

**SIMULACIÓN.** Compraventa de inmueble; causa simulandi; apreciación de la prueba; presunciones; contenido de la escritura; origen de los fondos; relación concubinaría entre los otorgantes del acto

**DOCTRINA:**

- 1) *La presencia de un motivo explicable de la simulación tiene gran importancia, pues facilita la interpretación de la conducta de las partes. Sin embargo, no debe exagerarse su notoriedad y erigirlo en requisito cuya prueba sea inexcusable, pues muchas veces los móviles de la simulación son inciertos, imprecisos o ambiguos. Por tanto, no debe ni puede exigirse una prueba de ellos, dado que es muy difícil penetrar en la intimidad del pensamiento humano, máxime si las partes han tratado de ocultarlo.*
- 2) *Es suficiente que la simulación tenga o pueda tener un motivo razonable, para que el juez se aboque al estudio de las pruebas.*
- 3) *Para probar que no ha ocurrido el acto relatado en una escritura pública, se debe tachar de falso el documento, pues en esa aseveración está comprometida la fe pública del funcionario interviniente. En cambio, ello no es necesario para probar que las cláusulas no son sinceras, pues la falsedad no está en el instrumento ni en el oficial público, sino en los comparecientes y en el acto jurídico obrado por ellos, independientemente de la regularidad y corrección del instrumento público de que se han servido.*
- 4) *En los procesos en los que se discute la simulación de compraventas de inmuebles, tiene gran importan-*

*cia la averiguación de la fortuna del adquirente, pues la imposibilidad patrimonial del comprador es un hecho revelador de la insinceridad del acto. Asimismo, también es relevante la no justificación del origen de los fondos que se dicen pagados por la demandada de simulación, así como el destino del precio percibido.*

- 5) *Cabe presumir que existe simulación cuando no se demuestra que el vendedor -fallecido pocos meses después de la venta cuestionada- conservó el dinero pagado en la ocasión de celebrarse el acto (ya*

*que ni siquiera se lo denuncia en el sucesorio) o tuviese deudas que lo hubieran consumido.*

- 6) *Las circunstancias y el momento del acto jurídico atacado de simulación constituyen elementos de importante ponderación para meritarse su realidad.*
- 7) *La existencia de una relación concubinaria entre los otorgantes de una presunta venta simulada -tendiente a cubrir el carácter jurídico de una donación-, lleva a inferir una actitud proclive a urdir una gratuidad en beneficio de la mujer, y no a la celebración de un negocio*

2ª instancia. - Buenos Aires, agosto 9 de 1996.

¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada?

I. La sentencia de fs. 323/326 admitió la demanda y declaró la simulación relativa de la compraventa que la demandada concertara con L. J. G., el 11 de junio de 1991, mediante la cual le adquiriera el 50% indiviso de la finca de la calle ... de esta ciudad, estableciendo que tal negocio fue en verdad una donación del transmitente en beneficio de la emplazada, a quien impuso las costas del juicio.

Contra dicho decisorio se alzan las quejas de C. Z. R., quien al expresar agravios a fs. 341/345, recurre sobre el modo en que los actores propusieron la demanda y sobre la viabilidad de las distintas presunciones en que el sentenciante basara su apreciación, solicitando asimismo que, a todo evento, se modificara el régimen de las costas. Dicha apelación resultó replicada a fs. 351/354 por los accionantes.

II. La apelante cuestiona, en primer lugar, el modo potencial que el sentenciante le asigna a la causa de la simulación, a la par que destaca la contradicción que encierra el hecho de que en la demanda se hubiera postulado la posibilidad de que el transmitente hubiese tenido viciada su voluntad por error o dolo o se hubiese incurrido en falsificación de la firma, ya que estas alternativas no resultan conciliables con la también denunciada simulación, sobre cuyo propósito los accionantes no se pronunciaron.

Contrariamente a ello, advierto que del contexto de la demanda es factible apreciar que los accionantes le atribuyen a la actuación de los partícipes del acto atacado un ánimo de beneficiar gratuitamente a la adquirente del derecho, quien era la concubina del aparente vendedor, el cual padecía un paulatino quebranto en su salud. Esos extremos son los que precisamente adoptara el sentenciante para justificar la existen-

\* Publicado en La Ley del 18 de marzo de 1997, fallo 95.145

cia de una *causa simulandi* en el traspaso cuestionado, es decir, una razón o motivo que explique que se haya urdido un acto carente de sinceridad.

