

Simulación de la compraventa perjudicando los derechos de la expareja del vendedor que padecía violencia económica y de género

Simulación de la compraventa perjudicando los derechos de la expareja del vendedor que padecía violencia económica y de género Fuente: doc_03_2026_0017.html Partes: R. C. y otro c/ M. V. s/ acción reivindicatoria Tribunal: Juzgado Civil y Comercial de Necochea Sala / Juzgado / Circunscripción / Nominación: I Fecha: 30 de diciembre de 2025 Cita digital: dj158457158457158457 Se declara simulado un acto de compraventa que procuraba perjudicar los derechos de la expareja del vendedor, que padecía violencia económica y de género. Sumario: 1.-Corresponde declarar la nulidad de la escritura pública de compraventa, toda vez que el poder utilizado para otorgarla se hallaba extinguido por la condena penal firme del otorgante. 2.-La compraventa del inmueble debe declararse simulada, dado que se acreditó que la demandada ha sido víctima de violencia de género, familiar y económica; además el precio abonado por el inmueble, la falta de acreditación de los ingresos por parte de los titulares registrales, como la forma en que la venta se produjo mediante un poder otorgado en la DDI y la cercanía temporal que existió entre la detención de su expareja, el poder, la codena y la compra venta, demuestran la clara intención para defraudar los derechos patrimoniales y económicos de la reconviente. 3.-El único modo de analizar la causa es a través de una mirada integral de los hechos, de la prueba y de la situación patrimonial familiar en la cual se encuentran inmersos los exconcupinos, particularmente la mujer que denuncia la maniobra cometida por su expareja para violar y perjudicar notoriamente sus derechos económicos. 4.-Aunque se trate de una acción que involucra el derecho real de dominio, si la mujer demandada alega y arrima prueba sobre hechos de violencia psicológica y económica, la mirada del juez debe agudizarse para advertir si la desigualdad se ha configurado, si ha existido una relación asimétrica de poder, si ha existido abuso o aprovechamiento, no pudiendo en modo alguno excluir esta perspectiva en ninguna rama del derecho. Fallo: Necochea, de Diciembre de 2025.- Y VISTOS: La presente causa caratulada «R., C. y otro c/M., V. s/ Acción reivindicatoria», Expediente N° 61.697, de trámite por ante este Juzgado a mi cargo, Secretaría Única, en estado de dictar sentencia, de la que; RESULTA: Que con fecha 8/8/2023 se presenta la Dra. Rocio del Mar Cutullé en carácter de letrada apoderada de C. R. y Sergio Daniel Fleitas, ambos con domicilio real en Ruta 228 Km. 52 de Energía y constituyendo domicilio legal en calle 62 N° 2384 de la ciudad de Necochea, promoviendo acción reivindicatoria contra Veronica Rosana M., respecto el inmueble situado en calle 67 N° 295 Torre 1, 2° piso de Necochea, con más los daños y perjuicios ocasionados.- Relata que el Sr. José Luis Paleo les vende a sus poderdantes el inmueble citado, cuya nomenclatura catastral es Circ. XII, Secc. B, Quinta 4, Manz. 4 a, Subp. 115, Polígono 02-35, Partida Inmobiliaria 111.147, Matrícula 44.193/115 del Partido de Necochea, suscribiendo con fecha 30 de diciembre de 2021 la escritura traslativa de dominio en la escribanía Guarracino. Refiere que de la misma surge que los adquirentes tienen conocimiento que el bien se encuentra ocupado e intrusado y que adquieren en ese acto las acciones de desalojo y reivindicación que les corresponden al vendedor, tendientes a recuperar la posesión del inmueble.- Sostiene que la demandada, no obstante haber mantenido una relación de hecho con el Sr. José Luis Paleo, sabía que debía desalojar el departamento, sin perjuicio de lo cual continúa hasta el día de la fecha viviendo en el lugar, por lo cual se le remitió carta documento la que no recibió contestación alguna.- Alega respecto de la legitimación activa y pasiva y luego reclama indemnización de daños en orden a lo normado en el art. 2250 del Código Civil y Comercial, por la privación de uso, desde la fecha de intimación por carta documento y hasta el total y efectivo pago de la condena.- Funda en derecho, ofrece prueba, y solicita que oportunamente, se dicte sentencia haciendo lugar a la acción incoada, con costas.- Corrido el traslado de ley, con fecha 20/12/2023 se presenta por su propio derecho V. Rosana M., domiciliada en calle 67 N° 295 Torre I, Departamento 9 de la ciudad de Necochea, y constituyendo el legal junto a su letrada patrocinante, Dra. Karina Victoria Bisignano, en calle 72 N° 3849 de esta ciudad.- Contesta demanda, reconviene por nulidad de la escritura traslativa de dominio, y solicita daños y perjuicios. Seguidamente formula una negativa pormenorizada de los hechos como de la documentación acompañada.- Expresa que la escritura traslativa de dominio en la cual basan los actores su demanda es nula, siendo necesariamente responsable de la maniobra falaz, la escribana Viviana Guarracino, quien es la misma profesional que redactara e hiciera firmar al Sr. Paleo un poder en favor de su madre, Sra. Luisa Angélica Cavia, el día 5 de Octubre de 2015, es decir exactamente siete días después de haber sido detenido por el delito por el cual se encuentra cumpliendo una condena de quince años de prisión.- Solicita también se declare la simulación del negocio de compraventa llevado a cabo entre las partes, pues no se trató únicamente de un acto aislado, sino de todo un plan pergeñado con el fin de sustraer el bien del patrimonio de Paleo.- Alega que la nulidad proviene de haber sido otorgada la mentada escritura mediante el uso de un poder cuya validez cesó por disposición del art. 12 del Código Penal el día 14 de Febrero de 2018, a partir del cual Paleo, condenado a 15 años de prisión «más accesorias», ya no era civilmente capaz de contratar, ni de administrar sus bienes, ni de actuar por medio de apoderado/a, por lo cual no estaba en posición de «apoderar» en su nombre a persona alguna el día 31/12/2021 -fecha de la escritura-, por hallarse

