

## Simulación Lícita Compraventa Inmobiliaria Existencia De Contradocumento Rechazo De La Demanda

### JURISPRUDENCIA

### Simulación lícita. Compraventa inmobiliaria. Existencia de

contradocumento. Rechazo de la demanda Se confirma el rechazo de la acción de simulación, pues del contradocumento acompañado surge que la compraventa del inmueble en condominio presentaba el vicio de simulación lícita, importando la transferencia que se intenta invalidar el cumplimiento de una obligación de hacer asumida por el accionante mediante el señalado contradocumento, que tuvo por objeto sincerar el acto jurídico viciado. En la ciudad de Morón, Provincia de Buenos Aires, a los quince días del mes de marzo de dos mil dieciocho, reunidos en la Sala I del Tribunal, los señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Morón, doctores José Eduardo Russo y Liliana Graciela Ludueña, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: ?SIAGAS, DIEGO FERNANDO C/ FREIHEIT, DEBORA S/ ACC. DE SIMULACIÓN y DS. y PS.?, y habiéndose practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial), resultó que debía observarse el siguiente orden de votación: doctores LUDUEÑA - RUSSO, resolviéndose plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ra.: ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 1136/1146? 2da.: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACIÓN A LA PRIMERA CUESTIÓN: la Señora Juez doctora LUDUEÑA, dijo: I.- Contra la sentencia definitiva dictada a fs. 1136/1146, interpone recurso de apelación el accionante, el que libremente concedido a fs. 1154, es sustentado a fs. 1170/1184, replicado a fs. 1186/1189. El Sr. Juez a quo hizo rechazó la demanda por simulación, nulidad y falsedad de acto jurídico, promovida por Diego Fernando Siagas contra Debora Freinheit, Patricio Rodolfo Villamayor y la Meridional Compañía Argentina de Seguros S.A., todo ello con costas a cargo del accionante y difiriendo la regulación de los honorarios profesionales. II.- Contra tal pronunciamiento se alza el apelante. Sostiene que no se ha ponderado prueba relevante que acreditaría la veracidad de la simulación pretendida, alegando que se ha omitido el tratamiento de cuestiones planteadas por esa parte. Argumenta en torno a los denunciados problemas de convivencia entre las partes, haciendo hincapié en la agresividad, amenazas y coacción que precedieron el acto jurídico cuya nulidad se demanda, haciendo especial referencia al dictamen de la perito psicóloga agregado en autos. Asimismo, alega respecto de la falta de ponderación y aplicación de sanciones a la parte contraria, en virtud de la actitud asumida por ésta con relación a la citada prueba pericial. Finalmente, argumenta en torno a la capacidad económica de las partes, al precio vil de la compraventa, y a su falta de bancarización, sosteniendo que esa parte logró acreditar que ha contribuido con el pago del precio de la compra del inmueble en cuestión, y ha solventado la deuda generada a través de dicha operación, concluyendo en la falta de acreditación de la onerosidad de la cuestionada compraventa, fundamentos a los que remito en homenaje a la brevedad. III.- En primer lugar, y en forma previa a adentrarme a los agravios esgrimidos, corresponde efectuar ciertas aclaraciones y visualizar correctamente el objeto de la presente causa, ello en atención a los hechos contradictorios y contrapuestos que se alegaron en la demanda con fundamento a la pretensión. Así, corresponde adelantar que ciertas circunstancias invocadas -y sin perjuicio de su falta de comprobación-, resultan totalmente extrañas y contrapuestas al objeto de la presente (simulación), conforme lo ha remarcado reiteradamente la demandada desde el inicio de su intervención, y como seguidamente voy a exponer. La simulación tiene lugar cuando se encubre el carácter jurídico de un acto bajo la apariencia de otro, o cuando el acto contiene cláusulas que no son sinceras, o fechas que no son verdaderas, o cuando por él se constituyen o transmiten derechos a personas interpuestas, que no son aquellas para quienes en realidad se constituyen o transmiten. (art. 955 del Código Civil, aplicable temporalmente conforme lo normado por el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación). En tal sentido, la doctrina ha señalado que simular significa representar o hacer aparecer alguna cosa fingiendo o imitando lo que no es y disimular, ocultar lo que es, teniendo en ambos casos el individuo idéntico objetivo: el engaño; afirmando que el acto simulado consiste en el acuerdo de partes, de dar una declaración de voluntad o designio divergente de sus pensamientos íntimos, con el fin de engañar inocuamente, o en perjuicio de la ley o de terceros (CÁMARA, Simulación de los actos jurídicos, ps. 28 y 29). De modo tal, la simulación es vicio propio del acto jurídico y no vicio de la voluntad, ya que uno de los elementos integrantes es el acuerdo simulatorio entre los otorgantes que no puede concertarse sino por personas dotadas de discernimiento. Si el acto simulado defeciona ante el orden jurídico, no es porque alguno de los partícipes del acuerdo carezca de voluntad o tenga afectado alguno de sus elementos internos, quienes simulan son plenamente conscientes de lo que están acordando y quieren crear la apariencia que la simulación comporta. Quien carezca de voluntad no puede otorgar actos simulados (DUGIGÓN Claudia Cecilia, Acción de simulación, jurisprudencia temática procesal/2, pág. 1). Sigo de ello, que no puede tener andamio posible, dentro del marco de la presente acción de simulación, las alegadas circunstancias que afectarían la voluntad del otorgante, a saber: las amenazas y

