

Prueba De La Simulacion De Un Contrato De Locacion

JURISPRUDENCIA

Prueba de la simulación de un contrato de locación

Se

confirma la sentencia que había hecho lugar parcialmente a la demanda por repetición de sumas de dinero promovida por la actora contra su ex cónyuge y rechazado la reconvencción por simulación relativa del contrato de locación. Se consideró que el demandado había suscripto el contrato y asumido el rol de locador para permitir el alejamiento de la actora del inmueble en el marco de un acuerdo de divorcio.

En la ciudad de Necochea, a 20 los días del mes de octubre de dos mil diecisiete, reunida la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, en acuerdo ordinario, a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados: ?VENTER, GISELLE SANDRA C/CABALLERO, MAURICIO RAUL S/REPETICION SUMAS DE DINERO?, habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución de la Provincia y el art. 263 del Código Procesal Civil y Comercial, resultó del mismo que el orden de votación debía ser el siguiente: Señores Jueces Doctores Macela Fabiana Almeida y Hugo Alejandro Locio. El tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES. 1ª. ¿Es justa la sentencia de fs. 257/262vta.?. 2a. ¿Qué pronunciamiento corresponde?. A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA LA SEÑORA JUEZ DOCTORA ALMEIDA DIJO: I.- Con fecha 16/09/2016, el Sr. Juez a cargo del Juzgado Civil y Comercial n°1 local dictó sentencia: "I.- Haciendo lugar parcialmente a la demanda promovida por Giselle Sandra Venter contra Mauricio Raúl Caballero sobre repetición de sumas de dinero. II.- Condenando al demandado a abonar a la actora la suma de pesos pesos ciento tres mil novecientos treinta y dos con cuatro centavos (\$ 103.932,04), con más los intereses que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones de depósito a plazo fijo a treinta días -tasa pasiva plazo fijo digital a 30 días- desde la fecha de la mora y hasta su efectivo pago. III.- Rechazando la reconvencción incoada por Mauricio Raúl Caballero contra Giselle Sandra Venter y Hannes Phillip Krieg sobre simulación relativa. IV.- Imponiendo las costas de los juicios al demandado y reconviniente vencido respectivamente. IV.- Difiriendo la regulación de honorarios para su oportunidad." (v. f. 262vta.). Para decidir de ese modo puntualizó que, según el sentido literal de la cláusulas contenidas en el contrato de locación reconocido por ambas partes, la calidad asumida por cada uno de los firmantes en tal instrumento y conforme la doctrina de los "propios actos", se encontraba acreditada la calidad de locatario del demandado y, en consecuencia, la causa de la repetición reclamada. Ante la simulación relativa opuesta -como reconvencción- por el Sr. Caballero, el a-quo indicó que "...es dable tener presente que en caso de simulación entre las partes sólo puede probarse por contradocumento, fundado en la necesidad de garantizar la seguridad de las transacciones y evitar que un contratante de mala fe pueda impugnarlas en base a una pretendida simulación demostrada por pruebas fraguadas". Seguidamente subrayó la rigurosidad con que debe apreciarse la prueba en la simulación y aseguró que "...los testimonios rendidos en autos se neutralizan y no alcanzan para demostrar la simulación y si la prueba fuese dudosa, el juez que no quedase persuadido de la simulación por esa característica de la prueba rendida, debería rechazar la demanda" concluyendo que debía desestimarse la simulación del acto atacado (v. f. 261vta.). Sobre esas premisas sentenció que "...encontrando probada la causa de la obligación que fundamenta la pretensión de la parte actora, cual es su pago de una deuda que estaba obligado por otro, subrogándose en los derechos del acreedor, pudiendo reclamar al deudor original -aquí demandado- el valor de lo que dio en pago, corresponde hacer lugar a la demanda..." (f. 261vta.). II.- Tal decisión es atacada por el demandado Mauricio Raúl Caballero, quien junto al patrocinio letrado del Dr. Victorio Martín De La Canal, interpone recurso de apelación (f. 263) siendo tal embate concedido en forma "libre" (f. 264), este Tribunal llamó a expresar agravios a f. 295. En su primer agravio el recurrente cuestiona que se considere que el planteo efectuado "viola la doctrina de los actos propios" y que "no se ha acreditado la falta de causa" esgrimida (f. 296). Alega que el sentenciante se apega a la literalidad del contrato "...sin advertir que precisamente la realidad fáctica y la intención de las partes difieren de tal literalidad". Insiste que "no es en la letra del contrato donde está la solución del conflicto sino en la voluntad y conducta real de las partes intervinientes..."; remarca luego las partes del contrato de locación son -locador, locatario y fiadora- y que la actora reconoció que el bien fue habitado por ella y sólo por ella, circunstancia corroborada por el tercero citado. Entonces -concluye el apelante- "...la fiadora no abonó la deuda de su afianzado, porque ella era la que tuvo la tenencia del bien y lo habitó, y consecuentemente la real deudora de los arriendos" (f. 296vta.). Explica luego que frente al locador no podía negar el pago pero en autos es la fiadora quien reclama lo abonado asegurando que "...en el caso de autos, la actora -como se ha demostrado- no fue fiadora, pues recibió contraprestación por los pagos que efectuó: habito el inmueble" (f. 297). Expresa que su intervención en el contrato se limitó a facilitar su concreción ante la exigencia del locador de que la persona que figurara como inquilina tuviera un sueldo fácilmente embargable, "...es decir fue un favor hacia el locador y particularmente hacia mi ex-cónyuge, por lo que mal puede achacarseme responsabilidad alguna" (v. f. 297). En el segundo agravio critica que el juez

