

Colacion Compraventa Inmobiliaria Ausencia De Simulacion Rechazo

JURISPRUDENCIA

Colación. Compraventa inmobiliaria. Ausencia de simulación.

Rechazo Se confirma el rechazo del incidente por colación y/o reducción de herencia, por no existir prueba de que la compraventa inmobiliaria con derecho de usufructo que se ataca haya sido simulada. En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 31 días del mes de mayo de dos mil diecinueve, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excma. Cámara Nacional de la Apelaciones en lo Civil, Sala 2ª, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados "Incidente Civil en autos B. E. M. s/ sucesión ab-intestato", el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: señores jueces de Cámara doctores Víctor Fernando Liberman, Patricia Barbieri y Liliana E. Abreut de Begher. A la cuestión propuesta el doctor Víctor Fernando Liberman, dijo: I - Por sentencia obrante a fojas 410/421 se rechazó la acción iniciada por R. A., R. C. y M. E. S. contra R. M. S., con costas a las actoras vencidas, y se difirió la regulación de honorarios profesionales. II - El magistrado de la anterior instancia, luego de evaluar la prueba rendida en la causa, entendió que el incidente promovido contra R. M. S. por colación y/o reducción de herencia, tal como fue entablada y trabada la litis no puede prosperar, por no existir prueba de que el acto que se ataca sea antijurídico, como así tampoco que los argumentos que sustentan la demanda sean válidos. Para decidir así, argumentó que tuvo en cuenta -especialmente- que el demandado probó, a través de la documentación que aportó, lo ineficaz e infundada que es la pretensión intentada por las demandantes. En su virtud, por considerar que no se encontraban configurados con el grado de certeza que se requiere los extremos invocados en el escrito introductorio, desestimó la demanda incoada. III - En el sub-lite las accionantes promovieron el presente incidente de colación y/o reducción de cuota hereditaria, argumentando como basamento de su reclamo que ha existido un acto simulado en la Escritura N°9, pasada ante la Escribana E. J. M., que en copia acompañaron a fojas 11/19; por medio del cual el demandado adquirió la nuda propiedad del departamento de la calle Defensa 864/68/70, piso 3° dto. B, en la suma de U\$S29.500, y la señora E. M. B. el usufructo de dicho bien por la suma de U\$S20.000. Sostienen que se trató de un acto simulado por el cual la señora B. (madre de las actoras y abuela del accionado) en verdad efectuó una donación a favor de su nieto, en desmedro de ellas y sus hermanos. A su turno, el demandado negó categóricamente que se hubiera tratado de un acto simulado. Relató que desde chico vivió con su abuela, haciéndolo hasta el momento de la adquisición aquí cuestionada en un departamento que les prestaba su tía D., hija de la señora B. al igual que las actoras. Sostuvo que en el año 1999 decidió la compra del departamento que aquí se encuentra cuestionada a fin de devolver el inmueble que su tía les había prestado; y que, debido a que su abuela le manifestaba que quería seguir viviendo con él y su familia porque se sentía muy cómoda así, ésta decidió comprar el usufructo perfecto y oneroso de dicho bien. IV - A fojas 441/445 fundaron sus censuras las actoras, las que fueron replicadas por el emplazado a fojas 447/451. Plantean su disconformidad con los argumentos utilizados por el ?a-quo? para rechazar de la acción intentada. En primer lugar se quejan de que no se haya tenido en cuenta al resolver la absolución de posiciones brindada por la coactora R. C. S. Posteriormente, se agravan por entender que los testigos M. A. P. y N. H. P. declararon que el departamento lo compraron entre M. y su abuela, sin aclarar que la adquisición se hiciera con el desmembramiento de la propiedad. Por último, cuestionan la declaración brindada en autos por la escribana M., notario interviniente en el negocio jurídico cuestionado. V - Ahora bien, luego de la lectura del expediente se advierte sin hesitación que los supuestos agravios profesados por las recurrentes no resisten el menor análisis. Sólo con esfuerzo, y con el criterio de amplitud en cuanto a su consideración que mantiene este tribunal, puede interpretarse que las mentadas quejas cumplen con el imperativo procesal que prescribe el artículo 265 del Código Procesal. Respecto de que el sentenciante no tuvo en cuenta la absolución de posiciones rendida en autos por la coaccionante R. C. S., el supuesto agravio no pasa de ser una mera discrepancia. Tal como sostuvo mi colega de la anterior instancia en el decisorio en crisis, con dicho medio de prueba no se aporta nada al proceso que no haya sido manifestado en los escritos introductorios. No es más que la ratificación de lo ya volcado en el escrito de inicio. Lógicamente, si la parte actora inicia la presente demanda por colación y/o acción de reducción, invocando una simulación en la compraventa, no va a reconocer el acto que cuestiona en el expediente; lo contrario importaría ir en contra de sus propios postulados. Luego discrepan con la interpretación dada en la sentencia a los testimonios brindados por M. A. P. y N. H. P., sosteniendo que ambos aluden a que el departamento de la calle Defensa (bien cuestionado) lo compraron entre M. y la abuela, pero que ninguno alude a que la compra la hicieron con el desmembramiento de la propiedad, adquiriendo el demandado la nuda propiedad y la señora B. el usufructo de dicho bien. Dicho agravio, a mi entender, también resulta endeble para intentar la revocación del fallo. Debe tenerse presente el modo en que los testigos tomaron conocimiento sobre los hechos de los cuales son preguntados, así como el contexto en el que fueron volcados. A

