

Adquisicion De Inmueble Simulacion Licitia

JURISPRUDENCIA

Adquisición de inmueble. Simulación lícita

Se revoca la

sentencia apelada, y se hace lugar a la acción de simulación deducida, condenando al demandado a suscribir la escritura pública en la cual se deje constancia que la compraventa primigenia encubrió un acto simulado en los términos del artículo 955 del Código Civil, por el cual el demandado fue el adquirente aparente del inmueble y la accionante la adquirente real, motivo por el cual esta última pasará a ser la titular dominial.

En la ciudad de Mercedes, Provincia de Buenos Aires, a los 3 días del mes de Octubre del año dos mil diecisiete, se reúnen en Acuerdo Ordinario los señores jueces de la Sala Segunda de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Mercedes, Dres. TOMAS MARTIN ETCHEGARAY y EMILIO ARMANDO IBARLUCIA, toda vez que el último de los nombrados interviene en su carácter de Presidente de ésta Excma. Cámara en conformidad con el art. 4° del Ac. Extraordinario del 25/IX/2008, modificado por Ac. Extraordinario del 26/8/2010, publicado en el BO del 06/12/2010 Pág. 12609) con la presencia del Secretaria actuante, para dictar sentencia en el Expte. n° 30.275 en los autos:

?BORELLI MARIA LAURA C/ CARDOSO CLAUDIO AGUSTIN S/SIMULACION ?.- La Cámara resolvió votar las siguientes cuestiones de acuerdo con los arts. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, y 266 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires.- PRIMERA CUESTION: ¿Se ajusta a derecho la sentencia de fs. 249/54 en cuanto es materia de recurso y agravios? SEGUNDA CUESTION: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley dio el siguiente resultado para la votación: doctores Emilio Armando Ibarlucía y Tomás Martín EtcheGARAY.-

VOTACIÓN: A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez Dr. Emilio Armando Ibarlucía dijo: I.- La sentencia de fs. 249/54 es apelada por la actora, quien expresa agravios a fs. 263/69, los que no son contestados, encontrándose los autos en condiciones de ser fallados.- II.- 1.- La Sra. María Laura Borelli promovió demanda contra Claudio Agustín Cardoso, solicitando que se declarara simulada la compraventa que este hiciera del inmueble sito en la calle ... n° ... de Mercedes el 8/06/06 y que era ella la verdadera compradora del mismo. Pidió que a tal fin se oficiara al escribano interviniente para que así se consignara en la escritura y se inscribiera en el Registro de la Propiedad Inmueble.- Relató que se había unido en pareja con el demandado en 1991, alquilando sucesivamente dos inmuebles, nació su hijo Agustín, y finalmente se mudaron al que es objeto del juicio. Dijo que trabajó siempre en una empresa mientras que el demandado hacía reparaciones de automóviles, obteniendo escasos ingresos.- Continuó narrando que en mayo de 2004 promovió un juicio de daños y perjuicios con motivo de un accidente, en el cual se arribó a un arreglo con la accionada y la citada en garantía el 6/1/05, por el cual percibió la suma de \$ 70.000. Con este dinero se compró la propiedad que es objeto del juicio, pero se escrituró a favor del accionado, dado que este le pidió que así se hiciera para poder gestionar ante la Municipalidad la habilitación de un taller mecánico, pedido al cual accedió dado que hacía quince años que convivían sin problemas y tenían un hijo en común.- Expresó que pagó ella el precio de \$ 35.000 de la venta y los gastos de la escritura, y que con el demandado suscribieron un contradocumento, dando cuenta de la verdadera compradora, instrumento que fue guardado en la casa.-

