

Simulacion De Compraventa De Inmueble

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Simulación de compraventa de inmueble
decretó la simulación absoluta de la compraventa de un inmueble.

Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda y
En la ciudad de Morón, Provincia de Buenos Aires, a
los cuatro días del mes de mayo de dos mil diecisiete, reunidos en la Sala I del Tribunal, los señores Jueces de la Excm. Cámara de
Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Morón, doctores Liliana Graciela Ludueña y José Eduardo Russo,
para pronunciar sentencia en los autos caratulados: "LOIACONO JOSE CARLOS C/ LOIACONO CRISITINA Y OTROS S/
SIMULACION? y habiéndose practicado el sorteo pertinente (art. 168 de la Const. de la Provincia de Buenos Aires y 266 del
Código Procesal Civil y Comercial), resultó que debía observarse el siguiente orden; Dres. RUSSO - LUDUEÑA, resolviéndose
plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ra.: ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 1501/1516? 2da.: ¿Qué
pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A LA PRIMERA CUESTION: el Sr. Juez Dr. José Eduardo Russo, dijo:

I.- Apelan de la sentencia de autos a fs. 1521 la co-demandada Cristina Loiacono y a fs. 1522 el co-demandado Enrique Horacio Ruppel recursos que fueran concedidos libremente y sustentados con el memorial de fs. 1555/1566, siendo replicado por la contraria a fs. 1576/1580.- El Sr. Juez hace lugar a la demanda de simulación de actor jurídico promovida por José Carlos Loiacono contra Enrique Horacio Ruppel y Cristina Loiacono.- Decretando la simulación absoluta de la compraventa respecto del inmueble ubicada en la calle Cucha Cucha ... de la ciudad de Morón, designada catastralmente como ; Circ. ..., Secc. ..., Manz. ..., Parc. ..., Partida Inmobiliaria- Decreta la nulidad de la escritura que instrumenta el acto jurídico Número 63 y ordena por Secretaria se libren las piezas necesarias para su comunicación al registro de la Propiedad Inmueble y al Registro Notarial Numero 22 de Morón.- Rechaza la pretensión de colación de la suma correspondiente a la venta formulada por el Matrimonio Seoane Ruppel el 17 de octubre de 2007, de la finca ubicada en la calle Lanús ... de Morón. Declarando que el presente pronunciamiento afecta a Pedro Francisco Loiacono y no afecta a María Silvana Gonzalez Taboada (art. 96 CPCC). Imponiendo las costas del proceso en lo que refiere a la pretensión de simulación a los demandados Enrique Horacio Ruppel y Cristina Loiacono (art. 68 y 77 CPCC).- Impone las costas del proceso al actor José Carlos Loiacono en lo que se refiere a la pretensión de colación (art. 68 y 77 CPCC).- Imponer las costas de las excepciones de prescripción, falta de legitimación pasiva y activa a la parte demandada Enrique Horacio Ruppel y Cristina Loiacono (art. 69 CPCC).- Diferendo la regulación de honorarios.- II.- Se agravan los apelantes por considerar que existiendo ?acumulación de pretensiones: simulación y colación, en dicho orden?. Que es de aplicación la prescripción bienal, contrariamente a lo resuelto. Seguidamente se agravian del rechazo de la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el demandado Ruppel, sosteniendo que si la actora persigue la colación de herencia, quien no es heredero y sólo detenta el carácter de tercero comprador de buena fe , no puede ser parte sustancial de la acción intentada.- Asimismo se quejan por el rechazo de falta de legitimación activa opuesta, sosteniendo existen expresas disposiciones legales que vedan al actor la posibilidad de accionar, atento no tener posesión de la herencia, conforme el 3414 del Código Civil.- Cuestionan la valoración de la prueba realizada por el Sentenciante, sosteniendo que sin profundizar demasiado y sin analizar el contexto de los hechos accedidos aplica criterios generales en materia probatoria, solicitando se revoque el fallo apelado y finalmente, se agravian de la imposición de costas, sosteniendo que las mismas deben aplicarse en la medida que prosperan cada una de las defensas articuladas por las partes.- III.- En primer lugar trataré el agravio relativo al plazo de prescripción, cuando la pretensión de simulación es ejercida en forma conjunta con la de colación de herencia.-