Es evidente que, si tal como se admite, el padre de los actores había mantenido una prolongada convivencia con la demandada, la cual no contaba con otros bienes inmuebles donde residir, se sintiera naturalmente inclinado, frente a una enfermedad que ya se habría evidenciado al momento del traspaso -pese a que sus terapias e internaciones se hicieron luego más frecuentes-, a no dejar desprotegida a su compañera y, en consecuencia, decidiera consolidar en ella la totalidad del dominio de la casa donde vivían, no a través de una donación, que era un conducto sumamente endeble para lograr su tuitivo propósito, sino mediante una ficticia venta, que la pusiera al amparo de la acción de reducción que pudieran entablar sus cinco hijos.

Contar con un motivo explicable de la simulación tiene sin duda una gran importancia, porque arroja una luz esclarecedora sobre todo el negocio controvertido y facilita la interpretación de la conducta de las partes. Es necesario, empero, no exagerar su notoriedad y erigirlo en requisito cuya prueba sea inexcusable, dado que muchas veces los móviles de la simulación son inciertos, imprecisos, ambiguos o de contornos indefinidos. No debe ni puede exigirse una prueba de ellos, pues es muy difícil penetrar en la intimidad del pensamiento humano, en especial cuando las partes han tratado de ocultarlo, poniendo en ello todo su ingenio. Basta que la simulación tenga o pueda tener un motivo razonable, basta que la pretendida ficción no sea ilógica o carente de todo posible sustento, para que el juez deba abocarse al estudio de las pruebas. En suma, la prueba de la *causa simulandi* no es indispensable, si bien es muy útil para demostrar que existe simulación (conf. Mosset Iturraspe, J., *Negocios simulados, fraudulentos y fiduciarios*, Ed. Ediar, t. I, p. 42 y sigtes. y p. 237, N° 59; Acuña Anzorena, A., *La simulación de los actos jurídicos*, ed. 1936, p. 256; Borda G. A., *Tratado de Derecho Civil Argentino. Parte General*, t. II, N° 1189, p. 366; CNCiv., Sala A, ED, 31-106; íd., ídem, LA LEY, 94-171; íd., Sala C, LA LEY, 91-523; íd., ídem, LA LEY, 80-326; íd., Sala D, JA, 1958-IV, p. 330; etcétera).

Por lo demás, esa misma falta de conocimiento que los actores, como terceros del acto atacado, debieron tener respecto de la presunta actuación ilícita de la beneficiaria o de ambos otorgantes, hace explicable que los mismos plantearan como alternativas los vicios de la voluntad en que habría incurrido su padre o la eventual falsificación de su firma y a esos probables conductos nulidificantes, le acumularan la acción de simulación. Si bien resultaría incompatible la simultánea procedencia de esas acciones, no existe ningún óbice procesal o sustancial para que se las acumule dentro de una misma demanda y que alternativamente el sentenciante examine su viabilidad, ya que el aludido carácter de extraños al acto, obligó a los actores a postular la hipótesis de que su padre -que algunos testigos dicen que era analfabeto (ver fs. 123, preg. 6ª y fs. 125, preg. 8ª)- hubiese sido engañado respecto del verdadero contenido del acto celebrado con su concubina o, eventualmente, que hubieran imitado su firma aprovechando dicha ineptitud. Pero el planteo de estas posibilidades no enervaba la perspectiva de cuestionar también la eficacia de la venta a través de la acción de simulación, la cual no debía revestir la calidad de principal o subsidiaria de las restantes, sino meramente plantearla como una de las variantes que explicara la transmisión atacada.

III. En el segundo agravio la demandada formula dos objeciones relativas al precio de la operación. En una de ellas destaca que malgrado la escasa relevancia que el sentenciante le confirió al extremo de que en la escritura de venta la notaria constató la entrega del dinero que conformaba el precio, entiende que frente a dicho extremo, no puede arribarse a una conclusión que violente la plena fe del instrumento público. Por lo demás, entiende que no se acreditó la vileza del precio como presunción de la simulación.

