

## Acto Juridico Simulacion Relativa Compraventa

JURISPRUDENCIA

Acto jurídico. Simulación relativa. Compraventa

Se confirma

la sentencia de primera instancia que hizo lugar a la demanda de simulación, declarando la nulidad del boleto de compraventa celebrado entre la madre del actor y su cuñada. Ello en virtud de existir numerosas presunciones graves, precisas y concordantes (analizadas en función de la sana crítica y en base a las consideraciones doctrinarias y jurisprudenciales de que el negocio instrumentado mediante el boleto de compraventa impugnado fue simulado, causando un perjuicio a los derechos patrimoniales del actor.

En la ciudad de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires, a los 29 días de diciembre de 2017, reunidos en acuerdo los Señores Jueces de la Sala II de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Doctores Leopoldo L. Peralta Mariscal y María Cristina Díaz Alcaraz, para dictar sentencia en los autos caratulados "Fernández, Diego Mauro contra Fernández, Mariano Edén y otra sobre Simulación" (expediente número 148.803) y, practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 263 del Código Procesal), resultó que la votación debe tener lugar en el siguiente orden: Doctores Díaz Alcaraz y Peralta Mariscal, resolviéndose plantear las siguientes CUESTIONES 1) ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada, dictada a fs. 556/565? 2) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTIÓN LA SRA. JUEZ DRA. DIAZ ALCARAZ DIJO: A- El asunto juzgado. A. 1) Diego Mauro Fernández promovió demanda por simulación contra su hermano Mariano Edén Fernández y contra Natalia Gelinger, conviviente del referido accionado, solicitando que se declare la nulidad del contrato de compraventa celebrado por Susana Angelozzi (madre de Diego y Mariano Fernández) con Natalia Gelinger, en perjuicio de los derechos del actor como heredero forzoso de la primera. Relató que su progenitora falleció el 8 de junio de 2012 luego de una enfermedad terminal y muchos años de padecimiento físicos. Al momento de su deceso, se encontraba viviendo en la propiedad familiar -que ya pertenecía a sus abuelos- ubicada en la calle Chiclana ... de esta ciudad y que cuenta con dos viviendas: una al frente -ocupada por su madre- y otra atrás -que lleva la numeración ... y es ocupada por los accionados- unidas por un patio con entrada para auto. Indicó que durante años vivió con su madre y su hermano en una de ellas, residiendo en la otra sus abuelos. Luego su madre pasó a ocupar la casa del frente, quedando el actor y su hermano en la de atrás. Posteriormente se incorporó la pareja del demandado y al poco tiempo el actor se retiró. Señaló que, producido el fallecimiento de su progenitora, le comunicó a su hermano su intención de mudarse a la vivienda que ella ocupaba. Refirió que el nombrado, sin hacer mención alguna a la supuesta venta, manifestó que no iba a ser posible porque él necesitaba las dos casas para vivir y toda era una sola propiedad. Por esta razón, decidió iniciar el sucesorio de su madre y de su abuela (dado que el bien se encontraba en condominio por partes iguales entre ellas) y reclamar allí sus derechos. Destacó que en ese proceso se presentó Gelinger con un boleto de compraventa por el 50% del inmueble integrante del acervo y un poder para escriturar a su favor, otorgados por su madre dos meses antes de su fallecimiento. Resaltó que esta operación no le había sido comunicada ni por su progenitora ni por ninguno de sus familiares o amigos. Seguidamente explicó los motivos por los cuales considera que se trata de una compra venta simulada con el objeto de incrementar la porción hereditaria de su hermano, conforme las previsiones de los arts. 955 y cc. del Código Civil. Se explayó sobre los tres elementos que fundamentan su posición. Primeramente, hizo referencia al "acuerdo de partes", indicando que su hermano utilizó la figura del boleto de compra venta y a su conviviente para simular la operación y pasar a detentar el 75% del inmueble, perjudicando la porción hereditaria del actor. Seguidamente afirmó que existió "propósito de engañar" ya que ninguna de las personas que concurrían asiduamente a ver a su madre sabía de la existencia de la venta. Puntualizó que es llamativo que la supuesta operación se haya efectuado dos meses antes de su muerte, mientras padecía una grave enfermedad (con metástasis cerebral) y con pocos meses de expectativa de vida. Finalmente se refirió a la "disconformidad conciente entre la voluntad y la declaración". Entendió que el acto se llevó a cabo "disfrazando una donación", por lo cual lo calificó como "simulación relativa". Le restó seriedad y destacó que fue realizado por un 50.000) que no se corresponde con los valores del mercado inmobiliario (50% de una propiedad en pleno Barrio Villa Mitre en 2012), además de no haberse bancarizado el pago, incumpliendo las exigencias de la Ley 25.345. Hizo hincapié en que la codemandada Gelinger resulta ser la "persona interpuesta" y que el verdadero adquirente es su hermano, quien para cuidar aspectos "legales" no intervino en el acto, siendo evidente que afectó su porción legítima de la herencia. Destacó que el coaccionado instaló un local comercial en la vivienda que fuera de su madre, habitando la casa de atrás con la codemandada y la hija de ambos. Posteriormente detalló las presunciones a su favor: contrato entre suegra y nuera en total beneficio de un hijo, carencia de una necesidad a satisfacer con el negocio impugnado, existencia de confianza entre las partes, falta de medios económicos de quien aparece como adquirente, precio vil o desproporcionado, abuso de solemnidades (contrato con firmas certificadas y poder irrevocable para escriturar), momento de la celebración y conducta procesal de los accionados en el