Existen diferentes plazos de prescripción, mientras que la acción de simulación prescribe a los dos años, la acción de colación prescribe a los diez años. Esta Sala participa de la posición que entiende que el plazo de prescripción que corresponde aplicar es el mayor para garantizar un mejor ejercicio del derecho de defensa, y que a través de la simulación no se pretende que se declare nulo el acto, sino que se acredite el presupuesto necesario, para la procedencia de la acción de colación. (voto de la Dra. Ludueña en causa 55576R.S 60/2008).- Asimismo, coincido - en concordancia con la doctrina de Corte Suprema de Justicia de la Nación- que el instituto de la prescripción es de aplicación restrictiva, motivo por el cual, aún en caso de duda debe preferirse la solución que mantenga vivo el derecho (Fallo 312:2352; 316:2325 y 318:379; L89.156, sent. Del 24/11/2010; en similar sentido, L. 96966, sent. Del 2/7/2008).- A mayor abundamiento Nuestro Superior Tribunal, ha señalado que cuando se acumulan las acciones de simulación y colación el objeto principal del litigio es la obligación de colacionar. La acción de simulación es el medio al que debe acudir el legitimario para probar que el causante efectuó la liberalidad (Ac. 45.659, sent. Del 16-6-1992 y Ac. 76.373, sent. del 30-8-2000).- Antes de la apertura de la sucesión no hay herederos, ni derecho a la legítima, ni posibilidad de partición. Así que, aunque hubieran transcurrido diez, veinte, treinta años y aún más entre la fecha de la donación contra la cual el heredero del donante

