

Accion De Simulacion Finalidad Acto Simulado Inmueble Impuestos Y Tasas Caracteristicas

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Acción de simulación. Finalidad. Acto simulado. Inmueble. Impuestos y tasas. Características Se resuelve desestimar los recursos de nulidad y apelación contra la sentencia que rechaza la acción de simulación que pretendía la anulación de un contrato de compraventa del inmueble objeto del litigio En la ciudad de Reconquista, a los 01 días de Agosto de 2016, se reúnen los Jueces de esta Cámara, Dres. Aldo Casella, María Eugenia Chaperó y Santiago Dalla Fontana, para resolver los recursos interpuestos por la parte actora contra la resolución dictada por el señor Juez de Primera Instancia en lo Civil y Comercial de la Primera Nominación, Distrito N° 4, de esta ciudad de Reconquista Santa Fe, en los autos: "Mareco, Delia Rosa c/ Pividori, Claudio Martín y/u otra s/ J. Ordinario de Simulación", Expte. N° 218, año 2009. Acto seguido el Tribunal establece el orden de votación conforme con el estudio de autos: Casella, Chaperó y Dalla Fontana y se plantean las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Es nula la sentencia apelada? SEGUNDA: ¿Es justa la sentencia apelada? TERCERA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A la primera cuestión el Dr. Casella dijo: La recurrente luego de exponer sus agravios en grado de apelación, sostiene el recurso de nulidad mediante una remisión a esos argumentos. Agrega que la sentencia es infundada y que sólo se sustenta en pautas de excesiva constrictión, lo cual redundaría en menoscabo de la adecuada fundamentación exigible de los fallos judiciales, lesionando gravemente el derecho de defensa. Concluye que amén de la falta de citas legales, doctrinarias y jurisprudenciales, la sentencia no ha considerado adecuadamente el plexo probatorio desplegado por su parte como así tampoco las restantes circunstancias de la causa, reduciéndose a su criterio, a meras afirmaciones dogmáticas. No obstante el esfuerzo argumentativo de la recurrente, sus críticas no denotan más que una mera disconformidad con el fallo alzado. En primer lugar, el fallo luce adecuadamente fundado y la recurrente no se ha visto imposibilitada de cuestionarlo al sostener el recurso de apelación, lo que descarta la procedencia de la nulidad planteada. Asimismo, la remisión a los agravios vertidos en grado de apelación denota que más allá del acierto o error del a quo o la brevedad o no de sus argumentos, el mismo ha sostenido su decisión en forma adecuada, permitiendo a la recurrente hacer uso de su derecho de defensa expresando agravios. No advierto tampoco irregularidades que hagan menester considerar de oficio la cuestión planteada, por lo que voto por la negativa. A la misma cuestión, la Dra. Chaperó vota en igual sentido y el Dr. Dalla Fontana luego de analizar la cuestión se abstiene de emitir opinión conforme lo dispuesto por el art. 26 de la ley 10.160. A la segunda cuestión, el Dr. Casella dijo: La Sra. Delia Rosa Mareco mediante representante inicia acción de simulación contra el Sr. Claudio Martín Pividori y la Sra. Silvana Patricia Cabrera, con la pretensión de que se declare la nulidad del contrato de compraventa celebrado en el mes de abril de 2005, entre Justo Mareco y los demandados, negocio en el cual aquel le transfiriera a estos el dominio del inmueble objeto del proceso. Relata que el contrato fue formalizado en escritura pública autorizada por la escribana Daniela Alegre e inscripta en el Registro de la Propiedad bajo el nro. 42228 folio 779 tomo 233 par Dpto. General Obligado, apuntando que el señor Mareco falleció en el año 2006, que nunca abandonó la posesión del referido inmueble donde estaba emplazado su hogar y que en el referido sitio la actora levantó una vivienda en la cual continúa habitando. Contestada la demanda por los accionados solicitando sea rechazada, y producida y agregada la prueba y los alegatos, el 16 de Febrero de 2009 el Juez a quo resuelve rechazar la demanda de nulidad del acto jurídico, con costas del proceso a la actora. La actora apela dicha decisión y expresa agravios a fs. 189/193. Al hacerlo, manifiesta que lo agravia que la sentencia considere que siendo el Sr. Mareco un analfabeto el acto es igualmente válido por haber firmado a ruego una tercera persona. Cuestiona que debió tenerse en cuenta que la persona que firmó a ruego es la madre de uno de los compradores (Silvana Patricia Cabrera). Y que en definitiva, el hecho de resultar analfabeta una de las partes, merece la importancia del caso ya que, a contrario de lo sostenido en la sentencia, debe considerarse que es insólito que una persona analfabeta y que no aprendió a estampar su firma, haya podido comprender una operación inmobiliaria que implica el conocimiento de los valores de mercado, así como manejarse con las distintas circunstancias del caso. Asimismo, argumenta que la afirmación del a quo de que el causante no se encontraba en estado senil o disminuido su capacidad intelectual o cognitiva, no es sustento para la decisión, ya que el ser analfabeto nada tiene que ver con la lucidez de la persona y que por ello no necesariamente todos sus actos deben quedar sometidos a interdicción total. Asimismo, la recurrente sostiene que lo agravia la sentencia apelada (fs.190 vta.) por cuanto descarta un acto simulado en razón de que no se ha demostrado que la actuación de Justo Mareco en el acto simulado (venta de su inmueble) haya sido falsa por haber suscripto tal acto como la impresión de su huella digital por no saber leer ni escribir, como así también por no haberse atacado el instrumento que documentó la operación comercial. Muestra su desacuerdo con ello, en cuanto sostiene que el acto es simulado; a su criterio, hay cláusulas que

