

SIMULACIÓN. PRUEBA. POR TERCEROS. CAUSA SIMULANDI. PRESUNCIONES. COMPRAVENTA*

DOCTRINA:

- 1) *Toda vez que no cabe exigir la prueba escrita de la simulación, el medio frecuentemente utilizado por los terceros es la prueba de presunciones o indicios suficientes para llevar al ánimo del juzgador la convicción de que ha ocurrido la simulación, siendo la apreciación de esa prueba una cuestión de hecho librada al recto criterio judicial.*
 - 2) *La prueba de la causa simulandi no es indispensable para probar la simulación –en el caso, de una compraventa inmobiliaria para eludir obligaciones alimentarias– pero es muy útil para demostrar su existencia.*
 - 3) *El hecho de que el adquirente fuese conocido del vendedor antes de la venta y que ambos fueron con-*
- cubinos genera la presunción de la simulación de un acto jurídico –en el caso una venta inmobiliaria–, pues este tipo de operaciones fingidas se realizan a favor de familiares y amigos íntimos con quienes se tiene suficiente confianza para obtener la ilicitud y luego obtener el reintegro del bien en el momento en que el peligro se encuentre aventado y sin el peligro de que se opongan las defensas fundadas en el art. 959 del Cód. Civil.*
- 4) *Constituye un indicio que debe ser considerado corroborante de la simulación de un acto –en el caso una venta inmobiliaria para eludir obligaciones alimentarias– el hecho de que en la escritura de venta de un inmueble se haya manifestado que el precio fue re-*

* Publicado en *La Ley* del 20/11/2000, fallo 101.209.

cibido con anterioridad y que no se haya suscripto boleto de compra-venta.

Cámara Nacional Civil, Sala A, junio 23 de 2000. Autos: “B. de L. de O., M. c. L. de O., J. y otra”.

2ª Instancia.— Buenos Aires, junio 23 de 2000.

¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada?

El doctor *Molteni* dijo:

1. La sentencia de fs. 304/308 admitió la demanda y declaró simulada la venta instrumentada mediante la escritura N°... del 2 de octubre de 1995, por la cual J. L. de O. transmitió el cincuenta por ciento indiviso de la propiedad de la unidad funcional N° 14 del 5º piso del inmueble de la Avda..., en favor de S. N. J. Paralelamente, desestimó la reconvenición deducida por la aparente compradora, con la finalidad de dividir el condominio de dicha finca. Impuso las costas a los demandados vencidos.

Dichos emplazados apelan contra ese pronunciamiento, por estimar que no se encuentran acreditados los extremos que permitan concluir en la insinceridad del negocio por ellos celebrado, por lo que controvierten las diversas presunciones que el *a quo* apreciara para llegar a invalidar la venta por el vicio de simulación y solicitan la revocación de la sentencia. Dichos agravios fueron deducidos a fs. 344/348 y a fs. 350/352 y éste último fue replicado por el actor mediante el escrito de fs. 354/357.

2. Como paso previo al estudio de las quejas de los recurrentes, es dable recordar que mientras el juez debe ser riguroso en la apreciación de las probanzas producidas por los partícipes del acto simulado, no puede serlo con la misma intensidad con relación a los terceros, pues la situación de éstos es muy distinta. Las partes han podido y, salvo casos excepcionales, debido procurarse un contradocumento, pero los terceros no pueden poseerlo, justamente porque la simulación se hace en su perjuicio y si aquél se otorgó, los contratantes lo mantendrán en secreto. Como la simulación realizada para perjudicar a terceros supone un acto ilícito y a veces un delito criminal, las partes por lo general intentan rodear el acto de todas las apariencias de realidad, ocultando los indicios comprometedores y borrando los rastros, así como también operando con premeditación y eligiendo el momento oportuno. Se comprende, por lo tanto, cuán difícil es la tarea de los terceros, que casi la única prueba que tienen a su disposición es la de presunciones, dado que el éxito de la acción dependerá de la demostración de hechos materiales, cumplidos sin la voluntad de constituir los efectos jurídicos aparentes, respecto de los cuales el demandado ha permanecido ajeno.

No podría pensarse en exigirle la prueba escrita de la simulación, puesto que siendo el actor víctima del delito civil, los autores no pondrán en sus manos tales elementos. Por ello, el medio frecuentemente utilizado por los terceros es la prueba de presunciones o indicios suficientes para llevar al ánimo del juzgador la convicción de que ha ocurrido la simulación, siendo la apreciación de esa prueba una cuestión de hecho librada al recto criterio judicial (conf. Borda, G. A., *Tratado de Derecho Civil argentino. Parte General*, t. II, N° 1188,

pág. 365; Llambías, J. J., *Tratado de Derecho Civil. Parte General*, t. II, N° 1826, pág. 536).