En julio de 2013 - continuó - el demandado se fue del hogar para ir a vivir con otra mujer, y le dijo que ¿él era el dueño de la casa?, razón por la cual buscó el contradocumento, percatándose de que había desaparecido.- Dijo que abonó los impuestos y tasas correspondientes - acompañando los respectivos recibos - e insistió en que era ella la que había pagado el precio de compra del inmueble, siendo imposible que el demandado lo hiciera dado que no tenía un trabajo fijo, ya que hacía reparaciones mecánicas de escaso monto y ni siquiera estaba inscripto como monotributista.- Fundó la acción en derecho y ofreció prueba.- 2.- No habiendo el accionado contestado la demanda, fue declarado rebelde, lo que adquirió firmeza.- 3.- Abiertos los autos a prueba y producida la misma, se dictó sentencia, rechazándose la demanda, con costas.- Fundó tal decisión la juzgadora, en primer lugar, en que la pretensión de la actora - acción de simulación - contrariaba la doctrina de los propios actos. No obstante - continuó -, si se pretendía situar a la actora como tercera damnificada - lo que era posible dado que no había participado del acto -, debía enmarcarse la cuestión como de simulación ilícita y relativa, pero en este caso la acción debió dirigirse contra todos los partícipes del acto presuntamente falso, dado que en ese caso todos se verían afectados por la nulidad, y no habiéndolo hecho quedaba sellada la suerte de la demanda.- Finalmente, dijo la jueza que era factible encuadrar la cuestión en un mandato oculto, pero el hecho de haber participado la actora personalmente en la operación y la inexistencia de contradocumento, lo descartaba ¿de plano?, toda vez que el mandato oculto debía ser acreditado con rigor como para descartar lo que emanaba de la escritura pública.- III.- Se agravia la actora diciendo en primer lugar que el art. 955 del C.C. expresamente contempla como uno de los supuestos de simulación a la interposición de personas.- Sostiene que la simulación denunciada no es ilícita ni tuvo por objeto perjudicar a terceros, y que puede haber simulación sin conocimiento de una de las partes y del notario interviniente, razón por la cual no había razón para

demandarlos.- Finalmente, expresa que, tratándose de un caso de interposición de personas, la acción correspondiente es la de simulación y no la de cumplimiento de mandato oculto, conforme a jurisprudencia que cita.- IV.- Cuestiones no controvertidas.-

