



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

Expediente N°25.490/2016 “H., L. M. y otro c/ D. M., P. A. y otro s/ Simulación” y Expediente N° 25495/2016 “N. A., C. M. c/ D. M., P. A. y otro s/ Simulación”. Juzgado N° 52.-

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los días del mes de agosto de dos mil veintiuno reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excma. Cámara Nacional de la Apelaciones en lo Civil, Sala “D”, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados ““H., L. M. y otro c/ D. M., P. A. y otro s/ Simulación” y Expediente “N. A., C. M. c/ D. M., P. A. y otro s/ Simulación”.”, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:

¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: señores jueces de Cámara doctores Patricia Barbieri, Gastón Matías Polo Olivera y Gabriel Gerardo Rolleri.

A la cuestión propuesta la doctora Patricia Barbieri, dijo:

I) Apelación y Agravios.

Contra la sentencia dictada con fecha 2/07/2020 que admite las demandas entabladas por L. M. H. y C. M. N. A. y declara nula la operación de compraventa realizada entre el demandado P. D. M. y la coaccionada L. N. Á., apeló D. M. en ambos expedientes con fecha 13/7/20, con recursos concedidos libremente el 23/9/20 en la causa “H.” y el 10/10/20 en la causa “N. A.” y expresó agravios el 11/3/21 (escrito que reprodujo para ambas causas), los que fueron contestados solo por L. H. el 18/3/21 en el juicio iniciado por ella.

Se queja el demandado por la admisión de la pretensión de los actores resuelta en la sentencia. Critica los argumentos a los que ha



arribado el magistrado referente al cumplimiento de las obligaciones alimentarias para con su hijo L. D. M. en cuanto a que “No surgen de las actuaciones aportadas que se hubiese resuelto lo pertinente en relación a la liquidación que fuera oportunamente impugnada. Cabe resaltar que la impugnación abarcaba cuotas mensuales correspondientes al período septiembre 2013/diciembre 2014.- Tampoco surge de dichos actuados que se hubiese aprobado liquidación alguna”. Sostiene que para tener un interés legítimo y asumir el rol de accionante en una demanda como la que nos ocupa, se debe ineludiblemente, corporizar la calidad de “Acreedor” y según el detalle evaluado por el Sr. Juez de instancia inferior, no hay tal calidad de acreedor, ni aun en representación de su hijo menor, a la fecha en que se intentara la demanda. Dice que ni H. ni el Sr. N. A., abogado de la primea, son acreedores del dicente, pues no hay deudas pendientes y por lo tanto no están legitimados para el presente reclamo. Enfatiza que la acción de simulación ha sido tomada con un carácter instrumental, con la clara intención de asegurar el posible resultado otras causas iniciadas, con potenciales sentencias cuyos procesos aún están en trámite, tornándose el fallo en crisis en una conculcación de la libertad que irroga el derecho de propiedad del suscripto. Asimismo, sostiene que no se ha redargüido de falso el instrumento público que instrumentara la operación ni se ha cuestionado la conducta del notario interviniente, por consiguiente, la escritura de fecha 24 de noviembre de 2015 es formalmente válida, dado que fuera otorgada con los requisitos previstos en los arts. 969 y 1017 del Código Civil y Comercial. Así entiende que la acción de simulación, no puede ser independiente de la redargución de falsedad que forzosamente se debe interponer contra el instrumento público, ya que, de lo contrario, aquel mantiene su validez y fehaciencia. Agrega que, en el caso, no hay interés concreto, actual y válido de parte de los actores para iniciar la demanda de simulación, quedando en solo





