

Rechazo De La Demanda De Simulacion Relativa Illicita Denunciada Por Un Tercero

JURISPRUDENCIA

Rechazo de la demanda de simulación relativa ilícita denunciada por

un tercero Se confirma la sentencia que había rechazado la demanda por considerar que el lazo de parentesco y afectivo existente entre compradora y vendedora analizado aisladamente resultaba insuficiente para hacer presumir la simulación alegada por el actor.

En la ciudad de La Plata, a veinte de mayo de dos mil quince, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores Kogan, de Lázari, Pettigiani, Negri, se reúnen los señores jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 117.710, "Bononi, Omar José contra Bononi, María Alejandra y Ciappesoni, Graciela. Nulidad de acto jurídico".

ANTECEDENTES La Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Junín revocó el pronunciamiento liminar que -a su turno- había hecho lugar, en forma parcial, a la demanda promovida (fs. 1384/1391). Se interpuso, por el actor, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (fs. 1398/1419). Dictada la providencia de autos y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar la siguiente **CUESTIÓN** ¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley? **VOTACIÓN** A la cuestión planteada, la señora Jueza doctora Kogan dijo: I. El señor Omar José Bononi demandó en autos la declaración de nulidad -por simulación- de una compraventa inmobiliaria celebrada entre María Dina Tilot y María Alejandra Bononi -madre y sobrina del actor, respectivamente-, negocio que fuera instrumentado mediante escritura pública 129 de fecha 22 de noviembre de 2007, pasada por ante la notaria -codemandada- Graciela Raquel Ciappesoni, titular del Registro Público 12 de la ciudad de Junín (fs. 22/29). Explicó el presentante que bajo la forma de una compraventa se encubrió una donación, operatoria que conllevó la intención de perjudicarlo en sus derechos hereditarios (fs. 24 vta.). Corridos los respectivos traslados de ley, se presentó, de un lado, la escribana Ciappesoni, quien solicitó el rechazo in limine de su citación a juicio, desde que, en el caso, se trataría de vicios del contenido del acto ajenos a su conocimiento y, por tanto, a su responsabilidad profesional (fs. 55/57 vta.). Por su parte, María Alejandra Bononi se opuso al progreso de la pretensión incoada. Señaló que la acción se encontraba prescripta, a tenor del oportuno conocimiento que el actor habría tenido acerca de la operatoria cuestionada (conf. art. 4030, Código Civil). Consideró, asimismo, que no se encontraban acreditados los extremos de la alegada simulación (fs. 328/358). En su momento, el señor magistrado a cargo del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n° 2 del Departamento Judicial de Junín hizo lugar a la demanda promovida en relación a María Alejandra Bononi, rechazándola -por el contrario- respecto de la escribana Ciappesoni. Declaró, en consecuencia, la nulidad del acto jurídico impugnado (fs. 1311/1316). II. Apelado el fallo por la vencida, la Cámara lo revocó, en cuanto había dispuesto el progreso de la acción entablada a su respecto (fs. 1384/1391). Para así decidir, dejó de inicio sentado que, conforme los términos en que había sido planteado el reclamo, nos encontrábamos ante un caso de simulación relativa ilícita denunciada por un tercero (conf. arts. 955, 956, 957 del Código Civil), por tanto, sin las limitaciones establecidas por los arts. 959 y 960 de igual cuerpo normativo -imposibilidad de beneficiarse con la anulación y presentación de contradocumento- (fs. 1386 y vta.). Abordó luego el análisis de los diversos extremos -demostrativos del vicio- considerados en el fallo anterior: i. En cuanto al precio vil, recordó que la perito tasadora designada en autos había estimado que por el año 2007 el valor de venta del inmueble en cuestión era de aproximadamente \$ 150.000 (pesos ciento cincuenta mil), aclarando que dicho importe correspondía al estado de conservación del bien al momento de presentación de la tasación, es decir, a junio de 2011 (fs. 482). A renglón seguido, puso de relieve diversos testimonios rendidos en la causa, por los que tuvo por acreditada la anterior situación de deterioro del inmueble y que los respectivos gastos de reparación habían sido afrontados por la señorita Bononi (arts. 384, 456, C.P.C.C.; fs. 1387/1388). Coligió de ello que el estado de mantenimiento de la propiedad al tiempo de la celebración del acto impugnado no era el mismo que cuando se realizó la tasación, porque para este último momento ya había sido reparado a costa de María Alejandra Bononi; por otro lado, que tales circunstancias permitían presumir que los desembolsos efectuados por la misma habían incidido en la determinación del precio de venta fijado en el contrato -\$ 25.000- (fs. 1388). Adunó a ello que, conforme los términos de la escritura traslativa de dominio, la accionada tomó a su cargo el pago de todos los impuestos, tasas, contribuciones, recargos, intereses, diferencias y demás que adeude el bien enajenado. Igualmente, que en el boleto de compraventa antecedente, las partes había estipulado que los gastos, impuestos, cédula catastral y honorarios quedaban a cargo de la compradora (conf. cláusula 3ª, fs. 90), luciendo a fs. 1130 el recibo emitido por la escribana Ciappesoni en favor de María Alejandra Bononi, por la suma de pesos cuatro mil ochocientos noventa y cinco (\$ 4.895) imputada al pago de sellos, aportes, Registro de la Propiedad, D.G.I. (impuesto a la transferencia de inmuebles 1,5%) y honorarios

