



Corte Suprema de Justicia de la Nación

Buenos Aires, 5 de marzo de 2026

Vistos los autos: “Recurso de hecho deducido por la actora en la causa Rodríguez, Mirta Norma c/ Salvador, José Antonio y otros s/ simulación”, para decidir sobre su procedencia.

Considerando:

1°) Que la actora promovió la presente acción con el fin de que se declare simulado el acto jurídico de compraventa de un inmueble por haber sido adquirido por interpósita persona.

2°) Que el magistrado a cargo del Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 55 hizo lugar parcialmente a la demanda de simulación y declaró la existencia de interposición real de personas en la escritura traslativa de dominio, por medio de la cual se había instrumentado la compraventa del inmueble en cuestión. En ese orden, condenó a los demandados –en su carácter de sucesores legitimados pasivos de Aidée Geréz- a otorgar la escritura traslativa de dominio del inmueble a favor de la reclamante en el término de 60 días de quedar firme la sentencia, imponiéndoles que realizaran los trámites pertinentes en el sucesorio.

3°) Que, contra esa sentencia, solo la parte actora interpuso un recurso de apelación, en el que se agravio únicamente de que se hubiera condenado a los demandados a escriturar, cuando ello podía haberse evitado ordenando la comunicación de la declaración de simulación al Registro de la Propiedad Inmueble.

4°) Que la Sala A de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil revocó -por mayoría- la decisión de primera instancia y rechazó la acción. Sostuvo que el caso podía analizarse como una simulación, que de acuerdo a lo expresado en la demanda era indudablemente ilícita –y no se cumplían los

supuestos de excepción contemplados en el artículo 959 del Código Civil para ejercer una acción de este tipo-, o como un mandato oculto, supuesto en el cual la actora carecía de facultades para deducir la acción de cumplimiento de mandato, pues era de ningún efecto la obligación fundada en una causa que era contraria a las leyes o al orden público (artículo 502, Código Civil).

5º) Que, contra esa decisión, la parte actora interpuso recurso extraordinario que, al ser denegado, motivó la presente queja. Sostiene que la sentencia es arbitraria y que resuelve *extra petita*, pues, al analizar cuestiones que no habían sido materia de agravio ni estaban en discusión, se aparta del marco de cognición limitado por el recurso planteado solo por su parte. Agrega que ello implica un claro apartamiento del principio de congruencia y afecta la seguridad jurídica, pues revoca una decisión judicial que, al momento de dictarse la sentencia impugnada, se encontraba firme y consentida por todas las partes del proceso.

6º) Que las críticas del recurrente suscitan cuestión federal para su consideración por la vía intentada, pues si bien es cierto que -en principio- la determinación de las cuestiones comprendidas en la litis es materia ajena a este ámbito excepcional, ello no constituye óbice para la apertura del recurso cuando, con menoscabo de garantías que cuentan con amparo constitucional, el tribunal ha excedido los límites de su jurisdicción.

7º) Que, en efecto, esta Corte ha resuelto en reiteradas oportunidades que la jurisdicción de las cámaras está limitada por los términos en que quedó trabada la relación procesal y el alcance de los recursos concedidos, que determinan el ámbito de su facultad decisoria, y que la



Corte Suprema de Justicia de la Nación

prescindencia de tal limitación infringe el principio de congruencia que se sustenta en los artículos 17 y 18 de la Constitución Nacional (Fallos: [301:925](#); [304:355](#); [338:552](#), entre muchos otros).

8°) Que, en el caso, el recurso de apelación deducido por la actora contra la sentencia de primera instancia se orientó exclusivamente a cuestionar que se hubiera condenado a los demandados a escriturar, pues ello podía evitarse ordenando la comunicación de la declaración de simulación al Registro de la Propiedad Inmueble y disponiendo que se dejara sin efecto la inscripción de dominio de la titular registral, haciendo constar que la real titular era la actora. Es decir, el modo en que había sido articulada la impugnación excluía la posibilidad de que el tribunal examinara lo decidido sobre el fondo del asunto y solo lo autorizaba a revisar la cuestión atinente a la obligación de escriturar y la instrumentalización de la inscripción en el registro pertinente.