Ahora bien: respecto de la carga de dicha prueba se ha dicho reiteradamente que ambas partes tienen la obligación de aportarla, pues a quien la invoca incumbe demostrarla y la parte demandada tiene la obligación de colaborar con su aporte probatorio para acreditar la efectiva realidad del acto, sin que por ello se derogue de modo absoluto el principio general de que la prueba debe ser proporcionada por quien alega el hecho (conf. CNCiv., Sala B, *ED*, 31-111; íd. Sala C, *LL*, 148-570; ídem, *LL*, 129-4320 y 108-605; Sala F, *ED*, 45-398; esta Sala, L. N° 139.040 del 28/3/94; etc.).

3. Bajo la perspectiva que brindan esas pautas, considero que, por lo pronto, resulta en autos evidente la *causa simulandi* en el negocio atacado, es decir, la presencia de una razón o motivo que justificó que los demandados hayan urdido un acto carente de sinceridad al efectuar L. de O. la transmisión del inmueble de la calle C. en favor de D.

Descubrir ese motivo tiene una gran importancia, porque arroja una luz esclarecedora sobre el negocio controvertido y facilita de manera relevante la interpretación de la conducta de las partes otorgantes del acto. La prueba de la *causa simulandi* no es indispensable, si bien es muy útil para demostrar que existe simulación (conf. CNCiv., Sala A, *ED*, 31-106; ídem, *LL*, 94-171; Sala C, *LL*, 91-523; Sala D, *JA*, 1958-IV, 339; Mosset Iturraspe, J., *Negocios simulados, fraudulentos y fiduciarios*, Ed. Ediar, t. I, pág. 42, N° 14 y págs. 237 y sigtes. N° 59; Acuña Anzorena, *La simulación de los actos jurídicos*, pág. 256).

El *a quo* apuntó correctamente que unos meses antes de realizarse la operación cuestionada se encontraba promovido el divorcio y el juicio de alimentos, como también que en este último juicio patrimonial existía una litigiosidad entre los padres de la menor beneficiaria de los alimentos, que era contemporánea a la venta de la porción indivisa del inmueble y que perduró bastante tiempo después (ver actuaciones de fs. 327 y sigtes. del juicio sobre alimentos N° 20.454/95). Frente a tal contingencia, resultaba sin duda propicia la decisión de transmitir simuladamente la titularidad del inmueble que L. compartía con su ex-esposa, para de ese modo impedir su eventual ejecución por un crédito alimentario, que tal vez no era demasiado elevado pero que, ante la escasa edad de la hija, se iría a prodigar durante muchos años. La necesidad que invoca el actor para motivar la venta no quedó eficazmente demostrada, desde que no existen evidencias que justifiquen la racionalidad de un negocio fundado en acuciantes deudas.

4. Pero aun cuando se examinen los hechos a la luz de los extremos reconocidos por las partes o probados en el juicio, la referida *causa simulandi*—como bien apreciara el sentenciante—deja de ser una mera conjetura o hipótesis de trabajo, para convertirse en una acabada evidencia de que el negocio en cuestión conformó un acto absolutamente simulado.

Por lo pronto, el hecho de que la adquirente fuese conocida del vendedor antes de la venta, tal como el propio L. lo reconoce a fs. 84 vta., segundo párrafo, sumado al reconocido hecho de que ambos fueron concubinos, genera

una de las más comunes presunciones de falsedad del acto, porque generalmente este tipo de operaciones fingidas se realiza en favor de familiares o amigos íntimos, con quienes se tiene suficiente confianza para concertar la ilicitud y luego obtener el reintegro del inmueble en el momento en que el peligro de la agresión patrimonial que pudieren ejercer los acreedores se encuentre avertedo y sin el peligro de que se opongan las defensas fundadas en la norma del art. 959 del Cód. Civil (conf. Mosset Iturraspe, op. cit., pág. 274; esta Sala L. N° 187.509 del 9 de agosto de 1996 y sus citas).

