

Venta Simulada De Inmueble Prueba De Presunciones Discernimiento Viciado

JURISPRUDENCIA

Venta simulada de inmueble. Prueba de presunciones.

Discernimiento viciado Se confirma la sentencia que rechazó la demanda de simulación, pues no hay, en la causa, elementos que sustenten la afirmación de que el acto de venta del inmueble haya sido simulado. En General San Martín, a los 26 días del mes de mayo de dos mil quince, se reúnen en Acuerdo Ordinario los señores Jueces de la Sala Primera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Martín, los Dres. Carlos Ramón Lami y Manuel Augusto Sirvén y en virtud del Acuerdo Extraordinario N° 666/2008, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: "ARCANGELI, JOSE C/ ARCANGELI, ANGELA Y OTROS S/ SIMULACION", y habiéndose practicado oportunamente el sorteo que prescriben los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del Código Procesal, resultó del mismo que la votación debía realizarse en el orden siguiente: Dres. Sirvén y Lami. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1 ¿Es ajustada a derecho la resolución apelada? 2 ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A la primera cuestión el señor Juez Dr. Sirvén dijo: I) La sentencia dictada a fs. 383/388, rechazó la demanda de simulación promovida por JOSE ARCANGELI contra ANGELA ARCANGELI, JUAN CARLOS RASTELLI, CESAR LEONARDO RASTELLI ARCANGELI, MATIAS EZEQUIEL RASTAELLI ARCANGELI y FEDERICO NICOLÁS RASTELLI ARCANGELI. Impuso las costas a la parte actora y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes. II) El pronunciamiento fue apelado por el actor a fs. 389, sustentando el recurso mediante la pieza de agravios obrante a fs. 431/434 y vta., recibiendo la réplica de los demandados a fs. 436/440. III) Sin perjuicio de la escasa claridad que resulta de la pieza de agravios, donde se entremezclan al objeto de la demanda componentes afectivos derivados del vínculo familiar que une a las partes de autos, surgen los siguientes agravios: El actor primeramente se agravia, en razón que la sentencia de grado, a su juicio, se aparta de las reglas de sana crítica, arribando a conclusiones contrarias a las reglas de la lógica y la experiencia. Seguidamente, expresa que se encuentra probado a través de los testimonios rendidos, que la codemandada Ángela Arcangeli (hermana del actor) administró siempre tanto los bienes de sus padres como la persona de éstos y, dada la fuerte personalidad de su hermana y la bonhomía de sus padres, resulta, a su juicio, un hecho que podría facilitar una simulación. Agrega que al haberse "llevado -dicha codemandada- a su madre a vivir con ella" pudo aprovecharse de sus padres dada su ancianidad, debilidad física y psíquica e inexperiencia en disponer bienes, particularmente inmuebles. Continúa la queja, por cuanto el a quo otorgó relevancia al testimonio del escribano Sáenz, cuando éste faltó a la verdad en sus dichos al consignar datos no reales. Se queja por la incorrecta valoración que hiciera e a quo respecto del informe producido por la Clínica Privada de Salud Mental, ya que a su entender su madre tuvo un intento de suicidio "por estar disgustada por su vida y rencor contra buena parte de la familia", sumado a la enfermedad de Parkinson, considera que tales padecimientos afectaron el discernimiento de aquella. Otro tópico de la queja, lo es relativo al precio de la venta del inmueble, dada la disparidad existente, a su juicio, entre el precio que resulta de la escritura y lo abonado por los compradores, concluyendo que se estaría en presencia de una donación y no una real venta. Consecuentemente, solicita se revoque la sentencia, haciéndose lugar a al demanda con costas. IV) A los fines de una mejor comprensión de la cuestión, es menester realizar una breve reseña de las circunstancias fácticas relevantes de la controversia de autos. El actor promueve demanda por simulación de venta del inmueble sito en la calle Santos Vega ... de la localidad de Villa Bosch, Pdo. de Tres de Febrero, Provincia de Bs. As. Relata que al producirse el fallecimiento de sus padres, tomó conocimiento que dicho bien se había transmitido mediante una venta simulada a los hijos menores de su hermana, quienes fueron representados por sus padres en ejercicio de la Patria Potestad. Afirma que dicha simulación se produjo, aprovechándose de la necesidad, ligereza y estado de salud de sus padres, ambos enfermos. Refirió que su padre sufrió amnesia y convulsiones cerebrales durante los últimos veinte años, siendo operado en el Hospital "Bocalandro" de un tumor maligno. Su madre, sufría de algún trastorno mental, lo que fue probablemente aprovechado para hacer firmar la escritura de venta del inmueble objeto de autos. A su turno, los codemandados Ángela Arcangeli (hermana del actor) y Juan Carlos Rastelli ambos por su propio derecho y en representación de sus hijos menores, negaron todos los hechos de la demanda. Según su versión de los hechos, relató que después de fallecer el padre de la coactora Arcangeli se llevó a su madre a vivir con ella. Agrega que durante dos años el actor no fue a visitarla y precisamente, luego del deceso de su madre se entera -el accionante- que sus padres habían realizado de buena fe y a favor de sus nietos la transferencia del inmueble. A raíz de ello, el actor inició acción judicial contra su hermana y cuñado por entender que la venta no lo fue de la manera descripta. Respecto de la enfermedad de sus padres, aducen que la operación que le hicieran a su padre no fue de un tumor maligno cerebral, sino un melanoma en el cuero cabelludo. Por su parte, su madre tuvo una crisis nerviosa, pero nunca tuvo alterada de sus funciones mentales como tampoco intento de suicidio. En síntesis, explica que no hubo simulación