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

simples expectativas de lograr éxito en otros juicios que han iniciado. Máxime cuando con esta compraventa que se ha intentado su simulación no se les ha irrigado a los reclamantes, ni a su propio hijo ningún perjuicio futuro. Y que tampoco ningún derecho se les afectará, ya que ostenta a mi favor, ahorros derivados de su actividad profesional, como también los correspondientes al producto de la compraventa, y otros bienes tangibles y registrables como un automóvil. En síntesis, tratándose que el acto de la compraventa de fecha 24/11/2015, se ha implementado con los requisitos legales y no era ilícito el acto de disposición patrimonial, ni perjudicaba a terceros, dado que ningún perjuicio les ha ocasionado ni al letrado ni a su hijo, ni a su progenitora, es que solicita la modificación de la sentencia. En otro agravio aduce que está enfrentado con la codemandada L. N. Á. en más de una causa judicial por lo que ni a la fecha de la escritura considerada simulada, ni actualmente tienen trato de amistad ni convivencia, quedando sin sustento el argumento de amistad convivencial invocado en la sentencia. Sobre ello, menciona que ya el 13 de abril de 2015, la Sra. L. N. Á., inició en su contra, un proceso por Violencia Domestica, que determino su expulsión momentánea del departamento en que convivían. Finalmente, con relación a la demanda iniciada por el letrado N. A. resalta que ya ha percibido con anterioridad al fallo en crisis la suma que se le adeudaba en concepto de honorarios en el juicio de alimentos, por su labor hasta el dictado de la sentencia de segunda instancia (\$16.300,97, retirados el 18 de octubre de 2016) y aun considerando que nada se le adeuda, igualmente se reputa como admisible su demanda por simulación en su carácter de potencial acreedor de los accionados, en concepto de costas, ante la eventualidad de un resultado favorable en la acción de daños. Se agravia de tal decisión puesto que, con este criterio, cualquier persona que aduce una acreencia aun “potencial” podría iniciar un juicio de simulación y hacer caer actos jurídicos formales,



generando un riesgo mayúsculo, finiquitando en que todo acto estaría sospechado de anulable por simulación. Concluye que nada debe hasta el día de presentación de las quejas, ni en concepto de alimentos, ni honorarios, y por ello, nadie de los que han participado en calidad de actora, puede investir el estatus de acreedor. Pide se revoque la sentencia y rechacen las demandas con costas a los vencidos.

II) Antecedentes y Pronunciamiento.

1) Expte “H.”:

L. M. H., por sí y en representación de su hijo menor L. D. M. inició demanda de simulación contra P. A. D. M. y L. N. Á., con relación a la compraventa, efectuada el 24 de noviembre de 2015, de la UF N° 6 del inmueble sito en Matheu 1040 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, solicitando se declare la nulidad de la transferencia. Relató que existe un juicio de alimentos iniciado con fecha 17 de octubre de 2013 contra D. M. en el que el 20/5/2015 se dictó sentencia de grado, condenando progenitor a abonar las cuotas devengadas durante el trámite del proceso, fallo que fue confirmado por esta Sala D con fecha 14/12/15. Agregó que, según surge del juicio de alimentos, la codemandada Á., quien resultaba pareja del Sr. D. M. fue la adquirente del inmueble en cuestión y que la compraventa cuestionada es una operación simulada y fraudulenta por la que el deudor intentó insolventarse.

Patricio D. M. contestó la demanda. Explicó que las dificultades económicas derivadas de la pérdida de su trabajo, en el mes de octubre de 2014, lo llevaron a tener que vender su departamento, que el precio obtenido no fue vil, teniendo en cuenta el valor del dólar oficial (\$9,20), que el precio fue abonado en efectivo en presencia del escribano y que no se atacó de falsedad dicho instrumento. Agregó que tiene en su poder gran parte de la suma





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

recibida y que desde el mes de mayo de 2016 está al frente de la gerencia de A.T.& T., con un sueldo que puede ser embargado por autoridad judicial. Adujo que la actora vive en un departamento propiedad de la madre del demandado, por lo cual sigue cumpliendo parcialmente la sentencia de alimentos. Precisó que la actora carece de una cifra líquida y exigible, lo que demuestra su voluntad de judicialización de sus pretensos derechos como forma de vulnerar los suyos. Pidió el rechazo de la demanda, con costas.

L. N. Á. contestó la demanda y dio su versión de los hechos. Explicó que fue pareja en su momento del Sr. D. M., con quien desde antes mantenía una relación de amistad. Que el nombrado con motivo de la pérdida de su trabajo, había comenzado a contraer deudas, incluso con familiares de la suscripta y que la compra cuestionada fue propuesta por D. M. para compensar dichos compromisos. Que el precio de la operación representaba, a la fecha de la escritura, la suma de U\$S 53.000 y justificó su capacidad económica en el hecho de que su familia vendió otro inmueble en la calle Mario Bravo 58, con parte de cuyo monto adquirió el bien objeto de estos autos. Pidió el rechazo de la demanda con expresa imposición de costas a la actora.