fojas 220/221 prestó declaración el señor M. A. P., quien al contestar por la generales de la ley, en lo pertinente que se encuentra cuestionado dijo: ?...R. M. S....lo conozco...vivió un tiempo en la misma casa que vivo yo, en un departamento del segundo piso del edificio...vivía con la abuela...después se mudaron porque compraron un departamento en la calle Defensa...lo compraron entre la abuela, M. y D. ayudó...?. Por su parte, la restante declaración cuestionada (de la señora P.) se encuentra a fojas 223/224. De modo similar que el señor P. declaró: ?...R. M. S....lo conozco. Desde el año y medio. Por intermedio de D. lo conozco. Hace unos 30 años porque él vivió un tiempo en la misma casa que vivo yo, en un departamento del segundo piso...vivía con la abuela...después se mudaron porque compraron el departamento en la calle Defensa...lo compraron M. y la abuela, lo sé porque me lo contó D....?. Como puede apreciarse, el achaque efectuado, sobre que con dichos testimonios se probaría que compraron el departamento en forma conjunta, creo que no resulta atendible. Simplemente manifestaron que conocían al demandado por haber vivido en el mismo edificio que ellos, y que vivió allí con su abuela hasta que se mudaron por haber comprado el departamento de la calle Defensa. Además de no haber sido preguntados puntualmente sobre si sabían los detalles de la compraventa, lo cierto es que es un tema sobre el que resulta lógico que ignoren los pormenores de la operación, excepto que hayan sido consultados por algún motivo -que por sus conocimientos o profesión pudieran brindarles algún tipo de asesoramiento técnico-, máxime teniendo en cuenta que la terminología ?nudo propietario? y ?usufructuario? no es familiar para el común de la gente. Asimismo, sus dichos se basan en el conocimiento adquirido a través del comentario de una tercera persona (), por lo que también es altamente factible que ésta haya omitido esos detalles de la operación al momento de hablarlo con los testigos. En definitiva, considero que dicho reproche tampoco resulta razonable. Finalmente cuestionan los términos de la declaración efectuada por la escribana pública interviniente en el acto cuestionado. Manifiestan que la profesional resultó imprecisa y contradictoria en su declaración, al punto de sostener que no sabía si conocía al demandado. Arguyen también que fue evasiva en algunas respuestas, puntualmente al ser preguntada sobre el monto de dinero que se intercambiaron las partes y sobre el boleto de compraventa antecedente mencionado en la escritura. No me resultan atendibles todas las elucubraciones que hacen en torno al testimonio brindado por la notario, volcado en el acta de fojas 242/243. Debe tenerse en cuenta que la escritura pública controvertida se llevó a cabo en el año 1999 y la deposición cuestionada en el año 2015, o sea luego de 16 años. No me resulta para nada sospechoso, debido al tiempo transcurrido, que la escribana Marengo no recuerde el nombre o las caras de los intervinientes, haciendo alusión a que le suena el apellido por algún cliente que ha tenido. Del mismo modo, es natural que deba leer la escritura para responder sobre los pormenores de la operación de los que fue