de grado sostenga que no surge del hecho de habitar la actora el inmueble que "el contrato de locación fue simulado". Asegura que yerra el a-quo al exigir que "haya engaño" (f. 297vta.), describiendo las características del instituto de la simulación remarcando que en autos se trata de una simulación lícita y relativa. Asegura que en autos "...no es el contrato de locación, sino la posición contractual de las partes, quien figura como locatario cuando en realidad era fiador y quien figura como fiadora era la locataria -las cláusulas 1 y 9 no son sinceras, no hay engaño ni terceros engañados o lesionados. La simulación es lícita y relativa" (f. 298). Ante tal descripción, se pregunta ¿cuál es la causa de la repetición incoada?. Insistiendo que ninguna causa justifica la repetición pues "quien se benefició con la locación fue la actora". Afirma que "el hecho de que la actora habitara el bien es la probatio probatissima de la simulación lícita y relativa". "Los fiadores no habitan los bienes locados" (f. 298). En su tercer agravio critica la valoración de la prueba. Tildando de absurda la valoración probatoria practicada por el a-quo remarca que la actora reconoció -al contestar la reconvencción como al absolver posiciones- haber ocupado el bien durante todo el período locativo. Respecto a los testigos, asegura que todas las testimoniales dan cuenta que la Sra. Venter "fue quien vivió en el departamento objeto del contrato". Conjuga con ello, que Sr. Krieg tanto al declarar como testigo como al tomar intervención en autos reconoció "expresamente" que quien habitó el inmueble fue la actora. Como cuarto agravio cuestiona que se haya considerado que la actora abonó la deuda "de otro". En el entendimiento que las pruebas obrantes demuestran que quien habitó el inmueble locado fue la actora asegurando que no pagó la deuda de otro sino que pagó su propia deuda (f. 299). Por último, en su quinto agravio cuestiona la imposición de costas. Alega que al haberse acreditado la simulación y con ello la procedencia de la reconvencción, "la totalidad de las costas deben ser impuestas a la parte actora" (f. 299vta). En suma, el apelante peticiona se revoque la decisión recurrida rechazándose la demanda y haciéndose lugar a la reconvencción planteada, con costas (f. 299vta.).

Acto seguido y ante el traslado conferido a f. 300, la actora responde los cuestionamientos solicitando se confirme la sentencia con costas (v. fs. 301/304).

