

## Compraventa Inmobiliaria\*

Venta por boleto: tradición y percepción íntegra del precio; obligación pendiente; escrituración; plazo; cómputo; transcurso. **Simulación:** Compraventa inmobiliaria: prueba; carga dinámica; precio vil; pago total anterior a la escritura.

**1.** Tras vender el codemandado el inmueble objeto de autos al comprador por boleto, cobrar íntegramente el precio y otorgarle la posesión pacífica y libre de ocupantes, quedó únicamente latente su obligación de escriturar. Por lo tanto, la actitud que debió seguir el vendedor fue la de arbitrar los medios para que la escritura se concretara o, en su caso, si consideró que pudiera haber algún incumplimiento contractual, resolver la operación, mas en modo alguno el mero tiempo transcurrido, la deuda fiscal o los apremios económicos que pudiera haber tenido, justifican o lo habilitan para disponer –como lo hizo– de un bien que ya no le pertenecía.

**2.** En los casos de escrituración, para que la mora se produzca, es necesario urgir al escribano para que señale la fecha del acto, a fin de que cite a las partes, ya que la obligación de escriturar no depende enteramente de estas sino que

se conecta con la intervención de un tercero necesario: el escribano. Ello así, no hay incumplimiento si el notario no señaló el día y la hora para el otorgamiento de la escritura, solución que se aplica al caso en que, como en el *sub lite*, se designó al escribano en el contrato.

**3.** El carácter suspensivo del plazo establecido en el boleto de compraventa, la falta de fijación por el escribano de día y hora para la celebración de la escritura y la inexistencia de citación a los contratantes priva de efectos al mero transcurso del plazo a los fines de la constitución en mora de las partes en la obligación de escriturar.

**4.** Al estar ambas partes obligadas a instar el acto escriturario, el comprador –y por carácter transitorio quienes lo sucedieran en sus derechos– no incumplió la obligación asumida ni perdió la facultad de escriturar, máxime si se toma en cuenta que dicho acto se inten-

(\*) El Derecho, 4/03/08.

tó concretar dentro del plazo especialmente acordado por el vendedor en el poder que a tales efectos le extendiera al comprador.

**5.** El recibo del íntegro precio de la compraventa concertada por boleto y la negativa del vendedor a restituirlo importan reconocimiento tácito de las obligaciones prometidas como contraprestación, que impide se declaren prescriptas las por él asumidas como ser la tradición y otorgar la escritura pública. Es que, al contrariar tal actitud el principio de buena fe, obsta al planteo de prescripción sea por vía de acción o de excepción.

**6.** A los demandados por simulación de un acto jurídico realizado por un tercero ajeno a él, no les es suficiente negar la existencia de los hechos fundantes que este alegó, ni afirmar la sinceridad del susodicho acto atacado, puesto que se les hace necesario e imprescindible, aportar pruebas que convezan de la honestidad del negocio cuestionado.

**7.** La circunstancia de que en la escritura de venta se haya manifestado que el precio fue recibido con anterioridad constituye un

indicio de la simulación del acto, habida cuenta de que 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 totalidad de un pago que sería un relevante vestigio de la sinceridad del negocio.

**8.** La presencia de un precio vil o desproporcionado, que no guarda relación con el valor de la cosa enajenada, si bien aisladamente considerado podría no decidir en la simulación del acto, vinculado con otras circunstancias adquiere una propia y singular relevancia, al extremo de declararse que resulta además un factor decisivo para aceptar la simulación "la evidente desproporción existente entre el precio convenido en la operación y el valor del inmueble". M.M.F.L.