aprovechándose de sus padres, sino una compraventa a favor de sus nietos. V) En resumen, los agravios dirigidos hacia la sentencia de grado, giran en torno a las siguientes cuestiones esenciales: que el acto jurídico celebrado por los demandados resulta ser una donación encubierta bajo la figura de una compraventa, valiéndose aquéllos del estado de salud de los vendedores -padres de las partes de autos- que les impidió comprender la naturaleza del acto, y en cuanto al precio pactado en el acto notarial, difiere éste con los valores de mercado. En definitiva, lo que pretende el apelante mediante la revocación de la sentencia de grado solicitada, es la declaración de la simulación del acto jurídico que celebraron los demandados con sus padres y con ello -aunque no se dice explícitamente- traer el bien objeto de dicho negocio jurídico a la colación. VI) Primeramente, deviene necesario distinguir entre las donaciones ostensibles, las no ostensibles, las disimuladas, las presumidas disimuladas por la ley y las donaciones nulas. (LLAMBIAS, Jorge J. y MENDEZ COSTA, Ma. Josefa; Código Civil Anotado, Doctrina-Jurisprudencia, t. V-B, págs. 215 y sgts., ed. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1992). De la enumeración que precede resulta de interés a los fines de la causa la donación disimulada o actos simulados (BUERES-HIGHTON, Cód. Civil y normas complementarias, t. 6, pág. 521, ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2001), pues en los hechos tenemos un contrato de compraventa celebrado entre los causantes Vicente Arcangeli y y Lucia Achilli con los demandados de autos, tratándose de establecer si los primeros tenían la capacidad suficiente para otorgar el acto y si la donación se encubre bajo la apariencia de un acto oneroso. A tales fines, deberá recordarse que la prueba de que el acto ostensible es simulado corresponde, por supuesto, a quien lo alega (art. 375 del CPCC). Para ello puede valerse de cualquier medio de prueba, pero será seguramente la de presunciones la de mayor valor, porque en casos como estos, los interesados en fraguar el acto seguramente habrán tomado las precauciones necesarias para ocultarlo y para borrar todos los rastros que pudiera dejar con la intención de desvanecer cualquier elemento probatorio posterior (conf. SCBA causa Ac. 43.217, sentencia del 4XII1990). Sin embargo, dicho medio probatorio requiere, para poder generar convicción, del cumplimiento de ciertos recaudos o requisitos: así, debe estar constituida por una serie de elementos que, por su número, precisión, gravedad y concordancia, permitan la inferencia autorizada por la norma del art. 163 inc. 5° apartado segundo del C.P.C.C. De los elementos reunidos en autos, surge que a fs. 220/226 se encuentra agregada la escritura n° 89 fechada el 11/3/2004, por una parte comparecieron Vicente Arcangeli y Lucía Achilli, ésta última prestando el consentimiento en los términos del art. 1277 del C.Civ. y por la otra los cónyuges Juan Carlos Rastelli y Angela Arcangeli, ambos en nombre y representación de sus hijos menores César Leonardo, Matías Ezequiel y Federico Nicolás. Habiéndose formalizado la venta del inmueble de autos, entre los dos primeros en favor de las tres