puede limitarse a la mera negativa de la pretensión del actor, sino que debe concretar la propia resistencia, coadyuva a la formación de la convicción judicial mediante el uso e máximas de experiencia? (Mosset Iturraspe, op. Cit., pág. 245). Por ello, es cierto, como lo sostiene la apelante, que bastaba la acreditación de la simulación del acto, para que la demanda pudiese ser admitida. No obstante, las argumentaciones precedentes referidas a la validez indiciaria de modo grave, preciso y concordante del pagaré, en conjunto con las restantes pruebas aportadas, permiten admitir, con la certeza necesaria, que el acto fue simulado y que la condición resolutoria fue cumplida, por lo que la demanda de simulación debe ser admitida. La existencia del contradocumento resulta determinante para la declaración de la simulación, pero también bastaría la concordancia incidiaria para la admisión de la acción, conforme las pautas legales y jurisprudenciales delineadas unánimemente bajo el amparo de la ley anterior aplicable al caso, que fueron mantenidas respecto de la acción promovida por terceros - como el presente -, por el nuevo ordenamiento (art. 336 del C.C.C.N.). Las presunciones generadas de modo basto, coherente, concordante, serio y preciso permiten con el grado de certeza suficiente conocer

el contexto simulatorio del caso, logrando la convicción de la suscripta acerca de la razonabilidad y justicia del acogimiento de la demanda interpuesta. Destaco, por último, que también acuerdo con la conclusión de la sentenciante que descarta que las partes hubiesen celebrado un contrato de venta con pacto de retroventa. El pacto, previsto en los arts. 1366, siguientes y concordantes del C.C., no se encuentra presente en el contrato de compraventa, como tampoco en el contradocumento; nada se previó en relación a la posibilidad de recuperar el vendedor Santucci la cosa vendida, con restitución del precio (art. 1163, C.C.C.N.). No se cumple, en el caso, con los requisitos necesarios para la configuración de tal especie de compraventa: 1) especialidad en cuanto al objeto (inmuebles), 2) limitado en el tiempo (máximo de tres años); 3) determinación del valor (precio); simultaneidad con la compraventa (pacto y compraventa); publicidad (inscripción registral)? (Zago, Jorge Alberto y Marcelo Julio Heralis, en ?Pactos en la compraventa?, Rubinzal-Culzoni Editores, Santa Fe, 2012, pág. 31). Surge de los contratos base de la acción que no se pactó un tiempo límite para el recupero del bien por parte del vendedor, ni se consignó el valor, ni tampoco fue inscripta particularidad alguna en la compraventa (v. matrícula de fs. 71). Tampoco se ha cumplido el requisito de forma, toda vez que recayendo sobre un inmueble, debió pactarse por escritura pública que debía ser inscripta (art. 1185 del C.C.), toda vez que el pacto de retroventa constituye una especie de dominio revocable, a tenor de lo dispuesto por el art. 2663 del Cód. Civil. Agrego a lo dicho que la doctrina también establece como requisito, incumplido en el caso, que ?Para que el pacto funcione como condición resolutoria, es indispensable que se haya pactado en el mismo contrato de venta? (Borda, Guillermo A., ?Tratado de Derecho Civil Argentino?, Contratos I, Editorial Perrot, Buenos Aires, 1961, pág. 245). Por ello, nada permite admitir la calificación pretendida por la demandada recurrida. Por las razones expuestas y a tenor de lo dispuesto por los arts. 955, 957 y concordantes del Código Civil, propiciaré la revocatoria de la sentencia en crisis, debiendo admitirse la demanda incoada en autos. Así voto. Las Juezas de Cámara Alejandra Orbelli y Silvina Miquel adhieren, por sus fundamentos, al voto que antecede. Sobre la segunda cuestión propuesta la Sra. Juez de Cámara Marina Isuani dijo: Las costas de alzada deben imponerse a la recurrida vencida (art. 36 inc. I del C.P.C.). Así voto. Las Juezas de Cámara Alejandra Orbelli y Silvina Miquel adhieren, por sus fundamentos, al voto que antecede. Con lo que se dio por concluido el presente acuerdo dictándose sentencia, la que en su parte resolutive dice así: SENTENCIA: Mendoza, 3 de mayo de 2.017. Y VISTOS: lo que resulta del acuerdo precedente, el Tribunal RESUELVE: 1.- Admitir el recurso de apelación interpuesto por la actora contra la sentencia dictada a fs. 373/378, la que se revoca en todas sus partes, quedando redactada del siguiente modo: ?I.- Hacer lugar a la demanda interpuesta y, en consecuencia, declarar la nulidad por simulación del acto jurídico celebrado por contrato de compraventa entre los Sres. Luis Antonio Santucci y la accionada de autos, en fecha 3 de setiembre de 1.999, instrumentado mediante Escritura Pública n° ... ante el Notario Roberto Portabella, inscripto a la matrícula 94.858, A-2, de Folio Real. II.- Firme la presente, ofíciase en la forma de estilo al Registro Público y Archivo Judicial a los efectos de que tome nota de la presente resolución. III.- Imponer las costas a la demandada vencida (arts. 35 y 36 del C.P.C.). IV.- Diferir la regulación de honorarios hasta que se aporten elementos para practicarla?. 2.- Imponer las costas a la recurrida vencida (arts. 35 y 36 del C.P.C.). 3.- Diferir la regulación de honorarios profesionales hasta que se practique regulación en primera instancia. NOTIFÍQUESE. BAJEN. Dra. MARINA ISUANI Juez de Cámara Dra. ALEJANDRA ORBELLI Juez de Cámara Dra. SILVINA MIQUEL Juez de Cámara 024138E