

Cuidando la legítima: Se anula la compraventa con reserva de usufructo vitalicio, ya que el actor como único heredero legítimo, logró demostrar que su padre simuló vender la propiedad al hijo de su pareja a un precio irrisorio, afectando su legítima

Cuidando la legítima: Se anula la compraventa con reserva de usufructo vitalicio, ya que el actor como único heredero legítimo, logró demostrar que su padre simuló vender la propiedad al hijo de su pareja a un precio irrisorio, afectando su legítima

Cuidando la legítima: Se anula la compraventa con reserva de usufructo vitalicio, ya que el actor como único heredero legítimo, logró demostrar que su padre simuló vender la propiedad al hijo de su pareja a un precio irrisorio, afectando su legítima

Fuente: doc_03_2025_0019.html Partes: B. A. A. c/ C. R. C. y otro s/ Nulidad de acto jurídico Tribunal: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil Sala / Juzgado / Circunscripción / Nominación: E Fecha: 27 de diciembre de 2024 Cita digital:

dj154702154702154702 Se declara la nulidad de la compraventa con reserva de usufructo vitalicio porque el actor logró demostrar que la simulación efectivamente existió y el negocio insincero afectó su legítima. Sumario: 1.-Corresponde declarar la nulidad de la compraventa con reserva de usufructo vitalicio, en cuanto implicó detraer el inmueble del patrimonio hereditario del actor -único heredero legítimo- por un precio aproximadamente siete veces inferior al valor de mercado, y sin haberse demostrado la procedencia de los fondos o la disponibilidad de recursos en el adquirente, como así tampoco, el destino de los fondos recibidos con la venta de la propiedad 2.-Para que el tercero pueda impugnar el negocio simulado se requiere que invoque un interés legítimo, traducido en el perjuicio que el acto insincero le irroga; en el caso, se precisa que el daño consistió en haber tomado conocimiento de un negocio realizado sobre un bien que debía integrar el acervo sucesorio, en cuanto heredero legítimo. 3.-Dado que el tercero no cuenta con la posibilidad de hacer valer el contradocumento o prueba 'literal' de la simulación, le asiste la posibilidad de probar la simulación por cualquier medio de prueba, incluso presunciones, las cuales por su número, precisión, gravedad y concordancia, lleven a la convicción del juez sobre la existencia de un negocio simulado. Fallo: En la ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a los 27 días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro, reunidos en acuerdo la Sra. Juez y los Sres. Jueces de la Sala «E» de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en los autos caratulados «B., A. A. C/ C., R. C. Y OTRO S/ NULIDAD DE ACTO JURÍDICO», respecto de la sentencia dictada el 2 de noviembre de 2023, establecieron la siguiente cuestión a resolver: ¿ES AJUSTADA A DERECHO LA SENTENCIA APELADA? Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces y Señora Juez de cámara doctores: RICARDO LI ROSI ? MARISA SANDRA SORINI ? JOSÉ BENITO FAJRE.- A LA CUESTIÓN PROPUESTA, EL DR. RICARDO LI ROSI DIJO: I.- La sentencia de fs. 227 hizo lugar a la demanda entablada por A. A. B., y en consecuencia declaró la nulidad de la compraventa con reserva de usufructo vitalicio correspondiente a la dieciseisava parte indivisa del inmueble sito en la calle B. n° XXX, de esta Ciudad Autónoma, autorizada mediante escritura pública n° XX con fecha 18 de marzo de 1996 y celebrada por C. R. B. y S. a favor de R. C. C. En consecuencia, dispuso que, una vez firme el decisorio, debía dejarse sin efecto la anotación respectiva en el Registro de la Propiedad Inmueble. Impuso las costas a cargo del demandado (art. 68, CPCCN) y dirigió la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes.- Contra el mentado pronunciamiento se alzaron únicamente las quejas del emplazado (fs. 228).- Colocados los autos en la Secretaría de esta Sala en los términos del artículo 259 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación -ver proveído de fs. 236-, el legitimado pasivo fundó su recurso a fs. 237/240, pieza que, corrido el pertinente traslado (art. 265, CPCCN), mereció réplica de la contraria a fs. 242/243.- Previo a adentrarme al tratamiento de los agravios vertidos en esta Alzada, creo oportuno efectuar un resumen de los hechos que motivaron el presente conflicto.- i. En su escrito inaugural, A. A. B. reclamó se declare la simulación de la compraventa del bien raíz ubicado en la arteria B. n° XXX, primer piso, identificado como departamento n° XX, instrumentada por escritura pública traslativa de dominio n° XX de fecha 18 de marzo de 2006 y celebrada por ante el Registro Notarial n° XXX, de esta Ciudad Autónoma.- Señaló que el negocio jurídico fue realizado por quien fuera en vida su padre, C. R. B. y S., a favor de R. C. C. Aseveró que la finalidad de la operación consistió en transmitir la propiedad a M. B., quien era pareja del Sr. B.- Expresó que el adquirente pagó la irrisoria suma de Pesos Cinco Mil (\$5.000), o su equivalente, dólares estadounidenses Cinco Mil (US\$ 5.000). Destacó que dicha cuantía resultaba inverosímil para adquirir un inmueble de esas características. Señaló que el señor C. era hijo de la señora B.- Refirió que la transmisión de dominio se hizo con reserva de usufructo vitalicio a favor de los señores C. y B., de modo tal que el enajenante continuó habitando en el inmueble hasta su fallecimiento.- Por todo lo expuesto, solicitó se haga lugar a la acción de nulidad de acto jurídico por simulación (fs. 8/12).- ii. Seguidamente, la señora jueza de primera instancia observó que la litis debía integrarse con la escribana que intervino en el acto jurídico atacado (fs. 14/15).- iii. A su turno, se presentó, por derecho propio, la Dra. M. L. C. y contestó el libelo de inicio. Adujo que se desempeñó como notaria titular del registro n° XXX hasta el 15 de diciembre de 2016, fecha en la que renunció a dicho cargo (cfr. expte. n° 2016-28109408).- Expuso que la totalidad de la documentación notarial se