Cabe en primer lugar destacar que, de acuerdo a la rebeldía declarada y firme del demandado (fs. 100 y 107/08), y la absolución ficta de posiciones (acta de fs. 176 y pliego de fs. 178), han quedado reconocidos todos los hechos narrados en la demanda. En particular, que entre las partes existía una relación de unión convivencial (con un hijo en común) que llevaba quince años cuando el inmueble fue comprado; que este se adquirió con dinero de la actora, y que se suscribió entre las partes un contradocumento dejando constancia que la verdadera propietaria del inmueble era la actora (arts. 59, 60, 407 y 415 C.C.).- V.- Sobre la doctrina de los propios actos.- Como ha quedado referenciado, la primera razón de la juzgadora para rechazar la demanda es por aplicación de la doctrina de los "propios actos".- Tal argumento es inadmisibile. Dicha doctrina - inspirada en el deber de obrar de buena fe - implica la exigencia de que cuando una persona - dentro de una relación jurídica - ha suscitado en otra con su conducta la confianza de que su derecho no será ejercitado o lo será en un determinado sentido, deba mantenerse necesariamente dicha confianza, desestimándose toda actuación incompatible con el sentido que objetivamente se deduzca de la primera. En otras palabras, es inadmisibile una pretensión que se separe del valor de significación que a la conducta de una parte puede serle atribuida por la otra (S.C.B.A., Ac. 34.713, Ac. 34.676 del 8/09/87; Ac. 35.385 del 24/04/90; Ac. 39.482 del 29/10/91, con cita de A. y S. 1985-I-755; D.J.B.A. t. 119, p. 706; A. y S., 1965-II-927; Ac. 863.638 del 27/10/04; B. 63.385 del 2/11/16; C. 115.902 del 21/09/16; Sala 1 de esta Cámara, causa n° 108.893 del 4/11/04, "Respuela c. Curieses s. Cobro de pesos", pub. en L.L. B.A., 2005(abril), p. 341; Diez Picazo, "La doctrina de los propios actos. Un estudio crítico sobre la jurisprudencia del tribunal supremo", Ed. Bosch, Barcelona, 1963, ps. 142, 204 y 216).- Es evidente, entonces, que entre las partes que celebran un acto de simulación relativa (o de mandato oculto, según cómo se lo considere), no puede decirse que una persona genera en la otra la confianza de que va a actuar de manera que no le va a exigir, en algún momento, develar la relación subyacente u oculta, que ambas partes consintieron cuando celebraron el acto. Si, por ejemplo, una persona acepta ser "testaferro" o "prestanombre" de otro para la compra de un inmueble, desde el vamos está aceptando que el verdadero titular del bien es aquel, quien, llegado el caso, le pedirá que obre reconociéndolo. No hay ninguna contradicción entre la primigenia conducta de quien le pide a otra persona que figure como "prestanombre" y la posterior donde le requiere que le transfiera el bien a su nombre. El problema radica en que estará habilitado para hacerlo o no según que la simulación haya sido lícita o ilícita, y aún en este caso podría hacerse si no pudiera obtener un beneficio de ello (arts. 957, 958, 959, 960 C.C.; arts. 333, 334, 335 C.C.C.).- No tiene sentido que la ley contemple la acción simulatoria entre partes (con los límites señalados), si por vía de la doctrina de los propios actos se la enerva totalmente.