

Compraventa De Inmuebles Simulacion Nulidad De La Compraventa Rechazo De La Demanda Buena Fe

JURISPRUDENCIA

Compraventa de inmuebles. Simulación. Nulidad de la compraventa.

Rechazo de la demanda. Buena fe Se revoca la sentencia apelada y se rechaza la demanda entablada por la cónyuge supérstite contra la sobrina del causante, donde peticiona la nulidad de la compraventa de un inmueble con reserva de usufructo, al concluirse que la celebración de dicho contrato tuvo por objeto cumplir con la voluntad de su cónyuge, es decir, reflejó la verdadera intención de las partes, mientras que todo pareció indicar que por alguna razón medió una suerte de arrepentimiento de parte de la actora respecto del negocio celebrado lo que choca abiertamente con los principios de la buena fe que inspiran la materia contractual.

En Buenos Aires, a los 15 días del mes de agosto del año 2017, hallándose reunidos los señores jueces integrantes de la Sala ?H? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, a los efectos de dictar sentencia en los autos: ?Estruch, Joaquina Mariana C/ Negrete, Lidia Teresa S/ Simulación - ordinario?, y habiendo acordado seguir en la deliberación y votado el orden de sorteo de estudio, el Dr. Fajre dijo: I.- La sentencia de fs. 577/583 hizo lugar parcialmente a la demanda entablada por Joaquina Mariana Estruch contra Lidia Teresa Negrete, y declaró simulada la compraventa realizada las nombradas con relación a la nuda propiedad del inmueble sito en Av. Pedro Goyena ..., piso ..., unidad funcional N° ... de esta ciudad, formalidad por escritura N° ... del 8 de abril de 2009 pasada por ante el registro del notario Marcelo Fabián Schillaci. Asimismo, declaró que el negocio importó una donación de la nuda propiedad de Joaquina Mariana Estruch a favor de Lidia Teresa Negrete, con reserva de usufructo vitalicio y gratuito. Contra dicho pronunciamiento se alzaron ambas partes. La demandada, cuyos agravios lucen a fs. 592/598, critica la decisión de la Sra. juez a quo, pues señala que nunca simuló acto jurídico alguno, ya que fue la actora quien determinó qué negocio jurídico debía realizarse respecto del bien inmueble en cuestión. La agravia el hecho de que en la sentencia se haya considerado insincero el negocio jurídico, ya que señala haber actuado con convicción y buena fe. Asimismo, se queja de la consideración respecto de lo abonado por a la compraventa como un precio ?vil?, así como de la imposición de las costas. Los mimos merecieron la réplica de fs. 614/621. Los agravios de la parte actora lucen a fs. 600/605. Sus críticas se centran en sostener que la sentencia ha incurrido en una incongruencia extra petita al haber declarado la existencia de una donación, no solicitada ni alegada por ninguna de las partes en este proceso. Entiende que la intención común de las partes fue que la demandada adquiriera el inmueble después de la muerte de la actora. Esa voluntad que la propia sentencia reconoce es la que obsta a que se declare la existencia de una donación, por lo que solicita se revoque tal declaración y se declare la nulidad de tales escrituras disponiéndose la rectificación registral. Tales quejas fueron respondidas 607/612 II.- Así las cosas, corresponde previamente fijar el encuadre jurídico que habrá de regir esta litis. En ese orden de ideas, entiendo que la simulación que invoca la actora afectaría al contrato de compraventa con reserva de usufructo, desde el mismo momento de su celebración. Por lo tanto, en esta fase rige el principio tempus regis actum. Impera, como regla, el principio de no retroactividad de la ley nueva. En efecto, la ley vigente en el día de la conclusión del contrato es la que determina en cuanto al fondo y a la forma, las condiciones de validez del contrato. Una ley nueva no podría anular un contrato válidamente hecho bajo la ley anterior, ni ella podría validar un contrato nulo a tenor de ley precedente (Heredia, Pablo D., ?El derecho transitorio en materia contractual?, La Ley Online AR/DOC/2137/2015). Desde esta perspectiva, considero que resulta de aplicación al caso lo dispuesto por la normativa contenida en el Código Civil, hoy derogado, por aplicación de lo dispuesto en el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación, actualmente vigente, sin perjuicio de señalar, claro está, que a idéntica solución se arribaría aplicando las normas pertinentes de este último cuerpo legal. III.- Así, de acuerdo con lo dispuesto por el art. 955 del Código Civil, la simulación tiene lugar cuando se encubre el carácter jurídico de un acto bajo la apariencia de otro, o cuando el acto contiene cláusulas que no son sinceras, o fechas que no son verdaderas, o cuando por él se constituyen o transmiten derechos a personas interpuestas, que no son aquellas para quienes en realidad se constituyen o transmiten.