**55.174. CNCiv., sala K, junio 5-2007. Crimer, David c. Romero, Fernando s/daños y perjuicios y su acumulado Crimer, David c. Romero, Fernando y otros s/simulación.**

En Buenos Aires, a los 5 días del mes de junio de 2007, hallándose reunidos los señores vocales de la sala K de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a fin de dictar sentencia en los autos: "Crimer, David c. Romero, Fernando s/daños y perjuicios y su acumulado: Crimer, David c. Romero, Fernando y otros s/simulación", expte. nº 28.506/97 y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden del sorteo de estudio,

El doctor *Ameal* dijo:

Contra la sentencia definitiva de fs. 197/206 que: **1º)** Rechaza las excepciones opuestas; **2º)** Declara simulado y nulo el acto que motiva la transferencia del bien a Mihovilovic imponiéndole parcialmente las costas del proceso en forma conjunta con el codemandado Romero; **3º)** Impone a la parte actora las costas derivadas por la actuación de la Escribana Weis Jurado; **4º)** Difiere a resultas del respectivo incidente que deberá sustanciarse, la determinación del monto de los daños, para el supuesto de tornarse de imposible cumplimiento la condena pretendida en el proceso; y **5º)** Aplaza la regulación de los honorarios de los profesionales actuantes hasta la oportunidad prevista por el artículo 23 de la ley arancelaria; se alzan los codemandados Romero y Mihovilovic, expresando agravios a fs. 236/8 y 319/34, los que previo traslado de ley fueran contestados por la parte actora a fs. 331/2 y 333/4.

Además, contra dicho pronunciamiento se alzó también a fs. 210 la parte actora, habiéndose declarado la deserción de su recurso a fs. 338.

En su memoria sostiene Romero que la tramitación de ambos procesos es contradictoria, y que el hecho de haberse incoado primero el expediente de daños descalifica las actuaciones por simulación. Refiere que el a quo al señalar que el mandato irrevocable estaba vigente ha soslayado lo relativo a la prescripción que invoca, y cuyo plazo expresa se estaría ampliando. Alude que también sería jurídicamente imposible que el apoderado realizara en su propio interés algo que perjudicara a su mandante, menos aún que los mandantes hubieran podido dar ejecución a una obligación prescripta. Sostiene que al estar prescriptas las obligaciones que emergen del boleto, el actor carece de interés legítimo para perseguir lo reclamado. En mérito a ello sostiene que estaba habilitado para actuar como lo hizo. Refiere también que el precio estuvo influenciado por la relación familiar y para retribuir favores.

Por su parte Mihovilovic, sostiene en su memoria que la sentencia ha hecho un tratamiento equivocado de la cuestión y una incorrecta interpretación de las normas. Alude que el plazo de prescripción en la simulación es de dos años sin que se justifique uno mayor. Sostiene que el actor tomó conocimiento el 14-11-94, y que nunca lo intimó para interrumpir la prescripción que considera operada. Refiere que no se arrimó a los obrados prueba del acuerdo simulatorio, que la condena no se ajusta a la verdad, que hizo numerosas y costosas mejoras en el inmueble, compensando con ellas y el pago de los impuestos la diferencia existente con el valor del bien en plaza. Manifiesta ser tercer adquirente de buena fe. Se agravia también en cuanto a las costas que le fueran impuestas.

En definitiva, ambos recurrentes solicitan se revoque la sentencia apelada.

Corridos los traslados de ley son contestados por la parte actora a fs. 331/2 y 333/4, quien solicita se declaren desiertos los recursos. Subsidiariamente, requiere se rechacen los agravios expresados con costas.

Liminarmente diré, que la valoración de la expresión de agravios, a los fines de determinar si reúne las exigencias necesarias para mantener el recurso de apelación, no debe llevarse a cabo con injustificado rigor formal que afecte la defensa en juicio. Si así se actúa, cabe descalificar lo resuelto por haberse incurrido en arbitrariedad.

De ahí que, en la sustanciación del recurso de apelación, el cumplimiento de sus requisitos debe ponderarse con amplitud, mediante una interpretación que los tenga por cumplidos aun frente a la eventual precariedad de la crítica del fallo apelado.

