

Simulacion Nulidad Del Acto Juridico Compraventa De Inmuebles Relacion De Parentesco Donacion Indicios Legitima

JURISPRUDENCIA

En la ciudad de Mercedes, Provincia de

Buenos Aires, a los 2 días del mes de Abril de 2020, en Acuerdo Ordinario (Res. SCBA 386/20 y complementarias sobre COVID19) los señores Jueces de la Sala I de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Mercedes de la Pcia. de Buenos Aires, Dres. EMILIO ARMANDO IBARLUCIA Y ROBERTO ANGEL BAGATTIN, con la intervención de la Secretaría actuante, para dictar sentencia en el Expte. N° SI-116778, en los autos: ?LOZANO JORGE ENRIQUE C/ MANRIQUE DE LOZANO DELIA ESTHER Y OTRA S/ SIMULACION?.- La Cámara resolvió votar las siguientes cuestiones esenciales de acuerdo con los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del C.P.C.- 1ª.) ¿Es justa la sentencia apelada? 2ª.) ¿Que pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley dio el siguiente resultado para la votación: Dres. Emilio A. Ibarlucía y Roberto A. Bagattin.- VOTACION A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA, el señor juez Dr. Emilio A. Ibarlucía dijo: I.- La sentencia de fs. 476/84 es apelada por la parte actora, quien expresa agravios en forma electrónica, los que no son contestados. II.- Antecedentes. 1.- El sr. Jorge Enrique Lozano promovió demanda contra Delia Enrique Manrique de Lozano, Norma Susana Lozano, Roberto Eduardo Viacava, Cristina Alejandra Viacava, Laura Susana Viacava y Roberto Jorge Viacava pidiendo la nulidad por simulación de la escritura de compraventa realizada el 26/06/02 del inmueble ubicado en la calle Gral. Belgrano entre Chiclana y Libertad de Moreno, y petición de herencia. Dijo que los dos primeros vendieron a los tres últimos nombrados el 50 y 25 por ciento respectivamente del inmueble y estos constituyeron a favor de los vendedores y de Roberto Eduardo Viacava usufructo vitalicio, quienes declararon hallarse en posesión del bien. Expresó que su legitimación devenía de ser propietario del 25 por ciento del inmueble e hijo de Delia Manrique de Lozano (fallecida) y, en consecuencia heredero forzoso, junto con su hermana Norma Susana, del 50 por ciento de la finca. Manifestó que existían varios indicios de que se trataba de un acto simulado. A saber: mediar relación de parentesco entre ellos: madre e hija a sus nietos e hijos respectivamente; todos los integrantes de la familia vivían en el inmueble al tiempo de la escritura y continuaron haciéndolo; los compradores constituyeron en el acto un usufructo vitalicio a favor de las dos vendedoras y de su padre (marido de Norma Susana Lozano); se trasladaron a otra ciudad a hacer la escritura (de Moreno a C.A.B.A.); los compradores no contaban con recursos para afrontar los \$ 90.000 consignados como precio de compra; las vendedoras no reinvertieron el dinero recibido en la compra de otra u otras propiedades; la operación se hizo en plena época del ?corralito bancario?. Dijo que, fallecida su madre, inició la sucesión ab intestato y recién en una audiencia llevada a cabo en el Juzgado se enteró de la transferencia del inmueble, por lo que se decidió a iniciar la presente acción atento a haberse perjudicado su legítima. Fundó en derecho y ofreció prueba. 2.- Contestaron la demanda Roberto Eduardo Viacava, Cristina Alejandra Viacava, Laura Susana Viacava y Roberto Jorge Viacava, denunciando el fallecimiento de Norma Susana Viacava, y pidieron su rechazo. Negaron todos los hechos expuestos en la demanda y dijeron que la acción respondía a un fin de ilegítimo lucro motivado por un viejo rencor hacia la esposa y madre de ellos. Expresaron que el actor tenía el 25 por ciento del inmueble como condómino y no pudieron ponerse de acuerdo con él sobre el precio de venta. En situación tal no tenía sentido incurrir en una simulación dado que nunca podían disponer libremente de la propiedad, por lo que la compra se debió a otras razones. Dijeron que desde 1980 vivían en la finca junto con sus padres y abuela, a quien le brindaron ayuda material y moral toda vez que padecía dificultades económicas desde el fallecimiento de su madre. Fue así como se vio obligada a vender una porción de campo heredado y finalmente su parte en el inmueble de autos. Expresaron que sus padres hicieron varias mejoras en el inmueble, cuyo valor el actor no quiso reconocer, por lo que se hizo muy difícil la venta a un tercero, decidiendo entonces la abuela vender a ellos su parte en la propiedad asegurándose el usufructo de por