Se ha definido a la simulación como la declaración de un contenido de voluntad no real, emitida conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo (Conf. Ferrara, Francisco, "La simulación de los actos jurídicos", 3a. ed., pág. 56). El primero encierra una declaración deliberadamente disconforme con la intención, por cuanto puede recubrir una diversa voluntad efectiva o que puede ser enteramente vacía. De ello se desprenden las dos especies de simulación: la absoluta y la relativa (Conf. Llambías, Jorge J., ?Parte General?, Tomo II, N° 1798, p. 531). En el segundo existe un acuerdo de las partes de no atribuir al acto los efectos que debe producir por su naturaleza. Es decir que, cuando la simulación es relativa, se disfraza un acto, se realiza aparentemente un negocio jurídico, queriendo y llevando a cabo en realidad otro distinto. O sea que hay dos negocios: el manifiesto,

fingido y el oculto, serio; el primero sirve para disimular el segundo. Pero lo que importa es el negocio verdadero que las partes quisieron ocultar, el que debe ser examinado atentamente, pues el hecho de que no esté prohibido proceder con simulación no significa que los negocios disimulados sean siempre lícitos y válidos. Precisamente uno de los casos de simulación de la naturaleza del contrato se da cuando se disimula un contrato de mutuo bajo la forma de una venta o una donación bajo esa misma figura (Conf. Ferrara, op. cit., ps. 205 y sigs.). A su turno, el art. 958 dispone que cuando en la simulación relativa se descubriese un negocio serio, no podrá ser anulado siempre que no haya una violación de la ley o perjuicio para terceros. Cuando la simulación es absoluta, en cambio, las partes no tienen intención de celebrar el acto o negocio, de modo que tras la apariencia nada ocultan de real, verdadero o serio. Generalmente se utiliza esta figura para defraudar a los acreedores, por ejemplo, ocultando un activo con el traspaso ficticio de bienes (Conf. Cifuentes, ob. cit., pág. 507). El fin principal que persiguen las partes al realizar el acto simulado es el de producir una disminución ficticia del patrimonio o un aumento aparente del pasivo para, de ese modo, frustrar la garantía de los acreedores e impedir su satisfacción. Este tipo de negocio es el medio más frecuente y más terrible a que acuden los deudores para hacerse insolventes en apariencia y escapar así al cumplimiento de sus obligaciones (Conf. Ferrara, op. cit., p. 174).

