

Accion De Simulacion Comienzo Del Computo De La Prescripcion Escrituracion Simulada

JURISPRUDENCIA

Acción de simulación. Comienzo del cómputo de la prescripción.

Escrituración simulada Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda de nulidad por simulación -rechazando el planteo de prescripción-, y admitió la demanda por cumplimiento de contrato, condenando a la demandada a otorgar la escritura traslativa de dominio del inmueble objeto del boleto de compraventa suscripto por las partes. En la ciudad de Mar del Plata, a los 24 días de Febrero de 2015, reunida la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, en el acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia única en los autos: "ECTAYMECH OLGA SARA C/ GALAZZO JULIA EDITH Y OTRA S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS CIVILES Y COMERCIALES" e "INMOCAR S.R.L. C/ SAVAN MANUEL MARIO Y OTROS S/ REIVINDICACION" habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código de Procedimiento en lo Civil y Comercial, resultó que la votación debía ser en el siguiente orden: Dres. Nélida I. Zampini y Rubén D. Gérez. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes CUESTIONES: 1) ¿Es justa la sentencia única dictada a fs. 856/876 del Expte. N° 155.535 y a fs. 419/439 vta. del Expte. N° 145.429? 2) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA LA SRA. JUEZ DRA. NELIDA I. ZAMPINI DIJO: I) Dicta sentencia el Sr. Juez de Primera Instancia, resolviendo: a) Hacer lugar a la demanda de nulidad por simulación -y por ende, rechazar el planteo de prescripción propuesto por "Inmocar S.R.L.", con costas- de la escritura N° ..., pasada ante la notaria Beatriz V. Suárez, Reg. 28 de Gral. Pueyrredón de fecha 17/9/1997, por la que se transfiriera a favor de "Inmocar S.R.L." el dominio del inmueble sito en calle Calaza N° ... de Mar del Plata, identificado catastralmente como Circunscripción ..., Sección ..., Manzana ..., Parcela ..., Matrícula ... de Gral. Pueyrredón, promovida por Olga Sara Ectaymech contra "Inmocar S.R.L." y Julia Edith Galazzo, con costas a los demandados vencidos; b) Desestimar las acciones de reivindicación, resarcitorias de daños y perjuicios y cobro de valor locativo iniciadas por "Inmocar S.R.L." contra Marcela Montes, Agustina Balado, Olga Ectaymech, Gabriel Adrián Montes, Alejandra Montes y Manuel Mario Sauan, con costas; c) Hacer lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por "Inmocar S.R.L." en el marco de la acción por cumplimiento de contrato, con costas a la actora vencida Olga Sara Ectaymech; y d) Hacer lugar a la demanda de cumplimiento de contrato promovida por Olga Sara Ectaymech contra Julia Edith Galazzo y condenar a esta última a otorgar a la primera la correspondiente escritura traslativa de dominio del bien inmueble sito en calle Calaza N° ... de Mar del Plata, identificado como Circ. ..., Secc. ..., Manzana ..., Parcela ..., Mat. ... de Gral. Pueyrredón. II) Dicho pronunciamiento es apelado a fs. 879 del Expte. N° 155.535 y a fs. 441 del Expte. N° 145.429 por el Dr. Gonzalo Luis Díaz, letrado apoderado de "Inmocar S.R.L.", fundando sus recursos -en idénticos términos- a fs. 910/929 vta. del Expte. N° 155.535 y a fs. 487/506 vta. del Expte. N° 145.429. III) AGRAVIOS DEL APELANTE. Sostiene el recurrente que la Sra. Olga Sara Ectaymech debió integrar la litis de nulidad por simulación con todos los participantes en el acto jurídico de transferencia de dominio en su favor, incluido el escribano interviniente. Considera que ninguna de las pruebas producidas en autos resultan hábiles para demostrar la existencia de acto simulado alguno y, mucho menos, el conocimiento o connivencia de su parte. Alega que la causa penal agregada en autos se promovió sólo contra