entabla su acción y la fecha de la muerte del donante, la prescripción no habría corrido un solo instante: solo puede comenzar en el momento del fallecimiento del donante, porque en ese momento nace el derecho del heredero, ergo, el momento en que comienza a correr la prescripción de la acción de colación es el de la apertura de la sucesión, o sea, el momento del fallecimiento del causante (Doct. Art. 3953 Código Civil). - En la especie habiendo fallecido la Sra. María Teresa Seoane Vereá el 22 de enero de 2011 (certificado de defunción fs. 3 del sucesorio que corre por cuerda, expte. N° 11672/2001, arts. 103 y 104 C. Civil), a la fecha de la promoción de la acción de colación -28 de marzo de 2011, cargo de fs. 19 vta., art. 124 CPCC- el plazo prescriptivo no había transcurrido, por lo que propongo rechazar la defensa de prescripción opuesta (arts. 3947, 3949, 3952, 4023 del Código Civil, 344 párrafo segundo del C.P.C.C.). Respecto al agravio relativo a la falta de legitimación pasiva respecto del codemandado Ruppel.- A fs. 639 punto VIII - contestación de demanda - los propios codemandados admitieron la compraventa del bien motivo de autos, del día 21 de junio de 2007, que fuera instrumentada mediante la escritura número sesenta y tres, reconociendo ser el comprador el codemandado Ruppel.- Nuestro Superior tribunal estableció al respecto, que si se ataca por simulación un acto jurídico, la demanda debe dirigirse conjuntamente contra todas las partes otorgantes de dicho acto (conf. Ac. 32789, sent. Del 29-V-1984, Ac. 44780, sent. Del 26-II-1991), por lo que siguiendo los lineamientos de la doctrina citada precedentemente, el codemandado Ruppel se encuentra legitimado para ser demandado en autos atento que el mismo ha participado en el acto impugnado, desestimando este aspecto de la queja.- En cuanto a la falta de legitimación activa opuesta, conviene precisar liminarmente que, la colación es el derecho que tiene un heredero forzoso para exigir que otro heredero forzoso, que ha recibido una donación en vida del causante, traiga a la masa de partición el valor de dicha donación. Es terminante el artículo 3476 del Código Civil al disponer que dicha donación debe ser considerada como un anticipo de la herencia que le corresponderá. Su objeto definido en la nota del artículo 3478 C.C., es restablecer la igualdad de los herederos forzosos que ha sido quebrada por la donación. La prescripción solo puede comenzar en el momento del fallecimiento del donante, porque en ese momento nace el derecho del heredero, ergo, el momento en que comienza a correr la prescripción de la acción de colación es el de la apertura de la sucesión, o sea, el momento del fallecimiento del causante (Doct. Art. 3953 C.Civil). Coincido con el Sentenciante en cuanto a que el heredero tiene expedita la vía desde ese instante, sin que exista norma alguna que lo supedita a al dictado de la declaratoria de herederos como lo solicita el apelante.- Por ello, se desestima igualmente la queja.- Trataré ahora el agravio relativo a la valoración de la prueba que realiza el Sentenciante para dilucidar el caso de autos.- La sentencia de autos declara la simulación absoluta de la compraventa respecto del inmueble ubicada en la calle Cucha Cucha ... de la ciudad de Morón, designada catastralmente como; Circ. ..., Secc. ..., Manz. ..., Parc. ..., Partida Inmobiliaria ... y decreta la nulidad de la escritura que instrumenta el acto jurídico Número 63.- El Magistrado analiza, y entiende que cumplidos los requisitos que conforman el acto simulado: a) - una- declaración diversa de la real intención del sujeto; b) que esa declaración se manifieste mediante acuerdo entre los otorgantes del acto/simulado y c) con el concreto propósito de engañar a terceros.- Asimismo entendió el A quo que se trataba de un acto simulado bajo las premisas de que: constituyen presunciones graves precisas y concordantes, demostrativas de la simulación de compraventa la relación de carácter íntimo entre las partes, que se otorgara el acto, el precio muy inferior al real, la falta de entrega material de la cosa. A ello, cabe agregar, el deber del demandado de aportar los elementos tendientes a demostrar la seriedad del acto, por ejemplo el origen y tenencia del importe del precio, como así también su ingreso efectivo al patrimonio del vendedor, no pudiéndose además brindar una explicación acerca de la necesidad que tuvo el vendedor para realizar el negocio impugnado, por ejemplo que se encontraba en dificultades económicas.- Tiene dicho esta Sala que en materia de simulación no puede pretenderse que la prueba sea precisa e inequívoca, sino que basta que de ella se desprenda presunciones que, por su naturaleza, lleven al juez a la convicción íntima de que el acto jurídico que se impugna es solo aparente (causa 18.284 R.S: 23/87 y 37.657 R.S: 110/97).- Ha quedado demostrado, - es de notar que la demandada no produjo ninguna prueba para desvirtuar la de la accionante - ; en cuanto a la presunción derivada de la relación entre las partes, su grado de parentesco y la intención de donar el bien en cuestión. En efecto, al presentarse en autos como tercero Pedro Francisco Loiacono reconoce que se instrumentó la compraventa, cuando la intención era donar el bien (art. 354 inc. 1 del CPCC; ver presentación de fs. 680/682).- En cuanto al precio vil de la operación por la suma de \$ 108.700 - el cual fuera admitido por las partes y que conforme surge la tasación del perito martillero - ver fs. 1105/1106 - al año 2007 el valor del mercado era de \$ 354.542,74, que se condice con la tasación de inmobiliaria Walter de \$ 350.000 - ver fs. 925/929 -, es decir que fue realizada por un 30% de su valor de mercado.- Otro de los presupuestos analizados es la falta de entrega material de la cosa, surgiendo del propio instrumento de venta la reserva de usufructo vitalicio y gratuito a favor de Pedro Francisco Loiacono y Antonia Teresa Seoane; además, con el sueldo mensual que percibían los demandados Ruppel y Loiacono no poseían capacidad económica para adquirir el bien autos. En efecto, conforme surge del oficio dirigido Consorcio de Propietarios de Riglos 149 CABA (ver fs. 43/971), el codemandado Enrique Horacio Ruppel que se desempeñaba como encargado permanente de dicho consorcio percibía al año 2006 haberes por la suma de \$24.574,24 y al año 2007 \$27.983,38; asimismo los haberes de la codemanda Cristina Loiacono que