hallaba en el Archivo del Colegio de Escribanos, de esta Ciudad Autónoma. Ofreció prueba, fundó en derecho y requirió se desestime la acción, con costas (fs. 16).- iv. Posteriormente, R. C. C. replicó el escrito de inicio. Opuso excepción de prescripción. Acto seguido, negó por imperativo procesal la totalidad de los acontecimientos fácticos relatados por el accionante y desconoció la autenticidad de la documental acompañada.- Narró que el señor B. y S. convivía con su madre -M. B.-. Expuso que el 18 de marzo de 2006 aquél le vendió el departamento con reserva de usufructo vitalicio. Explicó que el valor de venta se ajustó en atención a las condiciones de deterioro y falta de mantenimiento del inmueble, como así también, el usufructo concedido. Añadió que el vendedor le comentó que necesitaba el dinero para adquirir un vehículo y utilizarlo como fuente de ingresos.- Ofreció prueba, fundó en derecho y requirió se desestime la acción, con costas (fs. 56/94).- iv. Luego, la primer sentenciante desestimó la excepción de prescripción articulada por el accionado (fs. 103 y 109/112).- v. Celebrada la audiencia preliminar (fs. 128 y 137, art. 360 CPCCN), producida la totalidad de la prueba ofrecida por las partes (cfr. certificado de prueba de fs. 175/177) y agregados los alegatos (del actor a fs. 188/190 y del legitimado pasivo a fs. 191), la señora magistrada de primera instancia admitió la demanda.- Para así decidir, tuvo presente el vínculo estrecho del adquirente, pues aquél era hijo de la conviviente del enajenante. Además, consideró la constitución de un usufructo vitalicio para el vendedor y su pareja.- A su vez, tuvo presente que la venta se pactó a un precio vil, por cuanto el importe abonado resultó siete veces inferior al valor de mercado. En adición, meritó la falta de prueba sobre la procedencia de recursos para adquirir la propiedad y el destino de los fondos recibidos a raíz de la venta del bien raíz.- Por todo lo expuesto, la señora jueza de grado concluyó que se trató de un acto de transmisión de dominio simulado (fs. 227) .- Dicha decisión suscitó las quejas del emplazado, quien cuestionó que el decisorio «se encuentra aparentemente fundado, dado que su sustento está constituido exclusivamente por indicios». Argumentó que acreditó en estas actuaciones que efectivamente compró el inmueble y se hizo cargo de los gastos de refacción. Esgrimió que el precio acordado era adecuado en función de las dimensiones, la ubicación y el estado edilicio de la propiedad. En consecuencia, pidió se revoque el fallo y se desestime la acción, con costas (víd. fs. 237/240).-III.- Efectuada esta breve reseña, y antes de proceder al análisis de los planteos formulados por el recurrente, creo necesario recordar que los jueces no están obligados a hacerse cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino tan solo aquéllos que sean conducentes para la correcta decisión de la cuestión planteada (conf. arg. art. 386, CPCCN y véase CN.Civ., Sala «F» en libre n° 172.752 del 25/04/1996; CS, en RED 18-780, sum. 29; Sala «D» en RED, 20-B-1040, sum. 74; CN.Fed. Civil y Com., Sala «I», ED, 115-677 -LA LEY, 1985-B, 263-; CN.Com., Sala «C» en RED, 20-B-1040, sum. 73; SC Buenos Aires en ED, 105-173, CN.Civ., Sala «A», mi voto en libre n° 039473/2012/CA003 del 19/12/2019, entre otros).- Por otra parte, precisaré que el contrato cuyas consecuencias son objeto de la presente acción, fue celebrado el 18 de marzo de 1996. Atento la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26.994), corresponde determinar el derecho aplicable al caso. El art.7 de este cuerpo normativo determina que a partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, no obstante, ellas no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario.- El concepto de «relación jurídica» -que fuese también utilizado en el texto del art. 3 del Código Civil reformado por la ley 17.711, el cual estableció el principio que toma la actual normativa-, ha sido definido como aquella que se establece entre dos o más personas -por ende, subjetiva- con carácter peculiar y particular, nazcan de la ley o contrato, que pueda ser creada o modificada por la voluntad de las partes, que desaparece con el ejercicio del derecho y el cumplimiento de la obligación. A este concepto se contraponen el de la situación jurídica objetiva, la que es permanente, susceptible de ejercicio indefinido y se encuentra organizada por la ley de modo igual para todos, como por ejemplo los derechos reales (cfr. Borda, Guillermo; «La reforma del Código Civil. Efectos de la ley con relación al tiempo»; publicado en ED 28-807). Dentro de la categoría de «relación jurídica» se encuentra la que surge de los vínculos contractuales en virtud de lo establecido por el art. 1137, 1197, 1198 y ss.Cód. Civ., a lo que debe sumarse, tal como surge de la letra del art. 7, que las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, consagrándose así la excepción a la regla de aplicación inmediata (cfr. Kemelmajer de Carlucci, Aída; «La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas en curso de ejecución», publicado en Revista de Derecho Privado y Comunitario, Número extraordinario: Claves del Código Civil y Comercial, Rubinzal-Culzoni, Buenos Aires, 2015). Por su parte, la creación, modificación o extinción de la relación jurídica es consecuencia de un hecho jurídico que se agota en el momento en que se producen dichos hechos, por lo que pretender la aplicación de la nueva ley sobre los momentos dinámicos ya consumados, en este caso los efectos que surgen del vínculo contractual, implicaría darle el efecto retroactivo que la norma prohíbe. Así lo ha entendido la jurisprudencia y la doctrina (cfr. CNCiv., en pleno, 21/12/1971, «Rey, José J. c. Viñedos y Bodegas Arizu S.A.», La Ley Online, AR/JUR/123/1971; Borda, Guillermo, art. Cit.; Moisset de Espanés, Luis; Irretroactividad de la ley y el nuevo art. 3 (Código Civil); p. 46, Belluscio, Augusto (dir.); Zannoni, Eduardo A. (coord.); Código Civil y leyes complementarias, t. I, p. 28, Astrea, Buenos Aires, 2005; Junyent Bas, Francisco A.; El derecho transitorio). En consecuencia, los hechos de esta causa han de ser subsumidos en las disposiciones del anterior Código Civil de la Nación, aprobado por Ley 340, y no