No encuentro razón a ninguna de esas objeciones, que en rigor fueron presentadas con muy escasa profundidad crítica, no obstante lo cual omito aplicar la deserción del recurso y en aras al derecho de defensa, creo preferible detenerme a brindar los motivos que a mi juicio hacen inatendible las quejas.

Al señalar que en la escritura de fs. 318/319 se consignó expresamente “que el vendedor recibe en este acto en dinero efectivo, de manos de la compradora” la suma que conformara el precio allí estipulado, no puede estimarse que con ello se hubieran cerrado las puertas para objetar la sinceridad de dicho acto si, paralelamente, no se redarguyó de falso al documento. Cuando se trata de apreciar la fuerza probatoria de las cláusulas dispositivas del instrumento, corresponde distinguir lo concerniente a la verdad material de las manifestaciones de voluntad, de lo relativo a la sinceridad de ellas. Para probar que no ha ocurrido (verdad material) el acto relatado por el instrumento es menester tachar de falso el documento, porque en esa aseveración está comprometida la fe pública del funcionario interviniente. En cambio, para probar que las cláusulas no son sinceras no se requiere tachar de falso al documento, porque la falsedad no está en el instrumento ni en el oficial público, sino en los comparecientes y en el acto jurídico obrado por ellos, independientemente de la regularidad y corrección del instrumento público de que se han servido (conf. Llambías, J. J., *Tratado de Derecho Civil. Parte General*, t. II, N° 1675, p. 447).

En síntesis, el instrumento público no obsta a que las convenciones, disposiciones o declaraciones que contienen puedan ser atacadas de simuladas, sea por terceros, sea aun por las mismas partes. Tales impugnaciones, únicamente relativas a los caracteres intrínsecos y a la eficacia de las convenciones, disposiciones o declaraciones contenidas en el instrumento público, son evidentemente extrañas al documento y no tocan de ninguna manera a la fe que le es debida. Ello explica el hecho de que, mientras el art. 993 del Cód. Civil indica que el instrumento hace plena fe hasta que sea argüido de falso, el art. 994 se limita a aludir a la plena fe, sin aquel agregado, la cual meramente equivale a la prueba completa del acto instrumentado (conf. Llambías, op. y loc. cit., y notas 87 y 88 de Aubry y Rau).

Siendo así, cabe concluir en este aspecto que de las constancias de la escritura N° 93 del 11 de julio de 1991, puede admitirse como dato cierto que la oficial pública presenció la entrega del dinero que conformaba el precio de la operación, pero esta circunstancia no convierte a las manifestaciones de voluntad allí exteriorizadas como incontrovertiblemente veraces, ni impide que se ponga en tela de juicio la sinceridad de las mismas, sin que para ello sea necesario recurrir al arbitrio de la redargución de falsedad del instrumento ni a atacarlo de inválido por razones formales. Tal actuación puede desvanecerse frente a la demostración de presunciones, graves y pre-

cisas, que muestren que fue falaz la constatada entrega del dinero que configuraba el precio, porque en realidad, no fue más que una ficticia actuación de los otorgantes para darle ribetes de seriedad a la simulada venta.

IV. Uno de los elementos que autorizan a formar esa convicción lo constituye la vileza del precio entregado en dicha oportunidad, dado que la escasa entidad del mismo persuade de que la exhibición dineraria realizada en la ocasión fue ficticia, dado que para ello se utilizó la menor cantidad de dinero posible, que incluso tornara menos onerosos los gastos escriturarios. Es dable apreciar tal calificación de las conclusiones de la pericia de fs. 200, que le asigna al inmueble un valor actual (11/5/94) de \$132.000, puesto que si bien la venta se realizó el 11 de julio de 1991 -o sea, cuando ya se hallaba vigente la ley de convertibilidad-, no existen datos que permitan concluir que el valor de dicho inmueble pueda haberse incrementado durante esos años al punto de que los irrisorios \$10.000 pactados como precio (A 100.000.000) puedan representar en esa época la mitad del valor de dicha propiedad. Es inaceptable pensar que luego de las importantes reformas que se introdujeron en dicha propiedad (detalladas en el citado informe pericial y en el de fs. 225/234 y en la declar. del test. de fs. 136/137), que elevaron su superficie construida a 233 m2, el valor de esa casa, ubicada en un barrio residencial de Buenos Aires y con un emplazamiento cercano a la avenida. . . . (de buena comunicación con todos los sectores de la ciudad, aunque muy ocasionalmente sea anegable), sea de \$ 20.000, que es el doble del precio estipulado por el 50% que se dijo enajenar.