(fs. cit.). Por todo ello, encontró relativizado el valor indiciario emergente del precio fijado en el contrato en revisión (fs. 1388 vta.). ii. En base al testimonio rendido por la mencionada escribana tuvo por probado el pago de los \$ 25.000 pesos al tiempo de suscripción del boleto de compraventa, cuyas firmas habían sido -a su vez- certificadas por dicha notaria, restándole -en consecuencia- fuerza probatoria a la expresión escrituraria de haberse hecho entrega del dinero con anterioridad al acto (fs. 1388 vta./1389). iii. En cuanto a la supuesta falta de tradición del inmueble, puso de resalto que en autos no se encontraba en discusión que vendedora y compradora -abuela y nieta- vivían juntas, por lo que el caso se presentaba como una excepción al principio según el cual, antes de la tradición de la cosa no se adquiere ningún derecho real sobre la misma. Debido a la compraventa, la entonces tenedora se transformó en poseedora (conf. art. 2387, Código Civil), de allí que la ausencia de tradición no podía en el caso portar indicio relevante alguno (fs. 1389). iv. Con apoyo en los testimonios rendidos, tuvo por demostrada la capacidad económica de la emplazada acorde con la importancia monetaria del acto impugnado, extremo reforzado por la operatoria bancaria desplegada por la misma con los Bancos Hipotecario y Santander Río (arts. 384, 394 y 456, C.P.C.C.; fs. 1389 y vta.). v. Coligió finalmente que el lazo de parentesco y afectivo existente entre compradora y vendedora, analizado aisladamente, resultaba insuficiente para hacer presumir la simulación alegada por el actor, ya que la prueba presuncional requiere de un cúmulo de hechos que por su número, precisión, gravedad y concordancia, se erijan en indicios demostrativos del hecho a acreditar, no estando tal confluencia presente en el caso de autos (art. 163 inc. 5, C.P.C.C.; fs. 1389 vta.). III. Contra esta decisión se alza Omar Bononi mediante recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley en el que denuncia que han sido vulnerados los derechos y garantías constitucionales de no dañar a otro, de propiedad, de defensa en juicio, de igualdad ante la ley; asimismo alega violación de los arts. 14 bis, 16, 17, 18 y 19 de la Constitución nacional; 168 y 171 de su par provincial; 1, 2, 11, 16 y 18 de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre; 1, 2, 7, 8, 10, 17 y 23 de la Declaración Universal de Derechos Humanos y 5, 8, 24 y 25 de la Convención sobre Derechos Humanos -Pacto de San José de Costa Rica- y absurdo en la labor de apreciación probatoria. Hace reserva del caso federal (fs. 1398/1419). i. Califica de absurda la tarea axiológica que condujo al sentenciante a relativizar el valor indiciario correspondiente al supuesto "precio vil" del inmueble (fs. 1404/1407 vta.). Por este sendero, recuerda los términos de la prueba pericial de tasación (fs. 481/482) y de los testimonios referidos por la Cámara, de cuyo cotejo -estima- solo cabe concluir en que la casa enajenada estaba deteriorada y que en la actualidad sigue en un estado regular y que de las obras que los testigos dijeron haberse realizado, en realidad algunas no se hicieron (humedad en la medianera y techos), otras no existieron (supuesto arreglo del techo por lluvia) y otras aún no fueron realizadas (falta de hileras de azulejos en baño por cambio de cañerías, piso del baño, vereda, cocina, desagüe afectado por raíces de un plátano). Deduce de ello que tales declaraciones resultan objetables, habida cuenta de que en la actualidad siguen existiendo algunos problemas edilicios, los cuales no eran de la gravedad puesta de resalto por los deponentes (fs. 1404 vta./1406). ii. Igual vicio lógico endilga al razonamiento seguido por el sentenciante en cuanto consideró que la hipótesis de autos importaba un caso de excepción al principio de que la tradición es necesaria para la adquisición de un derecho real (fs. 1407 vta./1408 vta.) y que el lazo de parentesco no alcanzaba -en forma aislada- para tener por acreditado el vicio (fs. 1409 y vta.). iii. Seguidamente, ataca la ponderación efectuada en relación a la capacidad económica de la coaccionada Bononi (fs. 1409 vta./1413). Al respecto, anticipa que "... Es más que claro que nada influye la capacidad económica o no de un sujeto al analizarse el pago de un precio vil, cuando su fijación tuvo como único fin celebrar un negocio que le permitiera perjudicar los derechos de un tercero..." (fs. 1410) para luego considerar que los testimonios sopesados en relación al indicio se ven desmerecidos por diversa prueba que habría sido absurdamente omitida (fs. 1411 y vta.) y que la Cámara no alcanzó el más mínimo grado de certeza como para arribar a una solución absolutoria, por lo cual su decisión resulta absurda y arbitraria (fs. 1411 vta./1413). iv. Finalmente, se duele por la relevada existencia del pago del precio (fs. 1413/1415 vta.), comenzando por señalar una supuesta contradicción entre las posiciones rendidas por ambas codemandadas respecto de la fecha de suscripción del boleto (fs. 1413 vta./1414) y los dichos de la testigo Merlo (fs. 749/750), quien habría negado expresamente la existencia de dicho pago y afirmado que la escribana solo había ingresado una vez a la casa de María (Tilot), cuando ambas demandadas hablan de dos veces. Aduna que sospechosamente no se habrían cumplido con todas las disposiciones fiscales e impositivas (pago de sellos y bancarización de pagos) y notariales (escrituración por valores superiores a la valuación fiscal), concluyendo en la inexistencia de prueba demostrativa de percepción dineraria por parte de María Tilot y mucho menos del actor de autos Omar Bononi (fs. 1415). IV. La impugnación no puede prosperar. Liminariamente, conviene dejar sentado que determinar si concurren o no las circunstancias que hagan inequívoca la existencia de simulación en un caso concreto, es una típica cuestión de hecho y como tal, sólo susceptible de revisión si se demuestra fehacientemente la presencia de absurdo en el quehacer valorativo que con exclusividad están llamadas a cumplir las instancias de mérito (C. 74.854, sent. del 8-XI-2006; C. 89.609, sent. del 15-VIII-2007; C. 90.342, sent. del 21-XII-2011; C. 116.696, sent. del 11-VI-2014). Bajo este parámetro interpretativo, cabe abordar el análisis de los apuntados agravios esgrimidos por el recurrente. Veamos. 1) Los argumentos concernientes al supuesto precio vil estipulado (fs. 1404/1407