9°) Que si bien es exacto que la facultad de suplir el derecho autoriza a los jueces a calificar autónomamente los hechos del caso y a subsumirlos en las normas jurídicas que lo rijan (*iura novit curia*), esa facultad reconoce excepción respecto de los tribunales de alzada, en el ámbito de los puntos resueltos con carácter firme en primera instancia. Los tribunales de apelación no pueden exceder —en materia civil— la jurisdicción devuelta por los recursos deducidos ante ellos, limitación esta que tiene jerarquía constitucional (Fallos: [307:948](#) y [346:678](#), entre otros).

10) Que, en tales condiciones, la decisión apelada no constituye una derivación razonada del derecho vigente con arreglo a las circunstancias comprobadas del caso, por lo que, al afectar en forma directa e inmediata las garantías constitucionales invocadas, corresponde admitir el recurso y dejar sin efecto el fallo (artículo 15 de la ley 48).

Por ello, con el alcance indicado, se declara formalmente admisible la queja, procedente el recurso extraordinario y se deja sin efecto la sentencia apelada. Con costas. Vuelvan los autos al tribunal de origen a fin de que, por medio de quien corresponda, se dicte un nuevo fallo con arreglo a lo expresado. Devuélvanse digitalmente los autos principales. Reintégrese el depósito. Notifíquese y remítase la queja para su agregación.



Corte Suprema de Justicia de la Nación

VOTO DEL SEÑOR VICEPRESIDENTE DOCTOR DON CARLOS FERNANDO ROSENKRANTZ

Considerando:

1º) Que la actora promovió demanda contra José Antonio Salvador y los herederos de Aidée Geréz con el fin de que se declare simulado el acto jurídico de compraventa de un inmueble, instrumentado en la escritura pública 247, por haber sido —según adujo—adquirido por interpósita persona.

El magistrado a cargo del Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 55 hizo lugar parcialmente a la demanda de simulación, declaró la existencia de una interposición real de personas en la mencionada escritura traslativa de dominio y condenó a los demandados —en su carácter de sucesores universales de Aidée Geréz— a otorgar la escritura traslativa de dominio del inmueble a favor de la actora dentro del término de sesenta días de quedar firme la sentencia, imponiéndoles que realizaran los trámites pertinentes en el sucesorio.

2º) Que la sentencia fue apelada solo por la actora. Se agravio únicamente de que se hubiera condenado a los demandados a escriturar cuando ello podía haberse evitado ordenando la comunicación de la declaración de simulación al Registro de la Propiedad Inmueble.

La Sala A de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil revocó —por mayoría— la decisión de primera instancia y rechazó la demanda. Sostuvo que el caso podía analizarse como una simulación o un mandato oculto. Señaló que, de acuerdo con lo expresado en la demanda, la simulación era indudablemente ilícita y no se daban los supuestos de excepción contemplados en el artículo 959 del Código Civil para ejercer una acción de ese tipo.

Asimismo, en relación con el mandato oculto, precisó que la actora carecía de facultades para deducir la acción de cumplimiento de mandato contra los demandados, pues es de ningún efecto la obligación fundada en una causa que es contraria a las leyes o al orden público (artículo 502, Código Civil).

Concluyó en que la causa del negocio jurídico era ilícita por haber sido celebrado con la intención de evadir posibles acciones de trabajadores que se encontraban bajo la dependencia de la actora. En consecuencia, consideró que ello determinaba la nulidad absoluta del negocio jurídico, la que debía ser declarada de oficio.

El voto en disidencia, por el contrario, destacó que al haber apelado únicamente la actora “no resulta posible modificar el pronunciamiento de grado en punto a revocar el fallo en crisis, puesto que ello importaría una inadmisibles *reformatio in peius*”, sin que obste a tal conclusión la nulidad absoluta del negocio jurídico invocada en el voto de la mayoría para desestimar de oficio la demanda en esa instancia, pues los poderes de la cámara se reducen a los límites fijados por el apelante aun cuando se trate de la aplicación de leyes de orden público.

3º) Que, contra esa decisión, la actora interpone recurso extraordinario federal que, denegado, motivó esta queja. Sostiene que la sentencia es arbitraria, que viola el principio de congruencia y resuelve *extra petita* pues, al analizar cuestiones que no habían sido materia de agravio ni estaban en discusión, se aparta del marco de cognición limitado por el recurso planteado solo por su parte (artículo 277 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación).

*Corte Suprema de Justicia de la Nación*

Agrega la recurrente que ello implica un claro apartamiento del principio de congruencia y afecta la seguridad jurídica, pues revoca una decisión judicial que, al momento de dictarse la sentencia impugnada, se encontraba firme y consentida por todas las partes del proceso.