Esta apreciación no se desmerece por el informe de la escribana que autorizara la venta cuestionada de fs. 145/146, donde indica que la valuación fiscal que correspondía al 50% indiviso era de A 9.246.412, dado que al margen de que es un hecho notorio la insignificancia que expresaban las valuaciones fiscales en la época del acto, bien apuntan los actores que el precio fijado conformó poco más de diez veces esa valuación, cuando esa misma comparación respecto del precio pactado en la anterior compra que respecto de ese mismo inmueble realizó la demandada junto con L. J. G. (el 31 de julio de 1989), determinaba que el precio saldado fuese más de cuarenta y dos veces la valuación fiscal que regía en ese entonces, pese a que en este caso se había adquirido una casa ruinoso y en cambio, cuando la demandada compró el restante 50%, se habían introducido importantes refacciones (ver test. de fs. 136/137, fs. 265 vta., fs. 268), que no habían sido denunciadas a la autoridad administrativa y, por ende, no se habían traducido en una mejora de la valuación fiscal.

V. En los procesos donde se discute la simulación de actos de transferencia, tiene una gran importancia la averiguación de la fortuna del adquirente, pues la imposibilidad patrimonial del comprador es un hecho revelador de la insinceridad del acto (conf. Mosset Iturraspe, op. cit., p. 279; esta Sala, LA LEY, 94-171).

Bien ha apreciado el sentenciante que en este caso existe tanto el indicio que se desprende de la no justificación del origen de los fondos que se dicen pagados por la demandada, como tampoco se aportaron datos convincentes con relación al destino del precio recibido. La importancia del conocimiento del origen de los fondos y su posterior currículum, como bien observa Muñoz Sabaté, no ha podido pasar inadvertida por los simuladores, quienes saben que su maniobra jamás estará segura

mientras de algún modo subsista inexplicado este dato (conf. Mosset Iturraspe, J., op. y loc. cit., y cita de Muñoz Sabaté en *La prueba de la simulación*; CNCiv., Sala B, mi voto L, N° 22.289 in re “Kleiner c. Argento”).

Con relación a las posibilidades económicas de la emplazada, no conforma un antecedente en su favor la compra del 50% de la misma propiedad que hiciera dos años antes con G., sino que incluso su situación patrimonial hace dudar de que tuviera suficiente para afrontar esa originaria adquisición. Adviértase que de los testimonios por ella aportados surge que C. R. se había desempeñado durante algunos años como costurera en algunas empresas y que culminó obteniendo una jubilación mínima a raíz de un aporte que realizó como trabajadora autónoma o como empleada de su concubino aunque, aparentemente, sin realizar ningún trabajo en su taller (ver test. de fs. 265, 266, 268, 123/124 e inf. de fs. 279/281). El acervo ganancial que recibiera de su matrimonio, del cual se habría divorciado en 1970, fue una camioneta que hacía explotar por cuenta de terceros, pero que a juzgar por la antigüedad de dicho vehículo al momento del acto atacado y al hecho de que el mismo siquiera habría estado en poder de la emplazada al tiempo que inició su unión de hecho con G. (conf. test. cit.), llevan razonadamente a pensar que dicha ficticia adquirente no tenía ninguna capacidad de ahorro como para comprar la propiedad en cuestión, ni siquiera en el 50% que le transmitiera su concubino, dado que el bajo sueldo que se correspondería con su modesto oficio y magra jubilación, como esas imprecisas ganancias de la explotación de aquel rodado, se verían hartamente consumidos en los gastos de su propia subsistencia; inferencia que no se desmerece por una formal inscripción como contribuyente.