vta.) resultan ineficaces, en la medida en que solo conllevan un simple desacuerdo con la apreciación que del estado de conservación del bien objeto de la venta realizara el juzgador, técnica de ataque que no logra franquear el umbral de la mera discrepancia subjetiva. En este sentido, cabe recordar que no cualquier disenso autoriza a tener por acreditado el absurdo, ni tampoco puede la Corte sustituir con su propio criterio al de los jueces de mérito; ya que dicho vicio no queda configurado aún cuando el razonamiento del sentenciante pudiera ser calificado de objetable, discutible o poco convincente (conf. doct. Ac. 87.935, sent. del 18-V-2005; C. 105.530, sent. del 15-VI-2011; C. 116.844, sent. del 26-III-2014). A lo dicho, se agrega el silencio que guarda el recurrente en relación a las diversas erogaciones asumidas por la compradora -por gastos, impuestos, honorarios, etc.- señaladas por la Cámara como elementos que coadyuvaban en la disminución del tenor indiciario del extremo. Y sabido es que en vía extraordinaria, la réplica concreta, directa y eficaz de los fundamentos esenciales del fallo comporta un requisito de ineludible cumplimiento para el impugnante. Va de suyo, entonces, que la insuficiencia recursiva deja incólume la decisión controvertida; déficit que, entre otros factores, resulta de la falta de cuestionamiento idóneo de los conceptos o fundamentos sobre los que -al margen de su acierto o error- se asienta el fallo del tribunal inferior (doct. Ac. 73.447, sent. de 3-V-2000; Ac. 81.965, sent. de 19-III-2003; C. 110.997, sent. del 3-IX-2014).