Desde otro punto de vista, la simulación es ilícita cuando se realiza en perjuicio de terceros o con un fin ilícito, por ejemplo, cuando el deudor enajena sus bienes para impedir que sus acreedores puedan ejecutarlos. IV.- En el caso, Joaquina Mariana Teresa Estruch promovió esta acción tendiente a que se declare la nulidad del contrato de compraventa con reserva de usufructo, celebrado entre ella y la demandada, con relación al inmueble antes mencionado. Así, señala que tras el fallecimiento de su esposo, resultó ser única titular de dominio del inmueble, que había sido adquirido durante su matrimonio y que antes de morir, su cónyuge le transmitió su deseo de que el bien fuera adquirido por su sobrina, aquí demandada, Lidia Teresa Negrete quien, según entiende, se aprovechó de la situación de especial vulnerabilidad por la que atravesaba y la convenció para que le vendiera el inmueble, a fin de evitarle la promoción de un ulterior juicio sucesorio, asegurándole que podría utilizarlo hasta su fallecimiento por medio de la reserva del usufructo vitalicio sobre el bien, cuando su voluntad era transferirle el inmueble con efectos posteriores a su muerte. Por ello el 8 de abril de 2009, vendió a la demandada la nuda propiedad del departamento, reservándose el usufructo vitalicio y gratuito sobre el mismo, y a requerimiento de la Sra. Negrete, se hizo constar en la escritura que había percibido la suma de \$ 50.000 antes de ese acto, importe que no percibió, ya que no se trataba de una venta real, sino de una transferencia gratuita del inmueble para después de su fallecimiento. Señala que posteriormente su salud se deterioró, por lo que decidió internarse en una institución geriátrica, y como sus recursos resultaron insuficientes para afrontar el costo de la internación, le solicitó a la demandada que vendieran el inmueble a fin de aplicar el precio que se obtuviera al pago de dichos gastos, a lo que se negó. Sostiene que la compraventa fue simulada, ya que la intención de ambas partes fue concretar un acto de última voluntad, tendiente a que la demandada adquiriese el bien después de su fallecimiento. Por su parte, Lidia Teresa Negrete al responder esta acción señaló que su tío Oscar Negrete exteriorizó públicamente su deseo de que ella adquiriese el dominio del inmueble de autos tras su fallecimiento. Dice que cuando la actora le hizo saber su intención de formalizar la transmisión del bien a su nombre, le manifestó que no contaba con suficiente dinero para concretar la operación. Fue así que su contraria le manifestó que sólo pretendía que se hiciese cargo del pago de la suma de \$ 50.000 en efectivo, además de los gastos notariales. Una vez que logró reunir ese importe, se lo entregó a la actora el 3 de abril de 2009, mientras que la escritura traslativa de la nuda propiedad con reserva de usufructo se suscribió el 8 del mismo mes. Sostiene que no ha mediado ningún acuerdo simulatorio entre las partes, ni se ha exteriorizado un acto jurídico distinto del realmente concluido. V.- De acuerdo con lo que surge de las constancias de autos, a través de la escritura n° ..., de fecha 8 de abril de 2009, pasada por ante notario Marcelo Fabián Schillaci, la Sra. Joaquina Mariana Teresa Estruch vendió a la Sra. Lidia Teresa Negrete, quien resulta ser su sobrina política, la nuda propiedad del inmueble ubicado en la Av. Pedro Goyena ..., ... piso, unidad funcional n° ..., de esta ciudad, reservándose el usufructo vitalicio y gratuito sobre el bien, por un precio de \$ 50.000, conforme surge del mencionado instrumento que luce a fs.548/51. La peritación técnica practicada concluyó que a la época de la operación, el inmueble se encontraba valuado en U\$S 76.800, el valor de su nuda propiedad ascendía a la suma de U\$S 67.584, mientras que los \$ 50.000 abonados por la demandada representaban la suma de U\$S 13.587, importe que equivalía al 20 % del valor de la nuda propiedad. Y en esto habré de coincidir con la Sra. juez a quo, en cuanto a que las observaciones efectuadas por la demandada al dictamen, no bastan para desvirtuar las conclusiones del experto, pues como bien los señaló este último, debe considerarse el precio de mercado y no el de la valuación fiscal, aun cuando haya sido este último el tenido en cuenta por las partes a los efectos de escriturar. Ambas partes están contestes en que fue el deseo del cónyuge de Joaquina Mariana Teresa Estruch, que el dominio del inmueble de autos quedara en cabeza de la aquí demandada y sobrina del causante, con posterioridad al fallecimiento de la aquí actora. De ello da cuenta la declaración del testigo Pablo Gustavo López, quien como letrado patrocinó a la actora en el proceso sucesorio de su cónyuge. Este señaló que la Sra. Estruch le hizo saber su intención de cumplir el deseo de su marido respecto del único bien inmueble transmitido en dicho sucesorio -que consistía en ?... dejárselo a su sobrina ... pero reservándose el

