

## Simulacion Compraventa Inmobiliaria Ilicitud De La Simulacion Causa Simulandi Escrituracion

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

### JURISPRUDENCIA

Simulación. Compraventa inmobiliaria. Ilicitud de la simulación. Causa simulandi. Escrituración Se mantiene el fallo que rechazó la demanda de simulación, condenando al actor a escriturar los inmuebles oportunamente vendidos, pues surge probado que la simulación que la simulación fue ilícita y que su fin era perjudicar el patrimonio de terceros.

En la Ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a los 2 días del mes de febrero del año dos mil diecisiete, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala ?A? de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en los recursos de apelación interpuestos en los autos caratulados: ?CHINNICI VICENTE C/ GENTILI MARÍA VERÓNICA Y OTROS S/ SIMULACIÓN?. ?GENTILI MARÍA VERÓNICA C/ CHINNICI VICENTE S/ ESCRITURACIÓN?. ?SUAREZ PABLO DANIEL C/ CHINNICI VICENTE S/ ESCRITURACIÓN?, respecto de la sentencia de fs. 1811/1828 el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿SE AJUSTA A DERECHO LA SENTENCIA APELADA? Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: señores jueces de cámara doctores: HUGO MOLTENI - RICARDO LI ROSI - SEBASTIÁN PICASSO - A la cuestión propuesta el Dr. MOLTENI dijo: 1°.- La sentencia única dictada a fs. 1811/1828 desestimó la demanda por simulación entablada por Vicente Chinnici, donde persigue que se declare la nulidad o inexistencia de los boletos de compraventa suscriptos por las compradoras María Verónica Gentili, Angelita Scheidt y Pablo Daniel Suárez con costas a su cargo. Asimismo, hizo lugar a las demandas promovidas por María Verónica Gentili y Pablo Daniel Suárez, condenando a Vicente Chinnici a escriturar los inmuebles identificados en el boleto de compraventa de la calle Gualeguaychú .../.../..., piso ...°, letra ?...? y letra ?...? respectivamente, en el plazo de 30 días. También estableció que para el caso de que la obligación resulte de cumplimiento imposible, deberá resolverse de acuerdo a la acción de daños y perjuicios prevista en el art. 513 del CPCCN.- La Sra. Juez de grado, rechazó la acción de simulación entablada, estableciendo, como fundamento central del decisorio, que la preservación del patrimonio fiduciario del simulante se llevó a cabo con el fin de burlar a posibles terceros acreedores, especialmente, el de la acreedora Romero, quien actuaba simuladamente como representante de la empresa constructora, habiéndole prometido por esa actividad como ?testaferro?, la transmisión de un departamento y el pago de dinero en efectivo, que no se cumplió. A partir de todo ello, rechazó la acción de simulación por entender que el presente caso encuadra dentro de lo que disponía el art. 959 del Código Civil, con costas al actor. Consecuente con dicha conclusión, entendió que los boletos de compraventa celebrados por Pablo Suárez y María Verónica Gentili mantienen sus efectos, por lo cual condenó al emplazado Vicente Chinnici, a escriturar los inmuebles comprometidos, imponiendo las costas en el orden causado.- Contra dicho pronunciamiento se alzan las quejas del actor a fs. 1858/1876 del juicio de simulación, siendo contestados por el apoderado de los emplazados a fs. 1880/1887, donde solicitó la deserción del recurso.- 2°.- En primer lugar, creo menester poner de resalto que, si bien a partir del 1° de agosto de 2015 ha entrado en vigor el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, los hechos ventilados en el sub lite (y por consiguiente, la constitución de la relación contractual invocada en la demanda, y de las obligaciones cuyo cumplimiento se persigue) han acaecido durante la vigencia del Código Civil derogado. Por consiguiente -en atención a que no estamos ante cuestiones regidas por normas imperativas-, el caso debe juzgarse a la luz de la legislación anterior, que mantiene ultractividad en este supuesto (art. 7, Código Civil y Comercial de la Nación; vid. Kemelmajer de Carlucci, Aída, La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, p. 148; Roubier, Paul, Le droit transitoire, Dalloz, París, 2008, p. 390 y ss.).- 3°.- El accionante se queja que la sentencia de grado haya considerado que la simulación fuera ilícita y que su fin era perjudicar el patrimonio de terceros.- Al respecto, señala que él era el verdadero dueño de la sociedad y que designó a la Sra. Romero como socia mayoritaria de manera simulada y lícita, siendo ello una practica normal y habitual de su parte al constituir sociedades. Agrega que ante ciertas desavenencias, decidió vender simuladamente dos de los departamentos de los edificios en construcción y que la única intención de celebrar los boletos de compraventa, era salvaguardar el patrimonio de la sociedad, que se veía amenazado por la Sra. Romero, quien pretendía vender los bienes de la sociedad, a sabiendas que no era la real propietaria (ver. fs. 1860vta/1861).- En segundo lugar se agravia porque la sentencia de grado omitió considerar que en la causa penal iniciada por estafa resultó sobreseído, en el entendimiento de que los boletos de compraventa resultaron ser simulados, sin que ello pueda ser revisado en sede civil, en virtud de lo nombrado por el art. 1103 del Código Civil derogado.- En tercer lugar se queja de que a pesar de la insolvencia de las compradoras, se haya hecho lugar a las acciones por escrituración.- Finalmente solicita que revocada que sea la sentencia, se impongan las costas a los demandados.- 4°.- Por lo pronto, no obstante la considerable