2) Igual suerte desestimatoria cabe predicar respecto de la crítica esbozada en torno a la ausencia de tradición del inmueble. Según se observa, el atacante incurre en una clara petición de principio al asumir que en el caso nos encontramos ante una liberalidad. Ello es lo que emerge del argumento esbozado: "... La tradición no solo no se efectuó sino que nunca se pretendió realizar, atento que el verdadero acto convenido era una donación..." (fs. 1408). Aún así, no se alcanza a avizorar por qué en los casos de donación no sería necesaria la tradición del bien inmueble a los fines de transmitir su dominio, conforme parece postular el quejoso. Con todo, no puede dejar -asimismo- de advertirse la omisión de denuncia de violación o errónea aplicación del art. 2387 en que la Cámara justificó la excepcionalidad del caso. Reiteradamente ha dicho esta Corte que es insuficiente el recurso de inaplicabilidad de ley que no rebate los argumentos del sentenciante ni menciona como violadas las normas actuadas en el fallo (conf. doct. Ac. 34.527, sent. del 2-VII-1985; Ac. 44.771, sent. del 4-VI-1991; C. 101.722, sent. del 23-III-2011; C. 116.525, sent. del 12-III-2014, entre otros).

3) La enfatizada expresión acerca del absurdo derrotero que condujo a la Cámara a estimar que el lazo de parentesco -en forma aislada- no era suficiente para tener por acreditado presuncionalmente el vicio simulatorio alegado (fs. 1409 y vta.) solo denota el afán del presentante por hacer prevalecer su postura, mas no resulta eficaz en orden a la demostración del grave yerro lógico endilgado. Sabido es que discrepar con las conclusiones del fallo, exponiendo su propio criterio interpretativo, no es base idónea de agravios ni exterioriza el absurdo que viabilice la queja, ya que éste sólo se configura por el desvío lógico manifiesto, el arribo incongruente o la notoria falta de prudencia jurídica en el mérito otorgado al material probatorio (conf. doct. Ac. 84.185, sent. del 5-IV-2006; C. 99.720, sent. del 23-IX-2009; C. 106.212, sent. del 7-XII-2011; C. 112.813, sent. del 16-VII-2014).

