

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

poseedora", pese a que ocupaba la cosa y que, además, era reconocida por el accionante, las pruebas ofrecidas no deben dejar ningún lugar a dudas sobre la efectiva posesión invocada. La posesión no se presume; es necesario acreditar que los elementos que la integran, corpus y animus, confluyan para decidir que la relación posesoria invocada es inequívoca. La demandada, desde un primer momento, reconoció que la propiedad del inmueble pertenecía a su compañero y, a la muerte de éste, a su heredero, y además ejerció actos de tenencia sin demostrar su intención de ser poseedora de la cosa.

VII. HIPOTECA. Ejecución hipotecaria. Aplicación de las modificaciones introducidas al Código Procesal por la ley 24441 de financiamiento de la vivienda y la construcción. Intimación. Improcedencia. Verificación por escribano público del estado de ocupación del inmueble

DOCTRINA:

1) El art. 598 del Cód. Procesal, modificado por el art. 79 de la ley 24441 (Adla, LV - A, 296), resulta claramente aplicable a la generalidad de los casos en los cuales los interesados lo requieran y no sólo en los supuestos en los que se hubiere contratado sobre la base de las distintas instituciones reguladas en la norma modificatoria.

2) Si la constatación efectuada en el inmueble hipotecado no ha sido practicada por escribano público, de conformidad con lo preceptuado por el art. 598 del Cód. Procesal modificado por ley 24441 (Adla, LV - A, 296), la intimación solicitada en los términos de la mencionada norma es improcedente por no encontrarse reunidos los recaudos previstos a tal fin.

Cámara Nacional Civil, Sala F.

Autos: "Camardella, Zulema A. y otro c / Croci, Edgardo"(*) (449)

2ª Instancia. - Buenos Aires, junio 29 de 1995.

Considerando: A fs. 52, tercer párrafo el a quo rechazó el pedido formulado a fs. 51 por la cesionaria, a fin de que se procediera a intimar a los ocupantes del bien objeto de autos, en los términos del art. 598 del Cód. Procesal, modificado por el art. 79 de la ley 24441: decisión atacada por la ejecutante, por vía de la subsidiaria apelación deducida a fs. 53.

Es claro que en el marco de la ley supra mencionada, llamada de "Financiamiento de la Vivienda y la Construcción", se introducen a nuestro sistema normativo diversas modificaciones de importancia, entre las que se encuentra la dispuesta respecto de la norma procesal citada.

El precepto reformado resulta, claramente, aplicable a la generalidad de los casos en que los interesados lo soliciten y no sólo a los supuestos en los que se hubiere contratado sobre la base de los distintos institutos regulados en la norma modificatoria.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Sin perjuicio de lo expuesto, cabe poner de manifiesto que, toda vez que la constatación efectuada en autos no fue practicada por escribano, tal como lo exige el precepto invocado por la cesionaria, no se encuentran reunidos los recaudos legales para llevar adelante la intimación solicitada.

En su mérito, se resuelve: Revocar el decisorio apelado, en lo que fuera materia de subsidiario recurso, y hacer saber lo expuesto en el último párrafo de las consideraciones efectuadas. La doctora Highton no firma, por hallarse en uso de licencia. - Fernando Posse Saguier. - Ana M. Conde.

Hipoteca Comentario a fallo sobre ejecución hipotecaria ley 24441(*) (450)

HORACIO TEITELBAUM

La ley 24441, nueva ley ómnibus que contiene una amplia gama de institutos importados, dentro de su diversidad apunta decididamente a un blanco particularmente específico. Toda su estructura gira en torno al estímulo del financiamiento y desarrollo de una industria de gran fuerza multiplicadora y repercusión social: la construcción de vivienda.

Aunque dispersos y aparentemente desvinculados cada uno de los nuevos institutos y reformas incorporados, en la práctica pueden aplicarse, potenciarse y complementarse los unos con los otros, en un todo de acuerdo con el fin perseguido y expresamente puesto de manifiesto en el título de la ley.