incapacitado por imperio de la ley para hacerlo.- Sostiene que el instituto legal para la continuidad de la administración de los bienes de Paleo era la designación de un curador en su nombre, con la debida intervención judicial para realizar cualquier disposición sobre sus bienes. Alega que la venta es simulada porque el precio es vil y porque en el inmueble vive Julián Paleo, alguien respecto de quien José Luis Paleo tiene obligaciones.- Seguidamente realiza una síntesis cronológica de los acontecimientos.- Añade que a la fecha de la firma del poder, el día 5 de Octubre de 2015, Paleo se encontraba alojado en la Comisaría Seccional Tercera de Necochea. Alega que dicho poder podría haber resultado de utilidad previo a la sentencia condenatoria recaída respecto de José Luis Paleo, dado que la jurisprudencia es pacífica en reconocer que la condena accesoria del art. 12 del Código Penal se aplica a partir de que la sentencia que la impone adquiere firmeza, pero que sin embargo, cesó de pleno derecho, por disposición del artículo 380 inc. «h» del CCC, el día en que quedara firme la condena dictada en contra de Paleo, el día 14 de Febrero de 2018.- Denuncia que la profesional faltó a la necesaria diligencia o precaución suficiente para cumplir su función y actuó obviando deliberadamente tener conocimiento previo sobre la invalidez del poder con que se otorgara la escritura. Entiende que en el caso se configura dolo.- Sostiene que los actores sabían que el departamento se encontraba ocupado por ella y no por cualquier otra persona, pretendiendo argumentar que se trata de una intrusa, cuando saben perfectamente en qué circunstancias quedó viviendo en el departamento del Sr. Paleo, así como que en dicho inmueble vive también Julián Paleo, hijo menor de edad del Sr. José Luis Paleo.- Solicita el rechazo de la demanda, ordenándose al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires la anulación de la inscripción dominial a favor de los actores, así como el levantamiento de la afectación del departamento como bien de familia.- Funda en derecho, ofrece prueba y solicita el rechazo de la demanda con costos y costas, haciéndose lugar a la reconvencción, con expresa imposición de costas a la contraria.- En igual fecha se presenta nuevamente y deduce reconvencción por nulidad de acto jurídico (escrituración), simulación (de compraventa), levantamiento de la inscripción como bien de familia y daños y perjuicios contra los Sres. Sergio Daniel Fleitas y C. R., solicitando una condena ejemplar en la que los daños y perjuicios a fijarse tengan relación directa con la real valuación de venta del inmueble, estimándolo en la suma de \$ 10.556.000.- Considera que los reconvenidos Fleitas y R., conjuntamente con Paleo y Cavia, todos ellos con la participación necesaria de la escribana actuante, Dra Viviana Guarracino, y con el fin de que interpósitas personas la desplazaran del departamento, simularon mediante un contrato la compraventa del inmueble objeto de esta litis, realizaron la escritura traslativa de dominio, obviando que el Sr. José Luis Paleo se encuentra desde el 14 de febrero de 2018 (fecha de sentencia dictada por el Tribunal de Casación) y hasta el día 13 de Setiembre de 2030 inclusive, en situación de incapacidad establecida por la ley.- Denuncia asimismo que declararon un precio vil y que la Sra. Luisa Angélica Cavia, incurriendo en falsedad ideológica, declaró expresamente que el poder por medio del cual representaba a su hijo, estaba vigente.- Destaca que no es menor el intento de inscripción bajo el régimen de bien de familia en tanto intentan todos los implicados sustraer el bien del patrimonio de Paleo y asegurarlo de modo que el reclamo indemnizatorio con relación al delito cometido contra Sol Valentina Malagueño caiga en abstracto, por resultar de cobro imposible.- Plantea que el negocio de compraventa aducido por los aquí demandados es una simulación en los términos del art. 333 del CCC, por lo cual solicita se lo declare expresamente como parte de la resolución de la presente causa, ordenando también una indemnización de los daños y perjuicios ocasionados, dado que se le ha perturbado la pacífica posesión del bien en la cual se encuentra, junto al hijo menor de edad que tiene en común con el Sr. Paleo.- Sostiene que los Sres. Fleitas y R. no adquirieron de buena fe, sino todo lo contrario, simulando una compraventa con la clara intención de que la reivindicación planteada la realicen interpósitas personas, porque Paleo supo desde el inicio de su causa penal, que no lo asistía ningún derecho a reivindicar por sí mismo el inmueble.- Luego añade que la condena contra el Sr. José Luis Paleo se encontraba firme y consentida el día 31 de diciembre de 2021, por lo cual la escritura labrada por la escribana Viviana Guarracino resulta ser de nulidad manifiesta.- Funda en derecho, ofrece prueba y solicita se dicte sentencia haciendo lugar a la contrademanda, ordenando las medidas necesarias para revertir la escrituración que se reputa nula y fijándose los daños y perjuicios.- Con fecha 9/2/2024 se presenta la Dra. Rocio Del Mar Cutullé en carácter de letrada apoderada de la Sra. C. R. y el Sr. Sergio Daniel Fleitas contestando la reconvencción deducida.- Efectúa una negativa general de los hechos y afirma que sus mandantes, C. R. y Sergio Daniel Fleitas, adquirieron el dominio del inmueble ubicado en calle 67 N° 295 Torre 1, 2° piso de la ciudad de Necochea, mediante escritura pública en el año 2021. Agrega que efectivamente el día 30 de diciembre de 2021, la notaria Viviana Guarracino autorizó la escritura pública número 435 y en dicha actuación, la Sra. Luisa Angélica Cavia se presentó como apoderada del Sr. José Luis Paleo (titular dominial)- y vendió a sus mandantes el inmueble en la suma de \$ 1.580.000.- Dice que la Sra. Luisa Cavia presentó a la escribana el documento identificado como poder general amplio de administración y disposición, otorgado a su favor por escritura 381 de fecha 5 de octubre de 2015, pasada ante el Registro Notarial N° 8, de la Notaria Viviana Guarracino, en el cual figura el señor Jose Luis Paleo apoderando a Luisa Cavia para, entre otras facultades, realizar la venta del inmueble.- Refiere que para constituir, transferir y modificar derechos reales sobre inmuebles, el notario debe solicitar los certificados de dominio e inhibición con el fin de acreditar la libre disponibilidad de los derechos (art. 23 y ccs. de la ley N° 17.801) y que habiendo la notaria solicitado

