

## Reivindicacion Compraventa Simulada

### JURISPRUDENCIA

### Reivindicación. Compraventa simulada

Se confirma la

sentencia apelada en cuanto rechazó la demanda por reivindicación; y, al hacerse lugar a la simulación reconvenida, se declara nula la compraventa instrumentada mediante Escritura Pública.

En General San Martín, a los 24 días del mes de mayo de dos mil dieciocho, se reúnen en Acuerdo Ordinario los señores Jueces de la Sala Primera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Martín, los Dres. Manuel Augusto Sirvén y Carlos Ramón Lami, en virtud del Acuerdo Extraordinario N° 666/2008, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: "STEVOPULUS DE BERNARDEZ, NELLY RAQUEL C/ SANZO, MATÍAS Y OTROS S/ REIVINDICACIÓN", Expte. N°72.048 y habiéndose practicado oportunamente el sorteo que prescriben los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del Código Procesal, resultó del mismo que la votación debía realizarse en el orden siguiente: Dres. Lami y Sirvén. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1 ¿Es ajustada a derecho la resolución apelada? 2 ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A la primera cuestión el señor Juez Dr. Lami dijo: I-Contra la sentencia de fs. 735/745vta., interponen recurso de apelación la codemandada y reconviniendo Luisa Alba Viaplana de Sansó a fs. 747 y la actora reconvenida a fs. 753, los recursos fueron concedidos libremente a fs. 748 y 754 respectivamente. II - La Sra. Nelly Raquel Stevopulos de Bernárdez -mediante su letrado apoderado- presenta su expresión de agravios a fs. 761/763, no haciendo lo propio la otra apelante a quien a fs. 764 se le declaró desierto el recurso por ella interpuesto. III- En la fundamentación del recurso el mandatario expone que, a su criterio, la sentenciante no ha meritado en forma debida y correcta las particularidades del caso, por lo cual llega a una conclusión errada. Destaca que el contradocumento se suscribió el 08/10/1981, encontrándose transcurridos 35 años desde el mismo sin que los vendedores ficticios hayan solicitado al titular dominial la transferencia a su nombre, que, como ha expuesto al contestar la reconvenición, tal acción personal se encuentra prescripta por aplicación del art. 4023 de Código Civil. Resalta que dado que su mandante es la titular de dominio del inmueble, toda acción que tenga por objeto dicha propiedad es dirigida a nombre de ella, por lo que recuerda que ha sido demandada por ARBA por falta de pago del impuesto inmobiliario por los periodos y montos que oportunamente fueron acreditados en autos; los que tuvo que pagar con intereses, costos y costas a su mandante en la ejecución de apremio. Entiende que se encuentra demostrado que -si bien las partes refieren a una simulación-, con el transcurso del tiempo los hechos hacen una realidad que no ha sido percibida ni considerada por el sentenciante, pues, con la omisión del pago del impuesto inmobiliario -considera- que han perdido el animus domini con respecto a la propiedad de autos. En cuanto al cuestionamiento que realiza el a quo relativo a que su representada no estuvo en posesión del inmueble en cuestión, sostiene que a partir de la falta de pagos de impuestos por parte de los demandados, la posesión que ellos detentan lo hacen en representación de la Sra. Stevopulos. Cita jurisprudencia y doctrina que entiende concuerda con sus pretensiones. Pide la nulidad del fallo en cuanto considera que de acuerdo a lo dispuesto por los arts. 34 y 163 del CPCC, la sentencia debe contener y considerar todas las defensas opuesta por las partes. Entiende que la defensa de prescripción opuesta al pedido de reconvenición, no ha sido contemplada. Alude a que todas las acciones son prescriptibles, salvo las enumeradas en el art. 4019 del Código Civil, y, viendo que la obligación asumida por su representada no se encuentra contemplada en dicho artículo, entiende que corresponde declarar prescripta dicha acción por aplicación del art. 4023 del citado código. Concluye que tal omisión provoca en estas actuaciones la nulidad de lo resuelto. También tacha de absurdo al fallo recurrido, ya que acoge el contradocumento de acto simulado presentado por los demandados al reconvenir y declara inexistente el acto de compraventa; y, así con la firmeza de esa resolución; no resultaría necesaria actividad alguna de su representada para transmitir el dominio a favor de los demandados. Califica de absurdo ordenar la escrituración para transmitir un dominio inexistente, pues lo que no existe no puede ser transmitido (cita jurisprudencia de esta Sala). Concluye que ha quedado demostrado la improcedencia de la reconvenición, la que debe ser rechazada en virtud y en mérito de los fundamentos expuestos. Hace reserva del caso federal. V- Corrido el traslado de ley, a fs. 769/771 la Sra. Luisa Alba Viaplana contesta los agravios. En primer término destaca que el planteo de la demanda se trató de un acto ilícito, pues en el relato de los hechos la actora se presentó invocando la titularidad del dominio y expresando que la hipoteca y embargos que pesaban sobre el bien los habían cancelado en virtud de negocios que su fallecido esposo tenía con Sanso en el rubro maderero y que el título de propiedad se había extraviado ante su desaparición física. Asimismo sostiene que se encontraba en posesión del inmueble con anterioridad a los actuales ocupantes que desconocía. Advierte que los hechos relatados no son ciertos a excepción de la relación comercial de Sanso con Bernárdez, como así también que la actora ocultó la existencia del contradocumento, evidenciando que la accionante no actúa de buena fe ya que no podía desconocer tanto la realidad de los hechos como la existencia un contradocumento. Alega que no había