4) Tampoco asiste razón a la parte en sus disquisiciones vertidas en derredor de la capacidad económica de la señorita Bononi (fs. 1409 vta./1413). Primeramente, no puede receptarse la idea que parece expresar el recurrente en cuanto a que existiendo un precio vil, resultaría irrelevante la mayor o menor capacidad económica de los otorgantes del acto (fs. 1410), desde que, más allá de su acierto o error, lo cierto es que en el caso no se ha logrado demostrar dicha vileza, circunstancia que deja a la postulación sin sustento fáctico. Por otro lado, la imputación consistente en que el tribunal valoró los testimonios de amigas y sus padres y de su propio novio, en desmedro de los informes de A.F.I.P., Rentas de la Provincia y de diversas entidades bancarias (fs. 1410 vta./1411) soslaya que la selección de las pruebas y la atribución de la jerarquía que les corresponde es facultad propia de los jueces de grado, potestad que admite la posibilidad de inclinarse hacia unas descartando otras, sin necesidad de expresar la valoración de todas y que no se consuma absurdo por la preferencia de un medio probatorio sobre otro (conf. doct. C. 96.293, sent. del 12-IX-2007; C. 105.530, sent. del 15-VI-2011; C. 116.844, sent. del 26-III-2014; entre otras). Finalmente, no mejor destino han de correr los párrafos dedicados a deslindar el sentido y alcance de los conceptos de certeza, probabilidad y duda, con los que se pretende abonar la conclusión acerca del absurdo y arbitrariedad del fallo (fs. 1411 vta./1413), desde que solo trasuntan la disconformidad del presentante con el resultado de la decisión, sin llegar a evidenciar la grave sinrazón lógica que predicen. Es que cuando se pretenden impugnar las conclusiones de un pronunciamiento sobre las cuestiones fácticas de la litis, no basta con presentar la propia versión sobre el mérito de las mismas, sino que es necesario realizar un juicio crítico de los razonamientos desarrollados por el sentenciante y demostrar cabalmente que padecen de un error grave, trascendente y fundamental (conf. doct. C. 89.895, sent. del 11-XI-2009; C. 97.868, sent. del 18-V-2011; C. 108.319, sent. del 16-V-2012; C. 117.096, sent. del 2-VII-2014), carga probatoria que no se logra abastecer mediante la contraposición de un criterio de apreciación meramente discordante.

5) Resulta asimismo estéril la argumentación relativa al pago del precio que la Cámara estimó acreditado con los términos emergentes del boleto y el testimonio rendido por la escribana Ciappesoni (fs. 1413/1415 vta.). En efecto, si bien es cierto que en su absolución de posiciones la señorita Bononi dijo que después de la firma del boleto su abuela había tenido un accidente doméstico, golpeándose la cabeza en el baño (fs. 427), y que tal aseveración no se condice temporalmente