el certificado de inhibición, el mismo no indicó ninguna restricción por parte del enajenante para disponer de sus bienes.- Agrega que tal como surge en el instrumento público, sus mandantes han asumido a su cargo la cancelación registral de la hipoteca y el pago del embargo, por lo que mal puede sostenerse que la compra del inmueble fue simulada, toda vez que los gravámenes fueron asumidos y se abonó el precio pactado, parte en efectivo y otra mediante transferencia bancaria.- Sostiene que no obstante la reconviniente haber mantenido una relación de hecho con el Sr. José Luis Paleo, sabía que debía desalojar el departamento en el cual vive atento que ya no los unía ninguna relación.- Ofrece prueba y solicita el rechazo de la reconvencción.- Con fecha 4/3/2024 se presentan los Dres. Matias Yamil Martinotti y Hugo Diego Arriaga en carácter de gestores en los términos del art. 48 del cpcc, de la Sra. María Angélica Cavia y del Sr. José Luis Paleo.- Contestan la reconvencción y formulan la negativa general y particular de los hechos. Sostienen que es de público y notorio conocimiento la detención y la posterior condena del Sr Paleo, pero que el poder otorgado en favor de su madre, la Sra. Cavia, realizado en fecha 5 de octubre de 2015 es válido, toda vez que aquél se encontraba solamente detenido y no condenado, por lo que podía disponer libremente de sus bienes y poseía las facultades suficientes para otorgar el referido poder.- Indican que al perfeccionarse la venta del inmueble en favor de los actores, se realiza en entera buena fe por parte tanto de los vendedores como de los compradores interviniendo la escribana Viviana Griselda Guarracino, la cual si según su criterio no correspondía realizar el negocio intentado, por impedimento de disposición de los bienes por parte del Sr Paleo, la misma se los tendría que haber hecho saber, ya que los contratantes confiaron en la buena diligencia de la profesional.- Ofrecen prueba y solicitan el rechazo de la demanda, con costas.- Con fecha 12/3/2024 se presenta por su propio derecho Viviana Griselda Guarracino, con domicilio real en calle 72 n° 2932 de Necochea y constituyendo el legal junto a su letrado patrocinante, Dr. Juan Emilio Spinelli, en calle 57 N° 2494, 1° Piso, Of. «C» de esta ciudad. Contesta demanda y formula una negativa general y pormenorizada de los hechos.- Respecto de la escritura N° 435 del 30-12-2021 expresa que la demandada/reconviniente plantea su nulidad aduciendo que el titular registral, José Luis Paleo se encontraba «incapacitado» para el otorgamiento del acto, y que consecuentemente el poder otorgado por escritura n° 381 de fecha 5-10-2015 se había extinguido.- Afirma que conforme ha señalado la más autorizada doctrina, la incapacidad civil que dispone el art.12 del Código Penal es una incapacidad de hecho relativa, resumiendo que la inhabilitación establecida por el art. 12 citado para el condenado por más de tres años no es una pena accesoria que agregue innecesariamente un efecto mortificante, sino una medida de protección tendiente a evitar que la situación de encierro sea utilizada en provecho de otros.- A su vez, sostiene que la condena impuesta al Sr. Paleo importó solo su incapacidad de hecho, más precisamente una incapacidad de ejercicio. Señala que toda incapacidad de ejercicio es relativa, consecuentemente sólo puede ser declara a instancia del «incapaz» (art. 388 cód. cit) y no por terceros, lo que descarta de plano la existencia de un incapacidad absoluta o manifiesta y su legitimación para cuestionar el acto.- Añade que se aprecia del certificado de anotaciones personales 98 1623937/7 del 16-12-2021 que el señor Paleo no registraba anotaciones y del certificado de dominio 98 1623911/1 del 16-12-2021 resultaba la existencia de un hipoteca y un embargo vigentes que gravaban el bien inmueble matrícula 44193/UF 115 que fueron asumidos por los compradores. Indica que tampoco del acta de nacimiento del Sr. Paleo resulta la inexistencia de «notas marginales» que informen algún tipo de restricción en su capacidad de ejercicio o derecho.- Alega que en definitiva, siendo la incapacidad establecida por el art. 12 del Cód. Penal una incapacidad de ejercicio y no encontrándose la misma anotada en ningún registro (doc. art. 45 del Cód. Civ.y Com.) mal puede hablarse de la nulidad de la escritura n° 435 del 30-12-2021, correspondiendo el rechazo de la acción con costas.- Señala, en lo atinente al cuestionamiento de la afectación del inmueble al régimen protección de la vivienda, que en la escritura n° 435, como notaria dio fe de las manifestaciones de los comparecientes, no pudiendo dar fe de la veracidad de las mismas.- Expresa que habiéndose demostrado la regularidad de su actuación profesional, la pretensión de responsabilidad extracontractual aparece manifiestamente improcedente, no verificándose ninguno de los presupuestos de la responsabilidad extracontractual, lo que determina irremediamente el rechazo de la pretensión resarcitoria.- Ofrece prueba, solicita la citación en garantía de Chubb Seguros Argentina S.A., funda en derecho y solicita que oportunamente se rechace la demanda reconvenccional con expresa imposición de costas.- Mediante presentación electrónica de fecha 8/4/2024 se presenta la Dra. Karina Alejandra Meites en carácter de letrada apoderada de Chubb Seguros Argentina S.A., con domicilio real en la Avda. Leandro N. Alem N° 855, piso 19° de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y constituyendo domicilio procesal en la Calle 85 N° 1006 de Necochea.