En efecto, el procedimiento especial para la ejecución de hipotecas, legislado en el título V de la ley 24441, reproduce en su art. 52: "Las hipotecas en las cuales se hayan emitido letras hipotecarias con la constancia prevista en el artículo 45, y todas aquellas en que se hubiere convenido expresamente someterse a las disposiciones de este título, podrán ejecutarse conforme las reglas siguientes". El procedimiento es equivalente a la reforma introducida por la misma ley en el art. 79 - título XI de modificaciones al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación - que modifica el art. 598 del Código de forma en cuanto a verificación del estado físico y de ocupación del inmueble y la intimación a su desalojo por intermedio de escribano propuesto por el acreedor. Dicha diligencia se inicia una vez dictada la sentencia de trance y remate. Para demarcar las diferencias y semejanzas entre uno y otro artículo incorporados en distintos capítulos, hay que señalar que en el procedimiento especial del capítulo V el escribano no sólo actúa como un oficial de justicia ad hoc, sino que es protagónicamente quien dirige y fiscaliza el remate. La actuación del escribano, en cambio, en lo modificado en el Código Procesal, se limita y coincide con el régimen especial en cuanto a verificar el estado físico y de ocupación del inmueble, intimar el desalojo y constatar la entrega de la tenencia en caso de lanzamiento. Por tanto, lo pactado entre partes involucra no sólo la diligencia del escribano respecto de los puntos citados, sino también sujetarse a que el mismo labre el acta del remate público, previa y debidamente publicitado y notificado a demás titulares de derechos reales y posibles embargantes o titulares de otras providencias cautelares. La reforma al art. 598, por su parte, no va más allá de facultar al escribano a

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

intervenir en los trámites antes resumidos, sin participar en el proceso de remate tramitado exclusivamente en sede judicial, el cual puede o no transcribirse en sus partes pertinentes en escritura pública a petición del adquirente en subasta y sin comparecencia del ejecutado - arts. 1184, Cód. Civil, y 579, Cód. Procesal Civil y Comercial de la Nación modificado por ley 24441 - . En síntesis, sólo resulta "claramente aplicable", a tenor del fallo en análisis, primero y pionero en su género, a la generalidad de los casos en los cuales los interesados lo requieren: la elección del escribano por parte del acreedor para la verificación del estado físico y de ocupación del inmueble, la intimación notarial a su desocupación y lanzamiento, y la entrega de tenencia en el caso previsto en la norma. Entonces, por lo visto, la facultad y actuación del escribano en esta materia es conferida por ley y no es necesario que se pacte expresamente, sin perjuicio de lo cual las partes podrían acordar ampliar la competencia del escribano en el remate del inmueble hipotecado.

Por otra parte, el capítulo V en su art. 64 permite oponer taxativamente al ejecutado sólo cuatro defensas, entre las que se incluye el no haber pactado la vía elegida por el acreedor (de ejecución especial de hipoteca). El art. 79, que modifica el Cód. de Procedimientos, también limita las defensas del deudor y terceros a las contenidas en el mismo art. 64, pero sólo en oportunidad del art. 54 (este último faculta al acreedor a presentarse al juez competente con la letra hipotecaria o los cupones adheridos que hayan circulado). En rigor, de esta remisión se infiere que la defensa de no haberse pactado la vía de ejecución especial está circunscripta a las hipotecas con emisión de letras hipotecarias y cupones y no a otras. Con la reforma al régimen de ejecución hipotecaria se pretende agilizar los juicios que abusivamente se demoraban en perjuicio de los acreedores. El régimen de ejecución especial tiene, con las variantes naturales de cada caso, difusión y aplicación en alrededor de treinta Estados de los Estados Unidos de Norteamérica, en Inglaterra, Irlanda, Luxemburgo, España y Francia, entre otros países. Hoy, quien se constituye en deudor hipotecario conoce que ante su incumplimiento una fase del juicio sobreviniente será más rápida que antes, y asimismo, el acreedor se siente más protegido al reducirse el riesgo de falta de pago y acrecentarse su garantía con un proceso más breve y ágil e, inclusive, con el acuerdo de partes puede sujetarse al régimen especial con reducida intervención judicial y remate dirigido por notario, sujeto a revisión Judicial si así se solicitare fundadamente. En definitiva, el crédito y financiamiento se ven indirectamente vigorizados en beneficio de los interesados.

