C4ª CC Córdoba, 11/05/2010. - A., M. E. y otros c. A., I. G. - Recurso de Apelación Exped. Interior (Civil) - 1693659/36

**Simulación:**  
Configuración: prueba.

En la Ciudad de Córdoba a 11 días del mes de Mayo de dos mil diez, se reunieron los Señores Vocales de la Excma. Cámara Cuarta de Apelaciones en lo Civil y Comercial y en presencia de la Secretaria Tribunal [*sic*] a fin de dictar Sentencia eµn Acuerdo Público en autos “A., M. E. y otros c/ A., I. G. - Recurso Apelación Exped. Interior (civil) - 1693659/36”, con motivo del recurso de apelación interpuesto por el demandado, en contra de la Sentencia número Quinientos Sesenta y Cuatro de fecha treinta de diciembre de dos mil ocho, dictada por la Dra. Susana E. Martínez Gavier, Juez de Primera Instancia Civil, Comercial, de Conciliación y Familia de la ciudad de Río Segundo, cuya parte resolutiva reza: “I) Hacer lugar a la presente demanda incoada por los Sres. M. E. A., R. C. A., C. A. A., M. T. A., M. T. A. y G. H. A., en contra del Sr. I. G. A., y en consecuencia revocar el acto simulado de venta celebrada mediante escritura pública N° 40, del 12.04.01, por la escribana Lucía N. Bialet, titular del registro N° 345. efectuado por la Sra. M. P. B. de A. a favor del Sr. I. G. A., En la Ciudad de Córdoba a 11 días del mes de Mayo de dos mil diez, se reunieron los Señores Vocales de la Excma. Cámara Cuarta de Apelaciones en lo Civil y Comercial y en presencia de la Secretaria Tribunal [*sic*] a fin de dictar Sentencia eµn Acuerdo Público en autos “A., M. E. y otros c/ A., I. G. - Recurso Apelación Exped. Interior (civil) - 1693659/36”, con motivo del recurso de apelación interpuesto por el demandado, en contra de la Sentencia número Quinientos Sesenta y Cuatro de fecha treinta de diciembre de dos mil ocho, dictada por la Dra. Susana E. Martínez Gavier, Juez de Primera Instancia Civil, Comercial, de Conciliación y Familia de la ciudad de Río Segundo, cuya parte resolutiva reza: “I) Hacer lugar a la presente demanda incoada por los Sres. M. E. A., R. C. A., C. A. A., M. T. A., M. T. A. y G. H. A., en contra del Sr. I. G. A., y en consecuencia revocar el acto simulado de venta celebrada mediante escritura pública N° 40, del 12.04.01, por la escribana Lucía N. Bialet, titular del registro N° 345. efectuado por la Sra. M. P. B. de A. a favor del Sr. I. G. A., vta.).

La contradicción es evidente, en primer término afirma la existencia del pago, por comentarios de la señora de A. (testigo de oídas) y luego afirma haber visto el pago.

Esta circunstancia torna descartable el testimonio a los fines.

En cambio el testimonio de V. A. del B. desestimado en primer grado por resultar poco claro, es, por el contrario, valorable.

Lo que sucede es que de ese testimonio puede extraerse que el testigo sabía de la intención de la señora B. de venderle el campo a su hijo, porque era el único que se había quedado con ella; que el testigo le prestó plata al señor A. y que los acompañó a Oncativo, para escriturar, oportunidad en la cual “andaban con la plata en la Escribanía” (fs. 88).

Es el caso que el testigo refiere a $ 10.000, aunque no lo puede asegurar, y que el préstamo fue primero de $ 8.000 y luego de $ 2.000.

Sin embargo, de la escritura obrante a fs. 19/21 surge que el precio fue de $ 4.000 entregados ante la Notaria, de modo que no es dable apartarse de ese dato. Mas, que se haya pagado ese monto no significa, sin más, que la simulación no exista.

Cuadra advertir que el demandado, al responder el libelo introductivo de la pretensión, afirmó haber abonado primero $ 5.000 y luego, en la escrituración $ 4.000.

El apelante se agravia de que no se considere válido el recibo que en copia se incorpora a fs. 102, por el que se deja constancia del pago de la primera suma mencionada. Pero es el caso que las razones expuestas por la señora Juez *a quo* se adecuan al ordenamiento legal.