extensión de la expresión de agravios del actor, estimo que la misma no satisface adecuadamente la exigencia del art. 265 del Código Procesal, que impone una crítica concreta y razonada de las partes sustanciales del fallo en que se sustentó la decisión recurrida. El contenido de la impugnación debe relacionarse con la carga que le incumbe al apelante de motivar y fundar su queja, señalando y demostrando, punto por punto, los errores en que se ha incurrido o las causas por las cuales el pronunciamiento se considera injusto o contrario a derecho (conf. Fenochietto-Arazi, "Código Procesal Civil y Comercial, comentado y concordado", t. 1, p. 835/7; esta Sala, L. N° 253.004 del 25-11-99 y sus citas).- En este sentido la Sala ha sostenido reiteradamente que la crítica que exige aquella norma procesal, dista del mero disentir, porque aquella debe conformar un ataque directo y pertinente a la fundamentación, tratando de demostrar los errores fácticos y jurídicos que éste pudiese contener y en cambio el disentir, es meramente exponer que no se está de acuerdo con la sentencia (conf. R. 281.165 del 8-10-99).- Esta deficiencia es sin duda atribuible a la expresión de agravios de la parte actora, porque sus reiteradas quejas repite de manera casi textual -manteniendo inclusive el uso de negrita y mayúsculas- argumentos ensayados en el alegato (ver. fs. 1781/1800), sin hacerse cargo del fundamento jurídico de la sentencia, por el cual se ve imposibilitado de ejercer las acciones de simulación entabladas (art. 959 del Código Civil). Prácticamente el único cambio que el recurrente incorpora en el escrito con el cual intenta fundar la apelación reside en la transcripción de parte de la sentencia de grado.- 5°.- Pero aún a riesgo de repetir conceptos sostenidos en la sentencia, veo conveniente ingresar en la contestación del agravio del apelante en torno a la simulación, para de ese modo preservar el derecho de defensa (art. 18 CN), aunque estimo que igualmente habrá de arribarse a una misma conclusión desestimatoria del recurso de actor.-