Otro de los factores sugestivos de la insinceridad del negocio, que bien pondera el sentenciante, radica en que el precio de la venta fuese íntegramente pagado antes de la escritura (ver documento de fs. 170/172). Resultan pueriles las razones de seguridad que invoca el apelante, puesto que para ello se realizan las ventas en entidades bancarias, pero el adquirente no solventa íntegramente el precio de la operación antes de otorgarse el acto y menos cuando las partes “declaran bajo juramento que no han suscripto boleto de compraventa” (ver fs. 171 vta., punto a). Ante dicha aseveración, cabe preguntarse en qué condiciones y bajo qué causa se solventó el precio antes de la escritura de venta, cuando ni siquiera las partes habían firmado un boleto para comprometerse a realizar dicha operación. La única respuesta explicable conduce a la acentuada sospecha de que el acto instrumentado no fue veraz.

En este sentido, se ha sostenido que la circunstancia de que en la escritura de venta se haya manifestado que el precio fue recibido con anterioridad constituye un indicio que ha sido considerado corroborante de la simulación del acto, porque no es habitual que el adquirente se arriesgue a solventar totalmente el precio sin que contemporáneamente se le transmita el dominio y, además, porque ese modo de actuar impide constatar la efectividad de la compraventa, al no permitir que el escribano autorizante compruebe la realidad de un pago que sería un relevante vestigio de la sinceridad del negocio (conf. Llambías, op. y t. cit., pág. 537, N° 4° y jurisprudencia citada en nota 140 bis/2; CNCiv., Sala D, ED, 82-649; íd., Sala F, ED, 82-288; etc.).

Íntimamente relacionada con la presunción anterior, también en la especie se cuenta con el indicio que se desprende de la no justificación del origen de los fondos que se dicen pagados por la aparente compradora, como tampoco se aportaron datos convincentes con relación al destino del precio recibido. La importancia del reconocimiento de la fuente financiera que le permitió a la adquirente saldar el precio y su posterior *curriculum*, 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., con cita de Muñoz Sabaté en “La prueba de la simulación”; CNCiv., Sala B, mi voto en L. N° 22.289 *in re*: “Kleiner c. Argentó” y Sala A, L. N° 187.509 del 9/8/96).

Si bien no es dable exigir que la suma que se dice aplicada para realizar la operación haya figurado en alguna declaración de impuestos de la compradora, lo cierto es que es increíble suponer que la misma la trajera consigo desde su lugar de residencia, en el exterior. En la medida en que la escritura se reali-

zó a escasos días de su arribo y luego de largos años de estar residiendo en Austria, no le hubiera sido difícil a la señora J. demostrar que los \$ 30.000 que figuran como precio los transfirió a través de algún banco o, al menos, que los poseía en alguna entidad financiera de su lugar de residencia o de otro país, incluso el nuestro.

Desde otro ángulo, tampoco L. probó que ese dinero hubiese ingresado en su patrimonio, ya que si saldó deudas, en algún instrumento habrían quedado asentados los pagos y si ahorró dichos fondos, tampoco es creíble que no haya quedado vestigio alguno de su inversión o depósito.

Si a ello se le suman aspectos que fueron sagazmente ponderados por el *a quo*, como la designación de un escribano a propuesta del vendedor o lo curioso que significa la compra de una porción indivisa de un inmueble para mantener un condominio con un tercero extraño, en definitiva, se arriba al convencimiento de que la operación fue simulada y como tal debe ser invalidada, sin que ello implique decretar una suerte de indisponibilidad del bien, como sugiere el apelante. Esta conclusión incluso se ve abonada por el hecho de que los aparentes vendedor y comprador finalmente otorgaron poder a los mismos letrados, lo que desvirtúa la apariencia de ajenidad que intentaron plasmar los partícipes del acto simulado.

5. En definitiva, entiendo que los agravios resultan insuficientes para restarle valor a las serias presunciones en que el sentenciante fundó el acogimiento de la demanda, lo que me lleva a proponer la confirmación de la sentencia, sin que además corresponda el testado de un párrafo relativo a la vida personal del emplazado que, en rigor, no es lesivo a la dignidad o intimidad de dicho demandado, sino que trata de valorar aspectos atinentes a la conducta de los partícipes del acto simulado.

Las costas de alzada, con relación a la demandada J., deben imponerse a dicha recurrente, por haber resultado vencida (art. 68, Cód. Procesal). No debe en cambio disponerse costas con relación al recurso de L., porque no fue contestado por la accionante y no tuvo éxito para modificar la sentencia.

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 en todo lo que fuera objeto de recurso. Con costas de alzada a cargo de la co-demandada J., respecto de su recurso, y sin costas con relación al apelante L. de O. Los honorarios serán regulados una vez fijados los de la instancia anterior. — *Hugo Molteni*. — *Jorge Escuti Pizarro*. — *Ana M. Luaces*.