en las del Código Civil y Comercial, aprobado por Ley 26.994. Es que «la nueva ley toma a la relación jurídica en el estado que se encuentra al tiempo que la ley es sancionada y pasa a regir los tramos de su desarrollo aún no cumplidos, en tanto que a los cumplidos se los considera regidos por la ley vigente al tiempo en que se desarrollaron» (S.C.B.A., E. D. 100-316). Es decir que «las consecuencias ya producidas están consumadas y no resultan afectadas por las nuevas leyes, pues lo impide la noción de consumo jurídico» (Llambías, «Tratado de derecho civil ? Parte general», 4ta.ed., I-142). Ello debido a que la noción de efecto inmediato, recogida en el artículo 7 del Código Civil y Comercial, implica aceptar la eficacia e inalterabilidad de los hechos cumplidos, según criterio que ya difundiera Planiol («Traité élémentaire de droit civile», Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, Paris 1920, I-n° 248) y desarrollara luego Roubier añadiendo que «si la ley pretende aplicarse a los hechos cumplidos (facta praeterita) es retroactiva» («Le droit transitoire. Conflits des lois dans le temps», Dalloz, 2da. Ed., Paris 1960, n° 88) (cfr. Cámara de Apelaciones de Trelew, Sala «A», voto del Dr. Velázquez en autos «S., N. O. y otros c. D., D. Á. y otra s/ daños y perjuicios» del 11/08/2015, Cita online: AR/JUR/26854/2015).- Así, se ha sostenido que cualquiera sea la instancia en la que se encuentre el expediente (primera o ulteriores, ordinarias e incluso extraordinarias), hay que aplicar el mismo sistema de derecho transitorio que teníamos y, por tanto, verificar si las situaciones y sus consecuencias están o no agotadas, si está en juego una norma supletoria o imperativa, y ahora sí, como novedad, si se trata o no de una norma más favorable para el consumidor. Así, por ejemplo, si el hecho ilícito que causó el daño aconteció antes de agosto de 2015, a esa relación jurídica se aplica el Código Civil, se haya o no iniciado el juicio y cualquiera sea la instancia en la que se encuentre (cfr. Kemelmajer de Carlucci, Aída, «Nuevamente sobre la aplicación del Código Civil y Comercial a las situaciones jurídicas existentes al 1 de agosto de 2015», Publicado en: LA LEY 02/06/2015, 1, LA LEY 2015-C, 951, Cita Online:AR/DOC/1801/2015).- Entonces, si la Cámara revisa una sentencia, aplica la ley vigente al momento de producirse el hecho; no porque así resolvió la señora jueza de primera instancia, sino porque la ley que corresponde aplicar es la vigente al momento que la relación jurídica nació. En cambio, si la apelación versara sobre consecuencias no agotadas de esas relaciones, o lo que atañe a la extinción de esa relación (por ejemplo una ley que regula la tasa de interés posterior al dictado de la sentencia de primera instancia), debe aplicar esa ley a los períodos no consumidos; más aún, debería aplicarla también a los consumidores si la ley ha establecido su carácter retroactivo y no se vulneraran derechos constitucionalmente amparados (cfr. Kemelmajer de Carlucci, Aída, «El artículo 7 del Código Civil y Comercial y los expedientes en trámite en los que no existe sentencia firme», Publicado en: LA LEY 22/04/2015, LA LEY 2015-B, 1146, Cita Online: AR/DOC/1330/2015).- Es en este marco en el cual ahondaré en la cuestión del caso sub examine.- IV.- Precisada en estos términos la acción aquí entablada y el acto jurídico que se dice simulado, habré de señalar que la simulación puede ser definida como el acto o negocio jurídico que por acuerdo de las partes se celebra exteriorizando una declaración recepticia no verdadera para engañar a terceros, sea que ésta carezca de todo contenido, o bien que esconda uno verdadero diferente al declarado. Así, el acto simulado es aquel que tiene una apariencia distinta de la realidad. 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 (Borda, Guillermo A.; «Tratado de Derecho Civil ? Parte General», 13ª ed., t. II, p.349, Buenos Aires, La Ley, 2008).- Es decir que, se trata de la declaración de un contenido de voluntad no real, emitido 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 aquél que realmente se ha realizado (conf. Ferrara, Francisco, «La simulación de los negocios jurídicos -actos y contratos-«, pág. 74, trad. de la 5ta. ed. por Rafael Atard y Juan A. De la Fuente, ed. Librería General de Victoriano Suarez, Madrid, 1926). Los negocios simulados integran, junto con los fraudulentos, los propiamente indirectos y los fiduciarios, la familia de los negocios anómalos; residiendo la anomalía en su causa, que aparece de un modo u otro desviada al servicio de los concretos intereses subjetivos determinantes de la voluntad de sus otorgantes. Importa un acto o negocio jurídico de los que se celebran con el fin inmediato de establecer relaciones jurídicas; tratándose de un acto voluntario, con sus elementos internos y externos intachables y caracterizado por la existencia de un acuerdo simulatorio entre las partes, es decir, la concertación para aparentar un negocio que no es o que es diferente. De allí, que exista una discordancia entre la voluntad interna y su manifestación, o sea una declaración de voluntad disconforme con la intención efectiva del sujeto, concertada de acuerdo entre las partes del acto simulado y con el propósito de engañar a terceros. Precisamente, el objeto perseguido con la simulación es el engaño a los terceros, aún cuando ese engaño no produzca perjuicios, a pesar de que pueda producirlos.