últimas personas menores indicadas. El notario interviniente, deja expresa constancia que las personas mayores intervinientes en el acto jurídico, resultan ser hábiles, capaces y de su conocimiento. En cuanto a la capacidad de los vendedores, de los testimonios rendidos, se desprende que unos declararon que los vendedores tenían poca instrucción y que Vicente Arcángel presentaba convulsiones que calificaron de epilepsia? (fs. 213/vta; 215/vta.); otros, que a Vicente le había salido un quistecito? en el cuero cabelludo, que Vicente habida sido operado de un bultito de grasa? en la cabeza, pero después de la operación quedó bien y Lucía, no tenía problemas, que Lucía estuvo internada poco tiempo...que no fue una cosa grave...?(fs. 320/vta. 322/vta., 323/324, 325/326, 332/333). De tal modo, dichos testimonios, en cierta medida se neutralizan unos con otros y dada su vaguedad e imprecisión, no resultan, a mi entender, relevantes para la dilucidación de la causa. Sin embargo, resulta importante, la declaración del escribano otorgante del acto, Carlos A. Sáenz (fs. 332), quien luego de señalar que conoció a las partes intervinientes de la compraventa, indicó que ...se trató de una operación clásica donde las personas se constituyeron, expusieron el contrato en el punto en que unos querían vender a los otros, que los comparecientes eran mayores de edad, que el monto de la operación cree que era \$... y que los vendedores recibieron el precio en efectivo...?. También posee incidencia gravitante, la Historia Clínica labrada en el Hospital ?C.A. Bocalandro? agregada a fs. 252/268, en la que surge el diagnóstico presuntivo de Vicente Ancangeli, quien padece de un ?Melanoma de cuero cabelludo?, refiriendo en la foja quirúrgica a un ?Melanoma en cuero cabelludo?, desmintiendo de tal manera, que dicha persona padecía de un ?tumor cerebral?. Agréguese, en apoyo de tales circunstancias, el resultado negativo de la TAC de cerebro, agregada a fs. 40/41. En cuanto a Lucía Achilli, del informe agregado a fs. 234/235 surge que la misma ingresó a la Clínica Privada de salud mental ?El Chalet SRL? el día 19/12/2004 ?a raíz de un intento de suicidio...?, que según manifestaciones de la misma ?estaba disgustada por su vida y rencor contra buena parte de la familia?. Agrega dicho informe, el diagnóstico en cuanto al ?trastorno de la personalidad, enfermedad de Parkinson, falta de medios económicos?. Siendo dada de alta el 27/1/2005. Surgiendo de todo ello, que el lapso de internación duró un mes y ocho días. Así pues, de los elementos referenciados, no surge que los vendedores -padres de los contendientes- padecieran de una patología que haya viciado su voluntad, es decir su discernimiento. En otras palabras no se encuentra acreditado que el discernimiento como aptitud psíquica que tiene toda persona humana para comprender los actos que realiza, se encuentre afectado total o parcialmente (doct. art. 921 del C.Civ.). Ello así, puesto que de las dolencias padecidas por los otorgantes referenciadas precedentemente, propias de la edad de los mismos, no puede predicarse seriamente una incapacidad que pueda afectar el acto jurídico en cuestión, habida cuenta que la capacidad de las personas humanas