Este lineamiento tiende a armonizar el cumplimiento de los recaudos legales, garantizando de tal forma la defensa en juicio. Por ello, ante la duda corresponde considerar como expresión de agravios el escrito que no reuniría estrictamente los requisitos procesales. El criterio amplio que preside la materia tiende así, a asegurar a las partes en litigio una mayor oportunidad para defender sus derechos y afianzar con ello la garantía consagrada por el artículo 18 de la Constitución Nacional.

En ese marco, y dado que la parte demandada al expresar su disconformidad con el pronunciamiento en vista ha dado cumplimiento, en lo pertinente, con lo dispuesto por el artículo 265 del cód. procesal, ha de desestimarse la declaración de deserción perseguida por la parte actora.

Aclarado ello diré, que conteniendo ambas memorias en lo pertinente, idéntico o similar planteo, con fines metodológicos y prácticos, he de tratarlas en forma conjunta.

Que a fin de resolver la cuestión sub examen, cabe desentrañar liminarmente la virtualidad jurídica de los negocios celebrados, indagando la verdadera esencia y alcance del plexo convencional valorado a la luz de las conductas asumidas por los contratantes.

Es que son en definitiva, las particularidades propias de cada caso las que habrán de determinar "el substractum" de los negocios, sin que sea conveniente atenerse a pautas genéricas preestablecidas. Así, habrá que valorar a los elementos constitutivos de la compraventa, la determinación de la verdadera voluntad de las partes, y las actitudes anteriores y posteriores al acto, a fin de establecer los alcances y efectos que derivan del boleto base de las acciones sub examen.

En dicha interpretación he de tener presente el principio rector de la autonomía de la voluntad, que enmarcado por la buena fe y las limitaciones que imponen la moral, las buenas costumbres y el orden público, determina que debe buscarse en toda relación

jurídica, precisa mente, la verdadera intención de las partes, y la finalidad que tuvieran en mira, lo cual permitirá resolver las si tuaciones dudosas (conf. Gastaldi, J. M., "Las X Jornadas de Derecho Civil y la regla *favor debitoris* [lo tratado y lo no tratado]", ED, 117-838 y ss., ap. V, y "Contratos" II, cap. XIV).

En tal sentido, debo remarcar que el demandado Romero ha reconocido expresamente que la primer operatoria la constituyó el boleto celebrado el día 22-12-75 por el cual le vendiera conjuntamente con su esposa y por medio del apoderado Roberto Reginaldo Wilson a Gianfranco Michieletto el inmueble constituido por la mitad nordeste de la manzana 259 del ejido urbano de Río Grande, Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sud, parte a su vez de la fracción sudeste de la chacra tres de la Colonia de Río Grande la que de acuerdo a su plano mide y linda: 50 mts en su frente al noroeste, lindando calle pública en medio con la manzana 264, por igual contrafrente al sudeste, lindando calle pública en medio con la manzana 246; 100 mts en su costado noreste que también es frente lindando calle pública en medio con la manzana 260 por igual contrafrente al sudoeste, lindando con la mitad sudoeste de la manzana 259 de que es parte, encerrando una superficie de 5000 m2 (conf. fs. 497/500 expediente de simulación).

Que en tal convenio quedó también establecido que correría por cuenta del comprador los gastos que demandara la confección por un profesional competente y la aprobación del plano de fraccionamiento de la manzana 259.

Además, con el mismo ha quedado reconocido que la venta se hizo por la suma de \$ 350.000; y que la escrituración se llevaría adelante por ante el escribano Arrufat, una vez obtenida la autorización de la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad y los demás certificados administrativos de rigor (conf. cláusulas 1ª, 2ª, y 4ª).

De igual modo, que la venta se llevó a cabo libre de todo gravamen, promesa de venta y ocupación por terceros, siendo el comprador puesto en posesión material del inmueble libre de todo ocupante y a su entera conformidad (conf. cláusulas 3ª y 5ª).