sucesorio. A. 2) Natalia Gelinger contestó el traslado de la demanda a fs. 104/111. Realizó una serie de negativas y reconocimientos y dio su versión de los hechos. Explicó que la operación no fue simulada, sino efectivamente realizada. Indicó que en el año 2003 se mudó con el codemandado Fernández, su novio, a la vivienda ubicada en la parte trasera del inmueble denunciado. Relató pormenores de la convivencia familiar, refirió haber realizado reformas en la propiedad delantera solventadas con su propio peculio y destacó la excelente relación que tenía con la Sra. Angelozzi, abuela de su hija. Señaló que con su pareja y codemandado afrontaron su enfermedad y la ayudaron, tildando de "descabellado" el planteo incoado en la demanda. Describió su situación patrimonial previa a la adquisición de la mitad indivisa del inmueble mediante el cuestionado boleto de compraventa, señalando que siempre se dedicó al rubro "peluquería". Refirió que primero lo hizo en relación de dependencia y luego -al recibir una pequeña herencia de su padre- por cuenta propia, percibiendo ingresos también por la venta de productos de perfumería. Afirmó que logró progresar y abrir un negocio de tecnología y, luego, una sucursal que era atendida por su suegra, Sra. Susana, mientras su salud se lo permitió. Refirió que todo ello es demostrativo de su capacidad de ahorro. Posteriormente señaló que Angelozzi tenía necesidades económicas, se había quedado sin trabajo y poseía deudas de diversa índole, además de gastos por su tratamiento médico, razones que justificaron la venta. Asimismo, destacó que se encontraba lúcida hasta dos días antes de su fallecimiento y negó el diagnóstico de metástasis cerebral. Seguidamente se refirió a la operación, relatando que el importe fue convenido en \$ 50.000 y abonado en efectivo en el mismo acto. Agregó que, por sugerencia de un gestor, se firmó el poder para escriturar, donde la Sra. Angelozzi ratificó su voluntad, destacando que se trata de un instrumento público. Remarcó que la compra venta entre padres e hijos está permitida, no advirtiéndose el motivo por el cual el codemandado la utilizaría para realizar una operación que podía efectuar por sí mismo. Rebató el argumento del actor en cuanto a la intención de perjudicarlo en su porción hereditaria, sosteniendo que si tal hubiese sido la finalidad, la venta se hubiera realizado por la totalidad de la propiedad y no por el 50%. Aclaró que el incremento en cabeza del codemandado Fernández no es cierto, toda vez que entre los coaccionados no existe matrimonio, por lo que el porcentaje adquirido es a título de "bien propio", quedando en cabeza de la causante el 50% restante. Desacreditó el alegato respecto al encubrimiento de una donación, reputándolo absurdo, arbitrario y carente de seriedad, conforme los motivos antes expuestos. Reiteró que la venta se fundó en las deudas de la fallecida vendedora, que de este modo cubría sus problemas económicos y seguía manteniendo la mitad de la propiedad para que luego la hereden sus hijos. Agregó que si la intención hubiera sido la postulada en demanda, hubiera bastado con vender el total a un tercero de confianza. En cuanto al precio abonado, tildado de "vil" por el actor, afirmó que se corresponde al valor fiscal del inmueble en ese momento. Asimismo, destacó que ella había abonado mejoras en la casa e infinidad de pequeñas compras que jamás reclamó, dando a entender que esto se tuvo en cuenta para fijar el monto de la operación. Sostuvo, en definitiva, que con el dinero que le entregó, la Sra. Angelozzi salía de apuros, "se sacaba la angustia de adentro" y le vendía la propiedad a una persona de su agrado y confianza, sabiendo que seguía siendo la dueña de la mitad y que no la iban a dejar sin hogar. Destacó que ambas obraron con libertad y plena capacidad y que la operación la venía planeando hace tiempo.

A. 3) Mariano Edén Fernández respondió el traslado de la acción instaurada en su contra a fs. 124/129. Efectuó negativas generales, particulares y reconocimientos. Luego dio su versión de los hechos en sentido muy similar al de la restante demandada. Refirió que su hermano nunca tuvo buena relación con su madre y que fue el accionado quien se ocupó de acompañarla en la dura enfermedad. Destacó la excelente relación entre su pareja y su progenitora y ratificó que fue Gelinger quien abonó las reformas a la vivienda delantera. Relató que el actor se fue distanciando de la familia y no estuvo en momentos duros. Posteriormente se refirió al boleto de compraventa, sus condiciones y el fundamento de la operación, reiterando los argumentos reseñados al analizar la contestación de la restante coaccionada.

A. 4) A fs. 535 y ss. luce el alegato de la actora y a fs. 542 y ss. obra el de la demandada.

B- La solución dada en primera instancia. El juez de grado hizo lugar a la demanda declarando la nulidad del boleto de compraventa celebrado el día 5 de abril de 2012 entre Susana Angelozzi y Natalia Gelinger, con costas a los accionados. Para así decidir, determinó en primer lugar el derecho aplicable ante la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, señalando que en el caso corresponde que las cuestiones planteadas sean analizadas a la luz de las disposiciones del Código Civil vigente al momento de la celebración del acto. En segundo término aclaró que sólo analizaría las pruebas y argumentaciones conducentes para la resolución del caso. Luego describió el instituto de la simulación y su marco normativo, así como los supuestos de nulidad y anulabilidad de los actos jurídicos, encuadrando entre estos últimos el caso de autos e indicando los extremos que deben acreditarse. Agregó que el actor cuenta con una presunción legal a su favor en cuanto a las personas otorgantes del acto, ya que el codemandado Fernández es hijo de la vendedora y pareja de la compradora. Posteriormente explicó que la seguridad de las transacciones impone una apreciación restrictiva del instituto y señaló que la carga de la prueba recae sobre quien la alega, sin perjuicio de la incidencia del principio de "cargas dinámicas". Asimismo, indicó que ante la ausencia de contradocumento -como en el caso- existe doctrina elaborada que señala que el modo por excelencia de probar la simulación del acto aparente son las presunciones, que deben ser graves, precisas, concordantes y contemporáneas al momento de la celebración del acto

