

COMPRAVENTA: DE INMUEBLES. FORMAS DE LA TRADICIÓN. PAGO DEL PRECIO. SIMULACIÓN*

DOCTRINA:

- 1) *El comprador puede adquirir la posesión del inmueble a pesar de la ocupación de los vendedores como comodatarios, pues esta modalidad configura un constituto posesorio, en los términos del art. 2462 inc. 3º del Cód. Civil, que convierte al adquirente en poseedor.*
- 2) *El comprador que asegura el cobro de su crédito por medio de la dación en pago con asunción de*

hipoteca, constituye una actitud previsoras y no un acto simulado.

- 3) *En las obligaciones abstractas, en virtud del art. 500 del Cód. Civil, se presume la existencia de una causa y a fortiori su licitud, mientras no se pruebe lo contrario.*

Cámara Nacional Civil, Sala C, 26 de junio de 1997. Autos: “Rodríguez, Juan C. F. c. Jonisz, Miguel y otros.”

¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

El doctor Alterini dijo:

I. La sentencia de primera instancia rechazó la acción por simulación, fundada en que la venta por escritura se realizó para substraer al inmueble respectivo de la garantía común de los acreedores, frente al crédito del actor contra el codemandado comprador por operaciones bursátiles, imponiendo las costas en el orden causado. Se agraviaron contra la sentencia, el actor a fs. 724, sólo en materia de costas el codemandado comprador, la notaria y la esposa

(*) Publicado en *La Ley* del 25/8/98, fallo 97.716.

del vendedor, pero este último la consintió. Se glosan contestaciones del actor a fs. 742, 755 y 757 y del comprador a fs. 745.

II. El crédito del actor contra el esposo codemandado vendedor, cuyo desbaratamiento imputa a los demandados, es ya incontrovertible ante la sentencia de segunda instancia del fuero comercial que se aportó a fs. 878/883.

III. Es sabido que en virtud del principio de congruencia adoptado como regla general por el art. 34 inc. 4º del Cód. Procesal, del cual es corolario el art. 277: “El tribunal no podrá fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del juez de primera instancia”.

En el contexto indicado, es evidente que de los distintos fundamentos vertidos en el memorial del actor para asentar presunciones de la simulación, la ponderación en la alzada debe limitarse a los que fueron introducidos oportunamente en el escrito de inicio.

IV. Alegó el actor como circunstancia sugestiva, que no obstante que el comprador asumió la deuda con garantía hipotecaria que gravaba el inmueble, el acreedor hipotecario no fue notificado del cambio de titularidad, ni compareció a la escritura para expresar su conformidad (fs. 67, punto 1). La juzgadora sostuvo correctamente que la intervención del acreedor no era imprescindible, pues igualmente podía perseguir el inmueble en poder del adquirente (arts. 3157 y sigtes., Cód. Civil). De manera incidental y dogmática vuelve sobre el tema el actor a fs. 737 vta., apart. 8º, pero sin expresar ninguna crítica a la postura de la sentencia.

V. En el punto 2 de fs. 67 se detiene el actor en que el precio pactado, en definitiva de \$ 150.000, sería notoriamente inferior al que hubiera correspondido. Es cierto que el dictamen pericial de fs. 504/12 calcula el valor para la fecha de la operación en \$ 215.000, sin embargo, como lo advierte la sentencian- te, dos ventas en el mismo inmueble se concretaron en época próxima al de aquélla en \$ 160.000.

La realidad del mercado, en ocasiones, es mejor expresada por las ventas que efectivamente se concretan, que por los módulos técnicos seguidos por un experto. Y la alternativa que expone el actor de que en las escrituras se indiquen precios menores que los reales, aunque no es descartable, a todo evento también podría explicar la constancia en la escritura que nos ocupa de un precio menor que el abonado.

VI. En el punto 3 de fs. 67 vta. el actor puntualizó que la escribana no realizó ninguna manifestación acerca de que el pago se realizó en su presencia. Todo lo contrario revela la referencia de la escritura de fs. 134 vta. en cuanto a que “el comprador entrega en este acto al vendedor en dinero en efectivo la cantidad de cincuenta y cinco mil trescientos cincuenta y cinco pesos”. Tal constancia debe tenerse por veraz, pues se trata de un hecho “pasado en presencia” de la notaria y que por ello hace plena fe al no haber sido redargüido de falso (art. 993, Cód. Civil). Que la operación haya quedado coloreada como una suerte de dación en pago, en nada obsta a que sea ya indiscutible que medió la entrega de efectivo.

VII. En los apartados 4 y 5 de fs. 67 vta. esgrimió el actor que antes de la es-

critura no existió boleto de compraventa ni reserva alguna, ni se encomendó la operación a inmobiliarias, ni hubo avisos o publicaciones.

Bien razona la sentencia sobre que las alternativas mencionadas no son necesarias, máxime que “dadas las características que rodearon a la operatoria, parece sensato concluir que nada de ello se necesitaba al efecto, pues no fue Schvindlerman un comprador aparecido por azar, sino que fue la venta un medio para liquidar la deuda que se había generado entre ellos con motivo del préstamo de dinero anterior”. El actor no volvió sobre esa temática.

VIII. El accionante puso énfasis en que “los vendedores no hicieron entrega de la posesión al comprador”, tanto que éste aceptó que mantuvieran la ocupación mediante un comodato gratuito por seis meses.