Ahora bien dicho boleto se integró con el instrumento –también reconocido– plasmado en Escritura Pública Nº 639, de fecha 13-9-82, pasado por ante el escribano José Luis Lacasia mat. 2860 del Colegio de Escribanos de la Capital Federal en el que el Sr. Fernando Romero y su cónyuge Pilar Delia Enriqueta Cobian de Romero, *otorgaran Poder Especial Irrevocable por el término de veinte años a favor de Gianfranco Michieletto y de la Sra. María del Carmen Dopazo de Michieletto*, para que en su nombre y representación y actuando en forma conjunta, separada o alternativamente, *otorgaran –por haber percibido totalmente el precio resultante de la compraventa de fecha 22-12-75 y entregado la posesión del bien–*, en favor de uno o de ambos o de las personas física o jurídicas, que vieren convenir, *la escritura traslativa de dominio del inmue-*

*ble a que hace mención dicho boleto, y para que llegado el caso lo vendan, facultándolos para firmar boletos de compra-venta y la respectiva escritura traslativa de dominio que se requiere por el precio y condiciones pactadas o las que estimen convenientes dando recibos y cartas de pago, facultándolos a transferir todos los derechos de propiedad, posesión y dominio que a lo vendido tenían, etc. En dicho instrumento se faculta también a sustituir total o parcialmente el mandato, quedando autorizados los apoderados para que en nombre y representación de sus mandantes presten el asentimiento conyugal que exige el artículo 1277 del cód. civil para cualquiera de los actos que así lo requiriera.*

En cuanto al contrato celebrado con fecha 6-10-82 (conf. fs. 185/7), cabe señalar que Gianfranco Michieletto invocando la representación de Fernando Romero y de Pilar Delia Enriqueta Cobian de Romero en base a los términos del Poder Especial Irrevocable precedentemente referido, procedió a la venta de la Parcela uno del macizo 28 anteriormente mitad nordeste de la manzana 259 del ejido urbano de Río Grande, Departamento Río Grande, Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sud, designado en la Dirección de Catastro como Lote "1-a", compuesto por una superficie de 3996 m<sup>2</sup>, al Señor Juan Carlos Eduardo Scaglione, fijándose como precio la suma de \$800.000.000, que el vendedor recibió en el mismo acto a entera satisfacción. En dicho negocio, también se pactó que la escritura traslativa de dominio sería otorgada en favor del comprador o de las personas físicas o jurídicas que él mismo indicara dentro del término de 30 días contados desde la fecha del contrato, obligándose Michieletto a presentar y entregar al escribano que designara el comprador la documentación necesaria inherente a tal fin. Asimismo, *mediante dicho convenio Michieletto otorgó a Scaglione la posesión del bien libre de toda ocupación* (conf. cláusulas 1/4 de fs. 14/5).

Tal negocio jurídico, a su vez, se integró con el instrumento que en copia certificada luce a fs. 10/3. En efecto, conjuntamente con el boleto ut supra aludido, se suscribió en igual fecha la Escritura N° 293 pasada por ante el escribano Valeriano Teran –Registro N° 18 del Colegio de Escribanos de Chubut–, en la cual Gianfranco Michieletto sustituye a favor de Juan Carlos Eduardo Scaglione las facultades que le fueran conferidas, en la escritura N° 639. Dentro de tal marco, señala que el poder es conferido por el término de "20 años o el que fuere necesario para efectuar la venta del inmueble que más adelante se detallará...".

Resulta también de autos que posteriormente Scaglione mediante Escritura N° 174 de fecha 23-7-98, pasada por ante la escribana Sylvia B. Paurici, titular del Registro Notarial N° 679 de la Capital Federal, cedió y transfirió sus derechos a David Crimer, quien reviste en la actualidad la calidad de actor en los obrados.