- VI.- El caso de autos: ¿simulación o mandato oculto? La sentencia de autos rechaza la demanda de simulación porque adhiere a la postura doctrinaria y jurisprudencial de que para que haya simulación (aún en el supuesto de "interpósita persona" previsto por el art. 955 del C.C.) todas las partes del acto deben ser partícipes de la simulación, y por lo tanto debe demandárselos a todos (y aún - dice la sentencia - al escribano interviniente).- Tal fue la postura sostenida por Jorge J. Llambías en el fallo de la Sala A de la C.N.Civil del 10/11/1960 (L.L. t. 01, p. 447), donde otro ilustre jurista, Guillermo Borda, sostuvo la tesis contraria, acompañado por el Dr. Rodolfo Abelleyra. En esta sentencia están expuestos los argumentos contrapuestos. Primó luego en la doctrina y jurisprudencia la posición de Llambías (conf. Belluscio-Zannoni, Cód. Civil Comentado, T. 4, Astrea, Bs. As., 1982, p. 399; Rivera, Julio C., "Instituciones de Derecho Civil", T. II, Lexis Nexis, Bs. As., 3ra. ed. act., p.796), aunque la de Borda, como veremos, ha sido la seguida por la casación provincial.- Sostuvo Llambías que si el transmitente del dominio ignora que ha tratado con el testaferro de un tercero no hay simulación dado que el acto es real y surte todos sus efectos entre las partes, sin perjuicio de las relaciones existentes entre el adquirente y su mandante oculto, las que son para el enajenante "res inter alios acta". Solamente habría simulación relativa si el enajenante conoce la interposición de persona; de lo contrario, el mandante oculto debe recurrir, no a una acción de simulación, sino a una acción de mandato contra el mandatario que se resiste a transmitirle el bien adquirido (arts. 1904, 1909, 1911 y 1929 C.C.). Para este autor, por las razones dadas, la circunstancia de que se hubiera demandado sólo al adquirente del inmueble y no al enajenante, es suficiente para rechazar la demanda.- Para Borda (quien reiteró su postura en el "Tratado de Derecho Civil. Parte General" - ver 13ra ed. actualizada por Guillermo J. Borda, T. II, La Ley, Bs. As., 2008, p. 350 -, con cita de importantes doctrinarios), en cambio, también hay simulación cuando una de las partes del acto y un tercero se ponen de acuerdo para engañar a la otra parte. No hay ninguna razón esencial - afirma - para sostener que el acuerdo de partes debe ser un requisito ineludible de la simulación.- Admite este autor que pueda concebirse que la relación entre el prestanombre y el titular del negocio pueda entenderse como mandato oculto, pero aduce - certeramente, a mi juicio - que la doctrina extranjera que inspira tal postura no cuenta con un texto expreso como el art. 955 del C.C., que resuelve, en términos precisos, la cuestión al disponer que el acto es simulado cuando en él se constituyen o transmiten derechos a personas interpuestas, que no son aquellas para quienes se constituyen o transmiten; categórica disposición ésta de nuestro derecho positivo, que obliga a aplicar el régimen de la simulación a los actos celebrados por prestanombre.- En