A su turno la Defensora de Menores asumió la representación del menor L. D. M. haciendo hincapié respecto a la legitimación para reclamar los alimentos atrasados debidos al menor, adhiriendo a la pretensión de H.

2) Expte “N. A.”:

El Dr. Christian M. N. A. inició demanda de simulación contra P. A. D. M. y L. N. Á., con relación a la compraventa, efectuada el 24/11/2015, de la UF N° 6 del inmueble sito en Matheu 1040 de CABA, solicitando se declare la nulidad de la transferencia. Explicó que en el juicio de alimentos iniciado por Sra. L. M. H. se le regularon la suma de \$ 8.000 en concepto de honorarios como letrado patrocinante de la parte actora. Agregó que la Cámara, con fecha 14



de diciembre de 2015, elevó los mismos a la suma de \$9.000. Añadió que en la causa de alimentos surge que Álvarez es pareja del Sr. P. D. M. y que la compraventa cuestionada es una operación simulada y fraudulenta por la que el deudor intentó insolventarse. Da las razones por las que se encuentra legitimado para petitionar, como acreedor del demandado D. M. y esgrime el cumplimiento de todos los requisitos para la procedencia de la demanda. Dedujo, subsidiariamente la acción pauliana.

L. N. Á. contestó demanda. Sostuvo que fue pareja en su momento con el Sr. D. M., con quien hubo de mantener una relación de amistad desde mucho tiempo. Que D. M., con motivo de la pérdida de su trabajo, había comenzado a contraer deudas, incluso con familiares de la dicente y que la compra cuestionada fue propuesta por el restante codemandado para compensar dichas deudas. Agregó que el precio de la operación representaba, a la época, la suma de U\$S 53.000 y justificó su capacidad económica en el hecho de que su familia vendió otro inmueble en la calle Mario Bravo 58, con parte de cuyo monto adquirió el bien objeto de estos autos.

P. A. D. M. también contestó la acción. Planteó excepción de falta de legitimación activa. Cuestionó la supuesta deuda que invoca el accionante. Agregó que en el juicio de alimentos dio en pago el monto de sus honorarios, por lo que no adeudándosele ningún crédito y resultando la compraventa un acto lícito, sobre el que no se requirió su redargución de falsedad, el actor carece de legitimación para su acción, por falta de interés y de perjuicio. Añadió que la regulación de honorarios del actor no se hallaba firme al tiempo de realizarse la operación cuestionada por lo que no había mora de su parte.

3) La sentenciante de grado admitió las demandas incoadas declarando nula la operación de compraventa mencionada pues consideró probada la simulación, con costas a los demandados vencidos.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

III) La Solución.

1) En primer lugar debo señalar que conforme ha sido sostenido reiteradamente, no me encuentro obligada a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN, Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225, etc.).

Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el mismo (CSJN, Fallos: 274:113; 280:320; 144:611).

2) En segundo término he de señalar que los agravios expuestos por el demandado no constituyen una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considera equivocadas (conf. art. 265 CPCC); y por ende, insuficientes para descalificar los argumentos que lo sustentan.

Lo concreto se refiere a decir cuál es el agravio, en tanto que lo razonado se dirige a la exposición de porqué se configura el agravio. Esto último consiste en precisar, punto por punto, los pretendidos errores, omisiones y demás deficiencias que se atribuyen al fallo, especificando con exactitud los fundamentos de esas objeciones. Es decir, deben refutarse las conclusiones de hecho y de derecho que vertebran la decisión del a-quo, a través de la exposición de las circunstancias jurídicas por las cuales se tacha de erróneo el pronunciamiento (conf. Morello-Sosa-Berizonce, “Códigos Procesales...”, t.III, p. 351 y sus citas).

Y eso es precisamente lo que sucede en la especie. El apelante en su escrito de queja se limita a expresar una mera disconformidad con la conclusión arribada y una discrepancia subjetiva con la apreciación de las fundadas circunstancias reseñadas en el fallo, que se aprecian insuficientes para conmovérselo.