Por el contrario, la apelante no sólo no se agravió de la falta de constancias de que al patrimonio de G. hubiese ingresado el precio entregado al momento de la escritura, sino que incluso resultan inaptos para tal justificación los testimonios rendidos por el hermano de aquélla o por su antigua e íntima amiga E. V. El primero, no sólo por ser un testigo excluido en los términos del art. 427 del Cód. Procesal, sino porque la versión de que su hermano había descontado de las sumas entregadas en la escritura el monto que G. a él le debiera contradice las propias constancias de la escritura, que constata la total recepción de las sumas que conformaban el fingido precio de la venta. Y respecto de la restante, no es creíble que, frente al desenvolvimiento comercial de L. G., pidiera prestado a una modesta costurera la suma de mil dólares.

En definitiva, como no se demostró que el vendedor, que murió pocos meses después de la venta cuestionada, conservase el dinero pagado en esa ocasión (ya que ni siquiera se lo denuncia en el sucesorio) o tuviese deudas que lo hubieran consumido, hace que junto a la meritada incapacidad económica de la demandada se configuren presunciones de que esa operación fue, en verdad, una gratuidad del enajenante.

VI. Esa impresión se ve robustecida por uno de los aspectos de mayor peso que la recurrente intenta minimizar y que sin embargo es el más elocuente, el cual consiste en ponderar que la existencia de una relación concubinaria entre los otorgantes de la venta lleva a inferir una actitud proclive a urdir una gratuidad en beneficio de la mujer y no a la celebración de un negocio oneroso entre ellos (conf. Mosset Iturraspe, J., op. cit., p. 274; CNCiv., Sala D, LA LEY, 76-66).

Asimismo, la jurisprudencia como la doctrina han puesto de relieve que las circunstancias y el momento del acto jurídico cuestionado constituyen elementos de im-

portante ponderación para meritar su realidad (conf. CNCiv., Sala A, JA, 1952-I-527; Sala B, LA LEY, 79-41; Sala C, ED, 31-104; LA LEY, 134-812; Sala D, LA LEY, 73-514; Borda, G. A., op. y t. cit., N° 1189, p. 367; Llambías, J. J., op. y t. cit., p. 537, N° 1826, N° 6).

Lejos de haberse demostrado que el vendedor afrontara una situación económicamente difícil, que justificara la venta de la casa donde vivía con su compañera, de los testimonios antes referidos se advierte que el mismo tenía originariamente un taller de electricidad de automóviles, luego de venta de baterías y más tarde compró otro local más amplio donde instaló un taller de caños de escape, en el cual tenía varios empleados, algunos de los cuales promovieron luego de su muerte juicios laborales, según se informa en el juicio sucesorio y su incidente de administración.

Por lo demás, si bien el informe de fs. 255 no constituye una historia clínica, ni es lo suficientemente explícito para conocer la etiología del mal que determinó la muerte de G., lo cierto es que la primera internación en el Sanatorio Güemes tuvo lugar pocos días después del acto cuestionado, y que los “antecedentes de CA de laringe recidivada, luego de radioterapia”, permiten inferir, junto a las aplicaciones de “quimioterapia” que también se consignan, en la existencia de un tumor maligno, al cual se lo atacaba con dichos tratamientos y que fuera el que, en rigor, ocasionó la muerte de aquél. Como tales enfermedades tienen un regular período de evolución, que en estos últimos tiempos se aplaza con tales terapias, es lógico razonar que frente al conocimiento de su fatal enfermedad, G. quisiera resguardar el techo de su concubina, mediante un arbitrio que no se lograba con el legado testamentario de su porción disponible, ni tampoco con una sincera donación, sino urdiendo una venta que, no obstante el esfuerzo por aparentar su veracidad, resulta sin duda simulada.

VII. En síntesis, estimo que los agravios no resultan atendibles, por lo que a mi juicio corresponde disponer la confirmación de la sentencia, aun respecto de las costas, porque tratándose la simulación ilícita de un acto antijurídico, no puede la demandada pretender eximirse de tales gastos por el hecho de haberse en definitiva reconocido la existencia de una simulación relativa, que ocultaba una donación en beneficio de ella. Si bien genéricamente se pretendió la declaración de simulación de la venta, es dable advertir que en la demanda ya se denunciaba la existencia de la donación (ver fs. 10 vta. último párr.), por lo que no puede concluirse que la accionada resultase siquiera parcialmente victoriosa en esta contienda.