- Expresa que su mandante celebró oportunamente un contrato de seguro de responsabilidad civil de escribanos con el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires (en el carácter de tomador) instrumentado bajo la póliza N° 855.733. Detalla las condiciones particulares específicas.- Ofrece prueba y pide el rechazo de la demanda, con costas. Con fecha 9/5/2024 se lleva a cabo la audiencia preliminar, se abre la causa a prueba y se proveen las misma, certificando la Actuaría sobre su producción con fecha 11/9/2024, y reanudándose finalmente el llamamiento de autos para sentencia el día 25 de Noviembre del corriente año, providencia que se encuentra firme.- Y CONSIDERANDO: I.- Liminariamente, he de dejar sentado que nuestro más Alto Tribunal ha decidido que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean

relevancia para decidir el caso (Fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; etc).- En sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas sino aquellas que estime apropiadas para resolver el caso (Fallos 274:113; 280:3201; 144:611), por lo que me inclinaré por las que produzcan mayor convicción, en concordancia con los demás elementos de mérito en la causa. En otras palabras, se considerarán los hechos que Aragonese Alonso llama «jurídicamente relevantes» (Proceso y Derecho Procesal, 1960, Ed. Aguilar, Madrid. P 971, párr. 1527), o «singularmente trascendentes» como los denomina Calamandrei («La génesis lógica de la sentencia civil», en Estudios sobre el Proceso Civil”, p. 369 y ss.).- Finalmente, cabe puntualizar respecto del llamamiento de estos autos para dictar sentencia que, al haber sido consentido, quedó convalidada cualquier posible deficiencia procesal anterior a dicha etapa y por ende, cerrado el debate para las partes (arts. 170, 482, 494, 495 y cccts. CPCC, Cam. Civ. y Com.1ra.San Martín, 39947, RSD-454-96 S 10/12/96, JUBA sumario B1950419).- II.- Abocándome al caso de marras, y por una cuestión de estricto orden metodológico, considero que en primer término corresponde resolver la nulidad de la escritura planteada por la reconviniendo, cuyo resultado tendrá necesaria incidencia en la acción reivindicatoria que será analizada en último lugar (art. 163 del CPCC). Alega la reconviniendo que la condena accesoria del art. 12 del Código Penal recaída en el Sr. Paleo, se aplica a partir de que la sentencia que la impone adquiere firmeza, por lo que el poder otorgado por aquél había cesado de pleno derecho el día 14 de Febrero de 2018, además de denunciar en la profesional la diligencia suficiente para cumplir su función.- El art. 12 del código penal preve que «La reclusión y la prisión por más de tres años llevan como inherente la inhabilitación absoluta, por el tiempo de la condena, la que podrá durar hasta tres años más, si así lo resuelve el tribunal, de acuerdo con la índole del delito. Importan además la privación, mientras dure la pena, de la patria potestad, de la administración de los bienes y del derecho de disponer de ellos por actos entre vivos. El penado quedará sujeto a la curatela establecida por el Código Civil para los incapaces».- Soler afirma que la incapacidad civil no tiene un fin punitivo sino que contempla una situación de hecho que acarrea el encierro del condenado, impidiéndole realizar por si actos de la vida civil y atender sus negocios (citado por Sebastián SOLER, «Derecho Penal Argentino, Tipográfica Editora Argentina, Buenos Aires, 1978, tomo II, pags. 399/400). Lo cierto es que el penado no pierde su capacidad jurídica sino simplemente su capacidad de hecho en los casos que el artículo prescribe; ello a partir de la condena.- El art. 380 del CCyC prescribe que «El poder se extingue:h) por la pérdida de la capacidad exigida en el representante o en el representado».- En el caso, el poder fue otorgado por el Sr. José Luis Paleo con fecha 5 de Octubre de 2015 en la Dirección Departamental de Investigaciones (DDI) por encontrarse detenido, en tanto la cuestionada escritura de venta N° 435 fue suscripta el día 30 de Diciembre de 2021, ambos instrumentos ante la misma Notaria aquí demandada, siendo la condena penal de fecha 12 de Junio de 2017.- En virtud de ello, la escritura de venta es nula en tanto al momento de su suscripción por parte de la mandataria Sra. Cavia, el poder otorgado por su hijo -Sr. Paleo- se hallaba extinguido, por encontrarse firme la condena impuesta (ver constancias de la causa penal).- En ese marco, el art. 307 del CCyC prevé: «Documentos habilitantes. Si el otorgante de la escritura es un representante, el escribano debe exigir la presentación del documento original que lo acredite, el que ha de quedar agregado al protocolo, excepto que se trate de poderes para más de un asunto o de otros documentos habilitantes que hagan necesaria la devolución, supuesto en el cual se debe agregar copia certificada por el escribano.En caso de que los documentos habilitantes ya estén protocolizados en el registro del escribano interviniente, basta con que se mencione esta circunstancia, indicando folio y año».El documento habilitante en el supuesto de la representación voluntaria, naturalmente es el poder el cual, en el caso, se había extinguido.- Por todo lo expuesto, la reconvención por nulidad de escritura debe ser recepcionada, sin que puede imputarse responsabilidad a la escribana actuante, en tanto el deber notarial de identificar a los comparecientes es una obligación de medios y no de resultado, con las consecuencias positivas que ello implica para el escribano que, frente a un supuesto de extinción de poder como el especial caso de autos, habiendo obrado con el cuidado y la diligencia propia de su función, es tan víctima de la circunstancia como la parte perjudicada, debiendo liberarse de responsabilidad a la escribana, pues la existencia de dolo por parte de quienes cometieron la defraudación, la exime de responsabilidad puesto que interrumpe el nexo causal.