podido encontrar a la actora para escriturar, como así también señala una maniobra de mala fe respecto a los domicilios de la misma y califica de mendaz lo expuesto por la supuesta adquirente en tanto expone que el título lo había extraviado, siendo que el mismo siempre estuvo en poder de los reales propietarios del inmueble. Hace alusión a las pruebas por ella aportadas para demostrar la posesión del inmueble y refutar los dichos de la actora. Refiere que el agravio por el rechazo de la reivindicación fundamentado en el hecho de haber abonado unos impuestos después de veinticinco años con el fin de desbaratar el legítimo derecho de los demandados, carece de sustento, toda vez que ha quedado demostrada la ocupación del inmueble por los demandados. Considera que tampoco es crítica concreta y razonada lo expuesto en el apartado quinto, contra el rechazo de su pretensión con fundamento en los arts. 956, 957 y 959 del Código Civil, ya que -como reconoce- se trataba de un acto que no era real, no perjudicó a nadie ya que abonaron las deudas que pesaban sobre el inmueble y que no se pueden realizar acciones de uno contra el otro a menos que sea para dejar sin efecto el acto simulado.- En cuanto al pedido de que, ante la existencia de un acto simulado, la solución sería anotar la declaración de nulidad sin necesidad de escritura, entiende que ello implica reconocer en el marco de la Doctrina de los Actos Propios la validez de la sentencia cuando reconoce la simulación y rechaza la reivindicación. Plantea que en autos se ha peticionado la restitución del dominio a los reconvinientes o a quiénes ellos indiquen lo que debe hacerse por escritura pública, lo que constituye en última instancia una cuestión registral en el marco de la ejecución de sentencia, sujeta a disposiciones administrativas. Concluye que resulta claro que el recurso no resulta ser una crítica concreta y razonada del fallo, por lo que solicita se confirme el mismo en lo que fue materia de agravios, imponiéndose las costas a la recurrente. IV- Entrando al análisis del recurso interpuesto adelanto mi opinión contraria a su procedencia. En primer lugar analizaré el agravio dirigido contra el rechazo de la reivindicación, donde la recurrente considera que los demandados al no abonar impuestos perdieron el animus domini, pasando éste a ella. Cabe destacar que la jurisprudencia tiene dicho que el eventual pago de impuestos no constituye acto posesorio propiamente dicho -art. 2384 Código Civil-(CC0002 MO 3390 RSD-70-12 S 12/04/2012 Juba B2353200), el cual si bien es un acto jurídico no resulta ser un material revelador del animus domini (Conf. doctrina Juba B856915 y B951008). En consecuencia, el hecho de que los demandados no hayan abonado algunos impuestos, ello no trae aparejada la pérdida del animus domini, ni tampoco que la posesión por ellos detentada sea en representación de la Sra. Stevopulos, como pretende esta última. Es así que no encuentro fundamento en el recurso interpuesto que permita desvirtuar lo decidido en la instancia de grado al respecto.