relación a quienes deben ser demandados, con toda lógica dice Borda que si la declaración de simulación no presenta interés alguno para uno de los intervinientes en el acto, no hay razón para llamarlo. En otras palabras, cuando el actor no tiene interés en que la sentencia haga cosa juzgada contra la otra parte simulante, no tiene por qué demandarla (postura aceptada por una importante cantidad de fallos). Explica Borda, además, las bondades de la interpretación por él propiciada, como el comienzo del cómputo de la prescripción de la acción y otras hipótesis - que no viene al caso reseñar -, que conducen a soluciones más justas.- La postura de Borda fue la sostenida por la Suprema Corte provincial en Ac. 22.551, ?Máquez, Alonso c. Van de Kerckhoff s. cumpl. de contrato?, sentencia de. 30/11/76 (E.D. 73:173). El actor había accionado contra el demandado (su prestanombre) por cumplimiento de contrato para que le transfiriera el bien a su nombre. El demandado opuso excepción de prescripción, la que fue acogida en primera y segunda instancia. La Corte revocó la sentencia dado que entendió - ?iura novit curia? mediante - que se trataba de una acción de simulación, caso en el cual la acción no estaba prescripta dado que había comenzado a correr desde que el titular aparente había intentado desconocer la simulación (art. 4030 C.C.). Expresamente hizo referencia el alto tribunal a las tesis divergentes de Llambías y de Borda, diciendo que el encuadre jurídico de este último era el que mejor se compadecía con nuestra dogmática. ?No advierto -dijo - que implique extravagancia alguna el distinguir entre las partes del acto aparente (una de las cuales puede ser extraña al concierto) y las de la simulación propiamente dicha, cuya simultánea participación en aquél, no es insoslayable. Distinción que, eventualmente, puede asumir relevancia en alguna derivación del acto simulado?. Concluyó diciendo que lo que se ventilaba en autos no sólo debía ser calificado como acción de simulación, sino que el acto cuya transformación se perseguía era un acto simulado por interposición de persona.- Reiteradamente ha dicho la S.C.B.A que el C.C. legisla tres formas de simulación, que sólo pueden configurarse mediante los presupuestos que respondan a su propia cualidad: si la simulación es absoluta será preciso que las partes se hayan puesto de acuerdo en crear únicamente una apariencia de acto, sin contenido alguno; si es relativa, en realizar verdaderamente un acto, pero bajo la apariencia de otro de naturaleza distinta; y si es por interpósita persona, que en el acto aparente y querido aparezca un sujeto como parte cuando en realidad no tiene ese carácter (Ac. 44.883, 25/06/91; Ac. 83.100 del 23/04/03; Ac. 74.459 del 29/09/94; C. 90.342 del 21/12/11). Como se ve, la exigencia del acuerdo de todas las partes para simular el acto, la prevé la Corte sólo para el primer supuesto.- También ha dicho la casación provincial que tratándose de simulación por interpósita persona es necesario que en el acto aparente aparezca un sujeto como parte cuando en realidad no tiene ese carácter, por lo que para hacer caer la escritura en cuestión es menester accionar por simulación (Ac. 49.966, 18/02/92, A. y S. 1992-I-61).- En esta línea es importante el fallo de Ac. 74.459, ?Guerrero c. López s. Simulación?, del 29/09/04, en el que la Corte, revocando el pronunciamiento de la Cámara, hizo lugar a una acción de simulación por interpósita persona (el comprador aparente del inmueble), donde no se había demandado al vendedor.- La jurisprudencia provincial es conteste con esta interpretación. Así, se ha sostenido que cuando se trata de simulación relativa no es necesario demandar a todas las partes otorgantes del acto, siendo suficiente hacerlo contra quien participe en la simulación, se beneficie con ella en perjuicio del verdadero titular de los derechos, siempre, claro está, que no se afecte a los primeros (CC., S. 2 de Morón, c. 30.585, 28/11/91, JUBA).- Volviendo a Borda, sostiene este autor que, independientemente de la razón de derecho positivo (el texto expreso del art. 955) no se ve ningún fundamento serio en apoyo de la doctrina que niega que haya simulación en el caso de interpósita persona, dado que parte apriorísticamente de que la simulación presupone siempre un engaño concertado de común acuerdo entre las partes. Lo esencial es la insinceridad de lo estipulado, ya que nada obsta a que la engañada sea una de las partes, como consecuencia del acuerdo entre la otra y un tercero (Borda, Guillermo, ?Tratado de Derecho Civil. Parte General? cit., p. 350).- Comparto plenamente lo sostenido por Borda con su conocida claridad. Pretender que solamente hay simulación cuando todos los firmantes del acto participan de ella es contrario al sentido común y, en la práctica, puede borrar lisa y llanamente un supuesto expreso de simulación contemplado por el art. 955 del C.C., texto que - vale la pena destacarlo - ha sido reiterado literalmente por el art. 333 del Código Civil y Comercial. Es decir, que pese al debate doctrinario que ha habido al respecto, el legislador de 2014 insistió en el texto del Código de Vélez.- Vale la pena recordar que la simulación puede ser absoluta o relativa (art. 956 C.C.). Es del primer tipo cuando se celebra un acto que nada tiene de real (v.g. se simula una venta pero en realidad los bienes quedan en poder del supuesto vendedor). En la simulación relativa, en cambio, el acto aparente esconde otro real distinto. El acto aparente es la máscara que oculta la realidad. Puede recaer: a) sobre la naturaleza del acto (v.g.: se encubre una donación bajo la apariencia de una venta); b) sobre el contenido del contrato (se simula un precio menor al que se paga); c) sobre la persona de los contratantes, que es precisamente el caso que nos ocupa.- Ahora bien, la simulación puede ser lícita o ilícita (arts. 957, 958, 959 C.C.). Es que, como dice Borda, la simulación no es en sí misma ni buena ni mala; es incolora. Claramente reza el art. 957 del C.C.: ?La simulación no es reprobada por la ley cuando a nadie perjudica ni tiene un fin ilícito?.- Y este es el ?quid? del caso de autos. Está claro que se trató de una simulación relativa sobre la persona de uno de los contratantes. El acto de compraventa existió y nadie lo ha cuestionado como tal. Lo único que se objeta es que uno de los contratantes (el comprador) era en realidad otra persona. Es decir, figuró como comprador el demandado (comprador aparente) cuando en realidad