la Sra. Julia Edith Galazzo, debiendo formularse la denuncia contra todas las partes intervinientes en el acto reputado simulado. Como contrapartida señala que si bien su parte no carga con la prueba de la simulación, lo cierto es que efectivamente acreditó cuestiones fundamentales a los fines de la presente litis, tales como ostentar la libre disposición del inmueble. Agrega que también acreditó la posesión pública y pacífica del inmueble objeto de autos, que los compradores tenían capacidad de pago al momento de realizar la operación, que el inmueble fue incorporado al activo societario de "Inmocar S.R.L." en la fecha que se realizó la operación, el pago de impuestos, así como el cambio de titularidad de las tasas municipales a nombre de dicha firma. Entiende que los testigos que declararon en la causa son vecinos de cuadra de la actora y poseen un trato amistoso con ella, razón por la cual comparten su versión de los hechos y desean que "no pierda su casa", debiendo -a su criterio- ser desestimados por incurrir en serias contradicciones. Indica que debe desatenderse el relato de los testigos que declararon únicamente en sede penal, en tanto no fueron controlados por su parte así como lo expuesto por quienes conocían información por haberla escuchado de la propia accionante, solicitando la formación de causa penal por falso testimonio. Manifiesta que en la causa N° 145.429 quedó debidamente acreditado que la firma "Inmocar S.R.L." cedió en locación el bien, promovió su desalojo y cuando aparecieron terceros pretendiendo la titularidad del mismo, transformó dicha demanda en otra de reivindicación a los fines de evitar toda duda sobre el dominio de la cosa. Refiere que la firma "Inmocar S.R.L." resulta ser la verdadera propietaria del inmueble objeto de autos, calidad que adquirió mediante escritura pública

inscripta y entrega de la posesión, que le permitió efectuar la mensura del bien y celebrar contrato de locación sellado, cuyo incumplimiento motivó el envío de carta documento que no fue contestada. Por su parte, alega que la Sra. Ectaymech sólo adjuntó elementos probatorios precarios en autos, a saber, boleto de compraventa sin sellar, domicilios que no fueron cambiados en los registros pertinentes, fechas imprecisas y declaraciones complacientes, todos los cuales son demostrativos de su falta de derecho para ocupar el inmueble, al que pudo acceder por acción del ex concubino de la vendedora Sra. Julia Edith Galazzo y con la clara intención de perjudicar a su parte. Respecto de la acción de nulidad por simulación, su parte planteó como excepción previa la prescripción de la acción, desde que se encontraba cumplido el plazo previsto por el art. 4030 del Cód. Civil. Expresa en tal sentido que la inscripción dominial de la compra realizada por la firma "Inmocar S.R.L.", operada el 28 de Octubre de 1997, es el medio idóneo de publicidad legal que torna oponible el acto respecto de terceros, considerando erróneo -conforme doctrina mayoritaria- lo resuelto por el juzgador en el sentido de poner en cabeza de su parte la prueba del conocimiento efectivo de dicho acto por parte de la Sra. Olga Sara Ectaymech. Considera que la publicidad propia de la inscripción registral hace presumir el conocimiento de los terceros que no están vinculados al acto, desde que la exigencia de acreditar la existencia de un hecho subjetivo y personal del actor como es la toma de conocimiento, torna a la misma en una prueba diabólica imposible de acreditar, excepto que existan hechos externos y conocidos por su parte. No obstante ello, esgrime que su parte invocó y acreditó hechos y circunstancias que crean fuertes presunciones y permiten concluir que la Sra. Olga Sara Ectaymech conocía desde mucho tiempo antes