preguntada. Sospechoso sería que luego de 16 años recordara esos detalles. No puede perderse de vista que como instrumento público hace plena fe mientras no sea argüido de falso (cf. art. 993 del Código Civil). En la valoración de una prueba testimonial lo relevante es el grado de credibilidad de los dichos en orden a las circunstancias personales de los testigos, razón de ser de su conocimiento, interés en el asunto y coherencia, requisitos que de no concurrir total o parcialmente autorizan a alegar sobre la idoneidad del declarante (conf. esta sala, 28/09/2000, in re ?N., M. M. c Transportes Metropolitanos General San Martín?, LL 2001-D-214, con nota de Redacción). La apreciación de la prueba -y en especial de la testimonial-, conforme el artículo 386 del CPCC, exige al juzgador que se realice conforme a los principios de la sana crítica, siéndole totalmente lícito apreciar oportuna y justamente si el testimonio en cuestión parece objetivamente verídico, no solamente por la congruencia de sus dichos sino, además, por corroborarlos con el resto de las pruebas que pudieran obrar en el expediente, lo cual es una facultad privativa del magistrado. En este orden de ideas, creo -en coincidencia con lo afirmado en la sentencia- que los testimonios atacados resultan veraces y concordantes entre sí y con el resto de la escasa prueba producida en el expediente. Aparte de ello, no puedo pasar por alto que en varios pasajes de su expresión de agravios insinúan que ha habido connivencia entre la escribana M. y el demandado a fin de perjudicarlas. Así manifiestan ?...sin soslayar que fuera la ideóloga e instrumentadora de la compraventa del dominio desmembrado en ataque? (fs. 442 tercer párrafo), ?...circunstancia que por sí sola pone en evidencia que asistió como testigo a brindar una versión conveniente a los intereses de una de las partes...ha sido la intervención de esta escribana, que omitió brindar a la compareciente que encasilló como usufructuaria, el debido asesoramiento para que doña E. M. B. supiera acabadamente el acto jurídico que estaba celebrando...engañándola con la ayuda de la profesional que debió extremar recaudos para que la compareciente conociera acabadamente el acto jurídico que celebraba y sus efectos? (fs. 443vta./444), ?...la oscuridad que ha imperado en la concreción del negocio jurídico instrumentado ante el Registro Notarial de la escribana M....los postulados de la buna fe fueron los que estuvieron ausentes en la celebración de la escritura de fs. 63/66? (fs. 444 vta.). Como dije más arriba y como se señaló en la sentencia, para así atacar la escritura pública indefectiblemente deberían haberla redargüido de falsedad e integrado la acción con el oficial público otorgante del acto. El artículo 377 del Código Procesal reza ?Incumbirá la carga de la prueba a la parte que afirme la existencia de un hecho controvertido... cada una de las partes deberá probar el presupuesto de hecho de la norma o normas que invocare como fundamento de su pretensión, defensa o excepción?. Palacio señala que prueba es la actividad procesal, realizada con el auxilio de los medios previstos o autorizados por la ley, y encaminada a crear la convicción judicial acerca de la existencia o

