

Simulación

JURISPRUDENCIA

Simulación

Se confirma el rechazo de las excepciones de falta de legitimación activa y prescripción y de la escrituración pretendida por el demandado, y el acogimiento a demanda de nulidad por simulación del boleto de compra-venta de la parte indivisa del padre del actor al demandado. Se consideró relevante la mala relación y falta de trato entre el actor y su padre, y que el padre y el demandado hubieran alquilado el inmueble a un tercero, más de dos años después de la supuesta venta de la parte indivisa del padre del actor al demandado.

En la ciudad de Trenque Lauquen, provincia de Buenos Aires, a los diecisiete días del mes de agosto de dos mil diecisiete, celebran Acuerdo extraordinario los jueces de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Carlos A. Lettieri y Silvia E. Scelzo, para dictar sentencia en los autos ?TROZZI JOSE LUIS/ LAMATINA DANIEL OSCAR S/NULIDAD DE CONTRATO? (expte. nro. -89042-), de acuerdo al orden de voto que surge del sorteo de f. 506, planteándose las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿es procedente la apelación de f. 476 contra la sentencia de fs. 469/471?. SEGUNDA: ¿qué pronunciamiento corresponde emitir?. A LA PRIMERA CUESTION LA JUEZA SCELZO DIJO: 1. Se dictó sentencia única en los presentes y en los autos ?Lamatina, Daniel Oscar c/ Sucesores de Luis Trozzi y otros s/ escrituración?. El juez de la instancia de origen rechazó las excepciones de falta de legitimación activa y prescripción, hizo lugar a la demanda de nulidad por simulación del boleto de compra-venta celebrado entre Luis Trozzi y Daniel Oscar Lamatina respecto del inmueble individualizado en demanda y rechazó la demanda de escrituración promovida por el último respecto del mismo bien. Apela el aquí demandado Lamatina a quien además le fueron impuestas las costas de ambos procesos. 2.1. Excepción de falta de legitimación activa. El juez basó su decisión en que la legitimación del actor surge del carácter de heredero con derecho sobre el inmueble objeto de ambos procesos, indicando que tal circunstancia se encuentra acreditada mediante la declaratoria de herederos dictada en el sucesorio de Luis Trozzi. En este aspecto el recurso no constituye una crítica concreta y razonada de lo resuelto por el juzgador, resultando insuficiente el ataque para revertir lo decidido. Pues si bien es cierto que el recurso por falencias en su fundamentación ha de aplicarse con criterio restrictivo por hallarse en juego la garantía constitucional de la defensa en juicio, debiendo estarse aún en caso de duda por la consideración del mismo, no lo es menos que el memorial de agravios como carga procesal, y a efectos de que cumpla con su finalidad, requiere de una articulación seria, fundada, concreta y objetiva que patentice el error o la injusticia de la decisión apelada (conf. también CC0203 LP 118327 RSD-93-15 S 25/06/2015 Juez SOTO (SD); Carátula: Rodríguez, Daniel Omar y otros c/ Porráz Luque, Nestor Antonio y otros s/ Daños y Perjuicios autom. c/ les. o muerte (Exc. Estado); CC0203 LP 118226 RSD-52-15 S 23/04/2015; Carátula: Martínez, Rosa Graciela c/ Ratto, Alcira Beatriz y otro/a s/ Reivindicación, entre otros; fallos extraídos de Juba on line). En el caso, manifestar que el magistrado ha cometido un error grave de derecho sin indicar a cuál se refiere o que viola artículos del código velezano o del actual, como también de la Constitución Nacional o Provincial, o las reglas de la sana crítica o la doctrina de la Suprema Corte, sin manifestar la razón o fundamento de estos dichos, o sin hacer mención a cuál doctrina y en que medida; o que el razonamiento del a quo indicado supra es erróneo no constituyen la crítica concreta y razonada que exige la normativa ritual para abastecer el recurso. Por otra parte, que el boleto de compra-venta cuestionado tenga fecha cierta como se esgrime, no empece la legitimación activa del actor; en todo caso no se indicó cuál sería la relevancia de tal circunstancia para echar por tierra la legitimación activa del accionante sostenida por el sentenciante. De tal suerte, el recurso resulta desierto en este tramo (arts. 260 y 261, cód. proc.). 2.2. Prescripción. Dos fueron los argumentos utilizados por el magistrado para rechazar la excepción: a- que no habían transcurrido los dos años que marcaba el artículo 4030 del Código Civil para la prescripción de la acción desde el momento en que el actor Trozzi toma conocimiento del contrato cuestionado e interpone la demanda de simulación. Para razonar así, se sostuvo que el actor Trozzi fue notificado de la presentación del demandado Lamatina en el sucesorio de su padre Luis Trozzi reclamando sus derechos por el contrato supuestamente simulado, con fecha 21-12-2005 y la demanda de simulación respecto de ese contrato se instauró el 20-12-2007, es decir el día anterior al cumplimiento de los dos años. b- Agrega que no probó Lamatina que el actor hubiera tomado conocimiento de la existencia del contrato simulado antes de aquella notificación en el sucesorio. 2.2.1. Veamos: Lamatina acepta en su expresión de agravios lo afirmado por el a quo, en el sentido de no haber transcurrido dos años entre la notificación de la presentación de Lamatina en el sucesorio de José Luis Trozzi dando cuenta del contrato cuestionado y la fecha de interposición de la demanda de simulación que tiene por objeto hacerlo caer. Ahora bien, pese a aquel reconocimiento, sostiene que la acción ha prescrito luego de interpuesta la demanda, por haber transcurrido nuevamente el plazo prescriptivo entre la fecha de interposición de demanda y su notificación. Veamos, tanto en el código velezano -art. 3987- como en el actual Código Civil y Comercial -art. 2547- indican que interrumpida la prescripción por demanda, sus efectos se mantienen en tanto no se hubiera