- En consecuencia no corresponde atribuir responsabilidad a la escribana que intervino en la escritura que ha sido declarada nula, porque en estos autos no se demostró que la misma hubiera actuado sabiendo que el poder se encontraba extinguido. Quien decía ser la apoderada ya no lo era y la profesional no advirtió ninguna inhabilitación en el enajenante.- En efecto, la habilidad de los otorgantes hace referencia a la habilidad para otorgar el acto, pero no da fe de esa circunstancia, sino solo de la identidad de las personas físicas y no de los demás elementos individualizantes, como el estado de familia, el juicio de capacidad de los firmantes, domicilio o residencia; de ahí que, si el acto resulta nulo porque uno de los celebrantes era una persona incapaz no declarada, no necesariamente compromete la responsabilidad del notario, si no existen elementos que acrediten que fue parte de la maniobra, en tanto que en los supuestos en que las incapacidades no surjan de registros, no habrá responsabilidad del notario.- En definitiva, se hace lugar a la reconvención deducida por V.Rosana M. contra C. R., Sergio Daniel Fleitas, Luisa Angélica Cavia, José Luis Paleo y Viviana Griselda Guarracino decretando la nulidad de la escritura pública número 435 de fecha 30/12/2021 pasada por ante la Notaria Viviana Griselda

Guarracino (ats. 386, 387, 390, 392 y ccs. del CCyC).- III.- Sin perjuicio de la nulidad decretada, considero que corresponde igualmente analizar la acción de simulación incoada también por la reconviniendo V. M.- Como se ha sostenido, «Hay simulación cuando existe una disconformidad intencional entre la voluntad y su declaración acordada entre las partes con el fin de engañar a terceros» (CC0102 LP, 221261, RSD-167- 95; CC0102 LP, 223973, RSD-14-97; CC0203 LP, 88821, RSD-54-99).-Ha dicho la doctrina que: «Tradicionalmente la simulación ha sido reputada una ficción de la realidad, y el negocio simulado como aquel que tiene una apariencia contraria a la realidad, bien porque no existe en absoluto, o bien porque es distinto de como aparece. Es decir, la simulación negocial existe cuando se oculta bajo la apariencia de un negocio jurídico normal otro propósito negocial; ya sea éste contrario a la existencia misma, ya sea el propio de otro tipo de negocio» (MUÑOZ SABATE, Luis. LA PRUEBA DE LA SIMULACION. 3ra edición. Ed. Temis. Bogotá. 2011. Pág. 2).- En lo que respecta a la naturaleza jurídica de la simulación, es coincidente la doctrina y la jurisprudencia en cuanto a que se trata de una acción de nulidad (conf. SCBA causas C 122820 S 17/11/2020; C 109404 S 26/06/2013; entre otros), agregándose que «es de naturaleza peculiar puesto que tiende a dejar sin validez los artificios jurídicos ? que no por artificiosos son menos existentes ? que ocultaban un engaño. De ahí que sus efectos difieren a veces de lo que son propios de la nulidad en general, pues mientras en ésta nada queda del acto, en la simulación subsiste lo que las partes han estipulado ocultamente» (conf. BORDA, Guillermo A. TRATADO DE DERECHO CIVIL. Parte General. T II.13ª. Edición. Ed. La Ley. Buenos Aires. 32008. Pág. 59).- El caso particular en examen lo interpretaré bajo una obligada perspectiva de género que permita dar cumplimiento con la normativa local e internacional en la materia (Conf. Convención Americana sobre Derechos Humanos aprobada por Ley No 23054, Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer conocida por sus siglas en inglés «CEDAW» ratificada por Ley 23179, ambas con jerarquía constitucional conf. art. 75 in. 22 CN, Convención Interamericana Para Prevenir, Sancionar y Erradicar La Violencia Contra La Mujer conocida como «Convención De Belem Do Pará» ratificada por Ley 24632, Ley Nacional de protección integral para prevenir, sancionar y erradicar la violencia contra las mujeres en los ámbitos en que desarrollen sus relaciones interpersonales N° 26485).- Afirma la reconviniendo que los Sres. R. y Freitas no son los verdaderos titulares del inmueble cuya reivindicación se pretende y que los actores intentan valerse de un título nulo que emana de un acto simulado para apropiarse del inmueble en perjuicio de sus derechos.- Como adelanté, el único modo de analizar la causa es a través de una mirada integral de los hechos, de la prueba y de la situación patrimonial familiar en la cual se encuentran inmersos los ex concubinos, particularmente la mujer que denuncia la maniobra cometida por su ex pareja para violar y perjudicar notoriamente sus derechos económicos.- Al respecto considero que aunque se trate de una acción que involucra el derecho real de dominio, si la mujer demandada alega y arrima prueba sobre hechos de violencia psicológica y económica, la mirada del juez debe agudizarse para advertir si la desigualdad se ha configurado, si ha existido una relación asimétrica de poder, si ha existido abuso o aprovechamiento, no pudiendo en modo alguno excluir esta perspectiva en ninguna rama del derecho. Debemos tener en cuenta la problemática de la violencia en las relaciones interpersonales, la necesidad e importancia de valorar los indicios y pruebas dentro del contexto e historial de violencia.