el acto que se pretende invalidar. Entiende contrario al sentido común que la agrimensora que confeccionó la cédula catastral a los fines de escriturar pudiera ingresar a dicho domicilio sin resistencia alguna por parte de quien lo habitaba. Indica que la contraria no pudo haber ignorado el cambio de titularidad del impuesto inmobiliario así como el hecho de dejar de ser remitido al domicilio del inmueble gravado. En razón de ello, refiere que la Sra. Olga Sara Ectaymech no resultaba ser poseedora de dicho inmueble sino mera tenedora, reconociendo como verdadera titular de dominio a la Sra. Julia Edith Galazzo y anoticiándose -en dicho momento- de la operación de compraventa de la propiedad, conocimiento que se perfeccionó a partir de la inscripción registral. Afirma que tampoco se encuentra acreditado el comienzo de la ocupación precedentemente mencionada, desde que cuando lo hizo como posible poseedora y no como simple tenedora, no se intimó a la escrituración ni se cauteló el inmueble, así como tampoco se explicaron las razones que motivaron la falta de recepción y pago de impuestos. Señala que la contraria eligió la acción declarativa de certeza por simulación en lugar demandar por fraude, razón por la cual de nada sirve llegar a acreditar la existencia de venta cierta realizada con la intención de perjudicarla, es decir, un acto serio pero viciado de fraude, sino que lo que se debe acreditar en autos es la existencia real de un acto simulado respecto del cual se encuentre legitimada para demandar. Finalmente, solicita la imposición de costas en el orden causado, atento la complejidad de la problemática analizada en autos. Cita doctrina y jurisprudencia. VII) Pasaré a analizar los agravios planteados. A) PRESCRIPCIÓN. Respecto a la cuestión invocada por el apelante referente al cumplimiento del plazo prescriptivo, cabe recordar lo dispuesto por el art. 4030 in fine del Cód. Civil: "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". Por su parte, si la acción de simulación es intentada por un tercero, el plazo de prescripción resulta ser el mismo y se computa desde el momento en que tuvo conocimiento del acto simulado, requiriéndose para ello un conocimiento claro, efectivo y cabal de la existencia del mismo, no bastando la mera sospecha desde que el analizado se trata de un instituto de interpretación y aplicación restrictiva (argto. doct. Edgardo López Herrera, "Tratado de la Prescripción Liberatoria", Ed. Abeledo Perrot, Cdad. de Bs. As., 2009, pág. 158/159; jurisprud. SCBA Ac. 87740 del 9/11/2005; Cám. Nac. Civ., Sala A, in re "Molteni S., M. T. c/ F., J. B. y otro s/ simulación", Expte. N° C5799897, sent. del 23/5/2012; Sala M, in re "Golfans S.A. c/ De La Torre, Cristian A. y otros s/ nulidad de acto jurídico", Expte. N°: M572776, sent. del 30/5/2011, cit. por el dial.com - AE264C). A ello cabe agregar que corresponde a quien opone la excepción de prescripción de la acción de simulación acreditar el efectivo cumplimiento del plazo precedentemente indicado (argto. doct. Marcelo López Mesa, "Código Civil y leyes complementarias anotados con jurisprudencia" - T. IV, Ed. Lexis Nexis, Cdad. de Bs. As., 2007, pág. 1056). En el caso de autos, la firma "Inmocar S.R.L." pretende hacer valer la inscripción registral de la compraventa del inmueble objeto de autos como prueba del conocimiento efectivo de dicho acto por parte de terceros. Entiendo que ello no es así toda vez que -tal como lo ha considerado el primer juzgador- la simple inscripción en el registro de la propiedad no implica conocimiento efectivo del acto simulado, quedando expedita la acción desde que los terceros supieron o pudieron saber que había un acto ficticio dirigido a burlar sus derechos (argto. doct. Edgardo López Herrera, "Tratado de la Prescripción Liberatoria", Ed. Abeledo Perrot, Cdad. de Bs. As., 2009, pág. 158/159, pág. 159; jurisprud. Cám. Nac. Civ., Sala A, in re "Molteni S., M. T. c/ F., J. B. y otro s/ simulación", Expte. N° C5799897, sent. del 23/5/2012, cit. por el dial.com - AE27AA; Sup. Corte de Justicia, Mendoza, in re "Círculo de Suboficiales FAA Asociación Mutual c/ Leguiza Ángel M. s/ Simulación S/ Cas.", sent. N° 8199162 del 28/2/2008 - elDial.com - MZ469E). Ello pues, la publicidad registral procura la cognoscibilidad general, mas