Desde otra óptica, ha reconocido también Romero, y surge además de la copia certificada que luce a fs. 17 vta., que vendió el 14-11-94 el inmueble en cuestión a un familiar, Ricardo Omar Mihovilovic Lias en la suma de \$10.000.

Ello así, tomando en cuenta el *thema decidendum*, he de hacer referencia al encuadre normativo que rige la materia.

Que el artículo 2351 del cód. civil refiere que habrá posesión cuando una persona por sí o por otro tenga una cosa bajo su poder con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad, debiendo entenderse por esta el ejercicio de cualquier derecho real de los que se ejercen por posesión.

Que el artículo 577 de dicho cuerpo normativo, estatuye que antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real.

Asimismo, el artículo 2377 del citado cuerpo legal, dispone que habrá tradición cuando una de las partes entregara voluntariamente una cosa y la otra voluntariamente la recibiese, no pudiendo obviarse que esta se adquiere por actos materiales del que entrega la cosa con asentimiento del que la recibe, o por actos materiales del que la recibe con asentimiento del que la entrega. Además, puede hacerse tradición desistiendo el poseedor de la posesión que tenía. (conf. artículos 2379/80, cit. código).

Cabe también tener en cuenta que dos posesiones iguales y de la misma naturaleza no pueden concurrir sobre un mismo bien; que las cosas ajenas no pueden ser vendidas y que para transmitir el dominio de un bien es necesaria la tradición de la posesión –modo suficiente– hecha como consecuencia de un título suficiente (conf. artículos 2401, 1329 y 2602, cód. civil).

Tal marco legal, se ensambla teleológicamente con el artículo 3270 del cód. civil, que consagra el principio denominado *nemo plus iuris*, por el que nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba, y recíprocamente, nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquel de quien lo adquiere.

En el *sub lite*, valorando dicho plexo normativo a la luz de lo dispuesto por el artículo 1198 del cód. civil, esto es en la inteligencia de que los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe de acuerdo con lo que las partes entendieron o pudieron verosimilmente entender obrando con cuidado y previsión, cabe considerar que tras vender el co-demandado Romero el inmueble en cuestión a Gianfranco Michieletto, cobrar íntegramente su precio, y otorgarle la posesión pacífica y libre de ocupantes, quedó únicamente latente su obligación de escriturar.

Siguiendo dicho desarrollo argumental y teniendo en cuenta el expreso reconocimiento que Romero efectúa en la Escritura Pública Nº 639 antes aludida, considero que en su trato este no fue parte en la operación realizada por Michieletto a Scaglione habiéndoselo mencionado únicamente a efectos de quedar debidamente detallado las circunstancias inherentes al tracto registral, al modo en que ha sido hecha tradición de la posesión y a la forma en que se instrumentaría la escritura traslativa de dominio.

Ello adquiere en la especie singular importancia pues siendo a su respecto dicho negocio jurídico *res inter alios* acta, razón será reconocer que Romero carece de legitimación para cuestionar, objetar, y aun solicitar se interprete el alcance o efectos de lo estipulado en el convenio en el que no es parte.

Tómese en cuenta, que tal inteligencia es reconocida por el propio codemandado Romero, quien a lo largo de los obrados sostiene haber vendido el bien en "dos" oportunidades.

Además, no puedo obviar, que la actitud que ahora pretende sostener el quejoso va contra la doctrina de sus propios actos. Y ello es así, pues surge de la cláusula 4ª del boleto de fs. 4 y de los términos en que se plasmara la escritura pública *ut supra* aludida, que el plazo para escriturar era incierto, circunstancia no menor pues en su caso, ello le imponía también el deber de arbitrar los medios para que la escrituración se concretara a favor de Michieletto.