no son sinceras, señalando particularmente el precio que se pagó por la vivienda y que no fue entregada la posesión del mismo, por lo que no se vio perfeccionado el acto de transmisión dominial. Concluye en este punto que sin lugar a dudas se trata de un acto simulado por cuanto ha sido éste un caso de divergencia entre la voluntad y su declaración, considerando que Justo Mareco hizo una declaración de voluntad que no ha coincidido con su real querer interno, al vender su propiedad a un precio que nada tenía de real y que si bien es exacto la afirmación del sentenciante cuando sostiene que quien firma a ruego lo hace por expreso pedido de quien no puede o no sabe hacerlo, ello no se condice con la realidad de los hechos ya que según sus dichos fue la Escribana quien dispuso la firma a ruego por quien resultó ser familiar del comprador. En su tercer agravio hace hincapié en el precio pagado por la venta del inmueble en cuestión. Señala que los nueve mil pesos supuestamente abonados por el comprador a Justo Mareco no tienen relación con los valores aportados en el proceso tales como los ochenta y cien pesos que valía el metro cuadrado o los treinta o treinta y cinco mil pesos que valía el terreno (se apoya en testimoniales de fs. 132 vta., e informativa de fs. 125). Por otra parte, considera que la demandada no puede explicar con claridad cómo abonó la suma de nueve mil pesos por la compra de la vivienda, mientras que quedó un saldo que supuestamente abonó la actora en cuotas, consistente en la suma de \$5125,15. Sin perjuicio que la suma de las dos cantidades sigue siendo un precio vil, se pregunta cómo ésta última suma no ha sido mencionada en la escritura. Finalmente, la recurrente sostiene que el a quo se equivoca ya que no se cuestiona la validez o no del instrumento en sí, aclarando que por ello no se ha redargüido de falso el mismo, sino que discute que se han insertado hechos inexistentes, irreales e irregulares como lo fue la compraventa de inmueble que contiene el instrumento en cuestión, argumentando que el sentenciante se equivoca en el análisis de la nulidad pretendida ya que la misma fue dirigida al acto de compraventa y no a la escritura. Y se agravia por la imposición de costas.