Al respecto, debe señalarse que, las extensas quejas esgrimidas por el demandante en sus agravios no logran conmover las claras y precisas consideraciones efectuadas por la Sra. Juez "a-quo" para decidir el entuerto de la manera en lo que hizo, en virtud de lo normado por el art. 959 del Código Civil. Es que, los argumentos que esgrime en su presentación de fs. 1858/1876, no atacan el aspecto medular de la sentencia en crisis; esto es, la causa ilícita que motivó al Sr. Chinnici a simular la participación de la Sra. Romero como socia gerente de la sociedad SPN Gestión Empresaria SRL.- En su libelo de inicio, el demandante señala que "Formalmente SPN Gestión Empresaria SRL era administrada por su socia-gerente Sra. Elena Romero y siendo sus socios formales los Sres. Elena Romero con un porcentaje del 90 (noventa) % y María Angela Villalba con un porcentaje del 10 (diez) % del capital social?.- "Pese a que formalmente la Sra. Elena Romero figuraba como socia mayoritaria y representante legal de la empresa aquí actora, lo cierto es que en realidad dicha persona no tiene ninguna injerencia en la misma (es decir que, en realidad, ni es socia no es representante legal), habiéndosela designada en forma simulada y absolutamente lícita en virtud de tratarse del [modus operandi] normal y habitual del Sr. Vicente Chinnici (real socio mayoritario de la empresa y real representante de la misma) al constituir, administrar y dirigir cualquier sociedad que constituyera" (ver. fs. 441).- En efecto, la propia invocación de la "causa simulandi", como la que realiza el accionante, constituye un antecedente que enerva la viabilidad de su pretensión, ya que si se acepta que la simulación estuvo inspirada en el intento de hacer figurar como socia mayoritaria y representante legal de la empresa a una persona (Elena Romero) cuando en realidad no lo era, tal cual lo refiere el propio accionante a fs. 441, justamente ese propósito es -precisamente- el que computa el art. 959 del Código Civil, para negarle el ejercicio de la acción al partícipe del acto simulado, que lo realiza "con el fin ... de perjudicar a un tercero", cuando a través de la declaración de simulación del mismo se pudiese obtener algún beneficio, que en el caso se traduce en su pretensión de declarar la simulación de los boletos de compraventa celebrado con los demandados.- La norma citada rechaza la acción de simulación intentada por el autor del acto que hubiera obrado con el fin de perjudicar a un tercero, siendo el sentido de la denegación impedir que los simuladores, después de haber actuado en la concertación del acto con ese ánimo fraudulento, puedan muy sueltos de cuerpo establecer la verdadera situación, declarando la simulación, cuando el que señalan como real les resulta beneficioso (conf. Orgaz, A., "Estudios de Derecho Civil", n° 11; López Olaciregui, J. M., en Salvat R., "Tratado de Derecho Civil. Parte General", T° II, n° 2518-A; Quinteros, F., su nota en J.A. 1958-I, sec. Doctrina, p. 51; Bibiloni, J., "Anteproyecto...?", nota al art. 310).- Es incomputable para la operatividad de dicha regla, si el acto simulado perjudicó efectivamente al tercero en sus derechos, dado que lo que la ley sanciona es la "causa simulandi" ilícita, sin que pueda levantarse la pena por el hecho de que la simulación no tenga en la realidad, los efectos fraudulentos previstos por sus autores.- Esa norma moralizadora, según la cual no es posible invocar la propia torpeza para fundar en ella un derecho, impide que la finalidad ilegítima de las partes pueda discutirse en justicia para deslindar los derechos de los cómplices. En este supuesto, el criterio de nuestro código es el tradicional en la materia y responde al aforismo romano "qui propriam turpitudinem allegans, non est esdiendus", que rige en casi todas las expresiones de derecho comparado, con la aprobación de eminentes autoridades (conf. art. 617 del Código Civil alemán; art. 66 del código suizo de las obligaciones; art. 1285 del código civil peruano; art. 66 del proyecto franco-italiano de las obligaciones; Barassi, L., "Obligaciones", T° II, n° 188, p. 622; Aubry y Rau, "Traité...?", T° IV, n° 442 bis., texto nota 8; Lafaille, H., "Tratado de Derecho Civil. Obligaciones", T° II, n° 188 y 1188; Busso, E., "Código Civil Anotado", T° III, p. 203, n° 255; Spota, A.G. en sus notas en J. A. 1942-II, sec. Doctrina, p. 3 y 1942-IV, p. 211; etc.).- Y aunque muchos de