En tal contexto he sostenido *in re* 451521/06, que en los casos de escrituración para que la mora se produzca es necesario urgir al escribano para que señale la fecha del acto, a fin de que cite a las partes, ya que la obligación de escriturar no depende enteramente de estas sino que se conecta con la intervención de un tercero necesario: el escribano. Ello así, no hay incumplimiento si el notario no señaló el día y la hora para el otorgamiento de la escritura, solución que se aplica al caso en que, como en el *sub lite*, se designó al escribano en el contrato (conf. Llambías, "Tratado Obligaciones", t. I, p. 131, nº 108 bis. CNCiv., sala A, ED, 65.489).

Es que en tal supuesto el carácter suspensivo del plazo establecido en el boleto de compraventa, la falta de fijación por el escribano de día y hora para la celebración de la escritura, y la inexistencia de citación a los contratantes, priva de efectos al mero transcurso del plazo a los fines de la constitución en mora de las partes en la obligación de escriturar (conf. en tal sentido CNCiv., sala D, voto del Dr. Galmarini, *in re*, 238995 del 25-8-98).

De tal manera, al estar obligadas ambas partes a instar el acto escriturario, entiendo que Michieletto –y por carácter transitivo quienes lo sucedieran en sus derechos–, no incumplieron la obligación asumida; ni perdieron la facultad de escriturar, máxime si se

toma en cuenta que dicho acto se intentó concretar dentro del plazo especialmente acordado por el agraviado en el poder de mención.

Desde otra óptica, tomo también en consideración que jurisprudencialmente se ha sostenido que el recibo del íntegro precio de la compraventa concertada por boleto y la negativa del vendedor a restituirlo, importa reconocimiento tácito de las obligaciones prometidas como contraprestación, que impide se declaren prescriptas las por él asumidas, como ser, efectuar la tradición y otorgar la escritura pública. Es que al contrariar tal actitud el principio de buena fe, obsta al planteo de prescripción sea por vía de acción o de excepción (conf. en tal sentido CNACC, *in re*, "Tulsa SACIFI c. Farkas, Stanisnalos s/acción declarativa", del 10-10-89).

Lo hasta aquí expuesto me lleva a señalar que la actitud que el Sr. Romero debió seguir frente a la situación que esgrime en defensa de la postura que asume, fue la de arbitrar los medios para que la escritura se concretara o, en su caso, si consideró que pudiera haber algún incumplimiento contractual, resolver la operación. Más en modo alguno el mero tiempo transcurrido, la deuda fiscal, o los apremios económicos que pudiere haber tenido, justifican o lo habilitaban para poder disponer –como lo hizo–, de un bien que ya no le pertenecía (conf. artículo 1329, CC).

Tómese en consideración que, al no poder transmitirse a otro, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba sobre un objeto, conlleva como resultado a que Romero no tenía la posibilidad de vender por segunda vez el bien.

Así no he de obviar, que habiendo dicho co-demandado transmitido liminarmente la "posesión" a Michieletto, ello le impidió hacer tradición alguna de esta a Mihovilovic.

Tal situación es de singular importancia habida cuenta de que la adquisición dominial que sostienen los co-demandados Romero/Mihovilovic derivada del negocio jurídico que celebraran, no se perfeccionó por faltar un recaudo esencial para que aquélla opere, el "modo suficiente" (conf. artículos 577 2401, 2601 y 3270, *cód. cit.*).

Dentro de tal línea argumental, forzoso es colegir, que los restantes reparos expresados por los quejosos, pierden virtualidad jurídica.

A mayor abundamiento, diré que aun en su caso, aquéllos no habrían de prosperar.

En efecto, el haber incoado el adquirente el expediente por daños y perjuicios con antelación a la simulación de ningún modo puede llevar a considerar que descalifique al último proceso, siendo ello así pues no existe causa o norma alguna que impida al actor ejercitar su derecho en la forma que lo hizo. Además, sin perjuicio del encuadre que iura novit curia el magistrado de grado realizara, no puede obviarse que al haber el accio-

nante denunciado su conexidad con estos obrados en momentos de iniciar el segundo expediente (circunstancia que en definitiva motivara la acumulación de los procesos), ello impuso también que el *iudex a quo* debiera hacer una interpretación armónica de las pretensiones esgrimidas en ambas causas, canalizándolas congruentemente en la forma que lo hiciera.