Mientras tanto, la resistencia al cambio y la especulación a la que se prestaba el sistema anterior deja abiertos flancos vulnerables que la jurisprudencia irá dirimiendo, modelando y encauzando en seguridad de los derechos de las partes. La aplicación del sistema de ejecución hipotecaria, que incorpora la actuación de un escribano y la aceleración de todos los trámites procesales, puede resultar chocante por lo novedoso pero, reiteramos, su eficacia demostrada a la luz del ejemplo de la legislación extranjera y la dinámica de las creaciones jurisprudenciales que irán

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

imponiendo la demarcación de los límites de aquellas cuestiones que se presentan, en opinión de algunos, confusas e injustas, consagrará o condenará la trayectoria de esta innovación en el derecho argentino. En suma, lo llamativo del fallo analizado es que se logra la tajante, categórica y sucinta generalización de la aplicación del art. 598 a todos los casos. Por tratarse de una cuestión poco conocida y ser una de las primeras que llega a la justicia y, por consiguiente, orientadora de sucesivas decisiones, un estudio pormenorizado del tema hubiese aclarado y aportado los tan firmes fundamentos de tal toma de posición.

VIII. SIMULACIÓN. Prueba. Presunciones. Carga de la prueba. PRESCRIPCIÓN. Acción de simulación. Comienzo del plazo

DOCTRINA:

1) Cabe presumir la simulación si la venta del inmueble se efectuó muy poco tiempo después del accidente que comprometía la responsabilidad del vendedor y por el que luego se inició juicio resarcitorio, máxime si de la escritura surge que el precio no fue pagado delante del escribano, sino con anterioridad.

2) Si bien en materia de simulación la carga de la prueba se gobierna por los principios normales, no puede ser aplicada con la misma estrictez que en los casos generales, pues la simulación suele ser de prueba dificultosa, por cuanto reúne la triple característica de hallarse constituida, generalmente, por hechos ocultos, psíquicos y generalmente ilícitos.

3) La prescripción de la acción de simulación, cuando es un tercero quien demanda, comienza a correr desde que éste tuvo conocimiento de ella y no desde que fue redactado el acto o se inscribió en el Registro de la Propiedad.

4) El conocimiento del acto simulado a los efectos del comienzo del curso de la prescripción, debe ser efectivo, pleno y cabal. No basta, por tanto, la simple sospecha. La inscripción del acto en el registro de la Propiedad no configura conocimiento del interesado en el sentido del art. 4030 del Cód. Civil, ni puede ser punto de partida para hacer correr la Prescripción de la acción de nulidad determinada por tal norma.

Cámara Nacional Civil, Sala L.

Autos: "Infanzón, Susana R. C / Hamra, Simón y otros"(*) (451)

2ª Instancia. - Buenos Aires, junio 26 de 1995.

El doctor Polak dijo:

I. Contra la sentencia de fs. 291 / 94 apela la demandada expresando agravios a fs. 387 / 390, que son contestados a fs. 394/396.

Se trata, en el caso de autos, de una acción promovida por Susana Infanzón, que persigue la nulidad de la escritura pública de la venta del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

inmueble de la calle Cuba 354, planta baja, unidad N° 3, por tratarse de una negociación simulada en el que participaron los demandados Simón Hamra, Regina Mizrahi de Hamra y Alberto Mizrahi.

El a quo haciendo lugar a la demanda decretó la nulidad de la escritura.

Los condenados, en forma conjunta, apelaron tal decisión, y fundamentaron el recurso mediante el escrito de fs. 387 / 390.

Las quejas se reducen, esencialmente, a dos: una, más bien formal, contempla el rechazo de la defensa de prescripción que había interpuesto oportunamente; y la otra, por no haber existido la imputada simulación.

Ambas serán analizadas, a continuación, y en igual orden.

II. Prescripción liberatoria

Fue planteada por Alberto Mizrahi, a fs. 41 cap. I, invocándose la norma del art. 4030 del Cód. Civil que fija el término de dos años a partir del conocimiento del dolo, error o falsa causa. Sosteniéndose que la escritura fue inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble en 1980: "cualquier acción respecto de la nulidad del mismo prescribió en octubre de 1982" (conf. fs. 41, párr. 5°). Simón Hamra se adhiere a fs. 44, y Regina Mizrahi, también; así lo hace a fs. 48 vta. cap. II.

Contestando la excepción se pronuncia la actora a fs. 52 / 54, capítulo II, quien, invocando el art. 4030 del Cód. Civil, repele la excepción alegando que ésta comienza a producirse desde que el dolo, error o falsa causa fuere conocida y en este caso recién tuvo conocimiento del hecho el 21 de marzo de 1988 "cuando el profesional actuante me comunica el contenido del certificado expedido por el Registro de la Propiedad de fecha 21 de marzo de 1988, como se expone en la demanda y como se reiterará más adelante" (conf. fs. 53 vta. in fine).