«La CorteIDH insiste en que: (i) «la violencia basada en el género, es decir la violencia dirigida contra una mujer por ser mujer o la violencia que afecta a la mujer de manera desproporcionada, es una forma de discriminación, tal como han señalado otros organismos internacionales de protección de derechos humanos; (ii) la ineficacia judicial frente a casos individuales de violencia contra las mujeres propicia un ambiente de impunidad que facilita y promueve la repetición de los hechos de violencia en general y envía un mensaje según el cual la violencia contra las mujeres puede ser tolerada y aceptada, lo que favorece su perpetuación y la aceptación social del fenómeno, el sentimiento y la sensación de inseguridad de las mujeres, así como una persistente desconfianza de estas en el sistema de administración de justicia. (iii) Dicha ineficacia o indiferencia constituye en sí misma una discriminación (de la mujer) en el acceso a la justicia». (KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída ? «Estándares de la Corte Interamericana de Derechos Humanos sobre derechos de las mujeres» ? Publicado en: RDF: 90, 19 ? Cita Online: AR/DOC/1694/2019).Ha sostenido también la citada jurista que «la Ley Nacional N° 26.485 de Protección integral para prevenir, sancionar y erradicar la violencia contra las mujeres en los ámbitos en que desarrollen sus relaciones interpersonales, precisa en el art. 16 incs. 1, 30 y 31 el otorgamiento a los órganos judiciales de amplias facultades para ordenar e impulsar la investigación y establece el principio de amplitud probatoria.» (CUIJ: 13-05062549-9/1 «Fc/ Di Cesare M. Leandro G. p/ Abuso Sexual p/ Rec. Ext. de Casación).- En este mismo sentido, Di Corleto enseña «que la valoración probatoria jurisdiccional debe ser con perspectiva de género, es decir no es un estándar de prueba diferenciado, sino el mismo estándar directo e indirecto que supere cualquier sesgo discriminatorio y respetuoso de los derechos humanos de las mujeres» (DI CORLETO, Julieta, «Igualdad y diferencia en la valoración de la prueba: estándares probatorios en casos de violencia de género», en Di Corleto, Julieta, Género y justicia penal, 1ra. Ed., Buenos Aires, Ediciones Didot, 2017).- Señala la doctrina que «Juzgar con perspectiva de género implica conocer la influencia de los patrones socioculturales en la violencia contra la mujer. Para lograr juzgar con perspectiva de género se requiere reconocer que existen patrones socioculturales que promueven y sostienen la desigualdad de género y que son necesarios

conocer y aceptar su existencia al momento de decidir» (MEDINA, Graciela, «Juzgar con perspectiva de género: ¿por qué jugar con perspectiva de género? y ¿cómo juzgar con perspectiva de género?» ? Publicado en: DFyP 2015 (noviembre), 04/11/2015,3 ? Cita Online: AR/DOC/3460/2015). Así se ha dicho que «casos como el presente deben ser juzgados con 'perspectiva de género', consistente en visualizar si en el caso se vislumbran situaciones de discriminación entre los sujetos del proceso o asimetrías que obliguen a dilucidar la prueba y valorarla de forma diferente, ello a los efectos de romper esa desigualdad, aprendiendo a manejar el concepto de 'categorías sospechosas' (sospechosas de sufrir discriminación) al momento de repartir el concepto de la carga probatoria, como cuando nos encontramos frente a mujeres, niños, grupos LGTBTI y personas con discapacidad» (MACHADO, Claudia A. ? «Cuando las nuevas configuraciones de la violencia de género exigen respuestas judiciales adecuadas» ? Publicado en: DFyP 2019 (marzo) , 169 ? Cita Online: AR/DOC/2160/2018) (LS 602-057). En base a estas consideraciones, el caso no puede reducirse a una cuestión de derechos reales cuando lo trascienden hechos de violencia denunciados por la demandada y el debate se centra en el inmueble donde reside junto a sus hijos.- La Ley 26.485 de protección Integral a las Mujeres en su art. 5 establece que la violencia económica y patrimonial es aquella que se dirige a ocasionar un menoscabo en los recursos económicos o patrimoniales de la mujer, a través de: a) la perturbación de la posesión, tenencia o propiedad de sus bienes; b) la pérdida, sustracción, destrucción, retención o distracción indebida de objetos, instrumentos de trabajo, documentos personales, bienes, valores y derechos patrimoniales; c) la limitación de los recursos económicos destinados a satisfacer sus necesidades o privación de los medios indispensables para vivir una vida digna; d) la limitación o control de sus ingresos, así como la percepción de un salario menor por igual tarea, dentro de un mismo lugar de trabajo. Señala Graciela Medina que «la violencia económica debe ser entendida como toda conducta orientada a afectar los derechos patrimoniales y económicos de la mujer llevando a cabo conductas que repercuten negativamente en su plan de vida e impidiéndole el pleno goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución y por los tratados internacionales sobre derechos humanos» (Graciela MEDINA y Gabriela YUBA, «Protección Integral a las Mujeres Ley 26.485 de. Rubinzal Culzoni pág. 242). «La violencia económica contra la mujer adquiere múltiples formas, sobre todo en el matrimonio o relaciones de pareja cuando se distrae del patrimonio común, a través de maniobras fraudulentas, bienes que le corresponden a la mujer. Los ejemplos de violencia económica mediante fraude a los bienes de la mujer son múltiples (pág. 244 de la obra ya citada).- Conforme estas pautas que constituyen el marco normativo dentro del cual deben juzgarse los hechos invocados de violencia económica, junto con los principios que deben tenerse en cuenta a la hora de interpretar la prueba rendida, resulta necesario analizar la simulación que ha invocado la reconviniente.- En forma específica respecto a situaciones de violencia de género, se ha señalado que «si el agresor simula venta de bienes muebles o inmuebles, cualquiera que sea el régimen patrimonial del matrimonio, que perjudique a la víctima, dichos actos serán nulos por constituir violencia patrimonial» (MEDINA Graciela, «Protección integral a las mujeres, Ley 26.485 comentada», pág. 242, Ed. Rubinzal- Culzoni). La Sra. M. sostiene que su ex concubino y padre de su hijo con quien convive en la vivienda es el verdadero propietario del inmueble en cuestión. Señala que no debe restituir la posesión del inmueble por cuanto los actores no son los propietarios, es decir, no tienen el derecho real de dominio sobre el mismo, ni el derecho a poseerlo, ya que su relación con la cosa es ficticia e interpuesta, lo que efectivamente ha sido acreditado.