era la actora (compradora real oculta), cuestión incontrovertida en autos conforme lo hemos señalado.- El Código Civil (y el C.C.C. en iguales términos) contempla que las partes del acto simulado puedan ejercer acción el uno contra el otro, salvo que la simulación hubiera tenido por objeto violar las leyes o perjudicar a un tercero (y aún en estos supuesto la acción es posible si tiene por fin dejar sin efecto el acto y las partes no pueden obtener ningún beneficio de la anulación).- ¿Tuvo por objeto la simulación que nos ocupa violar las leyes o perjudicar a un tercero? De acuerdo al relato de la demanda, el accionado le pidió a la actora que el inmueble se pusiera a su nombre para poder habilitar un taller mecánico. No encuentro violación de ley alguna en ello. Si alguien consiente poner el inmueble a nombre de otro para que este habilite un comercio, mientras el que figura en la habilitación pague las tasas e impuestos que correspondan no hay violación de la ley ni tampoco perjuicio a terceros. En el caso, además, la actora acreditó el pago de impuestos y tasas municipales.- No habiendo violación de la ley ni perjuicio a terceros no hay razón alguna para que no prospere la acción de simulación promovida. El único requisito que, en tal caso, la ley impone, es la existencia de contradocumento que no contenga algo contra lo prohibido por las leyes o contra los derechos de terceros (art. 960 C.C.). En el caso, la actora dijo en la demanda que en el contradocumento se había consignado que la verdadera compradora del inmueble era ella por ser la aportante del dinero, afirmación ésta incontrovertida en autos y que nada tiene de ilegal o de perjudicial a terceros.- ¿Por qué tendría que haber demandado la actora también a la vendedora del inmueble? ¿Por qué tendría esta que saber que había un comprador oculto? Si dicha parte no fue parte de simulación alguna, el resultado seguro sería el rechazo de la demanda a su respecto, con costas a la actora. ¿Es sensato pretender que alguien deba promover una demanda para perderla con costas? Con mayor razón en relación al escribano, en relación a quien pretender que se le dirija la demanda es directamente absurdo. ¿Por qué tendría que saber que una de las partes era prestanombre de un tercero? La obligación del escribano es sólo constatar la identidad de las partes que se presentan al acto, dar fe de lo que ocurre en su presencia y de que se paguen los impuestos que correspondan.- La sentencia, por ende, debe ser revocada y hacerse lugar a la demanda en los términos que abordaré en el considerando siguiente. No obstante, no puedo dejar de analizar la cuestión desde la óptica del mandato oculto o mandato sin representación (art. 1929 C.C.; actualmente art. 1321 C.C.C.). Señalo que por aplicación del ?iura novit curia? (art. 163 inc. 6 C.P.C.), ello sería posible, de la misma manera que la Suprema Corte en el fallo arriba citado - a la inversa - encuadró la acción de cumplimiento de contrato en acción de simulación (Ac. 22.551 del 30/11/76; E.D. 73-173).- Como dijo el Dr. Abelleyra en el fallo de la C.N.Civil, ya sea que se encare el tema como de mandatario prestanombre o de simulación relativa, la solución es la misma, dado que en ambos casos el resultado será brindar plena eficacia al acto oculto. Es que, como dicen los autores, el mandato oculto no deja de ser una simulación (Borda, ob. cit., Tratado, Contratos, T. II, La Ley, 9na. ed. act., Bs. As., 2008, p. 485). Por ello se ha dicho que, si bien el mandato oculto y la simulación son institutos distintos, en definitiva tienen el mismo efecto legal (C.C. y C. Sala 2 Morón, c. 55.198, 7/02/08, JUBA). Encuadrar el tema en cumplimiento de contrato podría tener incidencia en el cómputo de la prescripción, pero la misma no se ha planteado en autos, de manera que el tema sería abstracto.- Es de destacar que lo sostenido por la sentenciante en cuanto a que el mandato oculto no se ha probado en autos, contradice los términos de la traba de la litis (rebeldía del demandado) y la absolución ficta de las posiciones.- Por último, destaco que, siendo que el art. 955 del C.C. contempla expresamente como un supuesto de simulación, el de interpósita persona (igual que el art. 333 del C.C.C., reitero), tal disposición legal se convertiría en una trampa mortal si se entendiera que el camino en esos casos es la acción de cumplimiento contractual. Es decir, el art. 955 ?invita? a deducir una acción de simulación, y no puede rechazarse la demanda si así se procede sólo porque un sector de la doctrina y de la jurisprudencia - por importante que sea - entienda que debe accionarse por cumplimiento de mandato.- VII.- La forma de cumplimiento de la condena.- Habiendo arribado a la conclusión de que debe hacerse lugar a la demanda, la cuestión que queda por resolver es cómo debe implementarse la solución del caso. La actora pidió en la demanda que se la consignara en la escritura del año 2006 como real adquirente del inmueble, a cuyo fin se oficiara al escribano interviniente y al Registro de la Propiedad Inmueble. Entiendo que otro es el camino que debe recorrerse.- En efecto, por analogía con el mecanismo que se ha utilizado con la ?ley de sinceramiento fiscal? 27.260 - que permitió ?blanquear? no sólo dinero no declarado impositivamente sino también bienes inscriptos a nombre de terceros (ver Favier Dubois, Eduardo M., ?Los ?testaferros? frente a la ley 27.260 de sinceramiento fiscal (?blanqueo?)?, en <http://www.favierendubois.pagnolo.com/trabajos-de-doctrina>) -, debe condenarse al demandado a suscribir una escritura por la cual se deje constancia que ambas partes reconocen que la escritura pública cuyo primer testimonio obra a fs. 242/46, encubrió un acto simulado en los términos del art. 955 del C. Civil, por el cual el sr. Claudio Agustín Cardoso fue el adquirente aparente del inmueble y la Sra. María Laura Borelli la adquirente real, motivo por el cual esta última pasará a ser la titular dominial del inmueble, debiéndose dejar constancia de que se halla en posesión del mismo si así se constata, y abonarse los gastos e impuestos que correspondan conforme a la ley. En la escritura deberá referenciarse la parte pertinente de esta sentencia.- Por economía procesal la escritura e inscripción respectiva serán llevadas a cabo por el escribano interviniente en la escritura de fs. 242/46 - siempre que acepte el cargo -, quien, una vez cumplidos los recaudos pertinentes, citará a las partes a la firma de la misma. En el caso de