Respecto de la nulidad de la sentencia articulada, de la lectura del medio de impugnación en examen, se colige que la crítica del apelante se halla dirigida a cuestionar la falta de ponderación de la defensa ensayada, fundada en los argumentos fácticos y jurídicos que se expusieron. Así, resulta inatendible el planteo, toda vez que la omisión de cuestiones esenciales que genera la nulidad del pronunciamiento es aquélla referida a la falta de tratamiento de los asuntos que estructuran la traba de la litis y el esquema jurídico que la sentencia debe necesariamente tratar para su validez (Conf. SCJBA c. 74740 del 12/11/2001; 73844 del 27/2/2002; 82805 del 819/11/2007 entre otras). En la especie, si bien el Magistrado de grado no ha dedicado tan sólo unas pocas líneas al tratamiento de la cuestión en examen, cierto es que la misma resulta ser un punto omitido que puede ser tratado en el marco de la revisión integral del pronunciamiento recurrido. Es de recordar que el Tribunal "ad-quem" tiene plena jurisdicción y está facultado para pronunciarse sobre todos y cada uno de los puntos omitidos en la sentencia de primera instancia (art.273 Código Procesal).(CC0100 SN 930336 RSD-139-93 S 29-7-1993, Juez Vallilengua. CC0100 SN 960159 RSD-113-96 S 9-4-1996, Juez Maggi CC0100 SN 9649 RSD-37-11 S 7-4-2011, Juez Tivano; esta Sala en causa N° 64.000). Por lo cual, propicio el rechazo de la nulidad articulada (art. 273 del C.P.C.C.). En consecuencia, avocándome al estudio de la defensa de prescripción respecto del contradocumento basado en el art. 4023 del Cód. Civ., donde alega que las contraprestaciones establecidas en el contradocumento no son reales sino personales y que prescriben a los 10 años por aplicación del art. 4023 del citado cuerpo legal, debiéndose computar desde la suscripción del documento, la misma no resulta procedente. La SCBA en fallo LP C 115276 S 27/11/2013 ha señalado que corresponde adoptar el término genérico del art. 4023, primer párrafo, del Código Civil que regula el plazo para interponer las acciones personales cuando no existe una disposición especial. El principio de la prescripción decenal del artículo referido, resulta aplicable a toda acción a la que la ley no atribuya un plazo menor, es decir que las normas de prescripciones más cortas son de aplicación restrictiva. Como el contradocumento en un acuerdo simulatorio que tiene la finalidad de dejar constancia escrita del verdadero carácter y los reales alcances de un acto ostensible total o parcialmente insincero, es decir es el que declara el verdadero contenido o carácter del acto simulado (en este caso de la compraventa simulada), por ende resulta alcanzado por el plazo prescriptivo normado en el art. 4030 del Código Civil, tal como analiza la juez de grado, por lo tanto no corresponde la aplicación del art. 4023 como pretende la accionante. Por último, en cuanto a la intimación a la actora para cumplir con la obligación asumida de restituir el dominio del bien mediante escritura pública, entiendo que puede haber llevado a confusión el hecho de que en la sentencia de grado se declare ?inexistente? la compraventa instrumentada mediante Escritura Pública Nro. ..., pasada por ante el Escribano José Luis de Andreis, del 05/10/1981 (fs. 69/74). Sobre la cuestión es dable recordar que la simulación es la

declaración de un contenido de voluntad no real, emitida concientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo. Existen, entonces, un acto simulado que es ostensible, y un acuerdo simulatorio, que es oculto y contiene la auténtica intención de las partes.-

El acto simulado no es inexistente sino, por el contrario, real, de allí que se trata de una acción de nulidad peculiar puesto que tiende a dejar sin validez los artificios jurídicos -que no por artificiosos son menos existentes- que ocultan un engaño, es decir, hay un contraste entre la forma externa y la realidad querida por las partes; el negocio que aparentemente es serio y eficaz es en sí ficticio y mentiroso o constituye una máscara para ocultar un negocio distinto. Por lo expuesto, entiendo que, al hacerse lugar a la simulación reconvenida corresponde declarar nula por simulación la compraventa instrumentada mediante Escritura Pública Nro. ..., pasada por ante el Escribano José Luis de Andreis, del 05/10/1981 (fs. 69/74), y así ordenar al cumplimiento de la obligación asumida en el contra-documento instrumentado también por Escritura Pública Nro. ... del 08/10/1981 (glosada a fs. 75/76), debiéndose restituir el dominio sobre el bien a los vendedores o a quien estos indiquen, siendo a cargo de éstos los gastos que tales diligencias devenguen, dentro del plazo de treinta días de adquirir firmeza el pronunciamiento, mediante escribano que designen los demandados reconvinientes y bajo el apercibimiento dispuesto en el fallo de grado. Con los alcances expresados voto por la Afirmativa. El señor Juez Dr. Sirvén, votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. A la segunda cuestión el señor Juez, Dr. Lami, dijo: Atento el resultado de la votación a la cuestión anterior, corresponde confirmar la sentencia de fs. 735/745vta., en lo principal que decide, declarándose nula la compraventa instrumentada mediante Escritura Pública Nro. ..., pasada por ante el Escribano José Luis de Andreis, del 05/10/1981 (fs. 69/74). Imponiéndose las costas de Alzada a cargo del apelante vencido (art. 68 CPCC). Difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad procesal. Así lo voto. El señor Juez Dr. Sirvén, votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto, se confirma la sentencia de fs. 735/745vta., en lo principal que decide declarándose nula la compraventa instrumentada mediante Escritura Pública Nro. ..., pasada por ante el Escribano José Luis de Andreis, del 05/10/1981 (fs. 69/74). Imponiéndose las costas de Alzada a cargo del apelante vencido (art. 68 CPCC). Difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad procesal. REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE. DEVUÉLVASE. 030035E