vida. Señalaron que el desquicio financiero del país al momento de la escritura hacía imposible probar el traspaso de los fondos de la compra y que el escribano interviniente había sido elegido por recomendación de un familiar, no estaba lejos de Moreno y cobró unos honorarios razonables. La estrecha relación hizo que no hiciera falta hacer un boleto de compraventa. Los tres compradores - dijeron - a la época de la operación trabajaban por su cuenta bajo la modalidad ?en negro? como el cincuenta por ciento de la población activa del país. Detallaron los trabajos que cada uno desempeñaba, lo que les permitió ahorrar la suma consignada en la escritura, siendo que, por las medidas económicas tomadas por el gobierno, los dólares ahorrados se transformaron en pesos a razón de tres pesos por dólar. Destacaron que, como quedó consignado en el acta de la sucesión de su madre, el actor reconoció que no existía un bien que integrara el acervo hereditario de esta. 3.- Se presentaron los mencionados como herederos de Norma Susana Lozano y adhirieron a la contestación precedente. 4.- Continuaron la acción María del Carmen Odeón, por si y en representación de su entonces hijo menor Francisco Juan Lozano,

María Agustina Lozano, María Florencia Lozano y María José Lozano, como sucesores del actor fallecido. 5.- Abiertos los autos a prueba, se produjo y presentó alegato la parte actora. III.- Sentencia. El sr. juez ?a quo?, luego de caracterizar la nulidad del acto jurídico por simulación y el carácter de orden público de la legítima, señala que la actora no ha producido prueba confesional y testimonial y que los elementos obrantes en autos no alcanzan para decretar la nulidad pedida. Así, dice que la ausencia de un boleto de compraventa se explica por la relación de parentesco entre las partes y que la circunstancia de que actuara un notario de la Capital Federal podía deberse a un sinnfín de motivos. Pero lo que es determinante - a su juicio - es que en la escritura el escribano dejó constancia de que los compradores recibían en ese acto en dinero en efectivo el precio de venta, lo que descartaba la posibilidad de apariencia aunque no pudiera darse fe de la propiedad del dinero. En consecuencia, rechaza la demanda con costas. IV.- Agravios. En su largo escrito de agravios la actora alega que existen indicios graves, precisos y concordantes de la simulación impetrada, y reitera los enumerados en la demanda. Cita jurisprudencia por la cual se ha considerado que el notario no da fe de la propiedad del dinero dado que da cuenta de lo dicho por las partes más no garantiza su sinceridad. Dice que no ingresó dinero en la cuenta bancaria de los vendedores y que la demandada no justificó el origen del dinero. Expresa que el art. 3604 del C.C. establece, sin admitir prueba en contrario, que los contratos a título oneroso del causante con quien luego se convierte en su heredero forzoso cuando se transmiten bienes con cargo de usufructo con renta vitalicia, deben considerarse a título gratuito, de manera que se presume que la intención del causante ha sido beneficiarlo con la porción disponible de la herencia. Cita jurisprudencia por la cual se ha considerado que es aplicable en los juicios de simulación la teoría de las cargas probatorias dinámicas, por la cual si hay indicios en tal sentido el demandado debe aportar las pruebas que lo desmientan. Reitera los indicios de simulación ya señalados y dice que de la prueba pericial de tasación de autos surge que el inmueble al hacerse la operación tenía un valor de \$ 190.000, por lo que el 75 por ciento eran \$ 142.500 y no los \$ 90.000 aparentemente pagados. V.- La solución del caso. No caben dudas de que se dan en autos todos los indicios clásicos de simulación: el estrecho parentesco entre las partes, la circunstancia de que las vendedoras vivían en el inmueble y siguieron haciéndola luego de la escritura, la falta de acreditación de movimiento de dinero en cuentas bancarias de las vendedoras y de los compradores, la falta de medios económicos suficientes por parte de estos (a lo que me voy a referir luego) y la intención de beneficiar a los compradores en detrimento del actor. Esto último es admitido por los propios demandados en la contestación de demanda, donde relataron el distanciamiento afectivo entre el actor y su madre y hermana. Dijeron también que la madre de ellos y su marido (padre de los actores) fueron quienes ayudaron económicamente a su abuela luego de que enviudó, además