En efecto, la sentenciante destacó que la certificación notarial no fue certificada en el libro de intervenciones, postura compartida por esta Cámara en otra oportunidad (*in re* “Tercería de dominio de Rubén José Rudecindo Sosa y Mario E. Cargo en: Alborada S.R.L. c. María Angélica Avalle de Bosco - Ejecutivo”, sent. Nº 26 del 6/03/03).

Es real que en el mencionado recibo aparece certificada la firma de quien se sindica como vendedora, por el escribano interviniente, pero para que tal certificación adquiera el carácter de instrumento público, debe haber sido expedida, además de los restantes recaudos, conforme las formalidades que la ley prevé (arg. art. 986, C.C.).

Y en el caso se advierte la inobservancia del art. 13 de la ley 4183, que regula la actividad notarial en la Provincia, en la que se impone que la gestión debe constar en el libro de intervenciones (art. 19, inc. a y 20 del D. 2259/75).

Esta imposición legal, que procura asegurar la regularidad del acto, se constituye en un *prius* insuperable para acordar fuerza probatoria irrebatible a esta parte del instrumento (salvo declaración de falsedad, art. 993, C.C.).

De tal modo, el recibo no vale como instrumento público.

Y no es real que la contraria no lo haya impugnado. Por el contrario, al contestar la vista corrida, fue expresamente cuestionado, en cuanto a su carácter de instrumento público, como también se negó la firma que se adjudica a la madre de los actores (fs. 111/111 vta.). El oferente de tal prueba no completó las diligencias probatorias necesarias para acordarle efecto al instrumento en cuestión. Luego, no es válido para sostener su postura defensiva.

Con relación al precio pagado, debe estarse, entonces, sólo al que logró acreditarse como abonado en el acto escriturario, esto es la suma de pesos cuatro mil.

De tal modo, sobre esa base debe establecerse si se está ante un precio vil, para establecer los alcances de este indicio.

El apelante aduce que no se consideraron las constancias de la división de condominio habida entre las partes con relación a otro campo de similares características al de autos, en el cual la tasación de la inmobiliaria al 27.8.2000 era de $ 1.600 la hectárea (fs. 118).

Siendo así, y tomando esa base, multiplicada por las 6 hs. arroja un monto de $ 9600, superior en el doble al precio acreditado como abonado en autos ($ 4.000).

En suma, subsiste el cuadro probatorio tenido en cuenta en primer grado, el que incluye entre los indicios el hecho del parentesco entre los contratantes, la intención de favorecer a uno de sus hijos, la escasa capacidad económica de este último, la sede de la Notaría elegida para certificar el supuesto pago previo a la escrituración, etc.

Por ende, cuadra rechazar la apelación, con costas al vencido.

Así voto.

A la primera cuestión planteada el Sr. vocal Dr. *Miguel Ángel Bustos Argañarás* dijo:

Adhiero a las conclusiones y fundamentos a que arriba el Sr. Vocal del primer voto, en consecuencia, a la primera cuestión voto en idéntico sentido.

A la primera cuestión planteada la sra. vocal Dra. *Cristina E. González De La Vega* dijo:

Adhiero a las conclusiones y fundamentos a que arriba el Sr. Vocal del primer voto, en consecuencia, a la primera cuestión voto en idéntico sentido.

A la segunda cuestión planteada, el señor vocal Dr. *Raul E. Fernández*, dijo:

Corresponde rechazar el recurso de apelación, con costas al vencido.

Estimar los honorarios del Dr. Jorge O. Gallará, en el ...% del término medio del art. 36, Ley 9459.

Así voto.

A la segunda cuestión planteada el Sr. vocal Dr. *Miguel Ángel Bustos Argañarás* dijo:

Adhiero a las conclusiones y fundamentos a que arriba el Sr. Vocal del primer voto, en consecuencia, a la segunda cuestión voto en idéntico sentido.

A la segunda cuestión planteada la Sra. vocal Dra. *Cristina E. González De La Vega* dijo:

Adhiero a las conclusiones y fundamentos a que arriba el Sr. Vocal del primer voto, en consecuencia, a la segunda cuestión voto en idéntico sentido.

Por ello,

Se Resuelve:

1) Rechazar el recurso de apelación, con costas al vencido.

2) Estimar los honorarios del Dr. Jorge O. Gallará, en el ...% del término medio del art. 36, ley 9459.

Protocolícese, hágase saber, dése copia y bajen. – *Raúl E. Fernández. – Miguel Á. Bustos Argañarás. – Cristina E. González de la Vega*.