y tienen que acreditar las causas de su razón de ser (causa simulandi). Seguidamente se adentró al análisis de las pruebas rendidas, señalando que las partes son contestes en la celebración del boleto de compraventa el 5/4/2012 entre la codemandada Gelingier y la fallecida Angelozzi, habiéndose acreditado que el actor y el codemandado Fernández son los herederos forzosos de esta última. Respecto al discernimiento de Angelozzi al momento de otorgar el poder especial para escriturar, indicó que el escribano interviniente dejó constancia en el acto de que era "capaz para el presente otorgamiento, doy fe", lo que genera una presunción favorable dado que el notario no advirtió ninguna circunstancia que manifestara lo contrario. Agregó que a ello se suma la historia clínica (fs. 209/306) de la que no surge que la vendedora se encontrara afectada por enfermedad alguna que disminuyera sus capacidades. En cuanto al valor asignado a la operación, analizó la tasación producida por el perito martillero (fs. 351/354), destacando que no mereció observaciones ni impugnaciones y que le asigna a la mitad indivisa del inmueble en cuestión, a abril del año 2012, el valor de \$290.000 (de un total de \$580.000). Añadió que este monto en los valores de mercado no representa con exactitud la mitad, pues se trata de la titularización de una cuota en un condominio. Consideró que el dictamen no evidencia omisiones o exceso técnicos, ni cae en apreciaciones subjetivas del experto, por lo cual no encontró motivos para apartarse de sus conclusiones. En relación a los testimonios rendidos en la causa, destacó el a quo que, atento a la cuestión controvertida en el presente, desarrollada en el seno intrafamiliar ajeno a la mirada y oídos de terceros, los testigos no han arrojado mayor claridad que las demás probanzas. Ponderó la situación económica de la vendedora, a la que calificó de "delicada" conforme el informe emitido por el Banco Central de la República Argentina (fs. 427/446), señalando que si bien se alegó que el importe de la venta atacada habría estado destinado al pago de esas deudas, no sólo no fueron canceladas sino que los informes bancarios obrantes en la causa reflejan que se fueron incrementando. Asimismo, consideró sospechosa la incidencia que la suma convenida hubiera tenido en su patrimonio o en su vida diaria, dado que la vendedora convivía con los demandados. A ello agregó la ausencia de embargos sobre el inmueble -que harían suponer su necesidad de venta para resguardarlo del eventual accionar de los acreedores- y que Angelozzi percibía mensualmente haberes jubilatorios. Luego indicó que, sin entrar en un análisis detallado de la capacidad económica de la compradora, el importe denunciado como abonado no es de una entidad tal que le resulte imposible afrontar, si se lo corrobora con la actividad laboral llevada a cabo en esos años por la demandada y justificada en autos. Sin embargo, encontró sospechoso que no se registren datos de la suerte seguida por el dinero ni que se haya bancarizado en momento alguno, conforme las exigencias de ley. Finalmente resumió la sumatoria indiciaria reseñada: desproporción del importe denunciado como abonado en el boleto y el valor que representaba el bien al mes de abril de 2012, la ausencia de toda constancia de transferencia bancaria del precio denunciado desde el patrimonio de la compradora a la vendedora, la pérdida de todo rastro de ese dinero cuando muere la vendedora sin tiempo de haberlo consumido, la falta de cancelación de las deudas contraídas por la transmitente y la orfandad probatoria en cuanto a la necesidad de la vendedora de efectuar la operación atacada. En función de todo ello, el Juez de la instancia anterior se persuadió "sin margen de dudas de la inexistencia real de la supuesta venta instrumentada en el boleto de fs. 15/18, surgiendo evidente el aprovechamiento de la Señora Natalia Gelingier".

C- La articulación recursiva. Los demandados apelaron la sentencia: Natalia Gelingier interpuso su recurso a fs. 568, el que fue otorgado libremente a fs. 569. Mariano Edén Fernández apeló a fs. 570, recurso que se le concedió libremente a fs. 571. Ambos recursos fueron sostenidos con el memorial de fs. 582/584, que no fue replicado por la contraria (conforme fs. 587).

D- Los agravios. Los recurrentes se quejan de la admisión de la demanda y de la imposición de costas a su cargo. Se agravian de que el a quo basara su sentencia en meros indicios y suposiciones, partiendo de una presunción legal inexistente y quebrantando el derecho de propiedad de Gelingier. Cuestionan la apreciación de la prueba, destacando que sobre quien aduce el vicio de simulación recae la carga de probar de manera asertiva, plena y convincente tal situación. Afirman -mediante una cita de un fallo de la Suprema Corte- que, dado que los contratos son normalmente efectivos y reales y los aparentes constituyen una excepción a la regla, en caso de duda debe estarse por la sinceridad del acto impugnado por simulación. Destacan la actividad probatoria realizada por su parte, a pesar de no tener tal carga, y se duelen de la apreciación efectuada por el magistrado. Puntualizan la declaración del testigo Flores a fs. 406/408 que da detalles de la operación (precio, pago) por haber estado presente. Consideran que el actor no produjo prueba que desvirtúe este testimonio, ni el boleto de compraventa suscripto ante escribano público. Sostienen que la contraria no demostró la existencia del acto jurídico escondido, ni siquiera por indicios. Explican que -en el caso- no se trata de una supuesta donación o adelanto de herencia, como alega el accionante, porque la demandada Gelingier no está unida en matrimonio con el coaccionado, no existiendo un régimen de bienes gananciales entre ellos, por lo que no se incrementa la porción hereditaria de éste. En cuanto al importe de la venta, consideran que con el referido testimonio de Flores quedó demostrado que fue el sugerido por el testigo, por las características de la situación del inmueble y porque la Sra. Angelozzi pretendía continuar viviendo en el bien sin subdividirlo y afrontar sus deudas. Asimismo, rebaten el argumento del actor de haber mantenido en secreto la venta, refiriendo a las declaraciones testimoniales de fs. 406/408, 409/410, 411/413 y 414/415 en las cuales todos los deponentes son contestes en afirmar que estaban enterados de las intenciones de