de hacer reformas en el inmueble para que pudiera vivir con ellos. Si ello fue así, ciertamente existieron razones para que las vendedoras quisieran poner el inmueble a nombre de los nietos (de una) e hijos (de la otra). Es comprensible pero la legítima es una institución de orden público y el actor era futuro heredero forzoso de la sra. Manrique de Lozano (arts. 3565, 3591, 3592 y 3593 C.C.). No atribuyo importancia al hecho de que la escritura se haya llevado a cabo ante un escribano de la Capital Federal porque es muy común que vecinos del conurbano bonaerense acudan a notarios de ese distrito, pero sí es relevante que no se ha acreditado movimiento de dinero de las vendedoras a los compradores y que estos tuvieran ingresos suficientes para hacer la compra del inmueble. En efecto, el informe del Banco de Galicia sobre los movimientos en la caja de ahorro de la sra. Manrique llegan hasta el 3/02/02 (fs. 360) y los de la caja de ahorro en dólares hasta el 3/07/00 (fs. 364), o sea bastante antes de la fecha de la escritura. Los compradores tenían en ese momento veinticuatro, veinticinco y veintisiete años (conf. escritura de fs. 268/73). El informe del Colegio de Veterinarios da cuenta de que Laura Susana Viacava en septiembre de 2010 tenía matrícula pero no dice desde cuando (fs. 366), y el de fs. 376 que entre mayo de 1999 y junio de 2003 se desempeñó como ayudante de la entidad ?Corte canino? percibiendo \$ 700 mensuales, lo que no indica capacidad de ahorro. El informe de fs. 378 del Colegio de Fonoaudiólogos certifica que Cristina Alejandra Viacava en septiembre de 2010 estaba matriculada pero no dice desde cuando. A fs. 388 ?Imagen & comunicación? informa que Roberto Jorge Viacava realizó trabajos para esa empresa de diseño gráfico desde 2001 hasta agosto de 2010, percibiendo un promedio de u\$s 360. Nada acredita este informe acerca de la solvencia de ese demandado, ya que lo importante es la demostración de la capacidad de ahorro por ingresos percibidos antes de junio de 2002, y no parece que desde 2001 (no se sabe desde qué mes) haya podido tenerla como para la compra del inmueble. Por otro lado ninguno de estos informes cumple con el art. 394 del C.P.C.; es decir, no dan cuenta de cuál archivo o registro salen los datos. La sentencia apelada le otorga una importancia decisiva a la constancia de la escritura: ?... por el precio total y convenido de pesos noventa mil que los vendedores reciben íntegramente en este acto de manos de los compradores, en dinero en efectivo...? (fs. 269va.). No lo considero así. Se trata de una fórmula usual en las escrituras de compraventa, propia de modelos prerredactados de las escribanías, que puede destruirse por prueba en contrario. Y esas pruebas son los indicios graves, precisos y concordantes que hemos señalado (art. 163 inc. 5 C.P.C.). A ellos se suma lo que a mi juicio sí es decisivo. El usufructo vitalicio constituido en el mismo acto a favor de la dos vendedoras y del marido de una de ellas. ¿Cuál es el interés que podían tener tres personas jóvenes en adquirir la parte indivisa de un inmueble, desembolsando los magros ahorros que supuestamente podían tener por entonces, si no adquirirían el

pleno uso y disfrute de la propiedad? ¿Qué apuro podían tener? La única explicación es que su abuela y su madre querían que se quedaran con tres cuartos del inmueble para cuando ellas fallecieran. Pero lo decisivo es que dicha constancia de la escritura no puede prevalecer sobre el art. 3604 del C. Civil. En efecto, esta resolvía el entuerto expresamente. Si el testador había entregado el inmueble en plena propiedad con cargo de una renta vitalicia o de usufructo, debía imputarse el valor del bien a la porción disponible de la herencia y el excedente ser traído a la sucesión. Para que no quedaran dudas de que comprendía cualquier acto, a continuación hablaba de "enajenación". Este tipo de enajenaciones presumen una liberalidad sin admitir prueba en contrario, por lo cual se presume la simulación (C.N.Civ., "M., J. c. M., C. s. Colación", sent. del 27/12/13, saj.gob.ar, FA 13970498). Lo único que puede cambiar ese carácter es el consentimiento del resto de los legitimarios (CC0100 SN 8985 RSD-116-8 S 17/07/2008; CC0001 SM 34535 RSD-98-94 S 26/04/1994; CC0102 LP 209823 RSD-69-92 S 28/05/1992), cosa que en el caso no ocurrió. El art. 3604 se refería al acto del testador pero es aplicable a todo causante dado que la razón de ser de la norma es que se no burle la legítima de los