III.- El recurso no debe prosperar. El recurrente califica su defensa como simulación relativa explicando que "...en realidad Venter desde siempre fue la locataria y no la garante ni la fiadora, inquilina, no siendo cierto lo expresado en el contrato..." afirmando que "...así las cosas, en la realidad de los hechos, la inquilina era Venter y Caballero el fiador..." (textual de f. 103). Respecto al instituto de la simulación, se ha enseñado que si se partiera de lo que dispone el art. 955 del Cód. Civil, caeríamos en una noción incompleta y, por ende, incorrecta, del concepto; en tanto nuestro Código velezano no tiene un concepto preciso del vicio de simulación, aunque sí una descripción de las dos clases principales en que se divide, como resulta de lo dispuesto por el art. 956 -absoluta y relativa- (v. Santos Cifuentes en el "Negocio jurídico", p. 502, Nº 262, Ed. Astrea, Buenos Aires, 1986 y Jorge A. Mayo "El concepto de la simulación en los negocios jurídicos" DJ 1999-2 , 1175 y RCyS 2016-III , 227) . Este último autor explica que la simulación relativa se configura "cuando se conforman dos actos, uno simulado y otro disimulado"; remarcando que "el fenómeno de la simulación puede definirse concibiéndolo como el procedimiento complejo que, a través del acuerdo (simulatorio) de los sujetos del negocio jurídico (partes, o parte y destinatario en los unilaterales recepticios), se elabora para presentar ante los terceros una ficción absoluta (únicamente el negocio simulado) o relativa (un negocio simulado, y subyacente un negocio disimulado) de aquél, mediante la falsedad (si la simulación es absoluta, la causa será, en definitiva inexistente) (conf. Jorge A. Mayo, "El concepto de la simulación en los negocios jurídicos" DJ 1999-2 , 1175 y RCyS 2016-III , 227). En cuanto al examen de la prueba, debe hacerse en su conjunto, tomando en cuenta las circunstancias anteriores, concomitantes y posteriores al caso, apreciados con soberana facultad para interpretar el animus de los firmantes (CNCiv., Sala D, 27/6/84, E.D. 111-354); valorándose con criterio estricto y preciso, pues es principio de derecho que las convenciones celebradas entre particulares se reputan sinceras hasta que se demuestre lo contrario. (conf. Mosset Iturraspe, Jorge, "Negocios simulados, fraudulentos y fiduciarios," T. I, págs. 294, Bs. As., 1974). Por ultimo y respecto de la carga de la prueba, no obstante el rol colaborador que debe tener la reconvenida, el papel principal le corresponde al demandado en cuanto a demostrar la existencia de la simulación con base en criterios de apariencia, pues se trata de modificar la situación jurídica creada, la mayoría de los negocios jurídicos se celebran como auténticos, veraces, serios, fundados en el orden y la seguridad jurídica (conf. Cám. de Apelaciones Civil y Com. de Dolores, sent. del 12/11/2008, in re "H., M. I. C/H., R. E. S/ Simulación de Acto Jurídico y Fraude"). Es que, el deber de colaboración probatoria que señalé por parte de la Sra. Venter, se centra en arrimar la prueba pertinente de descargo, tratando de convencer de la seriedad y honestidad del acto en que intervino (CNCiv., Sala D, LL. 73-514); ello así porque la reconvenida por simulación tiene la obligación moral de aportar la mayor suma de antecedentes para formar la convicción judicial de la licitud de los actos sospechados, con el propósito de contribuir a la averiguación de la verdad. Bajo tales premisas interpretativas, enmarcaré el presente reclamo pues éste se da en el proceso de ruptura del proyecto familiar que los litigantes conformaron hasta el año 2011. Como se desprende de los escritos constitutivos y de las causas agregadas; ambas partes contrajeron matrimonio el día 26/2/1993 naciendo de tal unión dos hijos varones. Con fecha 03/04/2013 la señora Juez de Familia nº1 decretó el divorcio vincular por presentación conjunta de las partes, declarando disuelta la sociedad conyugal a partir del día 27/12/2013 y homologando los acuerdos relativos a tenencia, alimentos y régimen de contacto