- En definitiva, negocio simulado es el que tiene una apariencia contraria a la realidad, o porque no existe en absoluto o porque es distinto de cómo aparece. Entre la forma extrínseca y la esencia íntima hay un contraste llamativo: el negocio que, aparentemente, es serio y eficaz, es, en sí, mentiroso y ficticio, o constituye una máscara para ocultar un negocio distinto. Este negocio, pues, está destinado a provocar una ilusión en el público, que es inducido a creer en su existencia o en su naturaleza tal como aparece declarada, cuando en verdad o no se realizó o se realizó otro negocio diferente del expresado en el contrato (conf. Ferrara, Francisco, ob.cit., págs. 60/61).- De esta manera, la simulación puede ser absoluta o relativa, según se celebre un acto jurídico que nada tenga de real o se emplee para dar a un acto

jurídico una apariencia que oculta su verdadero carácter; y lícita o ilícita, según no perjudique a nadie ni viole la ley o viceversa (conf. Llambías, Jorge Joaquín, «Tratado de Derecho Civil-Parte General», Tº II, págs. 456/461, núms. 1797, 1798, 1804/1806; Zannoni, Eduardo A., «Ineficacia y Nulidad de los Actos Jurídicos», págs. 351/356, núms. 1/4).- Por su parte, Cifuentes realiza una tercera subdivisión, ya sea que se trate de una simulación total o parcial. En el primer caso, lo aparente o engañoso abarca todo el negocio. En el segundo sólo una parte. Puede tratarse de una simulación relativa total o completa, porque oculta un negocio distinto como lo es la que radica en la naturaleza del acto -por ejemplo, se aparenta una compraventa que es una donación-, o un origen distinto de los fondos empleados. La absoluta, en cambio, no podría ser parcial, ya que no oculta nada verdadero (Cifuentes, Santos, «Negocio Jurídico», págs. 502/513, núms. 262, 264, 265, 267 y 268).- Este es el sentido del artículo 955 del Código Civil, en tanto comprende diversos supuestos que integran el elenco de negocios simulados. La simulación, en efecto, puede interesar la naturaleza del acto o del negocio -o contrato-, o sólo algunos de sus elementos (v. gr., el precio en la compraventa) o su contenido (v.gr., antedatación de la fecha en que se celebra) o de los sujetos que intervienen en el acto.- En la simulación de elementos del acto o de su contenido, el acuerdo simulado puede afectar a los sujetos o al objeto del acto jurídico. Los referidos artículos se refieren a cláusulas que no son sinceras, o a fechas que no son verdaderas, ejemplificando casos en que la simulación recae en el objeto o el contenido del acto. Así, por ejemplo, es frecuente que quien aparece comprando un bien no pague el precio sino que lo haga un tercero, cuando en la escritura de compra se dice que aquél fue quien abonó la suma de dinero (cfr. Belluscio ? Zannoni, «Código Civil y Leyes Complementarias», Tº 3, Ed. Astrea, Buenos Aires, págs. 395/396).- Al respecto, cabe recordar que tanto la jurisprudencia como la doctrina han puesto de relieve que las circunstancias, el momento y las peculiaridades del acto jurídico cuestionado, constituyen elementos de importante ponderación para meritar su realidad (conf. C.N.Civ., Sala «A», J.A. 1952-I,p.527; idem., L.L. t. 94,p. 171; Sala «B», L.L. t. 79,p. 41 y J.A. 1954-IV,p. 111; Sala «C», E.D. t. 31,p. 104; Sala «D», L.L. t. 73,p. 514).- Si bien la «causa simulandi» no constituye un elemento esencial para la configuración de la procedencia de la acción intentada, empero conforma base referencial ineludible para la explicación del acto que -como iceberg- queda al descubierto, cubriendo el oscuro u oculto designio que las partes siguieron para así manifestarse. Muñoz Sabaté enseña que aquella motivación resulta sin duda alguna, circunstancia inferencial de valiosa e imprescindible consideración, similar -según expresión de dicho autor- a la personalidad, el merimundo, la forma de obrar, el cronos, entre otras tantas (Autor cit., «La prueba de la simulaciónsemiótica de los negocios simul ados», de la colección «De Iure et Vita», editorial Hispano -Europea-Barcelona-España, año 1972, pág.223, y proficua jurisprudencial nacional citada «ad-peddem» n° 277, reg. en ejemplar de LA LEY, fallo de la Cámara Nacional Civil, por su Sala «A», del 7 de agosto de 1961, n° 104; CNCiv., sala G, «Brea de Rodriguez, Susana c. Volante Paez, María Cristina» del 05/02/2007, La Ley Cita online: AR/JUR/313/2007).- Por último, cabe precisar que a la hora de establecer si un acto jurídico fue o no simulado a la vista de un tercero que no participó del acto, Borda plantea que se deben tener en cuenta los siguientes parámetros: a) existir una razón o motivo que explique la causa simulada, b) un vínculo de parentesco o de amistad muy estrecho entre las partes, c) la imposibilidad económica del comprador para adquirir los bienes, d) la naturaleza y cuantía de los bienes enajenados, e) la falta de ejecución material del contrato, f) las circunstancias y el momento en que se realizó el acto, g) los antecedentes de las partes y h) la interposición de personas comportándose como prestanombres. (aut. cit.; «Manual de Derecho Civil ? Parte General», 18º ed., p. 524/525, Buenos Aires, Ed. Perrot, 1999).- V.