El juzgado a fs. 55 difirió para el momento de dictar sentencia el tratamiento de la excepción de prescripción en razón de que: "En el sub lite la excepción..." no puede resolverse - aunque haya sido planteada como previa - sino en la oportunidad en que se pronuncie sentencia definitiva, puesto que su análisis no se reduce a un simple cómputo de plazos, por haberse invocado hechos susceptibles de comprobación y también por ser motivo de litigio el punto de partida de la prescripción. La resolución quedó consentida por las partes intervinientes.

El a quo trató sobre la prescripción en la sentencia y la rechazó en forma clara en un breve párrafo, con el cual mi coincidencia es absoluta. Luego de delimitar los efectos de la prescripción entre las partes contratantes y hacia los terceros, expresa: "Respecto de terceros, nunca la prescripción puede comenzar a correr desde que la escritura pública fue inscripta para su publicidad, como se pretende a fs. 41, por cuanto para la actora como tercera el plazo de prescripción comienza a correr desde el momento en que tuvo conocimiento del acto y ello fue recién a partir del 21 de marzo de 1988, si tenemos en consideración el informe al Registro de la Propiedad de fs. 442, de la causa resarcitoria de daños y perjuicios que se encuentra agregada por cuerda floja, observando ello igualmente a fs. 10 de la presente causa. Por lo tanto, si la presente demanda fue iniciada con fecha

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

20 de diciembre de 1988 significa que no transcurrió el plazo de prescripción de dos años, a que hace referencia el régimen del art. 4030 del Cód. Civil, correspondiendo el rechazo de la prescripción, aplicando también el art. 3986 del Cód. Civil en el sentido de que la prescripción se interrumpe también por demanda contra el poseedor o deudor, por la cual cabe señalar que el mero hecho de la iniciación de la demanda sirvió para interrumpir la prescripción, para considerar en consecuencia no prescripta la acción, y para rechazar la excepción deducida en la causa por todos los demandados presentados y demandados en la presentación".

La queja que plantean los demandados (fs. 387 / 387 vta. cap. I) se sostiene en el hecho de que la actora conocía la existencia de la escritura mucho antes del 21 / 3 / 88, según así resultaría de la causa penal: "Por ello, resulta poco creíble pensar que quien evidencia ser tan diligente en el seguimiento de un juicio haya omitido pedir un informe de dominio, algo tan usual y básico que todo abogado hace cuando quiere saber si su deudor es solvente, más aún si ya tiene sentencia firme desde 1985, con lo cual esperó tres años para intentar averiguar si el propio domicilio del deudor le pertenecía en propiedad... (?)" (fs. 387 vta. último párrafo). Remata el concepto con la siguiente suposición: "Por todo ello, mi parte entiende que la toma de conocimiento data de mucho antes de la fecha de inicio de la demanda de simulación, y en tal sentido la acción se encontraba prescripta al momento de iniciarla, todo lo cual pido a V. E. así lo declare" (conf. fs. 388, párr. 2°).

Advierto un cambio sustancial en el planteo de la prescripción.

Al deducirla se pide, lisa y llanamente, la aplicación del art. 4030 del Cód. Civil, por entenderse que el plazo legal había comenzado con la publicidad de la inscripción del título en el Registro en octubre de 1980, quedando prescripta la acción de nulidad en octubre de 1982.

Ahora se parte de la presunta fecha de su conocimiento de ese acto en fecha posterior. No se indica correctamente cuál sería tal fecha de partida.

La demostración de dicha fecha - hecho decisivo - corría a cargo del excepcionante.

Nada, en concreto, ha traído. Y la queja gira en derredor de simples conjeturas infundadas y hasta, si se quiere, simplistas y pueriles.

Los accionados no han podido enervar la fuerte incidencia probatoria del informe emanado del Registro de la Propiedad glosado a fs. 442 del expediente sobre resarcimiento de los daños y perjuicios, que con - e agregado por cuerda floja. Y siendo dicho documento de fecha 21 de marzo de 1988 y esta demanda iniciada el 20 de diciembre de 1988, no había transcurrido el plazo legal del art. 4030 del Cód. Civil, que en su actual redacción conforme a la ley 17711 reza textualmente: "La acción de nulidad de los actos jurídicos, por violencia, intimidación, dolo, error o falsa causa, se prescribe por dos años, desde que la violencia o intimidación hubiese cesado, y desde que el error, el dolo o falsa causa fuese conocida. Prescribe a los dos años la acción para dejar sin efecto entre las partes un acto simulado, sea la simulación absoluta o relativa. El plazo se computará desde que el aparente titular del derecho hubiere intentado desconocer la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

simulación".