los autores citados no desconocen que la solución tradicional se presta al aprovechamiento ilegítimo de uno de los partícipes del acto, no por ello piensan que deba dejarse de lado ese arbitrio. Estiman, en ese sentido, que esa es una consecuencia lamentable que la ley no quiere, sino simplemente para eludir algo, que al decir de Borda consiste en ¿oír en juicio a quien invoca su propia inmoralidad. Si de tales negocios alguno resulta perjudicado, allá él. No puede pretender el amparo de la justicia quien obra de mala fe? (conf. ¿Tratado de Derecho Civil Argentino Obligaciones?, T° I, n° 819)- Tal como he anticipado, los argumentos que vierte el accionante en su expresión de agravios, no apuntan a cuestionar el eje central del decisorio atacado. Esto es, a enfatizar que no hubo una actitud maliciosa o tendiente a preservar su patrimonio respecto de eventuales obligaciones contraídas con acreedores que pudieran legalmente agredirlos.- Como puede apreciarse en el libelo de inicio, el actor refiere que ¿Como consecuencia de ciertas desavenencias personales habidas entre el Sr. Vicente Chinnici (real representante legal de la empresa SPN Gestión Empresaria SRL y real socio mayoritario de la misma) y la Sra. Elena Romero (formal y simulada representante legal de dicha empresa), esta última amenazó al primero con vender departamentos...estando amparada legalmente para ello por su calidad formal de representante legal de la empresa. Lo cierto es que la peor parte de la amenaza consistía en que el dinero producto de dichas ventas no iba a ser rendido a la empresa, sino que la Sra. Romero iba a disponer del mismo personalmente. Lógicamente, el Sr. Vicente Chinnici (real representante legal de la empresa SPN Gestión Empresaria SRL y real socio mayoritario de la misma) no tenía manera de controlar lo que hiciera la Sra. Elena Romero, máxime cuando, al no figurar el Sr. Vicente Chinnici siquiera como socio, no podía producir cambio alguno en la representación formal de la empresa...Desde ya, la Sra. Elena Romero disponía de elementos más que suficientes para hacer efectiva una medida cautelar judicial que impidiera también cualquier acto de disposición...? (ver. fs. 441vta/442).- Agrega que para poner a salvo los emprendimientos y frustrar la posibilidad de que esa virtual representante de la sociedad enajenara los departamentos construidos, tomó la decisión de ¿vender? simuladamente todas las unidades que se encontraban en proceso de construcción en los distintos emprendimientos inmobiliarios (ver. fs. 443).- Finalmente sostuvo que la verdadera y única intención, era de salvaguardar el patrimonio fiduciario (ver. fs. 444vta).- Del propio relato del actor, no puedo más que coincidir con lo resuelto con la Sra. Juez de grado en que el actor tuvo una intención o causa ilícita, que consistía en enervar la perspectiva de que Romero, como representante de la sociedad, dispusiese de los departamentos, lo que motivó a que simulara la enajenación de los inmuebles que ahora reclama.- Por ello, ningún amparo judicial puede otorgarse al reclamante, desde que su pretensión para que se decrete la simulación de los actos jurídicos celebrados y por ende su nulidad o inexistencia (ver. fs. 451), contenía como intención inicial un propósito ilícito que la invalida, cual era la de evitar futuras agresiones patrimoniales de los acreedores (conf. esta Sala en mi voto en expediente n° 63.515/2012 ¿G. L c/ I. M.F s/ cumplimiento de contrato? del 19-4-2016, entre otros).- Precisamente, ante los eventuales acechos de sus acreedores y la posible afectación de sus bienes, constituyó la figura ficticia de la Sra. Romero como socia mayoritaria y representante legal de SPN Gestión Empresaria S.R.L.