desistido de la acción o hubiera tenido lugar la caducidad de la instancia según las disposiciones locales. En autos, ni se desistió de la acción ni se decretó la caducidad de instancia; razón por la cual la interrupción del curso prescriptivo por la interposición de la demanda mantiene todos sus efectos durante todo el tiempo que dure el proceso, dejando viva la acción e impidiendo su prescripción. Ello así, a mi juicio, aun cuando éste permanezca inactivo por un tiempo equivalente o que supere al de la prescripción, porque esa es la solución que ha previsto el legislador de fondo, al enumerar los supuestos en que no se tiene acaecida la interrupción de la prescripción: el desistimiento de la demanda, la perención o caducidad de la instancia, y la absolución definitiva del demandado. Y aun cuando la conducta de la parte actora se aparte -en relación al tiempo transcurrido entre la promoción de la demanda interruptiva de la prescripción y su notificación- de los principios de celeridad, economía y lealtad procesal a los que deben sujetarse los litigantes durante todo el curso del proceso, pues no está previsto que esa prolongada inactividad pueda sancionarse con la pérdida de la acción o del derecho (arts. 19 Const. Nacional, 25 Const. Prov. Bs. As.). Por otra parte, es la posición que para finalizar -en contradicción con su anterior postura- considera correcta el recurrente, al exponer una doctrina de la CSJN que no tendría por operada la prescripción de la acción, ¿aunque las actuaciones hayan estado paralizadas durante un tiempo suficiente para que haya podido operarse la prescripción (CSJN fallos 210:1199; 237:452)? (ver f.493vta., 3er. párrafo).

2.2.2. En cuanto a la prescripción de la acción respecto de la cónyuge del demandado Lamatina, Dra. Silvia M. Larroque es cuestión no planteada al juez de la instancia de origen, razón por la cual escapa al poder revisor de esta alzada (arts. 266 y concs. cód. proc.). De tal suerte, el recurso en este aspecto tampoco ha de prosperar.