herederos forzosos mediante actos que manifiestamente encubren una donación, como es aquel que se hace con reserva de usufructo. El Código Civil y Comercial, con mejor técnica legislativa, así lo ha receptado. Prescribe el art. 2461: "Si por acto entre vivos a título oneroso el causante transmite a alguno de los legitimarios la propiedad de bienes con reserva de usufructo, uso o habitación, o con la contraprestación de una renta vitalicia, se presume sin admitir prueba en contrario la gratuidad del acto y la intención de mejorar al beneficiario". Es decir, habla del causante. Tanto el art. 3604 del código de Vélez como el art. 2461 del código actual establecen que el valor del bien transmitido debe imputarse a la porción disponible de la herencia y el excedente colacionarse. En consecuencia, concluyo que el acto de enajenación por parte de la sra. Delia Esther Enrique de Lozano a Cristina Alejandra Viacava, Laura Susana Viacava y Roberto Jorge Viacava por medio de la escritura de compraventa del 26/06/02 cuya copia certificada obra a fs. 268/73, del 50 por ciento del inmueble debe considerarse una donación (arts. 955, 956, 3604 C.C.), y por ende debe imputarse a la porción disponible de la herencia de la mencionada y el excedente colacionarse (arts. 3591, 3592, 3593, 3600, 3604 y cctes. C.C.). Esto significa que el 50 por ciento que correspondía a la causante del inmueble, el 20 por ciento (10 por ciento del total del bien) debe imputarse a la porción disponible destinada a los "compradores" (en realidad donatarios) del acto escriturario del 26/06/02. El resto debe colacionarse por el método previsto por los arts. 3476 y ss. del C.C. en el procedimiento de ejecución. VI.- Costas. Si mi voto es compartido, las costas en ambas instancias deberá ser soportadas por los demandados en su calidad de vencidos (arts. 68 y 274 C.P.C.). Con el alcance propuesto, VOTO POR LA NEGATIVA. El señor juez Dr. Roberto A. Bagattin, por iguales fundamentos y consideraciones a los expuestos por el señor juez preopinante, emite su voto en el mismo sentido. A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA, el señor juez Dr. Emilio A. Ibarlucía dijo: De acuerdo a la forma en que ha quedado votada la cuestión anterior, el pronunciamiento que debe dictarse es: 1°) Revocar la sentencia apelada y hacer lugar a demanda de simulación dejando establecido que el acto de enajenación por parte de la sra. Delia Esther Enrique de Lozano a Cristina Alejandra Viacava, Laura Susana Viacava y Roberto Jorge Viacava por medio de la escritura de compraventa del 26/06/02 del 50 por ciento del inmueble de autos debe considerarse una donación y por ende debe procederse de acuerdo a lo establecido en el considerando V de la cuestión primera. 2°) Imponer las costas de ambas instancias a los demandados vencidos. ASI LO VOTO.- El señor juez Dr. Roberto A. Bagattin, por iguales fundamentos y consideraciones a los expuestos por el señor juez preopinante, emite su voto en el mismo sentido. Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Y VISTOS: CONSIDERANDO: Que en el Acuerdo que precede y en virtud de las citas legales, jurisprudenciales y doctrinales, ha quedado resuelto que la sentencia apelada debe ser revocada.- POR ELLO y demás fundamentos consignados en el acuerdo que precede, SE RESUELVE: 1°) REVOCAR la sentencia apelada y hacer lugar a demanda de simulación dejando establecido que el acto de enajenación por parte de la sra. Delia Esther Enrique de Lozano a Cristina Alejandra Viacava, Laura Susana Viacava y Roberto Jorge Viacava por medio de la escritura de compraventa del 26/06/02 del 50 por ciento del inmueble de autos debe considerarse una donación y por ende debe procederse de acuerdo a lo establecido en el considerando V de la cuestión primera. 2°) IMPONER las costas de ambas instancias a los demandados vencidos. NOTIFIQUESE por medios electrónicos (conf. Res. del Presidente de la S.C.B.A. nro. 10/20 prorrogada por la nro. 14/20). Se hace saber que los términos procesales se encuentran suspendidos (Res. S.C.B.A. nro. 386/20 prorrogada por Res. del Sr. Presidente de la S.C.B.A. nro. 14/20), por lo que el plazo de la presente notificación comenzará a correr una vez que finalice dicha suspensión. Y OPORTUNAMENTE DEVUELVA.- BAGATTIN Roberto Angel IBARLUCIA Emilio Armando ROSSELLO Gabriela Andrea Correlaciones: M., O. E. y otros c/M., D. H. s/simulación (ordinario) - Cám. Civ. y Com. Corrientes ? Sala IV - 18/06/2013 - Cita digital IUSJU208977D 000783F