

Simulación. Compraventa de inmueble. Prueba por terceros ajenos al acto ficticio. Carga de la prueba. Teoría de las cargas probatorias dinámicas. Integración de la litis. Improcedencia de la citación del escribano que otorgó la escritura de venta. Prescripción. Acción de simulación. Nulidad de los actos jurídicos *

Hechos:

El tribunal de segunda instancia confirmó el fallo de grado, en cuanto había declarado la existencia de una simulación respecto de la compraventa de inmueble celebrada entre una persona fallecida, cuyos causahabientes habían impugnado dicho acto, y la parte demandada, quien figuraba como comprador del citado bien raíz.

acto no se abonó suma alguna, el demandado no prestó ninguna colaboración para acreditar sus oposiciones ni para efectuar la pericia contable tendiente a conocer los ingresos y egresos de su patrimonio, mientras que el fallecido vendedor había sido condenado meses antes en un juicio por alimentos que había promovido uno de sus hijos, también actor en la acción por simulación, y había continuado habitando el inmueble tras la supuesta enajenación.

Doctrina:

- 1) *Es procedente la demanda de nulidad de un contrato de compraventa de inmueble, por simulado, iniciada por los causahabientes del vendedor contra el comprador, si –entre otros indicios– en dicho*
- 2) *En la acción de simulación intentada por terceros ajenos al acto atacado –en el caso, los causahabientes del supuesto vendedor de un inmueble–, el demandado de-*

* Publicado en *La Ley* del 28/12/2004, fallo 108.467.

be aportar los elementos tendientes a probar su inocencia, colaborando con el órgano jurisdiccional para esclarecer la verdad por aplicación de la teoría de las cargas probatorias dinámicas –que importa un desplazamiento del onus probandi a quien está en mejores condiciones técnicas, profesionales o fácticas para producir tales elementos–, ya que la experiencia indica que quienes simulan un acto jurídico procuran encubrirlo con el mayor sigilo en perjuicio de terceros.

- 3) Si bien cuando se pretende la anulación de una escritura pública –en el caso, compraventa de inmueble que se reputa simulada– se constituye un litisconsorcio pasivo, debiendo integrarse la litis con todas las personas que han participado en el acto impugnado, la participación del escribano interviniente debe limitarse a aque-

llas cuestiones en que la pretensión se ejerce en función de vicios que tienen su origen en la escritura pública en sí misma, resultando innecesaria su citación cuando sólo se enjuicia la intención fraudulenta de las partes, a la que es totalmente ajeno el notario.

- 4) El plazo bienal de prescripción de la acción de simulación –art. 4030, Cód. Civil, texto según ley 17711 (Adla, XXVIII-B, 1810)–, establecido expresamente para las partes del acto pretendidamente ficticio y aplicable por analogía a los terceros ajenos al mismo, comienza a correr cuando el accionante tiene conocimiento efectivo, pleno y cabal de la simulación, sin que basten a tales efectos las simples sospechas.

Cámara Nacional Civil, Sala I, octubre 5 de 2004. Autos: “Celso, Lidia C. c. Chiarelli, Juan”.

Hipoteca. Ejecución. Intervención del tercer poseedor. Alcance. Excepciones oponibles. Excepción de prescripción. Defensa en juicio. Aplicación de la garantía. Intervención de las partes. Terceros *

Hechos:

Contra la resolución de primera instancia que admitió la excepción de prescripción opuesta por los terceros poseedores, apeló el acreedor hipotecario con fundamento en que pese a haber establecido el a quo que aquellos no pueden oponer excepciones de carácter personal –como sería la de prescripción– aplicó lo dispuesto por el art. 4023 del Cód. Civil y

admitió dicha defensa atento el tiempo transcurrido desde el dictado de la sentencia de trance y remate. La Cámara confirmó la sentencia.

Doctrina:

- 1) En el marco de una ejecución hipotecaria el tercer poseedor podrá pagar la deuda o abandonar el inmueble (conf. art. 3163, Cód. Civil), y si no opta por estas solucio-

*Publicado en *La Ley* del 12/4/2005, fallo 108.786.