La queja de los accionados se destaca por ser incongruente, vacilante, y contraria a sus propios actos. Las pruebas para acreditar el conocimiento que le atribuyen al actor pueden apreciarse como inexistentes toda vez que la valoración de ellos debe ser hecha con estrictez.

La prescripción de la acción de simulación, cuando es un tercero quien demanda, comienza a correr desde que éste tuvo conocimiento de ella, y no desde que fue redactado el acto o se inscribió en el Registro de la Propiedad (CNCiv., Sala F, ED, 14 - 743 - LA LEY, 122 - 953, 13.705 - S -). El conocimiento que se tenga del acto simulado a los efectos del comienzo de la prescripción debe ser efectivo, pleno, cabal, no bastando la simple sospecha (ídem, ídem). La inscripción del acto en el Registro de la Propiedad no configura conocimiento del interesado en el sentido del art. 4030 del Cód. Civil, ni, por lo tanto, puede ser punto de partida para hacer correr la prescripción de la acción de nulidad determinada por tal norma legal (SC Buenos Aires, ED, 22 - 431 - LA LEY, 131 - 333 -).

Opino que la queja debe ser desestimada.

III. La simulación

Ingresamos al meollo de la cuestión que divide a las partes respecto a la validez de la escritura traslativa de dominio otorgada el día 16 de octubre de 1980 ante el escribano Goes, titular del registro 1215 de la Capital Federal.

El a quo decretó la nulidad por entender que encerraba una simulación.

La queja, que al respecto formularan los demandados en el capítulo II de fs. 388 / 389, gira alrededor de los siguientes puntos:

- a) La venta se efectuó en octubre de 1980, con anterioridad a la promoción de este pleito.
- b) Si bien fue hecha "muy poco después de ocurrido el hecho (accidente), sin que en ese momento se pudiera ponderar el futuro en lo que respecta al resultado del proceso, más aún cuando la acción civil no existía en ese momento" (conf. fs. 388 párr. 3º, cap. II).
- c) El adquirente de la porción indivisa del inmueble era el más apto para así hacerlo.
- d) El precio de venta no puede ser calificado como vil, puesto que era superior a la valuación del bien.
- e) La ausencia del dinero en el acto de otorgarse la escritura constituye un uso frecuente en las operaciones de compraventa.
- f) Tampoco resulta sospechoso que los vendedores continuaran habitando el inmueble puesto que ya venían haciéndolo con anterioridad.
- g) El parentesco entre vendedores y comprador no puede ser considerado inaceptable; y
- h) Inexistencia de daños a terceros.

Se trata de simples conjeturas que no hacen al fondo del problema en debate y que por sí mismas sólo llevan a una certeza moral de un obrar deliberado y tendiente a la frustración del derecho potencial del acreedor inminente.

Precisamente la combinación e interrelación de los antecedentes citados

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

por los demandados indican, muy a las claras, la preconstitución de un clima favorable para colocarse en estado de insolvencia.

La sentencia en recurso destaca tales circunstancias previstas por el art. 960 del Cód. Civil, cuando en el párrafo final introducido por la ley 17711 dice que: "Sólo podrá prescindirse del contradocumento para admitir la acción, si mediaran circunstancias que hagan inequívoca la existencia de la simulación".

La sola eliminación del único bien de los demandados es suficiente para presumir la existencia del acto simulativo destinado a proteger a la víctima del hecho ilícito generador de los daños y perjuicios sufridos. Bien dice el primer sentenciante en párrafos precisos que comparto plenamente: "Es totalmente sugestivo el momento de la escrituración y la transferencia registral y, en tal sentido, para que la sospecha resulte ser mayor, debo tener en cuenta que el precio no fue pagado delante del escribano, por cuanto el notario deja expresa constancia de que los vendedores declaran que el precio fue recibido antes de ahora de manos del comprador, otorgando por medio de la presente el más bastante recibo y carta de pago en legal forma, implicando ello que el precio no fue pagado delante del escribano público. El pago anticipado del precio lo considero como presunción importante y suficiente que me lleva a la convicción de que el acto no fue sincero. Estimo que, en el caso de autos, existía interés en la celebración del acto simulado, por cuanto existía la posibilidad luego concretada del juicio resarcitorio por (el) lamentable accidente de tránsito provocado por el accionar del accionado Hamra, donde me resulta claro cuál fue el interés de la causa simulandi, que llevó a formalizar el contrato simulado, el porqué del engaño, el objetivo que indujo a efectuarlo".