inexistencia de los hechos afirmados por las partes en sus alegaciones (Palacio, Lino E., ?Derecho Procesal Civil?, ed. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, t. IV, pág. 331).?De poco puede servir a una persona hallarse en posesión del derecho más claro e incontrovertible si en el momento procesal oportuno no logra demostrar los hechos que constituyen la hipótesis legal. Por eso se ha dicho que quien no consigue convencer al juez, cuando su derecho es desconocido o negado, de los hechos de que depende su derecho, es como si no tuviera ni hubiese tenido nunca el derecho. El juez no ve la realidad pero ve sus huellas? (Muñoz Sabaté, cit. por Kielmanovich, Jorge L., en ?Teoría de la prueba y medios probatorios?, ed. Rubinza -Culzoni, Buenos Aires, 2001, págs. 20/21 y 22). Así planteado el tema, considero que corresponde rechazar las quejas profesadas, las que -a mi entender- no logran controvertir los sólidos fundamentos brindados en el fallo para desestimar el incidente planteado. Es que con la prueba rendida en la causa no han logrado acreditar los extremos invocados en el escrito de inicio, lo que se evidencia de las propias expresiones volcadas por las accionantes en el alegato, donde a fojas 397 vuelta dijeron ?si bien los oficios dirigidos a las entidades financieras no dieron el resultado esperado...?. Además de ello, tengo presente que no se encuentra controvertido que la señora B. efectivamente gozó del usufructo del departamento de la calla Defensa hasta su muerte en el año 2012, circunstancia que no ha sido cuestionada por las recurrentes. Del mismo modo, quedó acreditado que el demandado trabaja desde el año 1990, habiendo sido coincidentes los testigos en que su esposa también trabajaba y que su tía D. los ayudó en la compra del departamento con una suma de dólares que no pudo ser determinada. Por último, también creo que merece ser comentado que al promover el presente incidente sostuvieron que recién ?tuvieron conocimiento de los hechos reales...a partir de la muerte de la señora E. B....ya que las suscriptas tenían el conocimiento de que la propiedad (había sido) ADQUIRIDA POR LA CAUSANTE? (fs. 24). Sin embargo al expresar agravios argumentan que la señora B. les comentó que se habían hecho dos escrituras, sin poder aclararles en qué consistía cada una (fs. 443 vta., segundo párrafo in fine), y que por ese motivo infieren que no comprendió el acto que celebraba (fs. 445, primer párrafo); lo que evidencia que de haber tomado los recaudos correspondientes podrían haber hecho las averiguaciones que consideraran necesarias en vida de su madre, si es -como aseveran- que no comprendió el acto llevado a cabo. El acto cuestionado data del año 1999 y la señora B. falleció en 2012. Asimismo, en los autos sucesorios de E. M. B., a fojas 91 D. N. S. dijo que su madre siempre le manifestó que solamente tenía el usufructo (del departamento de la calle defensa) para habitarlo mientras viviera, perteneciendo la propiedad a su nieto. Por todo lo expuesto, toda vez que las accionantes no han logrado acreditar las bases sobre las que fundaron su demanda, si mi voto fuera compartido propondré rechazar las quejas -las que apenas constituyen una crítica concreta y razonada del fallo apelado- y confirmar la decisión de grado. VI. Resumen, costas Por lo expuesto, postulo: a) rechazar las quejas y confirmar la decisión de grado en todas sus partes; b) imponer las costas de Alzada a las actoras vencidas (cf. art. 68 del Código Procesal); y c) diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes hasta tanto sean fijados los de la instancia de grado. Así lo voto. Las señoras jueces de Cámara doctoras Patricia Barbieri y Liliana E. Abreut de Begher, por análogas razones a las aducidas por el señor juez de Cámara doctor Víctor Fernando Liberman, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto. VÍCTOR FERNANDO LIBERMAN- PATRICIA BARBIERI - LILIANA E. ABREUT DE BEGHER- Este Acuerdo obra en las páginas n n del Libro de Acuerdos de la Sala ?D?, de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, 31 de mayo de 2019. Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: a) Rechazar las quejas y confirmar la decisión de grado en todas sus partes; b) imponer las costas de Alzada a las actoras vencidas; y c) diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes hasta tanto sean fijados los de la instancia de grado. Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2º párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. Notifíquese por Secretaría y devuélvase. Víctor Fernando Liberman Patricia Barbieri Liliana E. Abreut de Begher

040256E