no la posibilidad concreta de un conocimiento efectivo de la situación jurídica, resultando insuficiente la inscripción registral a los fines de hacer correr el plazo de prescripción de la acción de simulación, en tanto la publicidad frente a terceros emergente del principio de la cognoscibilidad legal opera por vía de certificaciones, informes y copias y nunca de la mera inscripción (argto. jurispr. Sup. Corte de Justicia, Mendoza, in re "Círculo de Suboficiales FAA Asociación Mutual c/ Leguiza Ángel M. s/ Simulación S/ Cas.", sent. N° 8199162 del 28/2/2008 - elDial.com - MZ469E). Por otra parte y contrariamente a lo sostenido por el recurrente, considero no acreditados hechos y circunstancias que permitan inferir el conocimiento efectivo del acto que se pretende invalidar por parte de la Sra. Olga Sara Ectaymech, desde que si bien la agrimensora Gloria Fátima Salvador y su ayudante Carmen Gloria Galbato afirmaron ingresar al inmueble con la conformidad de un morador, lo cierto es que no se pudo aducir con certeza de quien se trataba ni sostuvieron fehacientemente si le explicaron el motivo por el cual realizaron las mediciones correspondientes a la cédula catastral confeccionada (v. declaraciones de fs. 281 y 283 del Expte. N° 155.535). Tampoco entiendo que el cambio de titularidad del impuesto inmobiliario correspondiente al bien de autos así como el hecho de dejar de remitir los comprobantes de pago a dicho domicilio implican necesariamente el efectivo conocimiento del acto simulado, máxime cuando -tal como lo sostiene el recurrente- los comprobantes no eran enviados al inmueble habitado por la Sra. Olga Sara Ectaymech (arts. 375 y 384 del C.P.C.). Como consecuencia de lo dicho y ante la falta de acreditación de un conocimiento claro, efectivo y cabal de la existencia del acto simulado por parte de la Sra. Olga Sara Ectaymech, prueba que se encuentra en cabeza del excepcionante, el plazo prescriptivo debe contarse a partir de la fecha denunciada en el escrito de demanda como de recepción de la carta documento que intimaba el pago de alquileres atrasados (11/5/2000) y, por ende, corresponde confirmar la sentencia recurrida en lo atinente al planteo de prescripción efectuado (v. fs. 12/18 bis del Expte. N° 155.535; arts. 375, 384 y ccdtes. del C.P.C., 4030 y ccdtes. del Cód. Civil). B) **SIMULACIÓN.** En primer lugar, cabe referir que el caso de autos resulta alcanzado por el art. 1102 del Cód. Civil, toda vez que los hechos denunciados por la Sra. Olga Sara Ectaymech han sido examinados previamente en la causa penal "Galazzo, Julia Edith - defraudación" que ha sido agregada en la presente causa, concluyendo en la condena penal de la imputada (v. fs. 2/5 vta. de la causa penal N° 3299, y fs. 694/697 vta. del Expte. N° 155.535). Sentado ello, corresponde recordar lo previsto por el art. 1102 del Código Civil: "Después de la condenación del acusado en el juicio criminal, no se podrá contestar en el juicio civil la existencia del hecho principal que constituya el delito, ni impugnar la culpa del condenado". Respecto de esta cuestión, tiene dicho el Máximo Tribunal Provincial que la existencia de una sentencia penal condenatoria tiene relevancia en