Por ello entiendo que las costas fueron correctamente impuestas a la demandada, por aplicación del principio sentado por el art. 68 del Cód. Procesal, cuya vigencia determina el mismo régimen para esta instancia. Así lo voto. Los doctores *Escuti Pizarro* y *Luaces* votaron en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el doctor Molteni.

Por lo que resulta del acuerdo que informa el acta que antecede, se confirma la sentencia de fs. 323/326 en cuanto fuera materia de apelación, con costas a cargo de la recurrente. Los honorarios serán regulados una vez fijados los de la instancia anterior. El prolongado lapso transcurrido desde el llamamiento de autos de fs. 322 vta. hasta el dictado de dicho pronunciamiento, excede el plazo previsto en el art. 34 inc. 3° b del Cód. Procesal, aunque para ello no se compute el apreciable tiempo habido entre el primer llamamiento de autos de fs. 309 y la medida dispuesta a fs. 310. Por

ello, como no existen constancias de que el mencionado plazo se hallara suspendido o se hubiese procedido del modo previsto en el art. 167 del Cód. Procesal, se exhorta a que se ajusten las actuaciones a los términos procesales, o en su caso, se requiera la correspondiente prórroga. Asimismo, la Secretaría deberá controlar que las actas de las audiencias se labren con mayor prolijidad, con menores errores de máquina u ortográficos, que comprenden hasta el nombre de los testigos y en general dificultan seriamente la comprensión y alcance de sus dichos. - *Hugo Molteni.* - *Jorge Escuti Pi-*

## NOTA A FALLO

**Carlos Martín Valiante Aramburu**

En el fallo que se analiza surgen claros indicios que hacen suponer que la compraventa fue simulada. Es suficiente que existan motivos razonables en la simulación para que el juez se avoque al estudio de las pruebas y presunciones.

Las presunciones eran las siguientes:

- 1) El vendedor padecía grave enfermedad;
- 2) Existía insolvencia patrimonial de la adquirente para comprar;
- 3) El precio fue vil: se adquirió la mitad del bien en Australes 100.000.000, que equivalían a u\$s 10.000 (\$ 10.000). Se hallaba, a esa fecha (escritura: 11/6/91), vigente la ley de convertibilidad. Se trataba de un bien de 233 m<sup>2</sup>, ubicado en un barrio residencial de la Capital Federal, cercano a una avenida. Su valor conforme pericia de fecha 11/5/94 (sobre el 100% del inmueble) era de u\$s 132.000;
- 4) La compradora era la concubina del vendedor;
- 5) El vendedor muere pocos meses después de la venta cuestionada y no existen pruebas de que hubiere conservado el dinero pagado con motivo de la compraventa.

El acto, en realidad, debió ser una donación, que hubiera sido atacable por los herederos forzosos (los hijos) del causante, por acción de reducción.

No habría correspondido la acción de simulación si no hubiese existido perjuicio a terceros (los herederos forzosos), ya que la donación no es un acto ilícito. Por lo que se concluye: que en la compraventa hay una simulación ilícita, ya que se afectan derechos de terceros (hijos).

La falsedad no se encontraba en el instrumento ni en la actuación del oficial público (verdad material), sino en la insinceridad en la forma de operar de los comparecientes.

Por lo expuesto no cabe plantear la redargución de falsedad del instrumento público, ya que en la escritura no se hallaba comprometida la fe pública que merece la actuación del escribano interviniente, sino la insinceridad en la expresión de la voluntad de las partes.

El escribano cumplió cabalmente su cometido. El instrumento se otorgó en legal forma y son veraces los hechos acontecidos en presencia del mismo.

En primera instancia, el juez hizo lugar a la demanda con costas contra el demandado, declarando la simulación relativa de la compraventa y estableciendo que el negocio válido era una donación. En la Cámara (segunda instancia), se confirmó dicha sentencia.