- El acto, cuya nulidad se reclama en este proceso por simulación, consistió en la compraventa del inmueble sito en la calle B. n° XXX, de esta Ciudad Autónoma e instrumentado por escritura pública n° XX de fecha 18 de marzo de 1996 por ante el Registro Notarial n° XXX. Se precisa que C. R. B. y S., quien fuera en vida padre del aquí accionante, enajenó al emplazado, R. C. C., la dieciseisava parte indivisa del bien raíz con reserva de usufructo vitalicio por la suma de Cinco Mil Pesos (\$5.000), o su equivalente Cinco Mil Dólares Estadounidenses (US\$ 5.000, fs. 121/126).- Dicha pretensión ha sido rebatida por el legitimado pasivo, quien argumentó que: i) el enajenante era conviviente de su madre, M.B., y al momento de la venta se reservó un usufructo vitalicio para ambos, ii) el bien raíz se encontraba totalmente deteriorado, lo que incidió en el precio de venta, iii) el señor B. requería de la venta del inmueble para comprar un vehículo y procurarse una fuente de ingresos y iv) el valor de la operación se ajustó también al usufructo concedido.- Bajo este contexto, y en razón de lo expuesto, habrá que meritar la prueba aportada en autos a la luz de la sana crítica racional a efectos de comprobar si efectivamente proporciona indicios suficientes sobre los que reposan presunciones de suficiente gravedad y concordancia que configuren inequívocamente la existencia del denunciado negocio ficticio (art. 386, CPCCN).- En este punto, es dable recordar, a modo de premisa, que el juez debe ser riguroso en la apreciación de las probanzas producidas por los partícipes del acto simulado, mas no puede serlo con la misma intensidad con relación a los terceros, pues la situación de estos es muy distinta. Las partes han podido y salvo casos excepcionales, debido, procurarse un contradocumento, pero los terceros no pueden serlo, justamente porque la simulación se hace en su perjuicio, aparentando transferir un bien sin hacerlo realmente o porque se esconde otro negocio subyacente, de modo tal que si hubo acto insincero, los contratantes la mantendrán en secreto (cfr. mi voto en esta Sala, libre n° 13.887/2005 del 3/11/2022).- Aclarado lo

anterior, comencemos.- i. En el expediente sucesorio conexo (causa n° 53.639/2014), se advierte que con fecha 20 de agosto de 2015 se dictó la declaratoria de herederos, de la cual A. A. B. y P. resultó reconocido como único heredero legítimo del señor C. R. B. y S. (fallecido el 4 de abril del 2014). Además, el primero denunció como componente del acervo hereditario el bien objeto de esta acción y con fecha 11 de marzo de 2016 se trabó embargo (fs. 73, causa cit. y fs. 23/24 expte.n° 11.776/2016).- Ingresando al estudio de estos obrados, cuento con el dictamen pericial confeccionado por el perito martillero designado de oficio, F. E. C. (fs. 152/153).- El profesional informó que «el inmueble de referencia está situado en la calle B. XXX, de esta Ciudad, en el barrio de F.».- Precisó que «se compone de la siguiente manera: al frente (.) hay una vivienda y por ella, se ingresa hacia un pasillo tipo chorizo donde se ven distintas puertas identificadas con números, llegando casi al fondo y subiendo una escalera, llegamos al primer piso».- Indicó que «se trata de un inmueble en su interior en un buen estado de uso y conservación que se desarrollaba en 2 pisos, son 4 ambientes, 2 dormitorios, cocina, living y un baño».- Especificó que «sobre la 1/16 avas partes indivisas está desarrollada la vivienda, excediendo los 48.25 mts. 2 correspondientes por escritura» (fs. 152/153).- En cuanto al valor de tasación de la propiedad, el facultativo explicó que tuvo presente «medidas, superficie, ubicación geográfica, estado general del mismo como así la comparación con unidades ofrecidas en venta en la zona (.) y antecedentes en cámara inmobiliaria, biblioteca nacional y colegas de la zona».-Aclaró que «nuestro mercado inmobiliario ha ido acompañando los vaivenes económicos de nuestro país, encontrando sus puntos más bajos durante 2001 y 2003, previo a ese período el valor del metro cuadrado era más alto, cayó y luego comenzó su recuperación».- Aplicó el método de comparación con otras unidades funcionales aledañas e ilustró que el metro cuadrado «en el año 1996 oscilaba los 850 U\$S dólares estadounidenses ochocientos cincuenta, con estos parámetros (.) la porción correspondiente a la 1/16 avas partes indivisas es (.) 40.800 U\$S».- Añadió que «actualmente el metro cuadrado en la zona de referencia oscila U\$S 1600» (fs. 152/153).- No paso por alto que, una vez corrido el pertinente traslado (fs.154), las conclusiones del idóneo merecieron las críticas del emplazado acerca de la tasación del bien raíz. Por su parte, el actor requirió se aclare si tuvo en consideración la proporción construida del lote (fs. 162/163 y 169).- El perito evacuó medularmente los reproches ensayados y ratificó su peritaje. Clarificó que «cumplió con su cometido (.) de estimar el valor del mt2 en la zona de referencia (.) mediante la utilización del método de la comparación».- Pormenorizó que «en cuanto al estado general de la vivienda, la misma se describe (.) mas no se realiza tasación alguna, primero por no ser requerido (.) y segundo porque hoy es un porcentaje del todo».- Finalmente, concluyó que «estimo un valor de venta de la vivienda de referencia por su estado actual de conservación y metros construidos de U\$S65.000» (fs. 171/173).- Posteriormente, la señora magistrada de grado dispuso como medida para mejor proveer que el martillero amplíe su informe y señale «concretamente si en la estimación del valor de venta que surge del peritaje (.) ha tomado en consideración el estado jurídico del inmueble sin subdivisión, en caso contrario, si hay diferencia en el valor de venta y cuál sería ella» (fs. 193).