3. Entrando a analizar la cuestión de fondo, dos fueron los pilares sobre los que el juez de la instancia inicial basó su decisión, indicando a la par que en este tipo de juicios la prueba presuncional es de fundamental importancia: a- la mala relación y falta de trato entre Luis Trozzi y su hijo (el aquí actor). b- el haber alquilado Luis Trozzi junto con Lamatina el inmueble en cuestión a un tercero, más de dos años después de la supuesta venta de su parte indivisa a Lamatina; es decir cuando Trozzi ya no tenía supuestamente ningún derecho sobre el bien. Para concluir el juzgador que Lamatina no da respuesta a los interrogantes que se plantean; no siendo suficiente explicación de aquellas circunstancias, el que Trozzi hubiera sido designado administrador del sucesorio de su cónyuge, pues ello no lo habilitaba para administrar un inmueble que no le pertenecía por haberlo vendido. Finalmente agrega que en los procesos de simulación, pesa sobre el accionado el deber moral de aportar los elementos tendientes a demostrar la seriedad del acto; existiendo una responsabilidad probatoria compartida, además del deber de colaboración que pesa sobre aquél que le exigía aportar la prueba de descargo y su buena fe.

3.1. Aquellos argumentos del juzgador no fueron objeto de una crítica concreta y razonada que me lleven a la convicción del error del magistrado. En todo caso la expresión de agravios sólo contiene una discrepancia con aquellos argumentos, o una opinión distinta y acorde a su postura, pero en modo alguno ello puede constituir la suficiencia que exigen los artículos 260 y 261 del ritual.

3.2. Veamos: que el boleto de compra-venta posea o no fecha cierta y esté firmado por las partes, sólo alcanza para probar el acto simulado y su fecha, pero no su sinceridad (arg. art. 384, cód. proc.). Que también el contrato de locación firmado por Trozzi en el año 2005 posea fecha cierta, justamente abona la postura del sentenciante en el sentido de haber existido tal acto luego de la supuesta venta del inmueble acaecida en el año 2002; y la explicación de que ¿Trozzi alquila como administrador de la sucesión de Rosario Lamatina y Lamatina Daniel como dueño de la mitad indivisa.? (ver f. 495, párrafo 2do.), no constituye crítica concreta y razonada ni es explicación clara, suficiente ni acabada que permita esclarecer los hechos ventilados o desvirtuar lo concluido por el sentenciante. Pero de todos modos, no soslayo analizando la prueba traída que lo cierto es que no consta en el referido contrato de locación que Trozzi actuara como administrador de la sucesión de su esposa Rosario Lamattina. Y el dato no deja de llamar la atención. Porque cuando, en una oportunidad anterior a la alegada venta, dio en locación el mismo inmueble en su calidad de administrador de la sucesión de su cónyuge, fue prolijo al dejarlo así expresado en el contrato. Por manera que si en el que interesa nada dijo, es dable interpretar que no intervino en esa calidad, sino por su parte indivisa (fs. 41, 53/55 vta., de los autos ¿Lamatina, Rosario s/ Sucesión ab intestato', agregada por cuerda). No hay que olvidar tampoco que, cuando actuó por la sucesión, informó del alquiler en el sucesorio y hasta depositó en ese expediente el importe del alquiler que a su criterio le correspondía a José Luis Trozzi, quizá debido a las diferencias que ya se evidenciaban entre ambos (fs. 48/49, 56, 58). Por más que ello generara la oposición de este último (fs. 61/vta.). Mientras que en el caso del alquiler al que se alude, nada de eso ocurrió, lo cual mueve a corroborar que Trozzi estaba alquilando su parte propia, la misma que según Lamattina le había vendido. De todas maneras, existen otros elementos presuncionales que no deben soslayarse toda vez que afectan a la veracidad de la operación. Me refiero a que -según el texto del boleto- el comprador aparece pagando en dinero la totalidad del precio de venta, puesto que deviene del todo inhabitual y, por ende, contrario a la razón y a aquello que acostumbra suceder según el curso natural y ordinario de las cosas, que alguien abone íntegramente el precio de una compraventa inmobiliaria, a la firma del boleto, dejando fijado para la escrituración un plazo de treinta días (arts. 901, CC y 1727 CCyC). Y ese dato se torna tanto más trascendente, en el sentido indicado, ni bien se observa que en el boleto se había fijado un plazo de treinta días para escriturar, lo cual -por un lado- desmiente lo que el comprador afirma en su