acordado (ver f. 15, 17, 18/23 y 27/29 del expte. 7220 "Venter Giselle S. y Caballero, Mauricio Raul s/Divorcio"). La ruptura de ese proyecto familiar no fue pacífica pues amén de la presente causa, por cuerda corren los obrados "Venter Giselle Sandra c/ Caballero Mauricio s/ Prot. contra la violencia familia" -expte. 8699 de tramite ante Juzgado de Familia n°1- donde se dictaron diversas restricciones de acercamiento contra el apelante (ver fs. 4/5 y 20 de citado expte.). Además, de otras incidencias acaecidas como denuncias de incumplimiento efectuadas por la actora contra el Sr. Caballero (v. fs. 81, 187 y 193 del expte. 7220 "Venter Giselle S. y Caballero, Mauricio Raul s/Divorcio") y el embargo trabado sobre los haberes del apelante dictados en el marco del proceso de divorcio (v. f. 47, 76 del expte. 7220 "Venter Giselle S. y Caballero, Mauricio Raul s/Divorcio"). Llegando incluso a plantearse la necesidad de homologar un convenio de alimentos a favor de uno de los hijos de la pareja (expte. n°7377, "Caballero, Mauricio R. s/Homologación de Convenio" de tramite ante el Juzgado de Familia n°1 departamental). El repaso de esa conflictiva ruptura familiar tiñe la presente controversia pues no puede ignorarse el sustrato material que dio lugar a la firma del contrato y a los roles que cada uno de litigantes asumieron en tal contratación. En ese contexto el Sr. Caballero alega que simuló la calidad de locatario para hacerle "un favor" al locador y a su ex-cónyuge (v. f. 297) sin embargo no expresa los motivos o la finalidad que persiguió al efectuar ese "favor". Dicho de otro modo, el demandado no explica para qué salió como locatario si su intención fue -según surge de autos- seguir habitando el domicilio conyugal. Nótese, que conforme al desprende de las constancias de la causa, la actora tuvo junto al demandado su último domicilio conyugal en calle 91 n° 1337 de nuestra ciudad (ver pto IV, de f. 18vta. de la causa de divorcio). Circunstancia corroborada por las copias de DNI agregadas a f. 4 de la presente. En esa misma causa de divorcio los propios litigantes relatan que se encontraban "...separados de hecho desde hace un año, por causas graves..." (ver pto III, de f. 18vta. del expte. 7220 "Venter Giselle S. y Caballero, Mauricio Raul s/Divorcio" y f. 77vta. de estos autos), siendo tal presentación del día 12/12/2012 (ver cargo a f.19vta. del expte. 7220 "Venter Giselle S. y Caballero, Mauricio Raul s/Divorcio") por lo que la fecha de separación dataría del mes de diciembre de 2011 aproximadamente. Conjúguese con ello que el cuestionado contrato aparece fechado el día 25/11/2011 (ver fs. 22/24) por lo que bien puede inferirse que el mencionado alquiler coincidió con la separación de hecho antes referida, y justifica a la postre, los domicilios denunciados por ambas partes (la actora en calle 2 n°4252, piso 3 D- y el demandado en calle 91 n°1337 (v. fs. 71 y 77). Ahora bien, los motivos por los cuales el demandado firmó el contrato pueden ser diversos y si bien el Sr. Caballero pudo asumir el rol de locatario a fin de "asegurar el cobro del locador" (v. f. 233vta.), lo cierto es que, conforme el contexto indicado y el lapso temporal en que se firmó tal instrumento, la suscripción de dicha locación tuvo