Angelozzi de vender la propiedad -o parte de ella- y que, después de un tiempo, se la vendió a Gelinger. Por último, indican que si bien la sentencia no centra su argumento en la nulidad por vicio en la voluntad de la vendedora, hace alusiones que cuestionan su capacidad psíquica. Consideran que ello deja en evidencia que el juez de grado no tuvo en cuenta la declaración del único testigo presencial del acto (Flores) transcribiendo parte de su testimonio y refiriendo a otros testigos que también dieron cuenta de su lucidez (Viridis, fs. 409; Chiaravelli fs. 414; Pugliese fs. 411). Como corolario, sostienen que con la actividad probatoria desplegada a favor de su postura -y la falta de prueba del actor- se demostró acabadamente que Angelozzi decidió vender pues necesitaba dinero, se encontraba plenamente lúcida al momento de hacerlo, el precio se correspondía con la valuación fiscal de la propiedad en ese momento, la operación se llevó a cabo sobre la mitad del inmueble para que le quedara también a los herederos en su oportunidad, Gelinger tenía ese dinero y quería invertirlo, por lo cual ambas libremente y con plena capacidad de disposición decidieron celebrar el negocio. A ello agregan la buena relación existente entre compradora y vendedora, quienes pasaban mucho tiempo juntas y compartían un emprendimiento comercial, saliendo ambas beneficiadas con la operación. E- El análisis de la sentencia apelada en función de los agravios. E. 1) Cabe destacar que resulta aplicable al caso el Código Civil y no el Código Civil y Comercial de la Nación, pues tratándose de sentencia declarativa, la litis ha de ser juzgada por la normativa de fondo vigente al tiempo de la celebración de los actos atacados. Lo contrario implicaría una ilegítima aplicación retroactiva del Código Civil y Comercial, vedada por el artículo séptimo de este cuerpo. E. 2) El objeto de estos autos es la declaración de simulación del boleto de compraventa celebrado por la madre del actor (como vendedora) y la conviviente del codemandado (compradora) pocos meses antes del fallecimiento de la primera, afectada por una enfermedad terminal. El art. 955 del C.C. establece que la simulación tiene lugar "cuando se encubre el carácter jurídico de un acto bajo la apariencia de otros, 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". Como señala la doctrina, la simulación es un vicio propio de los actos o negocios jurídicos que deja de lado la buena fe, la conducta leal, es una declaración engañosa identificada como la expresión de la verdad. Este defecto de buena fe del acto jurídico efectuado con el ánimo de engañar puede implicar -o no- una lesión al orden normativo o a los terceros ajenos al acto (simulación ilícita o lícita). Ello, como luego se verá, tiene directa incidencia con la forma de producir y apreciar la prueba en el caso. De otro lado, la "causa simulandi", entendida como el motivo que induce a dar apariencia a un acto jurídico que no existe, como regla no es un recaudo exigido legalmente y, por lo tanto, no cabe imponerla como condición sine qua non para probar la ficción del acto simulado. Finalmente, cabe distinguir entre la simulación absoluta, en la cual las partes del contrato no quieren en realidad celebrar negocio alguno, y la relativa, donde existen dos actos: uno aparente, simulado, que sólo surge para inducir a engaño a terceros y otro, disimulado, que refleja la realidad de lo que las partes han querido realizar y sustraer al conocimiento de los terceros. En este último caso, anticipo, se encuadra el supuesto en estudio, desde que se alega la existencia de un negocio subyacente que tiende a perjudicar los intereses de un tercero (actor) en violación de la ley (porción hereditaria no disponible que le corresponde por el fallecimiento de su madre). Que la acción sea entablada por ese tercero ajeno al acto tiene, como antes se dijera, directa relevancia en el modo de acreditar la simulación, ya que mientras la prueba de la simulación entre las partes se centra en el "contradocumento", en casos como el de autos, si bien se exige la existencia de un derecho subjetivo o interés legítimo amenazado por el negocio simulado, los terceros no están alcanzados por el recaudo del art.960 del C.C. y se ven, en principio, impedidos de presentar prueba directa de la simulación. Es con este fundamento que la doctrina y jurisprudencia nacional admiten la validez de las pruebas de presunciones, que pueden ser legales (ej. art. 3604, art. 3741 del C.C.) o de hecho. Este último grupo a su vez incluye presunciones relativas a las personas (relación de parentesco, aun consanguíneos y afines y en muchos casos el pariente del concubino); al objeto del negocio (ejemplificando el caso de precio vil ligado a la amistad, parentesco y escasa capacidad del adquirente) y a la actitud de las partes (entre las que se encuentra la liberalidad encubierta hecha poco antes de la muerte) (v. Muller, Enrique, comentario al art. 960 en: Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial. Dir. Alberto Bueres. hammurabi, Bs. As. 2006, t. 2B, p. 665 y ss.; en igual sentido: Raffo Benegas, Patricio, comentario al art. 960 en: Código Civil anotado. Dir. Llambías Jorge Joaquín. Abeledo Perrot, Bs. As., 1979, t. II-B, p. 130-131; Zannoni Eduardo, comentario al art. 960 en: Código Civil y leyes complementarias. Dir. Belluscio. Ed. Astrea, Bs. As., 2001, t. 4, p. 422 y ss). Como los terceros no han sido partícipes del negocio simulado, sino que, precisamente, accionan para dejarlo al descubierto, rige a su respecto amplitud probatoria. Es que frecuentemente las partes del negocio tratan de borrar rastros o "montar una escena", por lo cual, cobran preponderancia las presunciones que logre comprobar el accionante, a las que pueden sumarse las declaraciones testimoniales. Siguiendo esta línea, ha sostenido la S.C.B.A. en forma reiterada que: "La prueba de la simulación, frente a terceros es corrientemente la de presunciones", agregando que para tenerla por acreditada "bastan vehementes indicios o presunciones, siendo precisas y concordantes...La razón es clara. Cuando se trata de simular un acto en perjuicio de tercero se toman tranquilamente las medidas, se adoptan con tiempo las precauciones necesarias para ocultar el acto, se borran los