Desde otra óptica, tomando en cuenta las constancias que emergen de los obrados considero que la parte actora tomó efectivo conocimiento del acto que ataca –ante la falta de otros elementos probatorios en tal sentido– con la expedición del informe de dominio que gestionara la escribana co-demandada el 20-11-96 (conf. contest. 3º y 4º posición de fs. 301 y copia certificada que luce a fs. 16), por lo que –aun en su caso–, la mediación iniciada en febrero de 1997, y la ulterior promoción de la demanda incoada en abril del mismo año, resultaron oportunas a la luz de lo normado en el artículo 4030 del cód. civil y la doc trina plenaria del fuero que emerge de los autos: “Glusberg, Santiago s/concurso c. Jorio, Carlos s/sucesión” del 10-12-82 cuya aplicación al caso sub examen deviene obligatoria de conformidad con lo dispuesto por el artículo 303 del cód. adjetivo.

Además no se advierte en la especie, que los mandatarios hubieren excedido los términos conferidos en el mandato, por lo que además de resultar irrelevante lo expuesto sobre el particular, mal puede causar agravio alguno al quejoso que deba ser reparado en esta instancia.

Por otro lado, no puedo dejar de mencionar, que para decidir si ha existido un supuesto de simulación, cabe evaluar la prueba producida vinculando los diversos datos que surgen de aquélla, pues la presunción debe fundarse en hechos reales y probados además de revestir los requisitos de gravedad, precisión y –en caso de ser varios– concordancia.

Tampoco he de obviar que de acuerdo a la teoría de las cargas probatorias dinámicas, a los demandados por simulación de un acto jurídico por un tercero ajeno a él, no les es suficiente negar la existencia de los hechos fundantes que este alegó, ni afirmar la sinceridad del susodicho acto atacado, puesto que se les hace necesario, e imprescindible, aportar pruebas que convenzan de la honestidad del negocio cuestionado, lo que en la especie no ocurre (conf. en tal sentido CNCiv., sala G, voto del Dr. Bellucci, *in re*: 219075 del 15-9-97).

También considero que la circunstancia de que en la escritura de venta se haya manifestado que el precio fue recibido con anterioridad, constituye un indicio de la simulación del acto, habida cuenta de que 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 compraven-

ta, al no permitir que el escribano autorizante compruebe la realidad de un pago que sería un relevante vestigio de la sinceridad del negocio.

Por otro lado, la presencia de un precio vil o desproporcionado, que no guarda relación con el valor de la cosa enajenada, si bien aisladamente considerado podría no decidir en la simulación del acto, vinculado con otras circunstancias como las descritas en la especie adquiere una propia y singular relevancia, al extremo de declararse que resulta además un factor decisivo para aceptar la simulación "la evidente desproporción existente entre el precio convenido en la operación y el valor del inmueble" (conf. en tal sentido CNCiv., sala F, ED, 13-29; ídem, sala L, *in re*: 044401 del 4-11-92).

En tal inteligencia no puedo omitir considerar que la operación inmobiliaria que sostienen Romero/Mihovilovic habría tenido como precio la suma de \$10.000 (ver asiento N° 4, certificado registral que luce en copia certificada obrante a fs. 17 vta./8); y que de acuerdo a la pericia obrante a fs. 333/45, cuyos términos fueran consentidos por las partes, el valor –solamente– del terreno a noviembre de 1994 era de \$111.888. Corrobora también la diferencia existente con un margen aún mayor, las tasaciones que en copia lucen a fs. 275 del expediente de simulación (fs. 4 del exhorto) por US\$200.000 y fs. 277 de igual expediente (fs. 6 del exhorto) por US\$160.000, las que fueran reconocidas por quienes las expidieran, Sres. Baltazar Héctor Fernández y Héctor Valeriano Barrientos, a fs. 301/2 del expediente N° 28.506/1997.