No obstante, y por el debido respeto que me merece el derecho de defensa de las partes, habré de avocarme al tratamiento de los agravios expresados por el recurrente.

3) Entrando a la primera cuestión planteada por el demandado, de acuerdo a la doctrina dominante en materia de simulación, **los legitimados para intentar la nulidad** en la hipótesis en que es planteada por terceros ajenos al acto reputado como simulado, cuentan con aptitud aquellos que posean un **derecho actual o meramente eventual**. Con este proceso se busca integrar el patrimonio, que opera como prenda común de los acreedores, por lo que cualquiera que posea un *crédito actual o eventual contra quien se intenta desprender de un bien* a través del acto engañoso, posee cualidad suficiente como para ejercer la acción respectiva. De ahí que no resulte indispensable demostrar la existencia de un crédito actual y exigible como presupuesto del reclamo.

En tal sentido, se ha sostenido que corresponde acordar dicha acción a cualquiera que tenga interés en tal declaración, tanto si se trata de un derecho subjetivo actual y aun eventual (SCBuenos Aires, 17/11/1976, ED 72-154; CNCiv. Sala L, 8/8/94, JA 1996-I, 619; CApel. Civ. y Com., Rosario, sala IV, 15/9/1993, JA 1995-IV, síntesis), bastando con que el acto impugnado entrañe un peligro de hacer perder un derecho o de no poder utilizar una facultad legal (ED 91-687; Rivera, Julio César, Instituciones de Derecho Civil, Buenos Aires, Abeledo Perrot, 2004, tomo II, pág. 808).

Se ha sostenido también que los acreedores con fecha posterior al acto también se encuentran legitimados para cuestionarlo, circunstancia que marca una diferencia sustancial con el supuesto de la acción revocatoria (Rivera, op. y loc. cit.). De ahí que una posible ausencia de legitimación de esta última, no sería tal en aquélla.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

Por otro lado, la legitimación activa para iniciar esta acción se encuentra regulada en el art. 336 del CCyC donde se habilita a accionar a “*los terceros cuyos derechos o intereses legítimos son afectados por el acto simulado*”. Dicha calidad debe ser acreditada por el accionante y no es necesario que del acto se haya derivado un “daño”, sino que haya una seria amenaza de daño (por ej, acción de un acreedor condicional) (Cf. Revista del Notarido N° 93, año 2016/01 pag,48).

Sobre la base de lo expuesto, poco importa que el Sr. D. M., como deudor alimentario del hijo de la actora –por quién ella actúa-, hubiese integrado la totalidad de la deuda alimentaria devengada a la fecha del dictado de la sentencia mediante el embargo del sueldo del mismo (conforme se acredita con las constancias de la causa sobre alimentos que tengo a la vista) si es que se advierte que subsiste la prestación que se devenga mes a mes, lo que genera un interés legítimo de la acreedora de conservar bienes tangibles en el patrimonio de su deudor, ejerciendo las acciones de integración del patrimonio que correspondan, a fin de evitar su eventual insolvencia futura como modo de garantizarse el cobro eventual de toda acreencia.

Misma solución corresponde con relación al reclamo formulado por el accionante en la causa “N. A.” pues el letrado en esa causa, continúa patrocinando a la actora y además se observa que logró cobrar sus honorarios profesionales mediante un incidente de ejecución de honorarios del año 2019, por lo que podemos pensar que también quiere resguardar sus derechos para un futuro cobro de emolumentos.

A tales elementos se añade, sólo a título enunciativo y como factor indicativo de la prudencia del obrar de los actores, que a la fecha existe además un reclamo por daños y perjuicios derivados de la relación de pareja que unía a D. M. con H., el que se encuentra



próximo al dictado de la sentencia de grado (se clausuró el período probatorio y se colocaron los autos en estado para alegar). En este escenario, resulta por demás evidente que ambos reclamantes por derecho propio, y la Sra. H. en representación del reclamo por alimentos debidos a su hijo L. de 12 años de edad al día de hoy -nacido el 18/6/2009- (es decir que aún cuentan por varios años de razonable expectativa de continuar requiriendo la cobertura de una asistencia mensual mientras dure la edad legal que obliga a sus progenitores a abonarles alimentos), cuentan con legitimación activa como para promover la acción de simulación que aquí se decide.