rastros que él pudiera dejar para desvanecer todo elemento probatorio". Asimismo sostuvo el Máximo Tribunal provincial, en referencia a la "causa simulandi" que su "alegación o demostración no es indispensable" y "aunque el criterio para su apreciación debe ser riguroso, la misma ha de apreciarse con gran libertad por el juzgador teniendo en cuenta las dificultades prácticas del hecho a demostrar" (Ac. 43.217 del 4/12/1990; postura reiterada en Ac. 43.680 del 21/5/1991 y Ac. 89.609 del 15/8/2007). Vale aclarar que si bien la carga probatoria pesa, en principio, sobre quien alega la simulación, por la índole del litigio y por el principio de la carga dinámica de la prueba, el demandado no puede limitarse a negar los hechos invocados por la contraparte. Por el contrario, se encuentra obligado a ofrecer y producir las pruebas necesarias para determinar la verdad de los actos cuestionados. Teniendo en cuenta estas consideraciones, pasaré a analizar las circunstancias fácticas y elementos arrimados, en función de los magros agravios formulados.

E. 3) Primeramente cabe formular una aclaración respecto del codemandado Mariano Fernández, conviviente de la coaccionada Gelinger y hermano del actor. La doctrina coincide en que no es posible declarar la simulación de un acto jurídico si la acción no ha sido dirigida contra todos los autores (Código Civil dirigido por Belluscio, citado anteriormente, p. 412). Partes del negocio simulado son las que tuvieron intervención por sí o por medio de sus representantes y los sucesores a título universal que quedan en lugar de sus ascendientes. En el caso de estos últimos asumen el carácter de partes cuando su interés coincide con el de su antecesor. Sentado ello, cabe destacar que -una vez convocado a este proceso- el codemandado Fernández sostuvo el interés de su progenitora en el acto cuestionado, propiciando la validez de la operación de compraventa celebrada entre su madre y la codemandada Gelinger. En ese orden de ideas, destacó que las antes nombradas concertaron la operación libremente y con total conciencia del negocio realizado, por resultar conveniente para ambas, brindando detalles que a su entender permiten corroborar la existencia y validez de la referida compraventa. Más aún, no sólo nunca cuestionó expresamente haber sido traído al juicio, sino que adoptó una postura procesal en defensa del interés de su progenitora, coherente con su calidad de sucesor universal de aquélla. Luego, la sentencia de la instancia de grado que extiende al nombrado Mariano Edén Fernández la condena en costas, que -como se verá infra- se mantiene, ha sido correctamente dictada, máxime cuando pese a que el accionado en la pieza recursiva manifestó que también lo agravia la imposición de costas, esta crítica no fue desarrollada en ningún pasaje del memorial (arg. art. 260 C.P.C.C.).

E. 4) Pasaré al estudio de las características de la compraventa cuestionada, centrándome en la codemandada Natalia Gelinger. Principiaré por dos cuestiones íntimamente vinculadas y de suma relevancia: los ingresos de la accionada (y su consiguiente capacidad para afrontar el pago convenido) y el precio acordado para la operación: \$ 50.000.

E. 4. a) Con respecto al precio de venta, cabe coincidir con el a quo en que se trata de un "precio vil" y, por consiguiente, constituye una presunción a favor de la postura del accionante. Es que, conforme surge de la tasación efectuada en estos autos (fs. 351/354) el precio estimado para la totalidad del inmueble objeto del contrato en abril de 2012 ascendía a \$ 580.000. Los accionados no impugnaron este informe ni que el magistrado de la instancia anterior entendiera que "no transgrede la ciencia aplicable, no se evidencian omisiones o excesos técnicos que hagan al fondo de la cuestión, no cae en apreciaciones subjetivas del experto, no se advierte que el mismo haya omitido la realización de diligencias necesarias para cumplir con su cometido, ni tampoco se aparta de la tarea encomendada", por lo cual hizo propias sus conclusiones (fs. 562 de la sentencia). Ningún agravio trajo a esta alzada la recurrente al respecto. Aclarado entonces el valor que corresponde atribuirse al porcentaje enajenado del inmueble, coincidente con lo señalado por el Experto actuante, deben efectuarse dos consideraciones. Por un lado, el argumento de que para fijar el precio de la operación se tomó la valuación fiscal porque la vendedora iba a permanecer en el inmueble no se sostiene, ya que la operación se realizó sobre la mitad indivisa de la propiedad, por lo cual lógicamente la Sra. Angelozzi tenía derecho a seguir quedándose en tanto revestía la calidad de heredera de la titular dominial del 50% restante. Por otra parte, aunque es cierto que la venta del 50% del inmueble -sobre el que, además, se encontraba en trámite la sucesión de una de las copropietarias- implica generalmente una merma en su valor de venta, nunca puede sostenerse razonablemente que dicha merma reduzca el precio de la operación a menos del 18 % del valor de mercado, como sucedió en el caso (según tasación, el 50% del bien ascendía a \$ 290.000).