usufructo?-, aunque pretendía seguir viviendo en el departamento, de modo que el testigo le indicó que a tal efecto debía hacer reserva del usufructo del bien. Lo mismo puede decirse respecto de las declaraciones de los testigos propuestos por ambas partes, María Laura Giacossa, Nidia del Carmen Alejandrina Temporelli, Susana Beatriz Santisi, Ana María Pascual, Irma Frida Wallach y Daniel Edmundo Santiago, como bien se hizo constar en la sentencia. El notario Marcelo Schillaci, cuya declaración testimonial luce a fs. 414, refirió que la operación de llevó a cabo por el sistema de tracto abreviado y a requerimiento de la Sra. Estruch, a quien se le abonaron \$ 50.000 al firmarse el boleto de compraventa, ratificando el recibo oportunamente otorgado en la escritura. Además, señaló que la vendedora no evidenció ningún tipo de limitación a su capacidad en las reuniones que mantuvo con ella y con la Sra. Negrete, con anterioridad al acto escriturario, hablando precisamente del tipo de acto que quería instrumentar. Desde esa perspectiva, no tengo dudas que la compraventa con reserva de usufructo que emprendiera la actora tuvo por objeto cumplir con la voluntad de su cónyuge, esto es, que Lidia Teresa Negrete recibiera la propiedad del inmueble tras su fallecimiento. Es claro también, como bien señala la sentenciante, que para ello pudo haber redactado un testamento en favor de la beneficiaria, pero, como normalmente se hace en casos semejantes al presente, muy probablemente para evitar la promoción de un proceso sucesorio, decidieron que se transfiera a favor de la demandada la nuda propiedad del bien por un acto entre vivos, reservándose el usufructo de su vivienda a favor de la actora hasta el momento de su deceso. Sin embargo, no comparto la conclusión a la que se arriba en la sentencia apelada pues, partiendo de la base que existen, por un lado, un acto simulado que es ostensible, y por el otro, un acuerdo simulatorio, que es oculto y contiene la auténtica intención de las partes (Conf. Mosset Iturraspe, Jorge, ?Negocios simulados?, Tomo I, p. 15), a mi modo de ver, en el caso, no hay indicio alguno de un acto simulado, toda vez que el negocio efectuado, reitero, refleja la verdadera intención de las partes, y si decidieron hacerlo mediante una venta de la nuda propiedad con reserva de usufructo, por el sistema de tracto abreviado, en lugar de formalizarlo para después del deceso de la actora, ello tampoco sugiere una simulación, y mucho menos es posible admitir, como bien lo señala la sentenciante, que el negocio importó un testamento encubierto, lo que importaría un pacto sobre herencia futura, expresamente prohibido por el art.1175 del Código Civil, sino un modo de llevar a cabo el único acto tenido en miras por ambas partes, esto es, la efectiva transmisión de la nuda propiedad del bien en favor de la Sra. Negrete. Nótese además, que de acuerdo con lo declarado por López, el abogado que llevó adelante el juicio sucesorio del cónyuge de la actora, y por el notario Schillaci, la Sra. Estruch estaba en pleno uso de sus facultades mentales, sabía muy bien y estaba absolutamente convencida del tipo de acto jurídico que quería celebrar. En cuanto al precio acordado, debo señalar que, en primer lugar, no ha logrado desvirtuarse lo que surge de la escritura, en cuanto a que el mismo fue abonado por la Sra. Negrete a la actora. Pero además, ese importe por sí solo, lejos está de describir un acto insincero, máxime cuando con ello nadie se perjudicó sino, simplemente, denota la intención de la actora de beneficiar a la Sra. Negrete, pues no hay más prueba en autos que abone una posición en sentido contrario. Y digo que nadie se perjudicó porque la prueba producida en autos no revela que la actora se haya encontrado en una situación de vulnerabilidad patrimonial a la época en que aparece concertada la compraventa cuestionada, extremo que debió acreditar con el aporte de elementos de convicción. Me explico. Del informe emitido por la Asociación de Beneficencia Británica y Norteamericana (BABS), que luce a fs. 431, señala que la actora ingresó a ese Hogar pagando el arancel completo, sin ningún tipo de ayuda financiera. Con la contestación emanada del Banco Ciudad a fs. 355 se informa el saldo de la cuenta bancaria perteneciente a la actora a la fecha de su expedición, y sus movimientos desde el 1/3/2009 hasta el 6/3/2014. Es más, nótese también que el inmueble objeto de este acto cuestionado, luego del ingreso de la actora al mencionado Hogar, quedó vacío y cerrado, según lo declarado por los testigos indicados, y si realmente aquélla hubiera tenido las necesidades de índole económica que indica, nada le impedía alquilarlo y percibir esa renta e imputarla al pago de su internación, pues ella detenta el usufructo del ese inmueble. Por lo tanto, la circunstancia que apunta con relación a su necesidad económica para pagar el geriátrico con que intenta justificar la supuesta simulación llevada a cabo, a mi modo de ver, no se ha acreditado, tampoco lo ha sido que la voluntad declarada en el acto escriturario haya sido falsa, encubriendo una voluntad real, pues no hay prueba de ello. Todo lo contrario, más que un acto simulado, en el caso, todo parece indicar que por alguna razón que se desconoce, ha mediado una suerte de arrepentimiento de parte de la actora respecto del negocio celebrado, lo que choca abiertamente con los principios de la buena fe que inspiran la materia contractual en los términos del art. 1198y ccs. del Código Civil y con la teoría de los actos propios, según la que, una conducta semejante aparece como incompatible con el principio general de la buena fe, que impregna todo el ordenamiento jurídico y condena la adopción por el sujeto de actitudes reñidas con las que ha observado anteriormente en la misma relación jurídica (Conf. Moisset de Espanes, Luis, La teoría de los propios actos y la doctrina y jurisprudencia nacionales, LL 1984-A-152). En síntesis, no advierto en el caso elementos que me permitan concluir que ha mediado acto simulado alguno en el negocio jurídico llevado a cabo entre Joaquina Mariana Teresa Estruch y Lidia Teresa Negrete, respecto de la venta de nuda propiedad del inmueble sito en Av. Pedro Goyena ..., piso ..., unidad funcional N° ... de esta ciudad, formalizada por escritura N° ... del 8 de abril de 2009 pasada por ante el registro del notario Marcelo Fabián Schillaci, por lo que