- En efecto, los elementos obrantes en la causa acreditan que la Sra. M. ha sido víctima de violencia de género, familiar y económica. Además el precio abonado por el inmueble, la falta de acreditación de los ingresos por parte de los titulares registrales, como la forma en que la venta se produjo mediante un poder otorgado en la DDI y la cercanía temporal que existió entre la detención, el poder, la codena y la compra venta, demuestran la clara intención para defraudar los derechos patrimoniales y económicos de la reconviniente.- Adicionalmente puede decirse que en general resultan aplicables los siguientes principios, «A la inversa de lo que ocurre respecto de las partes otorgantes del acto simulado, que sólo pueden probar la simulación por contradocumentos, salvo los casos de excepción, los acreedores y terceros en general pueden probarla por toda clase de pruebas, incluso la de presunciones, porque ellos se han encontrado en la imposibilidad de procurarse una prueba escrita (arts. 1190 y 1191 del C.Civil). Respecto de la valoración de la prueba pericial y de la prueba en general, es privativa del Juez de grado (arts. 456 y 384 del CPCC).» (CC0000 DO, 78163, RSD-101-3, S, 27-3-2003, Juez GOMEZ ILARI (SD) CARATULA: Duran, Marcelo y otro c/ Dingiana, Hugo y otros s/ Acción de simulación).- Y en consonancia con ello cabe adelantar que si bien no son muchos los elementos aportados a la causa, de ellos se desprende que nos encontramos ante el caso de un acto simulado en perjuicio de la reconviniente.- En efecto, toda vez que «La regla del «onus probandi incumbi actori» resulta de aplicación a los procesos de simulación ya que los contratos normalmente son considerados efectivos y reales, en tanto los aparentes constituyen la excepción a la regla, pero ha de tenerse presente el deber de colaboración que pesa sobre los demandados, que les exige aportar la prueba de descargo pertinente tratando de acreditar la sinceridad del acto, su buena fe y el propósito de acreditar lo verdaderamente acontecido y el principio de la carga dinámica de la prueba, que obliga al demandado a acreditar la realidad del acto en cuanto le sea posible.» (CC0100 SN, 992578, RSD-173-00); debemos en autos meritar, por un lado las presunciones aportadas por la reconviniente que

llevan a inferir la insinceridad del acto, y por otro la nula actividad probatoria de los actores, quienes ofrecen una versión de los hechos que no tuvo el debido respaldo probatorio.- Reviste también importancia, a los fines de arribar a la solución del presente litigio, analizar la conducta desplegada en autos por la parte actora reconvenida. Se advierte de los términos esgrimidos al contestar la reconvenición, que se limitaron a sostener que adquirieron el bien, sin siquiera ofrecer prueba tendiente a acreditar como obtuvieron los fondos. A ello se suma, la falta absoluta de prueba que solo consiste en prueba informativa que nada aportan a la defensa intentada, más allá del reconocimiento efectuado por el Sr. Fleitas en la audiencia de vista de causa, sobre la existencia del contradocumento. Además cobra virtual importancia y es presunción elocuente de que el inmueble fue vendido con el fin de sustraerlos del patrimonio del Sr. Paleo, el hecho que se constituyó el inmueble como bien de familia una vez que la condena en su contra se encontró firme.- Ninguna otra explicación ha brindado la parte reconvenida acerca de la sinceridad del negocio, cuando era esta quien podía o debía conocer en profundidad los pormenores de la operación en cuestión atento que fue ella quien intervino en la misma. Menos aún ha ofrecido prueba tendiente a acreditar la veracidad de la operación (argto. arts. 163, 375, 384 y cccts. del CPCC).- Agrego que el Código Civil y Comercial de la Nación diferencia únicamente entre simulación lícita e ilícita (conf. BUERES, Alberto J. CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION. Análisis doctrinal y jurisprudencial. T. 1B. Ed. Hammurabi. Buenos Aires. 2016. Pág. 436).- Siendo que el acto habría ocasionado perjuicio a la reconviniente, toda vez que debió enfrentarse a la posibilidad de ser desalojada del inmueble en el que vive, estamos en condiciones de sostener que la simulación objeto de autos es ilícita.- Ha dicho la doctrina que en los juicios de simulación, además de la negativa genérica por parte del demandado resulta frecuente hallar otras formas omisivas tales como «las contestaciones de bajo tono, simplísimas, desproporcionadas de la potencia del estímulo del accionante y en las que servilmente solo se sigue la pauta de la demandada, negando los hechos con algún añadido o aclaración de muy poca densidad e importancia. Más abundantes son empero, aquellas respuestas, tanto en la fase de alegaciones como en otras fases procesales, que no cubren ni en lo más mínimo el llamado deber de plenitud, es decir, lo que nosotros entendemos por el onus explanandi o carga de la explicitación. Se trata de respuestas que deliberadamente omiten la información necesaria para una correcta fijación fáctica, a veces sin justificar la causa de esta omisión y otras escudándose en falsas amnesias, motivo a su vez de una mayor significancia semiótica» (MUÑOZ SABATE, Luis. Op. Cit. Pág. 307). Ponderando entonces en conjunto las circunstancias a las que hiciera referencia y teniendo en especial consideración la postura asumida por la parte reconvenida, arribo a la conclusión de que el negocio ha sido simulado.- En consecuencia, se hace lugar a la demanda interpuesta por la Sra. Veronica Rosana M. declarando simulada la compraventa de fecha 30 de Diciembre de 2021 respecto del inmueble cuya nomenclatura catastral es Circ. XII, Secc. B, Quinta 4, Manz. 4 a, Subp. 115, Polígono 02-35, Partida Inmobiliaria 111.147, Matrícula 44.193/115 del Partido de Necochea, con costas a la parte reconvenida, ordenándose una vez firme y/o consentida la presente la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Buenos Aires a los fines que se tome razón del presente fallo, dándose de baja el asiento que da cuenta de la mentada operación, como también el asiento 6 de afectación de vivienda del art. 244 del CCyC, y ordenar la inscripción del 100 % del inmueble a nombre del Sr. José Luis Paleo (arts. 333, 334, 336 y ccs. del CCyC; 68 y 163 del CPCC).