En el mismo sentido se ha dicho que aparece así en un devenir ineludible el otorgamiento de la legitimación para la acción que permita desandar esa viciada voluntad, a cualquiera que tenga interés en tal declaración, tanto si se trata de un derecho subjetivo actual y aun eventual, como en el caso de hacer perder ese derecho o no poder utilizar una facultad legal, debiendo calificarse que la finalidad ha de ser de reparar un perjuicio cierto y real o un derecho conculcado. Y el interés ha de consistir en la necesidad de recurrir a los órganos jurisdiccionales para alcanzar el fin perseguido o bien en la imposibilidad de tutelar jurídicamente el interés sustancial que se invoca, sin la intervención de aquellos órganos; en otras palabras, el interés requiere un estado tal de cosas que sin la intervención de los tribunales el actor sufriría un daño injusto, irreparable de otro modo (ver cita del 6/4/99; Id SAIJ: SUB0352790)

Es por tales argumentos que se desestimarán las defensas que objetaron la legitimación activa.

4) Seguido trataré las quejas respecto a la ausencia de pedido de **redargución de falsedad** de la escritura pública, imputado a los actores.

Prescribe el artículo 296 CCyC, “El instrumento público hace plena fe: a) en cuanto a que se ha realizado el acto, la fecha, el lugar y





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

los hechos que el oficial público enuncia como cumplidos por él o ante él hasta que sea declarado falso en juicio civil o criminal...”.

El contenido del documento notarial se integra con autenticaciones y autenticidades, que corresponden respectivamente a los hechos autenticados y a los hechos auténticos, siendo estos últimos los que representan las menciones auténticas y se traducen en aquellas declaraciones, atestaciones o certificaciones del notario relativas a los hechos que presencia o ejecuta en razón de su oficio y que están amparadas por la fe pública. En cambio, son hechos autenticados los que determinan autenticaciones de valor testimonial a los efectos de la impugnación, es decir, el contenido de las declaraciones de los sujetos documentales (cf. Pelosi, Carlos A., “El documento notarial”, págs. 320 y ss., 2ª ed. Astrea, Bs. As., 1992). Deviene impugnable el instrumento público “por falsedad ideológica si el notario faltare a la verdad al narrar los hechos con fuerza probatoria ocurridos en su presencia o cumplidos por él” (Pelosi, op. cit., pág. 337).

En cambio, con respecto a la realidad de los hechos que narran o declaran los sujetos instrumentales, el escribano no da fe de su sinceridad, por lo que puede ser impugnada mediante simple prueba en contrario.

Cuando lo que se invoca es la **simulación** del acto instrumentado en la escritura pública mas no la falsedad de ésta, no se halla en juego la responsabilidad del escribano. En el caso de la **simulación**, el escribano no puede garantizar la sinceridad de los hechos ni puede penetrar en la intención o voluntad íntima de los contratantes, lo cual es extraño a la fe del instrumento notarial. En otros términos, si se trata de una nulidad formal, la demanda deberá dirigirse también contra el escribano interviniente (conf. Borda, Guillermo A., “Tratado de Derecho Civil, - Parte General”-, 12a. ed. t. II, pág. 410 n° 1289-2).



La redargución de falsedad de una escritura pública pone en tela de juicio la sinceridad de lo afirmado por el escribano, mientras que la impugnación del negocio instrumentado pone en duda la sinceridad, perfección y eficacia de los hechos manifestados ante el escribano en virtud de la situación del sujeto, condiciones del objeto y sanidad de la causa que determinó a los contratantes a celebrar el acto. Cuando lo que está controvertido es la regular formación del negocio en lo que hace a sus elementos internos, no es apropiado tachar de falsedad al instrumento que puede ser auténtico, sino promover la nulidad, lo que sólo es posible iniciando una acción ordinaria, haciéndose innecesario que intervenga el notario y que se ponga en duda la fe pública de su actuación (conf. Cifuentes, Santos, “La intimidación como causal de nulidad de los negocios jurídicos”, Rev. del Notariado, N° 869, pág. 231).