realizaba la suplencia para el mismo consorcio los montos liquidados al año 2006 eran de \$ 1172,80, y al año 2007 1523,10.- En cuanto a las declaraciones testimoniales de fs. 1327/1328, 1329/1330, 1331/1333, 1298/1299, 1306/11307, 1308/1309 y 1310/1311, si bien se refieren sobre actividades que reportan otros ingresos distintos a los acreditados precedentemente, los mismos no se encuentran corroboradas por otros medios de prueba en lo que se refiere a su cuantía de la que difieren los testigos y percepción por lo que nada acreditan. Por otra parte, es de destacar, la declaración confesional de la codemandada Cristina Loiacono (ver respuesta a la tercera posición de la ampliación del cuestionario de la parte actora, acta de fs. 872), en la que contesto que no poseía al año 2007 la suma de \$ 108.000.- Po lo antes expuesto, no encuentro acreditado, que los demandados tuvieran capacidad económica que les permitiera un ahorro suficiente para adquirir el bien objeto de autos.- Tiene dicho nuestro superior tribunal provincial que el acuerdo simulatorio puede ser acreditado por cualquier medio de prueba, directo o presuncional, máxime cuando quien acciona es un tercero ajeno al acto simulado (c. 106.335, sent. Del 13-VII-2011), pues en estos casos se toman con tiempo las precauciones necesarias para ocultar el acto y se borran los rastros que el pudiera dejar para desvanecer todo elemento probatorio (conf. Ac. 74459, sent. Del 29- IX- 2004). No es indispensable para declarar la simulación de un acto la existencia de causa simulandi (conf. Ac. 79.157, sent. Del 19-II-2002; C. 106.335, sent. Del 13-VII-2011).- En definitiva, considero que por todo lo expuesto, las pruebas obrantes en la causa analizadas conforme las reglas de la sana critica, existen suficientes indicios que por su gravedad, numero, precisión y concordancia permiten concluir que el juez de primera instancia ha valorado adecuadamente la prueba rendida (arts. 163 inc. 5 y 384 del CPCC) al declarar ficticio el negocio cuestionado.- El agravio referido a las costas no puede tener andamio. En efecto, el artículo 68 en su primer párrafo de nuestra ley ritual, consagra, como regla general, el principio objetivo de la condena en costas por el vencimiento, pues, al vencedor no debe inferirle menoscabo patrimonial alguno la necesidad en que ha sido puesto de litigar para obtener el reconocimiento y declaración de su derecho, ya que no puede negarse que el litigante vencido, aunque no sea culpable, es la causa inmediata de la existencia del proceso, porque su existencia o pretensión injustificada da lugar a que no resulte inconveniente que pese sobre él la carga económica de atender a los gastos de dicho proceso (S.C.B.A., L-36.337, 29/VII/86, Sumarios, julio de 1986, n° 16; esta Sala, cs. n° 4.980 R.S. 193/78; 18.194 R.S. 20.070 R.S. 256/87; Guasp, "Derecho Procesal Civil", 1968, I-573; Morello-Passi Lanza- Sosa Berizonce, "Códigos...", 1970, II-359; Colombo, "Código...", 1969, I-385). El sistema adoptado por nuestro código ritual (objetivo con atenuaciones) admite que los jueces eximan total o parcialmente de costas al vencido, pero claro está, es una facultad excepcional y de interpretación restringida, donde las circunstancias subjetivas y la conducta asumida por las partes no pueden ser tomadas en cuenta ya que ello desvirtuaría la regla madre.- Si vencido es aquél contra quien tiene efecto el reconocimiento judicial o el rechazo que emana de la resolución, no cabe duda pues que la demandada lo es, por lo que propongo mantener la imposición de costas a la demandada desestimando el agravio.- IV.- Por todo lo expuesto y, de compartirse tal criterio, considero que debe confirmarse la sentencia apelada de fs. 1501/1516 .- Costas de la Alzada a la parte demandada que resultó fundamentalmente vencida en el proceso de apelación (art. 68 del Código Procesal).- Voto, en consecuencia, por la AFIRMATIVA.- A la misma cuestión la señora Juez doctora Ludueña, por iguales fundamentos, votó también por la AFIRMATIVA.- A LA SEGUNDA CUESTION, el señor Juez doctor RUSSO, dijo: Conforme se ha votado la cuestión anterior, corresponde confirmar la apelada sentencia de fs. 1501/1516 Costas de la Alzada a la parte demandada fundamentalmente vencida (art. 68 del Código Procesal), difiriendo la regulación de los honorarios hasta la oportunidad prevista por el artículo 51 de la ley 8904.- ASI LO VOTO.- La señora Juez doctora Ludueña, por los mismos fundamentos, votó en análogo sentido.- Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente: SENTENCIA Morón, 4 de mayo de 2017.- AUTOS Y VISTOS: De conformidad al resultado que arroja la votación que instruye el Acuerdo que antecede, por unanimidad confirma la apelada sentencia de fs. 1501/1516.- Costas de la Alzada a la parte demandada fundamentalmente vencida (art. 68 del Código Procesal), difiriéndose la regulación de los honorarios hasta la oportunidad prevista por el artículo 51 de la ley 8904.

019960E