el proceso civil, no pudiendo discutirse o cuestionarse la existencia del hecho principal, ni impugnarse la culpa del condenado (argto. jurispr. SCBA Ac. 73087 del 13/9/2000, 85461 del 18/11/2003). De esta forma se atiende al fundamento y finalidad de la prejudicialidad penal cuyo objeto consiste en evitar el escándalo jurídico al que aludía el codificador en las notas de los arts. 1102 y 1103 Cód. Civil y, por ende, las circunstancias de hecho acreditadas en sede penal devienen inmodificables, encontrándose el juzgador civil limitado por dichas circunstancias fácticas definidas en el fuero penal (argto. doct. Marcelo J. López Mesa, "Código Civil y leyes complementarias anotados con jurisprudencia" - T. II, Ed. Lexis Nexis, Cdad. de Bs. As., 2008, pág. 568; jurispr. SCBA C. 95552 del 13/07/2011). De este modo, la prejudicialidad influye no sólo sobre la existencia o inexistencia del hecho y/o en la responsabilidad del inculpado, sino también sobre las circunstancias fácticas que lo rodearon, en tanto si en sede penal se efectuó la descripción de éstas, dicha conclusión no puede reverse en sede civil, extendiéndose las mismas a todas las personas que puedan verse afectadas por el pronunciamiento, ya sean condenados, víctimas o terceros, hayan tomado o no intervención en la causa penal (argto. jurispr. Cám. Apel. Civ. y Com., Quilmes, Sala II, causa N° 5578 RSD 186/2 del 31/10/2002; Cám. Apel. Civ. y Com. II, La Plata, Sala III, causa B. 88793 RSD 92/99 del 6/5/1999; Cám. Apel. Civ. y Com., Morón, Sala II, causa N° 33555 RSD 206/95 del 15/6/1995). Como derivación de lo expuesto no cabe más que concluir que -tal como se consideró en sede penal- se encuentra efectivamente acreditado que: "El día 7 de septiembre de 1995, Julia Edith Galazzo vendió y otorgó poder para escriturar en favor de "Inmocar S.R.L." el inmueble sito en calle Calaza N° ... de esta ciudad, matrícula del Partido de Gral. Pueyrredón ..., habiéndose procedido a la escrituración efectiva el día 17 de septiembre de 1997. Este acto registral de transferencia de dominio desbarató los derechos otorgados previamente a Olga Ectaymech, persona ésta que había celebrado con relación al mismo un boleto de compraventa con fecha 31 de diciembre de 1991, por la suma total de U\$S ..., habiéndose abonado casi la totalidad, permaneciendo la víctima hasta la fecha en la posesión efectiva del inmueble" (v. fs. 2/5 vta. de la causa penal N° 3299, y fs. 694/697 vta. del Expte. N° 155.535). También surge de la causa penal agregada que "la sociedad 'Inmocar S.R.L.' se constituyó en fecha 7 de febrero de 1996, mientras que el acto jurídico de compraventa se efectuó con fecha agosto de 1995, conforme declaración del Presidente de la Sociedad (v. fs. 96/97)", y "que se realizó una operación dejándose constancia de que el inmueble se encontraba desocupado, cuando en realidad habitaba en el mismo la Sra. Olga Ectaymech (v. fs. 90 y fs. 96/97)" (v. fs. 2/5 vta. de la causa penal N° 3299, y fs. 694/697 vta. del Expte. N° 155.535). Finalmente, el Tribunal penal resolvió: "DECLARAR a JULIA EDITH GALAZZO autora penalmente responsable del delito de defraudación por desbaratamiento de derechos acordados, art. 173, inc. 11 del C.P., cometido en Mar del