incomparecencia de la parte demandada, la escritura será suscripta por el juez en su nombre y a su costa (art. 510 C.P.C.).- VIII.- Costas.- Si mi voto es compartido, las costas en ambas instancias deberán ser soportados por el demandado en su calidad de vencido (arts. 68 y 274 C.P.C.).- VOTO POR LA NEGATIVA.- A LA MISMA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Dr. Tomás Martín Etchegaray, por iguales razones y fundamentos que los emitidos por el Señor Juez preopinante dio su voto también por la NEGATIVA.- A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez Dr. Emilio Armando Ibarlucía dijo: De acuerdo a la forma en que queda votada la cuestión anterior, el pronunciamiento que corresponde dictar es: 1°.- Revocar la sentencia de fs. 249/54, y en consecuencia hacer lugar a la acción de simulación deducida, condenando al demandado a suscribir la escritura pública en el lugar y fecha que fije el escribano interviniente en los términos establecidos en el considerando VII de la cuestión anterior, bajo apercibimiento de suscribirla el juez en su nombre y a su costa.- 2°.- Imponer las costas de ambas instancias al demandado en su calidad de vencido.- ASI LO VOTO.- A LA MISMA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez Tomás Martín Etchegaray, aludiendo análogas razones dio su voto en el mismo sentido.- Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA: Mercedes, 3 de Octubre de 2017.- Y VISTOS: CONSIDERANDO: Que conforme los términos del acuerdo que precede, SE RESUELVE: 1°.- Revocar la sentencia de fs. 249/54, y en consecuencia hacer lugar a la acción de simulación deducida, condenando al demandado a suscribir la escritura pública en el lugar y fecha que fije el escribano interviniente en los términos establecidos en el considerando VII de la cuestión anterior, bajo apercibimiento de suscribirla el juez en su nombre y a su costa.- 2°.- Imponer las costas de ambas instancias al demandado en su calidad de vencido.- 3°.- NOTIFÍQUESE. REGÍSTRESE. Fecho, DEVUÉLVASE.- 026493E