Téngase también en cuenta que de acuerdo al informe que vierte la Municipalidad de Río Grande a fs. 211/15 la valuación fiscal del terreno al año 1994 era de \$55.512,77, no pudiendo omitir considerar que el pretenso precio de la operatoria ni siquiera llega al quinto de dicho monto, lo que no resiste el menor análisis.

A ello se suma que el quejoso sostiene como pretenso formador del precio de la segunda operatoria las obras de infraestructura que dice haber realizado, no pudiendo dejar de considerar, que dicha circunstancia en modo alguno puede brindar al vendedor un beneficio económico ni, en su caso, compensación de ninguna especie con el valor de plaza.

Además, aun en la hipótesis, de que Romero hubiera podido creer efectiva y realmente que el bien hubiera vuelto a ser propio, no aparece razonablemente lógico que no intentara obtener por él una renta mensual manteniéndolo, o procurara un mayor margen de ganancia en el precio que le permitiera superar holgadamente el estado de necesidad económica que aduce, circunstancias estas que hacen perder seriedad a la postura que asumen.

Ello así los reparos en tal sentido no han de prosperar.

En cuanto a los agravios expresados respecto de las costas diré, que el ordenamiento legal vigente ha receptado en su artículo 68 como pauta de imposición, el principio objetivo de que las mismas deben ser soportadas por el derrotado, por cuanto se pretende que el vencedor quede incólume en su patrimonio si le ha sido necesario demandar o defenderse frente a una pretensión lesiva a sus derechos habiéndose demostrado que le asistía razón en el planteo.

Ahora bien, dicho principio no es absoluto, por cuanto la primera de las normas mencionadas faculta al magistrado interviniente a eximir total o parcialmente al derrotado de esta responsabilidad, siempre que encontrare mérito para ello, debiendo en tal caso expresar las razones en su pronunciamiento.

En el *sub lite*, valoradas las constancias obrantes en el expediente, no se advierte la existencia de *circunstancias objetivas* que demuestren justificación alguna que torne viable la aplicación de la excepcional eximición legalmente prevista en el segundo párrafo del artículo 68 cit.

Consecuencia de ello, razón será reconocer, que el temperamento adoptado por el magistrado de grado sobre el particular se encuentra también ajustado a derecho.

Por otro lado, las restantes cuestiones introducidas no constituyen –a criterio del suscripto– una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que los quejosos consideran equivocadas sino una mera disconformidad con lo decidido insuficiente por sí para tener por cumplido el recaudo que estatuye el artículo 265 del ritual.

Por ello, los agravios en vista deben ser desestimados proponiendo al Acuerdo confirmar el decisorio en crisis.

Por los fundamentos expuestos voto entonces, porque se confirme la sentencia de primera instancia en todo lo que se decide, manda y fuera materia de agravios; y porque se impongan las costas de la Alzada a los recurrentes perdidosos (artículo 68, CPCC).

Las doctoras *Díaz y Hernández* por las consideraciones y razones aducidas por el doctor *Ameal*, votan en el mismo sentido a la cuestión propuesta.

Y *Visto* lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo transcrito precedentemente por unanimidad de votos, el tribunal decide: confirmar la sentencia de primera instancia en todo lo que se decide, manda y fuera materia de agravios; imponer las costas de la Alzada a los recurrentes perdidosos (artículo 68, CPCC). Difírase la regulación de honorarios de Alzada para su oportunidad. Regístrese, notifíquese y devuélvase. - *Oscar J. Ameal*. - *Silvia A. Díaz*. - *Lidia B. Hernández* (Sec.: Paola Guisado).