Plata, el 17 de septiembre de 1997, y condenarle a la pena de diez meses de prisión de efectivo cumplimiento, y al pago de las costas del proceso (art. 29, 40, 41, 45 C.P.; 529/533 C.P.P.)" (el resaltado no me pertenece). Como consecuencia de lo dicho, debe tenerse por acreditado que el acto jurídico de escrituración celebrado el 17 de septiembre de 1997 se trató de un acto simulado, toda vez que la imputada Sra. Julia Edith Galazzo enajenó previamente dicho inmueble por boleto en favor de la Sra. Olga Sara Ectaymech, entregando en dicho acto la posesión del mismo, razón por la cual se concluyó que los comparecientes al acto escriturario Sres. Ricardo Alberto Larrondo y Sonia Liliana Nardone -en representación de "Inmocar S.R.L."- no pudieron encontrarse en posesión material y efectiva del inmueble adquirido al momento de escriturar tal como fue declarado en el instrumento reputado nulo (argto. arts. 1102 y ccdtes. del Cód. Civil). Las constancias de dichas actuaciones llevadas adelante en el fuero penal logran rebatir per se la afirmación del apelante respecto a la falta de acreditación del acto simulado y a la ausencia de control de su parte sobre la declaración de los testigos, máxime cuando en el caso de autos fue el propio apelante -"Inmocar S.R.L."- quien ofreció dicha causa penal como prueba instrumental, resultándole oponible sus constancias y prueba producida (v. fs. 77/vta. y 103/vta. del Expte. N° 155.535; conf. SCBA L. 83.193 del 5/11/2008, C. 101.112 del 14/9/2011). De allí que lejos de desconocer la prueba producida en el fuero penal y pedir su intervención en dicho proceso, la firma "Inmocar S.R.L." ofreció dicha causa como prueba instrumental, resultando por tal razón inatendibles en esta instancia los argumentos vertidos en torno a que resulta erróneo que la causa penal haya sido promovida solamente contra la Sra. Julia Edith Galazzo, máxime cuando el delito penal denunciado (defraudación por desbaratamiento de derechos acordados) sólo le resultaba imputable a la titular registral del inmueble al momento de la transmisión de dominio. Por otra parte, no empecé dicha conclusión que la sentencia condenatoria dictada en dicho fuero haya sido resuelta en el marco de un juicio abreviado, desde que la misma es la sentencia o pronunciamiento del fuero represivo al que alude el art. 1101 del Cód. Civil y que puede concluir en la condenación del acusado, con los efectos del art. 1102, o con la absolución del art. 1103 Cód. Civil (argto. jurisprud. esta Sala, causa N° 153602 RSD 171/14 del 21/8/2014; Cám. Apel. Civ. y Com., Azul, Sala II, causa N° 49905 RSD 142/6 del 30/11/2006). A lo dicho cabe agregar que la conclusión arribada en sede penal se encuentra ratificada por las declaraciones testimoniales de los Sres. Sandra Herrera (fs. 219/vta. del Expte. N° 155.535), Fernando Esteban Cacioppo (fs. 220/vta. del Expte. N° 155.535), María Elena Zeman (fs. 221/222 del Expte. N° 155.535), Elba Raquel García (fs. 223/vta. del Expte. N° 155.535), Francisco José Garnica (fs. 224/vta. del Expte. N° 155.535), Herminia Leonor Alvarez (fs. 225 del Expte. N° 155.535), Ana Inés Díaz (fs. 230/231 del Expte. N° 155.535), María Cristina Forte (fs. 232/233 vta. del Expte. N° 155.535), y Angel Enrique Barcia (fs. 234/236 del Expte. N° 155.535), cuya idoneidad no puede desarticularse por el hecho de ser vecinos de la Sra. Olga Sara Ectaymech como lo pretende el apelante, ni mucho menos formarse causa por falso testimonio (arts. 375, 384 y 456 del C.P.C.). Como contrapartida, si bien los testigos Manuel Carlos Giménez y Héctor Hugo Blanco manifestaron ingresar a la propiedad porque el Sr. Larrondo poseía la llave hacia el año 1995/96 (fs. 285/288), y se acreditaron copias de los registros del padrón electoral y AFIP donde consta que la Sra. Olga Sara Ectaymech posee declarado domicilio en calle La Rioja ... (fs. 297/298 y 357), entiendo que dicho material probatorio producido por el recurrente resulta insuficiente para rebatir las conclusiones arribadas en el fuero penal -ratificadas en autos- en torno a la falta de sinceridad de las manifestaciones vertidas en la escritura cuyo contenido se cuestiona en la presente causa (arts. 375 y 384 del C.P.C.). Tampoco la presunta capacidad de pago de la firma "Inmocar