por finalidad permitir el alejamiento de la Sra. Venter del inmueble asiento del hogar conyugal. Ello se desprende no sólo de la circunstancia que en el departamento locado residían la Sra. Venter junto a sus hijos (v. f. 233vta.), sino del intercambio de mails habido entre las partes permitiendo colegir cierto acuerdo respecto al pago de canones locativos entre las partes (v. instrumentos a fs. 18/21). La falta de desconocimiento de estos instrumentos (art. 354 inc. 1 del CPC) así como la ausencia de justificación del "favor" efectuado resquebrajan la versión del demandado. Tal hipótesis resulta refrendada por las testimoniales, las cuales más allá de hallarse comprendidos en el art. 439 inc. 4 del CPC (ver declaraciones de los Sres. Peralta, Arrechea y Viana a f. 185 resp. 5ta.; f. 186, resp. 5ta y 6ta. y f. 191vta. 3ra. repreg.) permiten inferir algunos indicios respecto al modo como se acordó tal separación y quien abonaría los canones locativos asumidos. En efecto, como se explicó al comentar el nuevo art. 711 del CCyC (conf. Lorenzetti, Ricardo L. "Código Civil y Comercial de la Nación. anotado" T. IV, Rubinzal Culzoni, pág. 597, año 2015), habiendo sucedido los hechos objeto de litis en el marco de la separación de las partes. "No caben dudas que tales situaciones se verificaron en la esfera íntima de las personas, así, por ejemplo, en el seno de su hogar, pueden de ordinario dificultar su impresionabilidad y transmisibilidad dado que, por lo general, suceden fuera de la presencia de testigos o excepcionalmente frente a testigos comprendidos dentro de las generales de la ley. Siendo ello así, cabe acoger una mayor flexibilidad o laxitud en la apreciación o valoración de la eficacia de declaraciones rendidas por testigos claramente aprehendidos dentro de las generales de la ley" (conf. Kielmanovich, Jorge, "Los principios del proceso de familia cit., p 028). En ese entendimiento y a fin de sopesar de tales elementos, cabe señalar que la testigo Garcia indica que el demandado siguió habitando el inmueble donde se ubicaba el hogar conyugal (f. 184, resp. 1ra.) describiendo que la Sra. Venter "abonaba" el alquiler (f. 184vta., 4ta. resp.) pero que el "marido por como estaba el contrato" debía pagar dicho alquiler (f. 184vta., 5ta. resp.). A su turno, la testigo Peralta luego de afirmar que acompañó a la actora a abonar el alquiler del departamento (fs. 185, resp. 4ta.) explica que "...debería abonarlo su ex marido Mauricio Caballero pero lo termina pagando ella y yo he ido a acompañarla a pagar los alquileres en dos oportunidades. Porqué se quedó en la casa viviendo y le iba a alquilar un departamento a la Sra. Venter para que viva con sus hijos. Me lo dijo su hijo porque sus hijos son amigos de mi hijo..." (f. 185vta., resp. 5ta.). En similar sentido, la testigo Arrechea declara que el alquiler del departamento debía abonarlo el sr. Caballero pues "...es un arreglo que habían hechos ellos, porque ella me lo comentó" (f. 186vta., resp.5ta.), aclarando "Sé que él creo que le llevaba la plata pero no estoy segura, no sé si era en efectivo. Ella lo llamaba a veces para que él le llevara el dinero o para que le pague (f. 186vta. 6ta resp.). Por su parte, el testigo Viana declara -en lo que interesa- que