Una línea de pensamiento coincidente enseña que en la mayoría de los casos, la **simulación** “...no es conocida por el notario interviniente en el instrumento vehículo del acto **simulado** y, por ello, la nulidad del acto -y, por ende, de la escritura- no generará su responsabilidad. Por ello (...) no es necesario integrar la litis con el escribano autorizante” (cf. MOISSET DE ESPANÉS, Luis - MARQUEZ, José Fernando, Nulidad de escrituras públicas. Responsabilidad del escribano y participación en el juicio, JA 2009-I-909).

Se ha dicho también que el hecho que el oficial público haya presenciado la entrega del dinero que conformaba el precio de la operación no convierte a las manifestaciones de voluntad allí exteriorizadas como incontrovertiblemente veraces, ni impide que se ponga en tela de juicio la sinceridad de las mismas, sin que para ello sea necesario recurrir al arbitrio de la redargución de falsedad del instrumento, ni a atacarlo de inválido por razones formales (cf. causa “GUZMAN, Héctor A. y Otros c/RAMIREZ, Cornelia Zulema





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

s/SIMULACION” (Sentencia Definitiva - CNCIV - Sala A - Nro. de Recurso: A187509 - Fecha: 9-8-1996 - Vocal Preopinante: Dr. MOLTENI).

Aplicando tales principios al caso de autos, se advierte que dada la naturaleza de la acción entablada no era forzoso el inicio del juicio de redargución de falsedad ni la integración de la litis con el escribano. Por tales razones, es que corresponde desestimar también las quejas vertidas por el recurrente sobre el punto en tratamiento.

5) Con respecto al fondo del asunto, es sabido que la simulación significa hacer aparecer lo que no es, mostrar una cosa que realmente no existe. El origen etimológico conforma este concepto: simular es hacer similar, dar aspecto y semejanza a lo no verdadero. Negocio simulado es el que tiene una apariencia contraria a la realidad, o porque no existe en absoluto, o porque es distinto de como aparece. Los requisitos del negocio simulado son tres: 1) declaración deliberadamente disconforme con la intención; 2) concertada de acuerdo entre las partes; 3) para engañar a terceros.

Se trata, sin lugar a dudas, de un acto engañoso respecto de terceros. Puede ser que sin finalidad “ilícita”, o sea, sin ánimo de perjudicar. Pero siempre es un engaño. El CCyC no la define (está regulada entre los arts. 333 y 337), y sigue teniendo vigencia la que Francesco FERRARA enunciara: “es la declaración de un contenido de voluntad no real, emitida conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquél que realmente se ha llevado a cabo” (cf. FERRARA, Francisco. “La simulación de los negocios jurídicos”, cit., p. 74.).

El acto simulado requiere del concurso de dos o más voluntades con la finalidad de engañar. En los actos unilaterales no puede haber



simulación, y –en todo caso- se tratará de un supuesto de reserva mental.

Sabido es que hay dos clases de simulación. La absoluta y relativa. Surge del art. 333 del CCyC, que reza: “*Caracterización. La simulación tiene lugar cuando se encubre el carácter jurídico de un acto bajo la apariencia de otro, o cuando el acto contiene cláusulas que no son sinceras, o fechas que no son verdaderas, o cuando por él se constituyen o transmiten derechos a personas interpuestas, que no son aquellas para quienes en realidad se constituyen o transmiten*”.

En la absoluta, no hay negocio oculto. Existe un acuerdo simulatorio, pero corrido el velo de la simulación las partes no han celebrado ningún acto. “Han querido dar una ilusión sin contenido” (Cf. CIFUENTES, Santos. “Negocio jurídico”. Ed. Astrea, 2º edición, Buenos Aires, 2.004, pág. 629 y ss.) por ej., fingir la venta de un inmueble para sustraerlo de la garantía patrimonial.

Y en la relativa, el acto aparente esconde otro acto real, diferente; una máscara que oculta la realidad que puede asumir varias modalidades (vg. simulación en la naturaleza del acto, simulación de elementos del acto o de su contenido, interposición de personas o interposición de personas que no constituye simulación) (cf. Revista Notarial N° 93 año 2016/01 Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba).