- IV.- Por último, entrando al tratamiento de la acción de reivindicación entablada, prevista por el art. 2248 del Código Civil y Comercial de la Nación, le cabe la misma al propietario que ha perdido la posesión. Dentro de los requisitos de admisibilidad de la acción debe establecerse tanto la legitimación activa como pasiva. Con relación a la legitimación activa, se ha sostenido que «Si bien el reivindicante ha de probar que su derecho a poseer es anterior a la posesión que ejerce el demandado, pues de lo contrario su título no es suficiente para fundar la demanda (art. 2789 C.C.) ha de reconocerse que a tal fin le basta con demostrar que puede invocar a su favor títulos de dominio anteriores a la posesión del reivindicado, aun cuando no probare la preexistencia de la propia posesión, porque debe presumirse que los antecesores del reivindicante -que transfirieron la cosa «cum omni sua causa» es decir subrogándolo a aquel en todos los derechos de garantía- tuvieron la posesión de la cosa desde la fecha de su título, lo que basta para que, como sucesor pueda ampararse en los derechos que hubiesen tenido aquellos para reivindicar, siendo tal presunción «iuris tantum» (CC0100 SN 8686 RSD-111-8 S 15/07/2008). En otros términos, el título presentado por quien pretende reivindicar tendrá aptitud para coronar con éxito su pretensión cuando sea de fecha anterior a la posesión del demandado; esta solución es lógica, ya que si la posesión del demandado es anterior al título del reivindicante, resulta obvio que a este último nunca se le hizo tradición del inmueble, no pudiendo por tal motivo, adquirir el dominio del bien (Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, in re «Armendáriz Félix y otros C/ Gallardo, Héctor s/ Reivindicación», voto del Dr. Castro Duran, sent. del 6/8/2009, N° de Orden: 168. Libro de Sentencias N° 50). Entonces, quien demanda por reivindicación la restitución de la cosa contra el poseedor debe justificar la titularidad del derecho respectivo.- En el caso, y de conformidad con lo señalado en los considerandos anteriores, en virtud de que la operación mediante la cual la Sra. Cavia adquirió el bien inmueble objeto de reivindicación fue declarada simulada deviniendo nula, esta no reviste el carácter de titular de dominio del mismo.- En definitiva, el plexo probatorio obrante en la causa me convence de que los actores no tiene legitimación

sustancial activa para interponer la acción reivindicatoria por cuanto ha existido simulación en el acto de compraventa lo que invariablemente alcanza para enervar su legitimación. El hecho de que la acción intentada se refiera al derecho real de dominio sobre un inmueble, no me impide advertir las demás cuestiones que subyacen los límites de una simple acción real y que involucran los derechos patrimoniales de una mujer que ha sido víctima de violencia económica por parte de su ex-concubino.- En virtud de todo lo anteriormente expuesto, y siendo que la accionante no ha logrado acreditar que pese sobre la demandada la obligación de restituir el inmueble objeto de autos es que corresponde rechazar la presente acción de reivindicación, con costas a la actora (arts. 1893, 1897, 1899, 1934, 2247, 2248, 2292, 2587, y ccs. del CCyC; 68, 163, 375, y cccts. del CPCC).- V.- Respecto de los daños y perjuicios reclamados por la Sra. M., la cual solicita tengan relación directa con la real valuación de venta del inmueble, es sabido que «Cuando se acciona en virtud de la responsabilidad contractual o extracontractual, el perjuicio, para que sea resarcible debe ser cierto corriendo su prueba por cuenta del que lo reclama, quien debe demostrarlo de manera fehaciente, siendo ineficaz la mera posibilidad de producción de ese perjuicio. Para el derecho la prueba del daño es capital: un daño no acreditado carece de existencia» (SCBA, L70569 S, 5/7/00, B11512) (arts. 1068, 1083 del Cód.Civil). En el caso no se ha producido prueba a los fines de determinar los daños solicitados, por lo que corresponde desestimarlos.- Por ello, normativa y jurisprudencia citada, FALLO:1.- Haciendo lugar a la reconvenición interpuesta por la Sra. V. Rosana M. contra C.R., Sergio Daniel Fleitas, Luisa Angélica Cavia, José Luis Paleo y Viviana Griselda Guarracino, declarando nula la escritura pública número 435 de fecha 30/12/2021.- 2.- Haciendo lugar a la reconvenición interpuesta por la Sra. V. Rosana M. contra C. R., Sergio Daniel Fleitas, Luisa Angélica Cavia y José Luis Paleo, declarando simulada la compraventa de fecha de fecha 30 de Diciembre de 2021 respecto del inmueble cuya nomenclatura catastral es Circ. XII, Secc. B, Quinta 4, Manz. 4 a, Subp. 115, Polígono 02-35, Partida Inmobiliaria 111.147, Matrícula 44.193/115 del Partido de Necochea, ordenándose una vez firme y/o consentida la presente la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Buenos Aires a los fines que se tome razón del presente fallo, dándose de baja el asiento que da cuenta de la mentada operación, como también el asiento 6 que da cuenta de la inscripción como bien de familia.- 3.- Rechazando la demanda de reivindicación promovida por C. R. y Sergio Daniel Fleitas contra Veronica Rosana M. respecto del inmueble sito en calle 67 N° 295 Torre 1, 2° piso de Necochea.- 4.- Imponiendo las costas a los reconvenidos vencidos por las acciones de nulidad de escritura y simulación, con excepción de la escribana Viviana Griselda Guarracino, las que se imponen por su orden por encontrarse la reconviniente con derecho a reclamar del modo en que lo hizo.- 5.- Imponiendo las costas a los actores vencidos por la demanda de reivindicación que se rechaza.- 6.- Difiriendo la regulación de los honorarios para el momento procesal oportuno (art. 51 dec. ley 14.967).-REGISTRESE Y NOTIFIQUESE mediante el depósito del presente trámite en el domicilio electrónico constituido por las partes (art. 1 Ac. 3991 SCBA).