- El profesional respondió que «en su presentación del 22 de abril de 2022 se expidió sobre el mt2 en cuestión y su trazabilidad al año 1996 y en mi presentación del 9 de agosto de 2022 estimo el valor de venta del inmueble de U\$S 65.000 en condiciones ideales».- Manifestó que el valor venal de la propiedad ascendía a dólares estadounidenses cincuenta y cinco mil (U\$S55.000) «tomando en cuenta el estado jurídico del bien, el estado de uso y conservación y la situación actual del mercado inmobiliario».- Destacó que «de ninguna manera el inmueble de referencia puede valer menos de lo manifestado».- En adición, adunó fotografías que capturó al tiempo de inspeccionar la propiedad (fs.201/205, 206, 208 y 215).- En este punto, debería, pues, coincidir que para apartarse del análisis efectuado por el perito en una materia propia de su arte, se debe encontrar apoyo en razones serias, es decir, en fundamentos objetivamente demostrativos de que la opinión del experto se encuentra reñida con principios lógicos o máximas de experiencia, o de que existen en el proceso elementos probatorios provistos de mayor eficacia para provocar la convicción acerca de la verdad de los hechos controvertidos. Sin embargo, cuando la experticia aparece fundada en principios técnicos inobjectables y no existe otra prueba que lo desvirtúe, la sana crítica aconseja, frente a la imposibilidad de oponer argumentos científicos de mayor valor, aceptar las conclusiones periciales de aquél (conf. Palacio, Lino E., «Derecho Procesal Civil», t. IV, pág. 720 y jurisprudencia allí citada; Morello- Sosa-Berizonce, «Código Procesal Civil y Comercial, comentado y anotado», pág.455 y sus citas; Falcón, «Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, anotado, concordado y comentado», pág. 416 y sus citas; Cncivil. Sala A, voto del Dr. Hugo Molteni publicado en L.L. 1991-A, pág. 358 y L. n° 375.513 del 19/9/03).-Además, cabe destacar que la facultad de dictar medidas para mejor proveer que poseen los jueces es amplia e independiente de la actividad que pudieran haber cumplido u omitido los litigantes, pues en tales supuestos ponen en ejercicio facultades que les son privativas y que se relacionan directamente con el deber que les incumbe de administrar justicia rectamente, según derecho y sobre la base de la verdad averiguada sobre los hechos.- En definitiva, corresponde dar pleno valor probatorio al informe pericial (arts. 386 y 477 CPCCN).- Por otro lado, cuento con dos declaraciones testimoniales ofrecidas por el legitimado pasivo.- En primer término, declaró el señor S. H. C. Refirió que era empleador de los señores C. R. B. y R. C. C. durante los años 1992 y 1993.Aseveró que «eran choferes o peones ayudantes, había puesto un aviso en el diario Clarín, y el primero que me llamó muy temprano fue R. B., fue el primero que vino a trabajar conmigo,

y bueno después, no se por qué motivo me presentó a R. C. y es el que se quedó trabajando conmigo, R. trabajó no me acuerdo hasta donde, ahora dejó de trabajar conmigo, pasó hace un par de años míos a ser proveedor mío, pasó de empleado a cuenta propia» (fs. 155).- Interrogado sobre el inmueble en cuestión, el señor C. replicó que «la habitaba B., C. C. y si no me equivoco también M., la madre de C.». Detalló que el bien raíz se encontraba en estado «deplorable, muy abandonado, en revoque, muy deteriorado en todo aspecto, me acuerdo una casa muy derruida». Adujo que vio «las reformas que se habían hecho, los dos estados del inmueble, cuando se mudaron al principio en el año 1993 y después más adelante las reformas». Expresó que «más adelante vi las reformas, es más yo le había prestado también para comprar en cuotas en tarjeta de crédito un calefón, materiales para la construcción, cerámicas de pisos». Remarcó que «me acuerdo perfecto de haberle prestado a C. plata para la reparación del inmueble (.) nunca me dejó de deber nada, todos los préstamos o cuotas con la tarjeta de crédito fueron todos saldados;±. Señalo que en la actualidad el señor C. ¿es trabajador autónomo, camionero;± (fs. 155).- Con similares apreciaciones, se pronunció el señor S. A. V. En dicha oportunidad, relato que ¿un tiempo trabajamos con R. C., vivimos en el mismo edificio, B. XXX, me mudé en ese condominio en el año 1995 y viví ahí hasta el 2001;±. Admitió que conocí al señor C. R. B. e indico que ¿también trabajamos juntos, manejamos un camión, un pequeño transporte;±. Refirió que en el inmueble ¿estaba bastante precario todo, lo que sería una cocina no era una cocina, y los pisos los estaban haciendo nuevo y todo eso, no era gran cosa que digamos'. Enfatizó que ¿había que hacerle muchas cosas al departamento (.) era inhabitable, era un PH, recuerdo donde yo vivía era un PH, más o menos 15 departamentos eran, yo vivía en el departamento planta baja 5 y ellos en el primer piso, escalera primer piso, creo que es el 14 si mal no recuerdo'. Agregó que ¿las mejoras que se han hecho no recuerdo, cuando yo lo conocí estaban haciéndolo de a poco, estaban construyendo el departamento digamos, vivían ellos' (fs. 159).- En este estadio, creo oportuno recordar que el artículo 456 del Código Procesal subordina la apreciación de la prueba testimonial a las reglas de la sana crítica, particularizando, al respecto, el principio general que sienta el artículo 386 del Código Procesal.- La doctrina y la jurisprudencia, por su parte, han enunciado diversas directivas cuya observancia facilita una adecuada crítica de las declaraciones y permite, por ende, el enjuiciamiento más exacto posible acerca de su credibilidad y eficacia. Por ello, supuesta la validez de la prueba, la pertinencia de los hechos sobre que versa y la aptitud genérica del testigo para asumir tal calidad procesal, las mencionadas directivas se relacionan, fundamentalmente, con las circunstancias personales de aquel, la naturaleza de los hechos sobre los cuales declara, la razón de ciencia enunciada como fundamento de su declaración y la concordancia de sus respuestas (conf. Palacio, Lino E., «Derecho Procesal Civil», t. IV, pag. 650/651 n.