Así se dispone en el art. 334 del CCyCom. “Simulación lícita e ilícita. La simulación ilícita o que perjudica a un tercero provoca la nulidad del acto ostensible. Si el acto simulado encubre otro real, éste es plenamente eficaz si concurren los requisitos propios de su categoría y no es ilícito ni perjudica a un tercero. Las mismas disposiciones rigen en el caso de cláusulas simuladas”. La ilícita, esencialmente, es la que tiene por finalidad perjudicar los derechos de





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

terceros (en lo que ahora nos interesa, a los acreedores, mediante el acto simulado).

Con respecto a la prueba, la misma norma indica que los terceros pueden acreditar la simulación “*por cualquier medio de prueba*”. Tanto los medios de prueba como su valoración por el Tribunal, difieren cualitativamente en el caso de la acción intentada por los terceros. Es que, en su finalidad de engañar y perjudicar, las partes del acto simulado buscan borrar todos los rastros de la simulación, motivo por el cual los criterios de los jueces, a la hora de valorar las pruebas, deben ser más flexibles, pero teniéndose en cuenta el principio general de validez de los actos: las probanzas deben llevar al juez a un alto grado de convicción respecto a que el acto es simulado, para hacer lugar a la acción. Adquieren enorme trascendencia las presunciones hominis, ya que salvo casos muy puntuales (confesión de los demandados, existencia de un contradocumento, etc.), resultará para el tercero sumamente dificultoso acreditar, de manera directa, la existencia de la simulación. De allí que la confluencia de varias presunciones podrá producir en el ánimo del juzgador la convicción de la existencia del acto simulado. Entre otras, cabe señalar: la causa simulandi (es la más importante y puede inferirse del contexto general del acto, por ej., si el transmitente es deudor, o si se ha iniciado un juicio en su contra, etc.); vínculos de parentesco o amistad entre las partes; imposibilidad económica del adquirente en los actos simulados a título oneroso; naturaleza y cuantía de los bienes que se enajenan; falta de ejecución material del contrato (se simula una venta, pero el vendedor sigue viviendo en el inmueble); momento y circunstancias de la simulación; existencia de un precio vil; antecedentes de las partes en orden a realización de actos simulados o fraudulentos anteriores; la manifestación del pago del precio con anterioridad, sin la acreditación correspondiente (en



especial, respecto a la forma del pago en las obligaciones de dar dinero, por la ley 25.345); etc. (cf. “Principales lineamientos de la simulación y el fraude en los actos jurídicos en el Código Civil y Comercial de la Nación” Federico A. Ossola, Revista del Notariado N° 93 año 2016/1 pagina 35 y ss).-

Podemos afirmar entonces que la teoría de las cargas probatorias dinámicas es aplicable a la acción de simulación iniciada por terceros, ya que, es de toda razonabilidad pensar que es mucho más fácil para quien participó en el acto acreditar su veracidad, que para el ajeno demostrar su simulación.

En el caso se alega la existencia de una simulación ilícita con la cual el demandado se habría desprendido del único inmueble de su patrimonio para insolventarse, al menos frente a las deudas que por alimentos y honorarios tenía o iba a tener potencialmente con los accionantes a la fecha de la venta del bien.

Naturalmente será la “causa simulandi” un elemento de importancia para desentrañar la licitud del objeto. Es decir, la razón que tuvieron las partes para hacer el acto simulado, el motivo que induce a dar apariencia a un acto jurídico que no existe, el porqué del engaño (Ferrara, ob. cit. 76, 398; LA LEY, 80-327); y "como en el orden del accionar humano, y, más aún en el mundo de los negocios jurídicos, no es verosímil un actuar sin causa, sin motivo determinante, es decir, la comisión de un acto que no responda a una finalidad predeterminada, puede concluirse afirmando que el engaño, que es de la esencia de toda simulación, obedece siempre a una causa" (Mosset Iturraspe, "Negocios simulados", fiduciarios y fraudulentos", t. I p. 39).