Si bien la carga de la prueba en materia de simulación se gobierna por los principios normales, no puede ser aplicada con la estrictez que se emplea en los casos generales.

En ese sentido, la jurisprudencia no ha ignorado que la simulación suele ser de prueba dificultosa, por cuanto reúne la triple característica de hallarse constituida, generalmente, por hechos ocultos, psíquicos y generalmente ilícitos.

Nada suele ser más difícil de probar que el acto simulatorio, puesto que lleva en sí mismo la idea del ocultamiento o del engaño, considerándose esencial, no que se logre la ocultación, pues puede resultar reconocible o sospechable, sino que se haya procedido a la ocultación (conf. De Castro, El negocio jurídico, fs. 38).

La actuación del juzgador debe adquirir cierta moderada discrecionalidad en la apreciación de los elementos constitutivos de la simulación en cada caso que es llamado a interpretar. En el caso en estudio la conjugación, precisamente, de los elementos apuntados, conducen a tenerla por acreditada.

Opino que la queja debe ser rechazada.

IV. Con respecto a la queja planteada a fs. 385 / 386, toda vez que el sentenciante ha merituado los diversos valores de tasación en uso de las

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

facultades que le confiere el art. 165 del Cód. de Procedimientos, y no resultando convincentes las razones dadas en la queja, opino que debe ser desestimada.

V. Por ello, voto para que se confirme la sentencia recurrida en todo aquello que determinó agravios. Las costas de la alzada a cargo de los demandados (art. 68, Cód. Procesal).

Los doctores Gardulli y Pascual por análogas razones votan en igual sentido.

Por lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcrito precedentemente, por unanimidad de votos el tribunal resuelve: Confirmar la sentencia recurrida de fs. 291 / 294 en todo aquello que determinó agravios. Costas de alzada a cargo de los demandados (art. 68, Cód. de Procedimientos). - Carlos Polak. - Jorge A. Gardulli - Emilio M. Pascual.

Nueva lección en un fallo sobre simulación absoluta. Implicancias como doctrina que apunta a la seguridad del instrumento público: 1° El ejercicio indelegable del principio de intermediación en el escribano público. 2° El negocio jurídico y su forma instrumental son coprincipios inseparables(*) (452)

EDGAR RAMÓN MORALES

INTRODUCCIÓN

Cuando la intención fraudulenta se traduce en la ocultación del bien mediante la inscripción registral, esta circunstancia lleva a la presunción de que se halla inequívoca la existencia de la simulación. "Por el fruto lo conoceréis", dicen. La escritura de venta ha sido, en uso resultante en fraude de la ley, la forma instrumental del negocio jurídico aparente preconstituido para colocarse en estado de insolvencia. El riesgo notarial existe cuando el negocio jurídico no recibe, en forma instrumental, la estructura significativa legal, habida cuenta de que el negocio jurídico y su forma instrumental son coprincipios inseparables, siendo este criterio fundamental en orden a la seguridad jurídica del instrumento público, que no puede ni debe ser atacado por el "virus" de una cláusula falsa, por no ser sincera la intención de las partes otorgantes interesadas en la causa simulandi. Sin embargo, marcando tendencia a la solución contra el ocultamiento o engaño, cuando es el efecto querido por la simulación ilícita, se advierte en el fallo interpretar con su aplicación cómo puede ser la carga de la prueba, que también debe corresponderle al demandado en el caso de la prueba de los terceros en la simulación absoluta, que no tiene nada de real. Además es su interpretación del art. 960 del Cód. Civil, párrafo final, que, siendo prescindible el contradocumento, obviamente por no ser parte del acuerdo simulatorio, la acción es admisible si mediaran circunstancias que hagan inequívoca la existencia de la simulación. Es útil y saludable estar advertidos en sede notarial de que el ocultamiento y el engaño es como "mutante", y cambia de ese modo cuando los pliegos de la ley le permiten