coacciones denunciadas, el engaño y aprovechamiento que se alega propiciado por la demandada, como así tampoco el conflicto de pareja que pudo haber precedido el acto jurídico que se pretende invalidar, ya que insisto, la simulación comporta una sana conformación voluntaria, siendo incompatible para su configuración la presencia de vicios que afecten la voluntad del otorgante. Así, en la presente causa se ha permitido erróneamente la alegación de hechos que estaban exentos de tratamiento en el marco de la misma, y con el objeto de comprobar la existencia de un vicio del acto jurídico, vicio que resulta -como se señaló- ajeno y contrapuesto a las afectaciones en la conformación de la voluntad. De este modo, se advierte una demora en la tramitación de causa a raíz de la producción de prueba que resultaba -a todas luces- superflua, innecesaria e inconducente a los fines de aportar elementos que posibiliten el dictado de la sentencia de mérito en un proceso por simulación. Por todo ello, no corresponde considerar en el tratamiento del recurso los agravios inherentes a las señaladas circunstancias que tienen a descalificar el acto jurídico por la alegada afectación en la voluntad del otorgante, correspondiendo sin más el rechazo de los mismos. IV.- Las partes son contestes en la celebración de un acto jurídico simulado, pero mientras la demandada le da ese carácter al negocio jurídico instrumentado mediante el documento agregado a fs. 174/197 (escritura número 44, venta e hipoteca), el accionante alega dicho vicio del acto jurídico en la compraventa que pretende invalidar (compraventa parte indivisa: Diego Fernando Siagas a Debora Freiheit, copia certificada de escritura a fs. 34/37). Sin perjuicio de ello, no se ha controvertido la existencia de una simulación lícita, que es la que tiene lugar cuando la misma no es reprobada por la ley o cuando a nadie perjudica ni tiene un fin ilícito (art. 957 del CC). De otro modo, el accionante carecería de legitimación -la que resultaría manifiesta- para reclamar la nulidad del acto jurídico otorgado con el fin de violar las leyes o perjudicar a un tercero (art. 959 del CC). Se ha señalado, que a los fines de acreditar una simulación entre las partes, la existencia de un contradocumento constituye la prueba privilegiada de ésta, ya que es el instrumento que contiene el verdadero carácter, índole o naturaleza del acto o negocio ostensible (GAGLIARDO Mariano, Simulación jurídica, p.129). En tal sentido, el ordenamiento de fondo faculta al Juez a conocer el contradocumento que hubiere sobre la simulación, pudiéndose sólo prescindir del mismo, a los fines de admitir la acción, si mediaran circunstancias que hagan inequívoca la existencia de ésta (art. 960 del CC t.o. ley 17711). En el presente se ha acompañado el contradocumento, que lo constituye la documental agregada por la demandada a fs. 172/172, el que se formalizó mediante un instrumento privado que cuenta con las firmas de las partes certificadas por notario, lo que hace plena fe de su autoría, y posibilita -en consecuencia- admitir su contenido conforme los términos en que fue redactado (arg. arts. 1026 y 1028 del CC). De modo tal, no le basta, a quien se le atribuye un instrumento privado con firmas certificadas por notario, el desconocimiento del mismo, ya que a los fines de invalidar dicho documento es preciso la promoción del respectivo incidente de redargución de falsedad de la señalada certificación, lo que en el presente no ha acontecido, por lo que corresponde otorgarle pleno valor probatorio, máxime conforme su carácter de prueba privilegiada para resolver la contienda. En efecto, a los fines de comprobar la simulación entre partes, tal como se señaló, el contradocumento constituye la llave de bóveda para dilucidar la voluntad real de las partes ocultada tras el negocio simulado, el que tiene presencia independiente de la contraescritura; ésta, constata el disfraz y revela el acto genuino o verdadero: sincera de manera retroactiva el acto desde el momento en que se simuló (CIFUENTES, Negocio jurídico, p.521). Del señalado instrumento se comprueba la existencia de un negocio simulado en la compraventa instrumentada mediante la escritura número 44, venta e hipoteca (fs. 174/197), por la cual las partes compran en condominio el inmueble objeto del presente, ello en virtud de la existencia de un reconocimiento por parte del accionante de que el dinero entregado en dicho acto y el pago del correspondiente crédito ha sido solventado con fondos pertenecientes a la demandada. Asimismo, surge un compromiso del demandado, a los fines de sincerar el acto otorgado, de trasferir a la demandada la porción que le corresponde sobre dicho inmueble (fs. 172/173). Asimismo, se verifica claramente que la simulación llevada a cabo tuvo como fin cumplimentar los requerimientos impuestos por la entidad bancaria otorgante del crédito hipotecario que gravó el inmueble; ello constituye la causa simulandi, que está configurada por el interés que lleva a las partes a hacer un trato simulado, es decir, el motivo que induce a dar apariencia a un acto jurídico que no existe, el porqué del engaño; que constituye la esencia de toda simulación (MOSSET ITURRASPE, Negocios simulados, fraudulentos y fiduciarios, ps. 39 y 41). Sigo de ello, que resultan totalmente inatendible los argumentos esgrimidos respecto al precio vil de la venta, a la capacidad económica de las partes, ya que la existencia del mentado contradocumento hace plena prueba restándole valor a los indicios o presunciones que pudieran generarse a raíz de las mencionadas circunstancias, las que pueden ser relevante -conforme la jurisprudencia citada por el apelante- cuando la simulación es ilícita e intentada por el tercero perjudicado. Por todo lo expuesto, considero que en el presente se ha logrado acreditar los hechos expuestos por la demandada, es decir, que la compraventa del inmueble en condominio presentaba el vicio de simulación lícita, importando la trasferencia que se intenta invalidar el cumplimiento de una obligación de hacer asumida por el accionante mediante el señalado contradocumento, que tuvo por objeto sincerar el acto jurídico viciado. En tal sentido, corresponde señalar que la eficacia del negocio simulado, para las partes, queda vinculada a la causa o fin que tuvieron en miras al simular (causa simulandi), y desde ese punto, ninguna de las partes podría a su