S.R.L." al momento de realizar la operación, que el inmueble se haya incorporado a su activo societario, así como el pago de impuestos y titularidad de las tasas municipales, logran turbar la posesión ostentada por la Sra. Olga Sara Ectaymech de conformidad el material probatorio precedentemente desarrollado. Por su parte y respecto a la afirmación del recurrente que el juicio de simulación debió integrarse con todos los participantes en el acto jurídico de transferencia de dominio en su favor, cabe señalar que -tal como lo ha considerado el primer juzgador- lo cuestionado en autos es la mera declaración de los comparecientes (Sres. Ricardo Alberto Larrondo y Sonia Liliana Nardone en representación de "Inmocar S.R.L.") de encontrarse en posesión material y efectiva del inmueble adquirido al momento de escriturar, y por ende, dicho instrumento público es simulado sin ser falso, resultando improcedente la citación del escribano interviniente en tanto no dio fe de la entrega de la posesión en su presencia (conf. Cám. Apel. Civ. y Com., Lomas de Zamora, causa N° 20341 RSD 117/99 del 22/4/1999). Finalmente, cabe referir que la vía procesal elegida para conmovir el acto jurídico celebrado es la idónea, en tanto la simulación es la acción por excelencia tendiente a demostrar que un acto -en el caso, transferencia de dominio- no es real, mientras que la propuesta por el recurrente parte de un acto real que perjudica a los acreedores (argto. jurisprud. Cám. Nac. Civ., Sala M, in re "Golfans S.A. c/ De La Torre, Cristian A. y otros s/ nulidad de acto jurídico", Expte. N°: M572776, sent. del 30/5/2011, cit. por el dial.com - AE264C). En consecuencia y por todo lo dicho, corresponde confirmar el pronunciamiento de primera instancia declarando la simulación del acto reputado nulo, lo que acarrea la falta de legitimación de "Inmocar S.R.L." para demandar la reivindicación del inmueble objeto de autos (arts. 1101, 1102, 1103, 2758 y ccdtes. del Cód. Civil; 375, 384 y ccdtes. del C.P.C.). C) COSTAS. Liminariamente cabe recordar que -como principio general- en nuestro sistema procesal la condena en costas tiene un fundamento objetivo: el

vencimiento. Quien resulta perdedor debe cargar con los gastos que debió afrontar su contraria para obtener el reconocimiento de su derecho (argto. art. 68 1er. párr. del C.P.C.; conf. Roberto G. Loutayf Ranea, "Condena en costas en el proceso civil", Ed. Astrea, Cdad. de Bs. As., 1998, pág. 57; jurisprud. esta Sala, causa N° 149727 RSI 186/12 del 10/5/2012, 145150 RSI 82/10 del 2/3/2010, 155155 RSD 17/14 del 4/2/2014). Dicha regla no es absoluta ya que el Código Procesal autoriza al juez a eximir -total o parcialmente- de esta responsabilidad al litigante vencido, siempre que encontrare mérito para ello y así lo exprese en su pronunciamiento, bajo pena de nulidad (argto. arts. 68 2do. párr., 70 y ccdtes. del C.P.C.; conf. doct. y jurisprud. cit.). Se trata de una facultad excepcional y de interpretación restrictiva, lo cual es corolario de la teoría objetiva del vencimiento, tendiente a reparar los gastos que se ha visto obligado a realizar la parte que ha resultado vencedora en el pleito y se vio indebidamente traída a juicio por la contraparte (argto. arts. 68 2do. párrafo y ccdtes. del C.P.C.; conf. Osvaldo Gozáni, "Costas procesales" - T. 1, Ed. Ediar, Cdad. de Bs. As., 2007, pág. 44/45). El Supremo Tribunal Provincial ha dicho al respecto que: "El principio rector genérico consagrado en el art. 68 1er. párrafo del Código Procesal, cuyo fundamento reside, básicamente, en el hecho objetivo de la derrota y en la correlativa necesidad de resguardar la integridad del derecho que la sentencia reconoce a la parte vencedora y si no hay razones válidas para apartarse, debe