- Ese reconocimiento acerca del ¿modus operandi? que el propio actor confiesa para constituir, administrar y dirigir cualquier sociedad (ver. fs. 441), contiene como base una intención antijurídica que torna improcedente su pretensión de obtener la nulidad o inexistencia de los contratos de compraventa celebrados, toda vez que su propia conducta de designar a un representante legal de manera simulada, no puede tener otra finalidad que no sea la de burlar las disposiciones legales o bien -como el caso- para evadir eventuales obligaciones contraídas con terceros acreedores.- Desde esta perspectiva, no pierdo de vista que en el especial caso de autos, no se ha podido lograr desentrañar cual fue la verdadera razón que lo llevó al actor a constituir una sociedad en cabeza de otra persona, siendo relevante destacar que ese obrar defraudatorio quedó acreditado en su declaración indagatoria. Allí el Sr. Chinnici indicó que las socias gerentes de la sociedad constituida (Romero y Villalba) fueron designadas y elegidas por la relación de confianza que había. Continúa relatando que considera que ellas se enojaron porque el ofreció pagar honorarios y eventualmente donar algún departamento si los negocios iban bien, y que frente a ese incumplimiento, la relación se rompió. Ello desencadenó en la posibilidad de que la Sra. Romero pudiera disponer de las unidades por ser la representante legal sociedad, lo que lo llevó a simular las ventas que son objeto del juicio (ver. declaración de fs. 231/234 de la causa Chinnici Vicente s/ estafa que corre por cuerda). No obstante ello, como he anticipado en los párrafos precedentes, resulta intrascendente comprobar si ese acto simulado perjudicó en rigor a Romero o a otros terceros.- En síntesis, coincido con la Sra. juez de grado en que el actor tuvo una intención o causa ilícita que lo motivó a simular la titularidad de SPN Gestión Empresaria SRL en cabeza de otra persona y por tal motivo, él no puede pretender un amparo judicial cuando su propia conducta tuvo por finalidad un obrar defraudatorio, siendo intrascendente comprobar si ese acto simulado perjudicó a la Sra. Romero o algún otro tercero.- En virtud de los fundamentos brindados y el sólido desarrollo argumental plasmado en la sentencia de grado, habré de proponer al acuerdo la confirmación de la falta de acción para demandar del actor.- 6°.- Al concluirse en la confirmación de falta de acción para demandar por parte del actor, deviene sin duda abstracto el tratamiento del resto de las quejas introducidas por su parte, inclusive el referido a la imposición de las costas, toda vez que la decisión de grado no ha sido revocada.- 7°.- En consecuencia, por las razones brindadas, voto por confirmar el

pronunciamiento apelado en todo aquello que decide y fuera motivo de agravios, con costas de Alzada a cargo del recurrente vencido, de acuerdo al principio objetivo de la derrota (art. 68 del Código Procesal).- El Dr. Sebastián Picasso no interviene por hallarse en uso de licencia (art. 109 del R.J.N.).- El Dr. Ricardo Li Rosi votó en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el Dr. Hugo Molteni.- Con lo que terminó el acto.- Es copia fiel de su original que obra a fs. ... del libro de Acuerdos de la Sala ?A? de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil.- Buenos Aires, ... febrero de 2017. YVISTOS: Por lo que resulta del acuerdo que informa el acta que antecede, se confirma la sentencia apelada. Con costas de Alzada a cargo del recurrente vencido.- Difiérase la regulación de honorarios hasta tanto se haga lo propio en la instancia precedente.- Notifíquese en los términos de las Acordadas 31/11, 38/13 y concordantes, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la C.S.J.N. en la forma de práctica y devuélvase. HUGO MOLTENI RICARDO LI ROSI  
014015E