con el día en que se habría producido dicho evento -a tenor de la historia clínica agregada como prueba que corre por cuerda floja- ni con la fecha en que la escribana certificó las firmas estampadas en ese instrumento (fs. 90/91), lo cierto es que en igual contexto probatorio la absolvente aseveró también que el precio había sido pagado en su casa, adelante de la notaria y Mirta Me[r]lo, esto fue en el boleto (fs. 427 vta.), hipótesis que, en lo tocante, concuerda con su relato inicial: "... En el boleto de referencia surge indubitadamente que el dinero se le entregó en dicho acto, sirviendo el presente (boleto) del más eficaz recibo de pago (cláusula segund[a])..." (sic, fs. 337 vta.). En cuanto a los dichos de la mencionada testigo Mirta Merlo, en el sentido de que en su presencia no hubo entrega de dinero a la señora Tilot, y que no le constaba que la escribana se hubiese hecho presente en la casa de las accionadas en más de una oportunidad (fs. 750), claramente no prueban -en forma indubitada- que tales circunstancias no se hubieran verificado. El argumento de la sospecha por supuesto incumplimiento de obligaciones fiscales e impositivas (impuesto de sellos y bancarización del pago) y notariales (escrituración por valor superior a la valuación fiscal -que vendría a apuntalar la tesis de la falta de entrega del dinero correspondiente al precio de la venta- fs. 1415) no puede relevarse, atento que no fue el mismo esgrimido en la fase postulatoria del proceso. Sabido es no es posible examinar en casación argumentos o temas que se exponen por primera vez en la instancia extraordinaria o que se han planteado antes con un enfoque y dimensión distintos, o con variantes en la defensa (conf. causas C. 97.129, sent. del 10-IX-2008; C. 101.874, sent. del 18-XI-2009; C. 106.858, sent. del 17-XI-2010; C. 116.861, sent. del 27-XI-2013; entre otras). En suma, los planteos articulados en este segmento de la protesta no alcanzan tampoco -a mi criterio- a demostrar la grave sinrazón que se pretende evidenciar respecto de la real entrega del precio constatada por la Cámara, desde que no cualquier error, ni la apreciación opinable, ni la posibilidad de otras interpretaciones, -como tiene dicho esta Corte- alcanzan para configurar tal instituto (causa Ac. 71.765, sent. del 23-II-2000; entre muchas), sino que es necesario que se demuestre un importante desarreglo en la base del pensamiento, una anomalía extrema, una falla palmaria en los procesos mentales, para que se evidencie la irracionalidad de las conclusiones a las que se ha arribado (causa L. 70.295, sent. del 12-III-2000). Y ello, por supuesto, debe ser eficazmente denunciado y demostrado por quien lo invoca (causa L. 67.515, sent. del 4-V-1999). Al recurrente no le alcanza con argumentar que el hecho, la valoración de la prueba, la interpretación de los hechos probados, etc. pudo ocurrir o hacerse de otra forma, tanto o más aceptable; en cambio, le resulta indispensable demostrar que, de la manera que lo afirma la sentencia, no pudo ser, carga que estimo incumplida por la pieza recursiva bajo examen (doct. arts. 279, 384, 456 y conchs., C.P.C.C.; C. 108.078, sent. del 18-VI-2014). 6) Finalmente, cabe precisar que la ritual y generalizada denuncia de vulneración de derechos y garantías constitucionales, así como de diversas normas de derecho supranacional (fs. 1399 vta./1400), no resulta suficiente fundamento del recurso planteado, toda vez que dichas presuntas infracciones se encuentran subordinadas a una no probada violación o errónea aplicación de normas de derecho común (conf. C. 99.859, sent. del 17-XII-2008; C. 108.249, sent. del 9-VI-2010; C. 109.036, sent. del 3-IV-2014; etc.). 7) Resta aclarar que ninguna consideración merece el capítulo titulado "V. FUNDAMENTOS RECURSIVOS" (fs. 1415 vta./1418), cuyo contenido impugnativo resulta claramente ajeno a la presente litis, pudiéndose inferir que su inclusión en la pieza bajo estudio ha obedecido a un involuntario error -por descuido o inadvertencia- de la parte. V. Por lo expuesto, no habiéndose configurado las infracciones normativas o el absurdo denunciados (art. 279, C.P.C.C.), corresponde desestimar el remedio extraordinario interpuesto, con costas de esta instancia al recurrente vencido (arts. 68 y 289, C.P.C.C.). Voto por la negativa. Los señores jueces doctores de Lázzari, Pettigiani y Negri, por los mismos fundamentos de la señora Jueza doctora Kogan, votaron también por la negativa. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, se rechaza el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto. Con costas de esta instancia al recurrente vencido (arts. 68 y 289, C.P.C.C.). Notifíquese y devuélvase.

025462E