arbitrio ni en forma unilateral, demandar la nulidad o inexistencia del acto simulado si ello implicara desconocer obligaciones del negocio subyacente, real, querido por las partes (BUERES - HIGHTON, Código..., comentario art. 957). Finalmente, aduno a ello, que resulta totalmente inatendible el argumento del recurrente respecto de que ¿la transferencia la realizó para conservar su familia?, ya que cuando se trata de declaraciones negociales recepticias, la reserva mental de cualquiera de las partes no obsta la plena validez del acto jurídico, pues, los efectos jurídicos no dependen de la voluntad del interesado ni pueden ser excluidos por una voluntad puramente interna, ya que alegar la reserva mental como causa de ineficacia del negocio, implicaría tanto como ir contra los propios actos -venire contra factum proprium- o, si se prefiere, alegar su propia torpeza (ZANNONI, Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos, p. 364). Por todo ello, propongo confirmar el rechazo de la demanda, pero por los fundamentos aquí expuestos.

V.- Como los agravios dan la medida de la competencia de esta Alzada (arts. 260, 261 y 266 CPCC), corresponde confirmar, por los fundamentos aquí dados, la sentencia apelada, con costas de esta Instancia a cargo del apelante vencido, a la luz del principio objetivo de la derrota que consagra el art. 68 párr. 1ero. del CPCC, difiriendo las regulaciones de honorarios. Voto, en consecuencia, por la AFIRMATIVA. A la misma cuestión el señor Juez doctor Russo, por iguales fundamentos votó también por la AFIRMATIVA. A LA SEGUNDA CUESTION, la Señora Juez doctora LUDUEÑA, dijo: Conforme se ha votado la cuestión anterior, corresponde confirmar, por los fundamentos aquí dados, la sentencia apelada, con costas de esta Instancia a cargo del apelante vencido, a la luz del principio objetivo de la derrota que consagra el art. 68 párr. 1ero. del CPCC, difiriendo las regulaciones de honorarios. ASI LO VOTO El Sr. Juez Dr. Russo, votó en análogo sentido.- Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente: SENTENCIA Morón, 15 de marzo de 2018.- AUTOS Y VISTOS: De conformidad al resultado que arroja la votación que instruye el Acuerdo que antecede, por unanimidad, se confirma la sentencia recurrida, por los fundamentos aquí dados, con costas de esta Instancia a cargo del apelante vencido, a la luz del principio objetivo de la derrota que consagra el art. 68 párr. 1ero. del CPCC, difiriendo las regulaciones de honorarios.

026555E