habré de proponer que se revoque la sentencia apelada y se rechace la demandada entablada. VI.- Costas En la instancia de grado, las costas del proceso se impusieron en un ...% a cargo de la demandada, y el ...% restante por la actora, en atención al modo en que se resuelve la cuestión y al resultado de las excepciones opuestas por la accionada. Ambas partes se agravian al respecto.

La demandada entiende que al no haberse hecho lugar la pretensión deducida en la demanda, las costas deben imponerse a la actora en su totalidad por las razones que expone. Mientras que la accionante, entiende haber resultado vencedora en el pleito y critica la falta de fundamentación de la imposición de costas en el pronunciamiento de grado. Sobre el particular, debo señalar que en atención a la forma en que se decide, y de conformidad con dispuesto por el artículo 279 del Código Procesal, corresponde modificar lo decidido en la instancia de agrado en relación a la imposición de las costas, adecuándola al presente pronunciamiento. Desde esta perspectiva, por haber resultado sustancialmente vencida la parte actora en su pretensión, corresponde que las costas del proceso sean impuestas a su cargo en los términos de la normativa citada y del art. 68 del citado cuerpo legal, mientras que las irrogadas por el rechazo de las excepciones de falta de legitimación y prescripción deben imponerse a la demandada (art. 69 del C.P.C.C.) En cuanto a las costas de esta instancia, propicio que se impongan a la parte actora por haber resultado sustancialmente vencida (art. 68 del Código Procesal). VII.- Por todo lo expuesto, propongo al acuerdo de mis distinguidos colegas, se revoque la sentencia apelada y se rechace la demanda entablada por Joaquina Mariana Teresa Estruch, con costas en los términos del considerando VI. El Dr. Kiper y la Dra. Abreut de Begher, por las consideraciones expuestas por el Dr. Fajre, adhieren al voto que antecede. Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores Jueces por ante mí, que doy fe. Buenos Aires, 15 de agosto de 2017. Y VISTO: lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcripto precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide: revocar la sentencia apelada y rechazar la demanda entablada por Joaquina Mariana Teresa Estruch, con costas en los términos del considerando VI. Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública, dependiente de la CSJN (Conf. Ac. 15/13), notifíquese y, oportunamente, devuélvase. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. Correlaciones: T., G. A. c/P. M. P. y otros s/simulación - Cám. Nac. Civ. - Sala G - 16/08/2017 - Cita digital IUSJU021013E 022935E