E. 4. b) A lo expuesto cabe agregar que, si bien el a quo no se adentró en el análisis de la solvencia económica de la Sra. Gelinger por considerar que el importe consensuado no era "de una entidad tal que le imposibilite hacerse del mismo", de las constancias arrimadas surge que tal afirmación no resulta correcta. En efecto, señaló al responder la demanda que gracias a que percibió en 2003 un "seguro por fallecimiento" de su padre, que "no era mucho dinero", pudo independizarse, dado que hasta entonces trabajaba en una peluquería en relación de dependencia (fs. 106 vta.), pasando desde entonces a realizar trabajos de peluquería en su domicilio. No dio detalles ni ofreció prueba sobre el monto de este ingreso extraordinario percibido en 2003, a lo que debe sumarse que no parece razonable sostener que, si esa suma fue destinada a su independencia comercial, haya podido paralelamente afrontar las reformas de la casa que se ubica en la parte delantera de la propiedad para que, a principios de 2004, se mude allí la difunta Angelozzi (fs. 125 vta.). Sobre todo cuando los testigos María Cristina Herzog, María Alejandra Herzog, Schreiner, Moman (fs. 183/185, 187/188, 190/192 y 198/199), son contestes al responder a la sexta pregunta en que es la propia Sra. Susana Angelozzi quien solventó las reformas realizadas en el año

2003 con una indemnización laboral. Ha de tenerse presente asimismo que de acuerdo a lo relatado en la demanda laboral que obra a fs. 364/378, la referida Angelozzi denunció haber comenzado a trabajar en relación de dependencia para Bahía Belleza S.R.L. el 20 de enero de 2003 (ver concretamente fs. 364 v., anteúltimo apartado), lo que permite suponer que contando con un ingreso mensual estable pudo efectivamente disponer de aquélla indemnización para afrontar el costo de las mentadas reformas. Tampoco la Sra. Gelingier brindó razón suficiente sobre el dinero que le permitió en 2009 poner el negocio de tecnología que funciona en una de las casas ubicadas en el inmueble objeto del contrato, finalmente habilitado en noviembre de 2010 (ver fs. 83 y 555) y un año después abrir una sucursal en Escalada 422 de este medio que permaneció abierta por pocos meses según se extrae de fs. 88/89, 92/92 y 94. Merced a lo expuesto, es lo definitivo que aquel dinero percibido en 2003 no pudo haber configurado ahorro alguno para, varios años después, adquirir el 50% indiviso del inmueble en cuestión. Por otra parte, del informe de AFIP se desprende que desde su registración (año 2009) las ganancias declaradas no fueron considerables. Así, para el período fiscal 2010 Gelingier declaró una ganancia anual de \$ 28.635,38 (ver fs. 515), para el 2011 (es decir, el año inmediato anterior a la operación en estudio) la ganancia anual fue de \$11.563, elevándose, para el año 2012, a \$70.381 anuales (fs. 501/502). Sin embargo, a pesar de estos escasos montos (únicos de los cuales existe constancia ya que, aunque denunció efectuar tareas de peluquería y venta de cosméticos percibiendo \$10.000 mensuales en noviembre de 2004 -fs.106 vta.-, no hay respaldo documental alguno de esos ingresos y tampoco fueron precisados por los testigos), pudo adquirir en febrero de 2011 un automóvil cero kilómetro valuado en \$ 69.700 (fs. 510). Párrafo aparte merece lo que surge de la certificación de ingresos de fs. 552 suscripto por el Contador Público Bernabó, que da cuenta de que Gelingier percibía aproximadamente \$ 10.000 mensuales durante el período comprendido entre marzo y agosto de 2010, ingreso que evidentemente no se ha computado íntegramente en la declaración jurada presentada en AFIP (fs. 515 citada). Si bien los testigos propuestos declararon que el rodado antes mencionado fue comprado, en parte, con la venta de un automotor perteneciente a la fallecida Angelozzi (fs. 184 vta., 188 y 191), teniendo en cuenta el costo de vida en nuestro país y los ingresos denunciados, a lo que deben sumarse -por lo menos- las erogaciones que un rodado nuevo implica, no resulta creíble que haya tenido la capacidad de ahorro que denuncia. Máxime cuando su conviviente insiste en señalar que la totalidad del monto de la operación fue cubierto sólo con dinero de Gelingier (fs. 128 vta.). En definitiva, y a pesar de que la apelante intentó justificar sus ingresos por distintas actividades (acreditándolos sólo parcialmente) no logró demostrar en modo alguno que fueran suficientes para poder ahorrar los \$ 50.000 que dice haber abonado íntegramente con su peculio. Esta circunstancia, sumada a su íntima relación con la vendedora (abuela de la hija de Gelingier y de Mariano Edén Fernández, con la cual prácticamente convivía) configura otra presunción más a favor del accionante. Resta señalar en punto a la manifestación de los demandados relativa a la ayuda económica que Gelingier proporcionó a Angelozzi cuando sufrió su despido en el año 2010, que conforme surge de fs. 366 el mismo data del 13 de abril de ese año, que no se sostiene. Ello en tanto tal como se extrae de la M.E.V. en julio de 2010 Angelozzi se allanó en los autos "Bahía Belleza S.R.L. c/ Angelozzi Susana s/ consignación", de trámite ante el Tribunal de Trabajo nro. 1 de esta ciudad, ordenándose el pago a su favor de \$ 20.595 en ese mismo mes, circunstancia que debilita también el argumento de la recurrente de que el precio acordado tuvo en cuenta esa supuesta colaboración. E. 5) También ha insistido la recurrente con la permanente colaboración que brindaba a Angelozzi, haciendo referencia a los múltiples traslados en su vehículo. A pesar de que los testigos han corroborado que veían a los demandados conducir a la nombrada en su rodado, no puede dejar de ponderarse que ese automóvil fue comprado -al menos en parte- con dinero de Angelozzi y que, además, los accionados vivían en su propiedad. Ello así era esperable que colaboraran con los gastos comunes y las erogaciones diarias de la vivienda familiar y la asistieran en sus cuidados. Sin embargo, resulta cuanto menos llamativo que los testigos antes mencionados María Cristina Herzog, María Alejandra Herzog y Schreiner, coincidentemente declaran que lejos de recibir ayuda económica de Mariano Fernández y de Gelingier, era la propia Sra. Angelozzi quien en muchas ocasiones ayudaba económicamente a su hijo aquí demandado e incluso contribuyó para que el mismo instalara el cyber y vendió su automóvil para adquirir otro que como surge del informe de fs. 510 se encuentra registrado a nombre de la referida codemandada. Asimismo, ha destacado la apelante que uno de los motivos para efectuar la venta fue "aliviar" la situación económica de Angelozzi, quien tenía deudas que la afligían. Tanto los testigos propuestos por ambas partes, como los informes de autos, e incluso los dichos de los litigantes, corroboran que la madre de los hermanos Fernández tenía un pasivo abultado (absolución de posiciones del actor de fs. 405, declaraciones testimoniales de fs. 478 vta. y 480 vta. e informe de fs. 427/446). Sin embargo, si las numerosas y abultadas deudas era una de las razones de la operación, la realidad es las mismas no fueron cubiertas en la práctica, ya que no existe constancia de que hayan sido saldadas. Por el contrario, luego de su muerte continuaron incrementándose (referido informe a fs. 427 y ss). Tampoco se alegó -ni mucho menos se acreditó- cuál fue el destino de la suma supuestamente entregada a la vendedora, no existiendo rastro alguno a su respecto. No fue bancarizada ni se justificó que en el escaso tiempo transcurrido entre la venta y la muerte de Angelozzi (dos meses) ésta hubiera efectuado alguna erogación relevante. A ello debe sumarse que la causante tenía sus propios ingresos -aunque magros- provenientes de su jubilación