respetarse ese principio pues, en caso contrario, los gastos realizados para obtener ese reconocimiento se traducirían, en definitiva, en una disminución del derecho judicialmente declarado" (SCBA L. 84607 del 27/2/2008). Por su parte y tal como lo ha planteado el apelante, la existencia de una situación compleja o dificultosa, tanto en lo fáctico como en lo jurídico que bien puede inducir a las partes a defender la posición sustentada en el juicio, creyendo en la legitimidad de su derecho, constituye una de las circunstancias consideradas doctrinariamente para eximir de costas, pues una solución contraria podría importar un desaliento para el apropiado ejercicio del derecho de defensa (argto. doct. Roberto G. Loutayf Ranea, "Condena en costas en el proceso civil", Ed. Astrea, Cdad. de Bs. As., 1998, pág. 82). En el caso de autos, el magistrado de la instancia de origen decidió imponer las costas al apelante "Inmocar S.R.L." por la acción de nulidad por simulación que prospera, así como por los planteos de prescripción de dicha acción y de reivindicación deducidos por su parte que fueron rechazados. Como consecuencia de ello, el recurrente solicita la imposición de costas en el orden causado, atento la complejidad de la problemática analizada. Habida cuenta los argumentos deslizados por el sentenciante para resolver el rechazo de la defensa y acción intentada por apelante así como de la demanda deducida en su contra, y tomando como referencia los principios desarrollados precedentemente, considero que debe mantenerse la imposición de costas efectuada por el primer juzgador. Entiendo que no existe la complejidad jurídica esgrimida por el recurrente que justifique un apartamiento del principio general en materia de costas, máxime cuando no se ha explicado en el recurso interpuesto cuáles fueron las dificultades que debió afrontar y que le impidieron que prosperen sus planteos deducidos (argto. arts. 260, 261 y ccdtes. del C.P.C.). Por otra parte, la razón fundamental por la que no prosperaron los planteos efectuados por el apelante fue la falta de sinceridad de las manifestaciones vertidas en la escritura cuyo contenido se cuestionó en autos y cuyo conocimiento data desde un momento primigenio a la interposición de las presentes acciones y defensas (arts. 375 y 384 del C.P.C.). Así las cosas, corresponde mantener la condena en costas efectuada en la instancia de origen (art. 68, 260, 261, 375, 384 y ccdtes. del C.P.C.). ASI LO VOTO. El Sr. Juez Dr. Rubén D. Gerez votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA LA SRA. JUEZ DRA. NELIDA I. ZAMPINI DIJO: Corresponde: I) Rechazar los recursos de apelación deducidos a fs. 879 del Expte. N° 155.535 y 441 del Expte. N° 145.429 y, en consecuencia, confirmar la sentencia única dictada a fs. 856/876 del Expte. N° 155.535 y 419/439 vta. del Expte. N° 145.429. II) Imponer las costas al recurrente vencido (art. 68 del C.P.C.). III) Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 de la ley 8904). ASI LO VOTO. El Sr. Juez Dr. Rubén D. Gerez votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. En consecuencia se dicta la siguiente SENTENCIA Por los fundamentos dados en el precedente acuerdo: I) Se rechazan los recursos de apelación deducidos a fs. 879 del Expte. N° 155.535 y 441 del Expte. N° 145.429 y, en consecuencia, se confirma la sentencia única dictada a fs. 856/876 del Expte. N° 155.535 y 419/439 vta. del Expte. N° 145.429. II) Las costas se imponen al recurrente vencido (art. 68 del C.P.C.). III) Se difiere la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 de la ley 8904). Notifíquese personalmente o por cédula (art. 135 del C.P.C.). Devuélvase. NELIDA I. ZAMPINI RUBEN D. GEREZ Marcelo M. Larralde Auxiliar Letrado 001318E