Ingresando al tratamiento de los agravios, por razones de método he de considerar el primer y segundo agravio en forma simultánea. Adelanto que deben ser desestimados. Es que resulta que si tenemos en cuenta que la acción intentada tiene por fin que se reconozca judicialmente la inexistencia del acto ostensible, y con ello queden desvanecidos los efectos que se imputaban a dicho acto (Conf. Llambías, J.J., Código Civil Anotado. Doctrina y Jurisprudencia. T. II-B. Pág. 123. Abeledo-Perrot) propio de una acción de simulación, esto no aparenta ser lo que la recurrente intenta demostrar, pues tanto en la demanda como en sus agravios la actora hace hincapié en cuestiones como que el Sr. Mareco - vendedor - era analfabeto y no pudo comprender una operación inmobiliaria, como así también en la relación de parentesco que une a la compradora con quien firmó a ruego. Es decir, se trata de afirmaciones y elementos que conllevarían a la nulidad de un acto viciado por una lesión, pero no a la procedencia de una acción de simulación donde se propone dejar al descubierto el acto realmente querido, y anular el aparente. Así, partiendo de ese equívoco no existen pruebas de que el acto celebrado entre el Sr. Mareco y los demandados haya sido simulado, habida cuenta que no se han demostrado todos los requisitos propios de un acto de dichas características, los que según la doctrina son: 1) una declaración de voluntad disconforme con la intención efectiva del sujeto; 2) Concertada de acuerdo entre las partes del acto simulado; 3) con el propósito de engañar a terceros (ob. Cit. Pág. 121). No se ha podido demostrar que la declaración de voluntad expresada por el vendedor con una firma a ruego (fs. 40 y vta.) sea disconforme con la intención efectiva. A tal punto que, contrariando la simulación esgrimida en la demanda, la propia actora cobró las cuotas pendientes (fs. 51), y los demandados - compradores en el acto - le han permitido al vendedor y su concubina mediante un contrato de comodato (fs. 7 y vta.) vivir hasta el día de su muerte en el inmueble objeto de la controversia. Tampoco puede apreciarse el propósito de engañar a terceros - en este caso a la actora, hija del Sr. Mareco - quien como dije firmaba los recibos de las entregas de dinero por parte de la Sra. Cabrera, aquí codemandada, como lo reconoce en la primera posición del pliego obrante a fs. 158/159, donde también reconoce dicha documental. Circunstancia que también descartaría un supuesto de lesión acudiendo a la reconducción de las postulaciones de la actora, pues de allí se obtiene que no existió un aprovechamiento de la necesidad o ligereza del Sr. Justo Mareco que recibía el dinero de la compraventa por intermedio de su hija. Por otra parte, la recurrente señala que el precio que se ha abonado por el inmueble del Sr. Justo Mareco es vil; no obstante, se pregunta cómo abonó la demandada la suma de nueve mil pesos por la compra de la vivienda, mientras que quedó un saldo que supuestamente abonó a la actora en cuotas, consistente en la suma de \$5.125,15, que no es mencionado en la escritura, aunque igualmente considera que sigue siendo un precio vil. Si bien de la informativa de fs. 125 puede obtenerse que el valor del inmueble era mayor al precio abonado por los codemandados, no se puede soslayar que el codemandado Pividori se hizo cargo del impuesto inmobiliario y tasa general de inmuebles, como consta a fs. 52/59. Aunque ésta no se trata de una obligación ambulatoria o también llamadas propter rem, es decir, ¿aquellas que descansan sobre determinada relación de señorío sobre una cosa y nacen, se desplazan y se extinguen con esa relación; es decir, que la posición de obligado depende de una relación de derecho y de hecho (real)? (conf. Betti, "Teoría General de las Obligaciones", traducción al castellano, ed. Revistas de Derecho Privado, Madrid, 1969, tomo 1, página 16 en plenario Servicios Eficientes S.A. c/ Yabra, Roberto Isaac s/ Ejecución Hipotecaria. 18 de Febrero de 1999. CAM. NAC. DE APELACIONES EN LO CIVIL. Capital Federal, C.A.B.A.) por no tener un origen ex lege, es improcedente, e infrecuente, que los impuestos, tasas y demás contribuciones devengadas hasta la toma de posesión del inmueble deban ser