4°) Que las críticas de la recurrente suscitan cuestión federal para su consideración por la vía intentada, pues si bien es cierto que —en principio— la determinación de las cuestiones comprendidas en la litis es materia ajena a este ámbito excepcional, ello no constituye óbice para la apertura del recurso cuando, con menoscabo de garantías que cuentan con amparo constitucional, el tribunal ha excedido los límites de su jurisdicción otorgada por el artículo 277 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación (Fallos: [340:29](#)).

5°) Que esta Corte ha resuelto en reiteradas oportunidades que la jurisdicción de las cámaras está limitada por los términos en que quedó trabada la relación procesal y el alcance de los recursos concedidos, los que determinan el ámbito de su facultad decisoria, y que la prescindencia de tal limitación infringe el principio de congruencia que se sustenta en los artículos 17 y 18 de la Constitución Nacional (Fallos: [301:925](#); [304:355](#); [338:552](#), entre muchos otros).

Tal es la situación que se presenta en este caso. En efecto, en el único recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de primera instancia —que hizo lugar a la demanda—, la actora cuestionó exclusivamente que se hubiera condenado a los demandados a escriturar con el argumento de que ello podía evitarse con la comunicación de la declaración de simulación al Registro de la Propiedad Inmueble para que se dejara sin efecto la inscripción de dominio de la titular registral y se hiciera constar que la real titular del inmueble era la actora.

Deducida la apelación con tal alcance, el tribunal no tenía jurisdicción para examinar lo decidido por el juez de primera instancia sobre el fondo de la cuestión debatida —que no había sido motivo de agravio— y, por lo tanto, solo podía revisar lo atinente a la obligación de escriturar y la forma de instrumentar la inscripción en el registro pertinente.

6°) Que si bien es cierto que la facultad de suplir el derecho autoriza a los jueces a calificar autónomamente los hechos del caso y a subsumirlos en las normas jurídicas que lo rijan (*iura novit curia*), esa facultad reconoce excepción respecto de los tribunales de alzada, los que están limitados por las cuestiones resueltas con carácter firme en primera instancia. Los tribunales de apelación no pueden exceder la jurisdicción devuelta por los recursos deducidos ante ellos, y tal limitación tiene jerarquía constitucional (Fallos: [307:948](#) y [346:678](#), entre otros).

Finalmente, como la cosa juzgada es uno de los pilares fundamentales sobre los que se asienta nuestro régimen constitucional, no es susceptible de alteración ni aun por vía de la invocación de leyes de orden público toda vez que la estabilidad de las sentencias, en la medida en que constituye un presupuesto ineludible de seguridad jurídica, es también exigencia del orden público con jerarquía superior (Fallos: [299:373](#); [301:762](#); [302:143](#); [311:495](#); [312:376](#); [338:599](#); [344:1857](#), entre muchos otros).

En tales condiciones, la decisión apelada no constituye una derivación razonada del derecho vigente con arreglo a las circunstancias comprobadas del caso, por lo que, al afectar en forma directa e inmediata las garantías constitucionales invocadas, corresponde admitir el recurso y dejar sin efecto el fallo (artículo 15 de la ley 48).



CIV 69679/2012/1/RH1

Rodríguez, Mirta Norma c/ Salvador,
José Antonio y otros s/ simulación.

Corte Suprema de Justicia de la Nación

Por ello, con el alcance indicado, se declara formalmente admisible la queja, procedente el recurso extraordinario y se deja sin efecto la sentencia apelada. Con costas. Vuelvan los autos al tribunal de origen a fin de que, por medio de quien corresponda, se dicte un nuevo fallo con arreglo a lo expresado. Devuélvanse digitalmente los autos principales. Reintégrese el depósito. Notifíquese y remítase la queja para su agregación.

Firmado Digitalmente por ROSATTI Horacio Daniel

Firmado Digitalmente por ROSENKRANTZ Carlos Fernando

Firmado Digitalmente por LORENZETTI Ricardo Luis

Recurso de queja interpuesto por **Mirta Norma Rodríguez, actora**, representada por el **Dr. Claudio D. Greni Rueda**.

Tribunal de origen: **Sala A de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil**.

Tribunal que intervino con anterioridad: **Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 55**.