º 486; CNCiv., Sala 'A', libre N.º 361.186 del 16/4/03, voto del Dr. Hugo Molteni, mi voto en Sala 'K', Libre n.º 83.749 del 21/09/2021).- En definitiva, la valoración de la prueba testimonial constituye una facultad propia de los magistrados, quienes pueden inclinarse hacia aquellas declaraciones que les merecen mayor fe para iluminar los hechos de que se trate. La concordancia que puede descubrirse entre el mayor número y en definitiva, las reglas de la sana crítica, han de señalar caminos de interpretación del juzgador (conf. Falcón, Enrique, «Código Procesal Civil y Comercial», T. III, pág. 365 y sus citas).- A su vez, es insoslayable considerar a la psicología del testimonio, por cuanto aquella instruye acerca de las fallas de la memoria en las que puede incurrir el declarante. Además, enseña que para valorar la credibilidad del aporte, es útil acudir a cuatro puntos: a la coherencia del relato, la contextualización de la declaración, la existencia de corroboraciones periféricas y la aparición de detalles oportunistas en los dichos. En definitiva, se analizan esos cuatro ítems a cada declarante, a cada caso concreto, con la asistencia de esas herramientas que van a poder ayudar al juez a convencerse de lo sucedido y, posteriormente, a motivar las razones que conducen -por imperio de la sana crítica racional- a sostener que el hecho de autos aconteció, siguiendo los criterios propuestos y excluyendo por completo la intuición (Nieva Fenoll, Jordi, Inmediación y valoración de la prueba, Civil Procedure Review, v. 3, N.º 1, 2012, p. 13; del mismo autor en La valoración de la prueba, Marcial Pons, p. 236). A la luz de los criterios aludidos, advierto que los testimonios examinados resultan coincidentes respecto al deficitario estado edilicio de la propiedad. Sin embargo, dichas manifestaciones no encuentran sustento con el resto del material probatorio que consta en este expediente. Empero, las declaraciones reseñadas resultan a la postre imprecisas y genéricas, especialmente, en cuanto a los arreglos y refacciones realizadas en el bien raíz. Nótese que los dichos esgrimidos por los deponentes no se encuentran respaldados por recibos, facturas de compra de materiales, o bien trabajos a nombre del comprador que avalen dicho extremo (arts. 386 y 456, CPCCN).- ii. En mérito a todo lo hasta aquí expuesto, no puede perderse de vista ¿como anticipé- que el aquí actor es tercero respecto del acto cuya nulidad pretende, o sea ajeno al negocio simulado, por lo que cabe examinar si el examen de las circunstancias, el momento y las peculiaridades del acto jurídico cuestionado proporcionan indicios suficientes sobre los que reposan presunciones de suficiente gravedad y concordancia que configuren inequívocamente la simulación del acto reclamado (conf. C.N.Civ., Sala «A», J.A. 1952-I, p. 527; idem., L.L. t. 94, p. 171; Sala «B», L.L. t. 79, p. 41 y J.A. 1954-IV, p. 111; Sala «C», E.D. t. 31, p. 104; Sala «D», L.L. t. 73, p. 514).- Para que el tercero pueda impugnar el negocio simulado se requiere que invoque un interés legítimo, traducido en el perjuicio que el acto insincero le irroga. En el caso, se precisa que el daño consistió en haber tomado conocimiento de un negocio realizado sobre un bien que debía integrar el acervo sucesorio, en

cuanto heredero legítimo.- Como, por definición, no ha sido partícipe del negocio simulado, sino que precisamente acciona para dejar en descubierto el acuerdo simulatorio, y en su caso, la existencia de un negocio disimulado olícito, rige a su respecto amplitud probatoria. En efecto, dado que no cuenta con la posibilidad de hacer valer el contradocumento o prueba «literal» de la simulación, le asiste la posibilidad de probar la simulación por cualquier medio de prueba, incluso presunciones, las cuales por su número, precisión, gravedad y concordancia, lleven a la convicción del juez sobre la existencia de un negocio simulado (Belluscio, Zannoni, «Código Civil y Leyes Complementarias», T. IV, pág. 423 y ss.). En ese sentido, Ferrara clasifica, por su origen, a las presunciones relativas a: i) la persona de los contratantes, ii) el objeto del contrato, iii) su ejecución y iv) la actitud de las partes al realizar el negocio jurídico (Ferrara, La simulación, n° 77, p.400).- Al respecto, recuerdo que la presunción como medio de convicción consiste en recoger o interpretar una serie de hechos, hitos y circunstancias o indicios que aisladamente carecen de sentido final, pero que unidos por simientes lógicas permiten llegar a determinadas conclusiones por la fuerza de convicción que establecen las secuencias razonadas y ligadas inescindiblemente (Falcón, «Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, T. II, p. 145).- Es decir, que no puede tratarse sólo de un indicio o hecho que, probado, permita sólo él concluir que un negocio es simulado, sino que deberán existir varios indicios, cuyo número permita llevar a la convicción, según la estimativa judicial, de que la simulación existió. Además, la prueba resultante de los indicios debe ser inequívoca, pues de lo contrario la presunción que de ellos se infiriese no sería concluyente, como lo requiere la ley procesal, finalmente, los indicios ser concordantes (Belluscio, Zannoni, íd. Pág. 426).- iii. Bajo este contexto, entiendo que la prueba aportada en autos me lleva a formar la convicción de que inequívocamente el demandante logró acreditar la simulación en la que basó su pretensión.