afrontados por el comprador. Por ello se ha declarado que ¿tales deudas deben ser soportadas por el anterior propietario e inclusive en el caso de que no existan bienes de éste para solventarlas, pues, en tal supuesto, debe considerarse que existe quebranto? (conf. Lezama, Julio, "El remate Judicial de un inmueble y los certificados que acrediten la situación del dominio y las cargas que lo afectan", Jurisprudencia Argentina, tomo 1594- III, sección doctrina, página 10;... ¿Servicios eficientes S.A. c/Yabra...?). De este modo, no es un detalle menor al momento de apreciar el precio del inmueble que los que lo adquirieron se hicieran cargo de los impuestos y tasas aun cuando no se encontraban obligados a hacerlo, ya que permitieron al vendedor permanecer en la vivienda por un contrato de comodato. Con respecto al agravio que refiere a cómo han afrontado el pago, del material probatorio acompañado surge que ambos codemandados tenían trabajo y bien podían hacer frente a dicha obligación. Así consta a fs. 60 el recibo de sueldo de la Sra. Cabrera y a fs. 35/38 que el Sr. Pividori es titular de una despensa y carnicería. Por último, podría admitirse la crítica del recurrente acerca de que el sentenciante se detuvo incorrectamente en el análisis de la eventual nulidad del instrumento público, sin advertir que la misma fue dirigida al acto de compraventa y no a la escritura. Sin embargo, por una parte está claro que el a quo rechazó la demanda fundamentado particularmente en las condiciones de la compraventa, y, por otra parte, con la desestimación de los agravios precedentemente considerados el cuestionamiento carece de interés para la resolución de la causa. En definitiva, coincido con la sentencia alzada en que la compraventa ha sido legítima, la declaración de la voluntad de las partes se condice con la intención del vendedor, no existió propósito de engañar a terceros y tampoco esconde otro acto legítimo, sino que exterioriza el que realmente celebraron los otorgantes. Asimismo, aun recurriendo a la reconducción de las postulaciones de la actora, tampoco se puede considerar un acto lesivo por las condiciones de analfabeto del vendedor, de acuerdo a los motivos anteriormente expuestos.

En consecuencia voto por la afirmativa, por lo que corresponde confirmar la sentencia alzada con costas de esta instancia a la recurrente perdidosa. A la misma cuestión, la Dra. Chaperó vota en igual sentido y el Dr. Dalla Fontana luego de analizar la cuestión se abstiene de emitir opinión conforme lo dispuesto por el art. 26 de la ley 10.160. A la tercera cuestión, el Dr. Casella dijo: atento al resultado precedente, corresponde adoptar la siguiente resolución: 1) Desestimar los recursos de nulidad y apelación; 2) Confirmar la resolución alzada; 3) Imponer las costas al recurrente; 4) Regular los honorarios de Segunda Instancia de los letrados actuantes en el 50% de la regulación firme de Primera Instancia. A la misma cuestión, la Dra. Chaperó vota en igual sentido y el Dr. Dalla Fontana luego de analizar la cuestión se abstiene de emitir opinión conforme lo dispuesto por el art. 26 de la ley 10.160. Por ello, la CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL, COMERCIAL Y LABORAL DE LA CUARTA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL RESUELVE: 1) Desestimar los recursos de nulidad y apelación; 2) Confirmar la resolución alzada; 3) Imponer las costas al recurrente; 4) Regular los honorarios de Segunda Instancia de los letrados actuantes en el 50% de la regulación firme de Primera Instancia. Regístrese, notifíquese y bajen. CASELLA Juez d e Cámara CHAPERÓ Juez de Cámara DALLA FONTANA Juez de Cámara (EN ABSTENCIÓN) WEISS Secretario de Cámara Nota:

(*) Sumarios elaborados por Juris online.

010114E