No es contradictorio que el comprador pudiera adquirir la posesión del inmueble pese a la ocupación de los vendedores como comodatarios, pues precisamente esa modalidad implica la configuración de un constituto posesorio en los términos del art. 2462 inc. 3º del Cód. Civil, que convierte al adquirente en poseedor. Por lo demás, es verosímil la explicación del comprador contenida a fs. 749 vta. en cuanto a que por tratarse de un mecanismo al que acudió para que él pudiera cobrar la deuda que tenía a su favor contra el vendedor, tanto éste como su esposa, de avanzada edad, no estaban preparados para mudarse de un día para otro.

IX. Es exacto, tal como se lo señala a fs. 67 vta. punto 8, que para la autorización de la escritura no se solicitó información del estado de deudas municipales o frente a Obras Sanitarias, pero esa modalidad la autoriza la ley 22427, en tanto se satisfagan sus directivas. En cambio, aunque se lo silencia, de la propia escritura surge que “no se adeudan expensas comunes”, lo que presupone el requerimiento y la expedición del certificado de expensas por el consorcio sin deuda alguna.

X. A fs. 68 punto 9 el actor esgrimió la existencia de una relación íntima de amistad o parentesco entre comprador y vendedor.

La sentencia a fs. 674 afirmó que no se había probado la relación invocada. De manera contradictoria a fs. 724 vta. de su memorial el actor dice: “resulta indudable que ese hecho más que favorecer a los demandados los perjudica notoriamente en sus posiciones”. En la misma medida que la ausencia de la intimidad mencionada desvanece la presunción que se adujo en la demanda, si el comprador en el pasado fue precisamente quien le había transferido la unidad a su ahora vendedor al tiempo de la construcción del edificio y vivía en el mismo edificio, es explicable tanto el préstamo que el codemandado comprador dijo haberle otorgado al vendedor en conocimiento de su situación económica comprometida, como la readquisición para procurar satisfacer siquiera parcialmente esa acreencia.

XI. En el punto 9 de fs. 68 sostuvo el actor que “no existía motivo ni necesidad alguna ni del vendedor ni del comprador que justificara la operación”.

La operación tiene asidero si se piensa en la intención del vendedor de liberarse de la deuda por el préstamo que le efectuara el comprador y la expli-

cación por el lado del comprador se encuentra en las razones enunciadas en el apartado X de este voto.

XII. Que la fecha de iniciación de la demanda, del actor contra el vendedor coincidiera con la de la solicitud de certificados registrales por la notaria y la insolvencia del vendedor, circunstancias que se alegan en los puntos 11 y 12 de fs. 68, como lo advirtió la sentencia a fs. 675, nada tienen de decisivas. Aunque se llegara a pensar en la intención del vendedor de eludir la ejecución por el acreedor actor, no puede inferirse el necesario acuerdo simulatorio con el comprador (ver entre otros precedentes de esta Sala: “Zavatarelli c. Fernández”, del 14/5/81 [L. 264.795] y “Fernández c. Agesta”, del 18/3/97 [L. 203.787]). Que el comprador quisiera asegurarse el cobro de su crédito por medio de la dación en pago con asunción de hipoteca, indica una actitud previsoriosa y no el concierto para simular un acto que por hipótesis debe suponerse sincero.

XIII. La capacidad económica del comprador, que reiteradamente puso en duda el apelante (así a fs. 724 vta. /725 vta.), pese a la declaración de bienes de fs. 464 que recuerda la sentencia a fs. 674, quedó plenamente corroborada con las constancias de fs. 863 a 876, de conformidad con las diligencias ordenadas a fs. 850.

A fs. 725 vta./726 vta. y a fs. 728 vta. /736, el actor apelante se ocupa de las que califica como “cuestiones no consideradas en la sentencia”, pero silencia que como lo vimos en el apartado III de este voto, su ponderación está impedida por el art. 277 del Cód. Procesal.

Sin perjuicio de lo expuesto, el crédito del comprador contra su vendedor tiene suficiente respaldo en la ejecución cambiaria agregada por cuerda, con mayor razón frente a las precisiones que el comprador incluye a fs. 748 vta./749 vta. de su contestación a los agravios. Además, no debe perderse de vista que incluso en las obligaciones abstractas como la contenida en el pagaré de fs. 3, por aplicación del art. 500 del Cód. Civil, se presume la existencia de una causa y a fortiori su licitud, mientras no se pruebe lo contrario.

XIV. Los codemandados apelantes se quejan porque las costas se distribuyeron en el orden causado, pues aspiran a que se haga jugar el principio objetivo de la derrota.

De ser compartido mi voto, deberá confirmarse el rechazo de la acción, pero ello no implica que las peculiaridades de la causa descriptas permitan aventar completamente todas las dudas sobre el actuar de los demandados, de allí que el actor pudo creer razonablemente que le asistía derecho para demandar y que sea atinada la distribución de costas en primera instancia, que debe reiterarse para las de la alzada (arg. art. 68 *in fine*, Cód. Procesal).

No existen fundamentos suficientes para variar la solución con respecto a la notaria demandada, pues si bien no se trata de un otorgante del acto, condición reservada a las partes del negocio jurídico, sino que fue su autorizante, no planteó excepción de falta de legitimación substancial pasiva y quedó unida a la suerte del juicio.

XV. Por las consideraciones antecedentes, voto porque se confirme la sen-

tencia apelada, con costas de la alzada en el orden causado.

Por razones análogas, los doctores *Galmarini* y *Ruda Bart*, adhirieron al voto que antecede. - *Jorge H. Alterini*. - *José L. Galmarini*. - *Javier M. Ruda Bart*.