- Afirmando lo anterior pues tengo en cuenta la relación estrecha que surge del parentesco y el vínculo afectivo entre las partes del acto jurídico. Así, tengo presente que el señor C. R. B. y S. enajenó la propiedad con reserva de usufructo vitalicio a favor de R. C. C., hijo de su conviviente -M. B.-, con quienes, además, habitaba el inmueble. Además, no puede perderse de vista que el inmueble fue usufructuado por el vendedor hasta la muerte del mismo (6 de abril de 2014, cfr. fs.4, causa n° 53.639/2014), esto es casi veinte años después del acto jurídico, sin que se aporten probanzas que permitan acreditar que dicho usufructo incidió a modo de compensación en el precio abonado por el adquirente.- En cuanto a la causa de la venta, no se advierte una relación coherente entre la importancia económica del negocio simulado y la actitud de las partes. Por un lado, no consta el pago anticipado ni que el mismo se hubiera realizado en presencia del notario. Tampoco se probó que el destino de los fondos recibidos tuviera causa justificada, pues si bien el emplazado alegó que el vendedor quería hacerse de dinero para adquirir un vehículo y poder utilizarlo como fuente de ingresos, lo cierto es que no se aprecian verificados dichos extremos.- A su vez, existe una diferencia ostensible entre el valor real del inmueble y el declarado en el acto cuestionado. Nótese que el importe de venta consignado en la escritura ha sido de Pesos Cinco Mil (\$5.000) o su equivalente Cinco Mil dólares estadounidenses (US\$5.000), mientras que la tasación informada por el perito martillero desinsaculado en autos ascendía al tiempo de otorgamiento del acto entre las cuantías de Treinta y Cinco Mil dólares estadounidenses (US\$35.000) y Cuarenta Mil Ochocientos dólares estadounidenses (US\$40.800). Empero, el accionado adquirió el inmueble en un valor siete veces inferior a su valor de cotización, sin prueba fehaciente que explique la razón concreta para ello.- No paso por alto que los testigos dieron cuenta que el bien raíz se encontraba en un estado deficitario, incluso coincidieron en señalar que era «inhabitable», sin embargo, sus afirmaciones no se encuentran corroborados por ningún otro medio probatorio, lo que les resta precisión y rigor. En la especie, ninguna mención se hizo en la escritura, partiendo de la hipótesis que en el acto se pactó una reserva de usufructo vitalicio a favor del enajenante y su pareja, ni obran elementos de juicio que permitan inferir que el deterioro del bien incidió en la cuantificación del precio de venta. En efecto, la orfandad probatoria es tal que no se cuenta siquiera con facturas de compra de materiales u órdenes de trabajos emitidas a nombre del adquirente.- Tampoco se aprecia acreditado que el legitimado pasivo tuviera el patrimonio necesario para adquirir la propiedad con recursos propios. La única constancia probatoria es el testimonio del señor C., quien expresó que era su empleador, pero nada dijo sobre su remuneración, horas de trabajo o tipo de retribución -jornal, quincenal o mensual-. En adición, en la contestación de la prueba informativa remitida al Anses, la entidad estatal comunicó que obra el registro de alta laboral en la firma «W. S. S.A.» con un salario anual de Pesos Once Mil (\$11.000) y correspondiente al año 1989, sin embargo, no especificó el período de remuneraciones comprendidas. En resumidos términos, no hay ninguna otra prueba sobre ingresos, ahorros, o incluso un préstamo contraído para adquirir la propiedad.- En base a lo reseñado, es evidente concluir la insinceridad del acto cuestionado, en cuanto implicó distraer el inmueble del patrimonio hereditario del actor -único heredero legítimo- por medio de una venta con reserva de usufructo vitalicio a favor del vendedor por un precio aproximadamente siete veces inferior al valor de mercado, y sin haberse demostrado la procedencia de los fondos o la disponibilidad de recursos en el adquirente, como así tampoco, el destino de los fondos recibidos con la venta de la propiedad.- En síntesis, entiendo que -en sentido coincidente a lo resuelto por la primer sentenciante- el actor logró demostrar que la simulación efectivamente existió y el negocio insincero afectó su legítima.- En consecuencia, cabe confirmar lo decidido en la sentencia apelada en cuanto declaró la nulidad por simulación de la compraventa del

inmueble sito en la calle B. n° XXX, de esta Ciudad Autónoma.- VI.- Por los fundamentos desarrollados a lo largo de este decisorio, propongo al Acuerdo: 1) Confirmar la sentencia apelada en todo lo que decide y fue materia de agravios; 2) Imponer las costas de Alzada a cargo de la parte demandada, en virtud de su condición de sustancialmente vencida (art. 68, CPCCN) y 3) Diferir la regulación de los honorarios de Alzada para su oportunidad.-A LA CUESTIÓN PROPUESTA, LA DRA. MARISA SANDRA SORINI DIJO:Razones de carácter análogo llevan a la Suscripta a adherir a la justa solución del conflicto propuesta por el Sr. juez preopinante.-A LA CUESTIÓN PLANTEADA, EL DR. JOSÉ BENITO FAJRE DIJO:Por razones análogas a las expresadas por el Dr. Li Rosi, voto en el mismo sentido.- Con lo que terminó el acto.RICARDO LI ROSI. MARISA SANDRA SORINI. JOSÉ BENITO FAJRE. ?Es fiel del Acuerdo.- Buenos Aires, 27 de diciembre de 2024.- En virtud a lo que resulta de la votación que da cuenta el Acuerdo que antecede, se resuelve: 1) Confirmar la sentencia apelada en todo lo que decide y fue materia de agravios; 2) Imponer las costas de Alzada a cargo de la parte demandada, en virtud de su condición de sustancialmente vencida (art. 68, CPCCN) y 3) Diferir la regulación de los honorarios de Alzada para su oportunidad.- Regístrese, protocolícese y notifíquese. Oportunamente publíquese (conf. C.S.J.N. Acordada 24/2013). Fecho, devuélvase.-