"...habían hecho un acuerdo donde él le iba a pasar dinero, bastante dinero por el tema de los chicos y estaba incluido el tema del alquiler, por lo tanto el alquiler lo tenía que pagar ella, dentro del monto ese estaba asignado el monto del alquiler" (f. 191vta., resp. 11ra.). La testigo López nada indica respecto al tema del alquiler (f. 194). En suma, tales declaraciones concuerdan en que las partes habían convenido locar el departamento donde habitaría la Sra. Venter junto a sus hijos asegurando que el Sr. Caballero se haría cargo del canon locativo antes señalado (art. 456 del CPC). Es decir que, contrariamente a lo expresado por el recurrente, tanto los indicios temporales, el contexto donde se firmó el contrato y el contenido de las testimoniales explican la razón por la cual la actora residía en el departamento en cuestión, y ello se debió a que la pareja había acordado el alejamiento de la Sra. Venter del hogar marital. Otro indicio que confirma la vigencia de estos acuerdos son las conductas de las partes. En efecto, adviértase que por aquella época las partes ya habían emprendido el proceso de disolución conyugal promoviendo su divorcio por "presentación conjunta" (ver f. 18/19vta. del expte. 7220 "Venter Giselle S. y Caballero, Mauricio Raul s/Divorcio") y suscribiendo privadamente el convenio de liquidación de sociedad conyugal celebrado el día 21/12/2012 (v. fs. 84/89) demostrando, en definitiva, una serie de acuerdos tendientes a poner fin a la vida en común. Desde este punto de vista, no es como afirma el recurrente que se exija la existencia de engaño para el progreso de la defensa de simulación sino que los elementos invocados para fundar su defensa carecen de la certeza suficiente pues colisionan con la prueba restante que, como describí, conducen a inferir que el Sr. Caballero suscribió el contrato y asumió el rol de locador para permitir el alejamiento de la Sra. Venter del inmueble ubicado en calle 91 n°1337. El cual fue adjudicado exclusivamente al Sr. Caballero el convenio oportunamente suscripto (v. f. 72vta.). Sentado el motivo por el cual la actora habitó el departamento, cabe remarcar la ausencia de contradocumento entre las partes siendo éste el medio de prueba por excelencia para demostrar la existencia de un acto simulado (SCBA LP Ac 46966, sent. del 11/10/1995) y no habiendo el demandado alegado imposibilidad física o moral alguna en procurárselo conducen a desestimar su defensa. En efecto, la ausencia de tal instrumento también conspira contra la versión del apelante pues tratándose de una conflictiva ruptura de pareja y de dos personas con títulos universitarios -ambos contadores públicos- que, por el ejercicio de su actividad, deberían conocer el alcance de las obligaciones asumidas contractualmente imponían asegurarse mediante algún tipo de elemento los extremos que aquí intenta acreditar. Por lo demás, la versión que el canon locativo estaría incluido en los alimentos acordados por las partes (v. f. 103 y testimonio de f. 191vta.) también carece de sustento probatorio, pues no se aclara que tal concepto incluya algún tipo de acuerdo respecto al pago de alquileres del departamento indicado sino que además resulta incoherente en el marco de la redacción del convenio arrimado (v. f. 78). En efecto, no puede sostenerse válidamente que mientras el acuerdo firmado por las partes preveía cuestiones de menor entidad, como por ejemplo, atinente a la cobertura médica del niño y su madre no estipule nada respecto a los alquileres reclamados. Tal déficit no puede pasar inadvertido pues, como anticipé, se trató de una ruptura familiar controversial que imponía la mayor exactitud en la redacción de acuerdos tan sensibles como el alimentario. A esta altura, fíjese que si se aprecia la prueba con criterio estricto y ante la ausencia de contradocumentos o presunciones, graves, precisas y concordantes que den pie a la hipótesis del Sr. Caballero y, siendo menester mantener la presunción de validez de los negocios jurídicos y de no destruir la confianza pública, cabe desestimar la apelación intentada. En suma y por los argumentos antes expuestos, corresponde confirmar la sentencia de fs. 257/262vta. (arts. 163, inc. 5, 354 inc. 1, 384, 456 y concord. del CPC) con costas al apelante atento su calidad de vencido (art. 68 del CPC). Por las consideraciones expuestas, a la cuestión planteada voto por la AFIRMATIVA. A la misma cuestión planteada el señor Juez Doctor Locio votó en igual sentido por análogos fundamentos. A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA LA SEÑORA JUEZ DOCTORA ALMEIDA DIJO: Corresponde confirmar la sentencia de fs. 257/262vta. (arts. 163, inc. 5, 354 inc. 1, 384, 456 y concord. del CPC) con costas al apelante atento su calidad de vencido (art. 68 del CPC). Difiéndose la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 ley 8904). ASI LO VOTO. A la misma cuestión planteada el señor Juez Doctor Locio votó en igual sentido por los mismos fundamentos. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Necochea, de octubre 2017. VISTOS Y CONSIDERANDO: Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo se confirma la sentencia de fs. 257/262vta. (arts. 163, inc. 5, 354 inc. 1, 384, 456 y concord. del CPC) con costas al apelante atento su calidad de vencido (art. 68 del CPC). Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 ley 8904). Devuélvase juntamente con los autos "Venter Giselle Sandra c/ Caballero Mauricio s/ Prot. contra la violencia familia" -expte. 8699- "Caballero Mauricio R. s/Homologación de Convenio" -expte. 7377- y ?Venter Giselle Sandra c/ Caballero, Mauricio R. s/Repetición de Suma de Dinero s/Rec. de Queja? y demás copias glosadas. Notifíquese personalmente o por cedula (art. 135 CPC). Devuélvase (art. 39 y 47/8 Ley 5827).

024481E