se presume, encontrándose dicha presunción ínsita como principio general del derecho. Tal es así, que el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación próximo a entrar en vigencia (1/8/2015), establece expresamente en el art. 22 que "toda persona humana goza de la aptitud para ser titular de derechos y deberes jurídicos. La ley puede privar o limitar esta capacidad respecto de hechos, simples actos o actos jurídicos determinados?". Así las cosas, las incapacidades o restricciones a las mismas deben ser efectivamente acreditadas y declaradas judicialmente (arts. 141, 142 y conchs. del C.Civ.), cuestión esta que en la especie no acaece.

Finalmente, ninguna prueba acumulada en autos, pone en evidencia que el acto objeto de nulidad se halle afectado por vicios tales como, error, dolo, violencia o intimidación (art. 954 del C.Civ.) por parte de los otorgantes. De tal modo, queda sellada la suerte de la parcela del recurso. En cuanto al agravio sobre el precio de venta de inmueble objeto de autos, la tasación obrante a fs. 246 y vta. informa que el precio de mercado inmobiliario asciende a la suma de \$... La explicación brindada por el perito, refiere a que el precio estimado lo ha sido al mes de julio de 2011, dado que no fue requerido por las partes que se informe el valor al mes de marzo de 2004 (momento de celebración el acto notarial impugnado). Por otra parte, de la escritura traslativa de dominio que data del 11/3/2004 (fs. 220/226) surge que el precio de la operación se convino en la suma de PESOS ... (\$...). Es así que, el tiempo transcurrido de siete años entre la tasación y escritura indicada, ha incidido sensiblemente sobre la diferencia de aquellos guarimos. De ello se sigue, que no pueda concluirse seriamente la existencia de un aprovechamiento de la situación por parte de los compradores -demandados- que haya traído aparejada una ventaja patrimonial, desproporcionada y sin justificación (arg. Art. 954 segunda parte del C.Civ.), en virtud de la cual pueda entenderse que la intención de las partes fue la de celebrar contrato de donación bajo la apariencia de otro (art. 955 del C.Civ.). De todo ello, estimo que se ha partido sobre una base frágil, por cuanto no hay en la causa, ni del análisis de la prueba producida ni tampoco otras consideraciones que sustenten la afirmación de que el acto haya sido simulado; por el contrario, parecería que la actora le hubiera bastado con tener conocimiento del acto para quitarle a éste toda nota de sinceridad. En ese sentido, no resultó suficiente el aporte y despliegue de medios probatorios por parte del accionante sobre quien pesaba la carga de acreditar la falsedad del acto; no resultando apropiado en esta instancia, recurrir a las llamadas "cargas probatorias dinámicas", por cuanto éstas pueden producir un desequilibrio en las cargas que pesan sobre las partes, razón por la cual, deben aquéllas, ponerse de manifiesto al momento de constituirse la relación jurídico procesal, para evitar sorprender a las partes en cuanto al ofrecimiento del material probatorio que se encuentra involucrada las garantías constitucional del debido proceso y defensa de las los litigantes (art. 18 de la CN y arts. 34, 36 y 375 del C.P.C.C.). Acoplado a ello, emerge de autos la orfandad en cuanto a la existencia de indicios suficientes para arribar a presunciones que resten valor al acto jurídico impugnado. Ergo, me lleva a proponer la confirmación de la sentencia apelada y que las costas de esta instancia sean impuestas al recurrente por resultar vencido (art. 68 del C.P.C.C.). Con los alcances expresados voto por la afirmativa. El señor Juez Dr. Lami, votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. A la segunda cuestión el señor Juez, Dr. Sirvén dijo: Atento el resultado de la votación a la cuestión anterior, corresponde: I) CONFIRMAR la sentencia apelada. II) Proponer se impongan las costas de esta instancia al recurrente vencido (art. 68 del C.P.C.C.) Así lo voto. El señor Juez Dr. Lami, votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto: I) SE CONFIRMA la sentencia apelada. II) SE IMPONEN las costas de esta instancia al recurrente vencido (art. 68 del C.P.C.C.), REGISTRESE. NOTIFIQUESE. FIRME LA PRESENTE VUELVAN LOS AUTOS AL ACUERDO A LOS FINES DE PRACTICAR LA REGULACION DE LO HONORARIOS QUE CORRESPONDAN (art. 31 del Decreto Ley 8904). 002468E