(fs. 344) y había incoado una demanda laboral en agosto de 2011 por \$200.000 (v. copias a fs. 364 y ss.), con lo cual sabía que probablemente obtendría dinero para cubrir sus deudas. Es decir que una de las causas más relevantes para concertar la operación -según la apelante- a la luz de lo antes expuesto no resulta convincente, lo que robustece también la posición de la contraria. E. 6) En cuanto a la lucidez de la vendedora, cuestión que se empeñaron en acreditar los accionados en la instancia de grado y también trae la recurrente a esta Alzada, ni siquiera fue atacada por el propio actor. Los testigos fueron contestes -palabras más, palabras menos- en indicar que Angelozzi conservó plenamente sus facultades hasta el momento de su muerte, con las limitaciones físicas propias de la enfermedad que padecía (fs. 184, 196 vta., 406 vta., 409). Es cierto que el actor al absolver la posición catorce del pliego de fs. 404 en la audiencia de fs. 405 respecto que su madre tuviera lucidez en sus últimos días, respondió "no es cierto". Idéntica respuesta brindó al absolver la posición once del pliego de fs. 472 en la audiencia de fs. 473, ocasión en que aclaró: "Tenía la mayor cantidad de lucidez en el día, pero estaba mucho tiempo dormida y entablar una conversación era dificultosa" (sic, fs. 473 vta.). En este contexto y siendo de público conocimiento que los calmantes que se suministran a pacientes con enfermedades terminales como la que padecía Angelozzi producen efecto de somnolencia -justamente para aliviar los intensos dolores- es lógico que la madre del accionante durmiera mucho tiempo, pero ello no implica -en modo alguno, ni fue siquiera sugerido por el actor- que se encontrara disminuido su discernimiento. Tampoco ello surge de la historia clínica (fs. 209 y ss.). Por lo expuesto, en este sentido, discrepo con el a quo en cuanto sostuvo que hubo un aprovechamiento por parte de Gelinger para concretar el negocio. Considero, por el contrario, que la operación fue celebrada por ambas partes de común acuerdo y con pleno convencimiento, no pudiendo dejar de advertirse la estrecha relación que ambas tenían y el hecho de que la recurrente era la madre de la nieta de Angelozzi, siendo la niña quien seguramente reconfortó a la última nombrada en sus últimos días de vida. Es justamente esta verdadera causa -a la que se suman los indicios antes analizados- lo que llevó a Angelozzi a efectuar una compraventa en perjuicio de un tercero, el actor, y más puntualmente de su porción hereditaria, a pocos días de la -lamentablemente- esperable muerte. No se me escapa que en principio la compraventa realizada aparece como perjudicial para ambos hijos de la Sra. Angelozzi en tanto sustrae del acervo sucesorio el 50% indiviso del único inmueble perteneciente a la causante, sin embargo, la circunstancia de haber favorecido con dicha venta a la concubina de Mariano Edén Fernández y madre de la hija del nombrado en una operación realizada con pleno conocimiento y acuerdo de dicho demandado y que permaneciera oculta para el actor, erige a este último como único tercero perjudicado por la operación cuestionada. Basta para ello recordar que tercero será quien en modo alguno intervino, participó o conoció de manera contemporánea a la celebración del acto sus anomalías. No puede dejar de advertirse que aún cuando la intención de Angelozzi hubiese sido beneficiar a su nieta mediante la venta concertada con la progenitora de la niña, ciertamente es Mariano Edén Fernández quien se vería favorecido por la operación cuestionada en tanto el 75% del inmueble habría de quedar en manos de su grupo familiar conviviente, en claro perjuicio para el demandante. E. 7) Otro argumento en el cual hace especialmente hincapié la recurrente es la participación en la operación de Guillermo Flores. Destaca que con su testimonio (fs. 406/408) corroboró que el acto fue oneroso y que el propio testigo contó el dinero, además de afirmar que fue quien propuso que el importe de la venta podía ser la valuación fiscal, teniendo en cuenta que era la intención de Angelozzi continuar viviendo allí y saldar sus deudas. La permanencia de la vendedora en el inmueble y el fundamento de la existencia de deudas para concretar el negocio ya fueron abordados anteriormente. En cuanto al precio sugerido, resulta llamativo que alguien que se dedica a la compraventa de propiedades como el declarante (quien manifestó ser gestor) haya propuesto que se tome como referencia la valuación fiscal, lo que está completamente alejado de los usos y costumbres, sobre todo si lo que pretende justificar con su declaración es haber brindado asesoramiento para una operación que refleje una adecuada composición de intereses resultando equitativa para ambas partes. En cuanto a los detalles que brinda el testigo respecto a su participación el día que se instrumentó la venta (10ma. pregunta, fs. 407) señaló que contactó a las partes contratantes con el escribano, quien se encargó de confeccionar el boleto. Es muy probable que el Sr. Flores haya estado involucrado en la operación y haya asesorado a las partes, no existiendo motivos para descreer de ello. Sin embargo, claramente la indicación de efectuar la venta del inmueble en el porcentaje indicado por su valor fiscal difícilmente pueda sostenerse como adecuado a los intereses de la Sra. Angelozzi, por el contrario dicho precio sólo resulta demostrativo de que la finalidad de la transmisión ha sido un claro beneficio para la adquirente. Asimismo, hay varias cuestiones dudosas en torno a la formalidad que se le otorgó al acto. En efecto, si el escribano fue quien redactó el boleto y estuvo presente en el momento de su firma, es extraño que el instrumento haya sido suscripto el 5 de abril de 2012, pero extendiera cuatro días después la constancia de certificación de las firmas y al mes siguiente (en una fecha que no termina de ser clara, aunque cabe entender que se refiere al 18 de mayo de 2012) se haya otorgado el poder especial para escriturar (v. fs. 18, 19 y 20), instrumento que sólo alude a la compraventa realizada pero no refiere ninguna de las condiciones de la operación, que -fuerza reiterarlo- el escribano redactó y presenció su firma. Cabe señalar, dadas las particularidades del caso, que se ha pretendido dar un excesivo marco de formalidad al negocio jurídico, aún cuando se han cometido varias desprolijidades, lo que constituye asimismo una