demanda de escrituración (fs. 15, primer párrafo, de los autos 'Lamatina, Daniel Oscar c/ sucesores de Luis Trozzi y otros s/ escrituración', agregado por cuerda), mientras que -por el otro- muestra a un comprador de contado, que deja vencer el plazo de escrituración sin reclamar su formalización, y recién varios años más tarde, en noviembre de 2005 -ya fallecido el vendedor- se presentó en su sucesión para exigir el otorgamiento de la escritura, postergando la promoción de la demanda de escrituración para abril de 2010 (fs. 18 de los autos señalados; fs. 29 y 30 de los autos 'Trozzi, Luis s/ Sucesión ab intestato', agregado por cuerda). Circunstancias anormales, si las hay, y que por ello mismo, tonifican más la convicción acerca de la simulación del acto, antes que afianzar su autenticidad. Sobre todo ante la ausencia de una narración convincente que explique tamaña displicencia en un adquirente de contado. En fin, también es un síntoma computable, que el certificado de defunción de Luis Trozzi, figure como su último domicilio justamente el de la calle Alem 823, cuya parte indivisa propia, según el texto del boleto en cuestión, supuestamente había vendido y entregado la posesión. (fs. 3, 29 y 30, de los autos 'Trozzi, Luis s/ Sucesión ab intestato', agregada por cuerda). Desde otro ángulo, manifiesta el apelante que el juez omitió valorar la solvencia económica de Lamatina, como la prueba atinente al valor de venta; estas circunstancias si bien pueden ser útiles en otro contexto, no son decisivas aquí, pues no fueron los pilares de la sentencia, los que se mantienen incólumes por falta de un ataque certero y claro que demuestren el error del sentenciante; de todos modos, aun cuando Lamatina hubiera contado con el dinero para adquirir la parte indivisa del inmueble o bien en el boleto constara un valor de mercado; ni una ni otra circunstancia por sí sola es elemento determinante para catalogar el acto de sincero. 3.3. En cuanto a la necesidad de participación de la cónyuge de Lamatina en los presentes, cabe reiterar lo dicho supra, en el sentido de no haber sido cuestión planteada al juez de la instancia inicial, escapando de tal suerte a la posibilidad revisora de esta cámara (art. 260, cód. proc.); aunque no está demás manifestar que no existía en autos un litisconsorcio pasivo necesario, donde debía integrarse necesariamente, aún de oficio, la litis con la cónyuge del accionado; resultando entonces útil la sentencia aquí dictada. Es que Larroque no debía ser demandada al no haber sido vendedora en el boleto de compra-venta cuestionado; ello así, pues tanto a la fecha de su firma como en la actualidad con el nuevo código civil y comercial, los actos de los cónyuges realizados a título personal, no obligan al otro cónyuge ni lo benefician hasta no producida la liquidación de la sociedad conyugal previa conformación de la masa partible (arts. 5 y 6, ley 11357 y 456, 461, 467, 470, 497, 502 y concs. CCyC). Merced a lo indicado supra y en el estricto marco de los agravios traídos a esta cámara, el recurso en este aspecto también se encuentra desierto (arts. 242, 260 y 261, cód. proc.). TAL MI VOTO. A LA MISMA CUESTION EL JUEZ LETTIERI DIJO: Que por compartir sus fundamentos, adhiere al voto que antecede. A LA SEGUNDA CUESTION LA JUEZA SCELZO DIJO: Corresponde desestimar la apelación de f.476 con costas al apelante vencido (arg. art. 68 cód. proc.) y diferimiento aquí de la resolución sobre honorarios (arts. 51 y 31 d-ley 8904/77). TAL MI VOTO. A LA MISMA CUESTION EL JUEZ LETTIERI DIJO: Que adhiere al voto que antecede. CON LO QUE TERMINO EL ACUERDO, DICTANDOSE LA SIGUIENTE: SENTENCIA Por lo que resulta del precedente Acuerdo, la Cámara RESUELVE: Desestimar la apelación de f.476 con costas al apelante vencido y diferimiento aquí de la resolución sobre honorarios Regístrese. Notifíquese según corresponda (arts. 133, 135 inc. 12 y 249 últ. párr. CPCC). Hecho, devuélvase. 024576E