presunción más en favor de la pretensión actora. Además, si bien la compraventa no se efectuó por escritura pública, según declara el testigo Flores el escribano Pie estuvo presente en el acto y por consiguiente habría presenciado el pago realizado y el recuento del dinero efectuado por aquél en el marco de una operación que el propio notario redactó. Sin embargo, este profesional no fue propuesto como testigo. Llama poderosamente la atención que los demandados, pese a conocer que la declaración de un único testigo resta fuerza convictiva a sus dichos y contando, según lo expuesto "supra", con otro testigo que habría presenciado el acto, prefirieran limitar su ofrecimiento a la sola declaración testimonial de Flores, la que en modo alguno resulta suficiente para desvirtuar lo resuelto en la instancia de grado. Resta señalar que tampoco tuerce la decisión el argumento de la apelante de que las declaraciones obrantes a fs. 406 y ss. descartan la acusación del actor de que las partes había mantenido en secreto la venta. Es que estos testimonios permiten corroborar que esas personas conocían la operación, mas ello no acredita en modo alguno que hubiera sido sabido por el accionante, quien justamente alega que le fue ocultada. Recapitulando: la venta fue realizada por un precio vil; la adquirente no demostró tener capacidad económica suficiente para afrontar la suma convenida; se desconoce la suerte seguida por el dinero componente del precio en tanto no se acreditó erogación o inversión alguna en el escaso lapso que medió entre su supuesta percepción y el fallecimiento de la vendedora; existía una relación estrecha entre las partes, siendo la compradora la conviviente del hijo de la vendedora y a su vez madre de la nieta de esta última; el acto fue revestido de excesivas formalidades que presentan desprolijidades; no se pudo acreditar que el motivo de la venta hayan sido las deudas de Angelozzi (es que, si bien existían no se justificó que fueran determinantes) y, finalmente, la operación se realizó días antes de la muerte de la vendedora y a espaldas de uno de sus dos herederos. Es decir, existen numerosas presunciones graves, precisas y concordantes (analizadas en función de la sana crítica y en base a las consideraciones doctrinarias y jurisprudenciales antes citadas, arts. 163, inc. 5, 375 y 384, C.P.C.C.) de que el negocio instrumentado mediante el boleto de compraventa cuyas fotocopias certificadas obran a fs. 15/18 fue simulado, causando un perjuicio a los derechos patrimoniales del actor, por lo cual la sentencia debe confirmarse. Por lo tanto, doy mi voto por la afirmativa. A LA PRIMERA CUESTIÓN EL SR. JUEZ DR. PERALTA MARISCAL DIJO: Adhiero al voto de la Dra. Díaz Alcaraz. A LA SEGUNDA CUESTIÓN DIJO LA SRA. JUEZ DIAZ ALCARAZ DIJO: Atento lo resuelto al votar la cuestión anterior corresponde confirmar la sentencia apelada en cuanto fue objeto de agravio. Propongo que no se impongan costas en esta instancia dada la ausencia de contradicción. Tal es mi voto. A LA SEGUNDA CUESTIÓN EL SR. JUEZ DR. PERALTA MARISCAL DIJO: Adhiero al voto de la Dra. Díaz Alcaraz. Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA VISTOS Y CONSIDERANDO: Que en el acuerdo que antecede ha quedado resuelto que se ajusta a derecho la sentencia apelada. Por ello, el tribunal RESUELVE: 1) Confirmar la resolución apelada en cuanto fue objeto de agravio. Sin costas dada la ausencia de contradicción. 2) Difiérase la regulación de honorarios para la oportunidad en que se efectúe la de la instancia anterior. Hágase saber y devuélvase. 025359E