La “causa simulandi” para el demandado D. M. no se encuentra acreditada en autos. Refiere en sus agravios que el “a quo” tuvo por





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

cierto el relato alegado por los reclamantes sin que se hubiese aportado prueba alguna sobre la existencia del mismo.

La razón o motivo que explica la simulación, conocida en doctrina como la "causa simulandi", constituye una verdadera presunción que reviste particular importancia porque arroja luz sobre el negocio que se analiza y facilita la interpretación de la aptitud de las partes al concretar el acto: es el "por que" del engaño, su motivo o finalidad, y si bien su prueba no es indispensable para demostrar que la simulación exista, pues ésta puede acreditarse por otros medios, ella es útil ya que la simulación, como cualquier otro acto en la vida del hombre, tendrá algún motivo razonable pues no es dable suponer que las partes obren irracionalmente y sin un móvil que las justifique.

En este orden de ideas, de las constancias de la causa podemos observar que a la fecha de la venta del inmueble de la calle Matheu (24/11/15) había una sentencia condenatoria al pago de alimentos adeudados, que luego fue confirmada por esta Sala D, el 14/12/15, en la que el demandado D. M. adeudaba varios períodos de las cuotas alimentarias.

Por ello, al tiempo de inicio de estos actuados, no hay dudas que la legitimación de H. era la adecuada, pues era acreedora del accionado en esa causa. Además, también se encuentra iniciada una causa sobre daños y perjuicios (mayo de 2016) la que se encuentra próxima al dictado de una sentencia, lo que hace posible que la actora sea una potencial acreedora. Ello sin perjuicio de que el menor L. todavía recibe la cuota alimentaria fijada judicialmente, la cual en diversas oportunidades el demandado no abonó en término. No solo no abonó en término, sino que en sus quejas refiere que tenía en su poder al menos parte del producto de la venta del departamento (recordemos que el dinero lo habría recibido en noviembre de 2015), más de las constancias de aquella causa no surge el pago voluntario,



ni la voluntad del recurrente de finiquitar la deuda, pues, por el contrario, H. debió embargar el sueldo de D. M. para cobrar la deuda en cuestión.

Tampoco se probó cómo pudo adquirir Á. ese inmueble, ya que manifestó que en parte fue con dinero de su familia, producto de la venta de otro departamento, más al momento de acreditar dicha versión, fue declarada negligente en la producción de las pruebas tendientes a acreditar tales extremos (testimonial e informativa a la Inmobiliaria Romano -v. fs. 149 y 158 de la causa “H.”). Es decir, no pudo probar el origen de los fondos para la adquisición del mentado bien que en ese momento era de propiedad de su pareja. Lo que seguramente fue deliberado ya que en su primera presentación sostuvo que “resulta improcedente analizar contablemente como estaba compuesto mi patrimonio al mes de octubre de 2015 y en la actualidad...” (v.fs. 50 de la causa “N. A.”) por lo que desde el principio se opuso a la producción de la prueba contable ofrecida por la contraparte, sin ánimos de esclarecer ninguna cuestión. No es poca cosa además que la demandada Á. al contestar ambas acciones (v.fs.60/63 y 48/50 de ambas causas) haya denunciado su domicilio en la calle Ángel Gallardo 391, de esta ciudad, domicilio que también denunció al momento de la escrituración (v. copia de la escritura de venta a fs. 74/6 de la causa “N. A.”), no siendo un argumento de peso el indicado por el recurrente en tanto sostuvo que en todos los actos para insertar en instrumentos públicos, el domicilio que se asienta, es el que regula el último domicilio registrado en el Registro de las Personas y en el caso de Á., era el que figuraba en su D.N.I., resultando ser el domicilio de sus padres -lo que tampoco se acreditó en autos-.

Asimismo, llama la atención a la suscripta que D. M. mencione en sus agravios que no tenía relación con Á. al momento de la escritura toda vez que ésta última había iniciado acciones legales





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

contra el mencionado. Es que, con la supuesta denuncia de violencia doméstica de por medio -mencionada en el escrito de expresión de agravios-, por parte de Á. contra D. M. -de la que ninguna constancia se acompañó a las causas- es al menos sugestivo pensar que igualmente le vendiera el inmueble a \$500.000. Nótese que dice textualmente "...no continuamos con la pareja ni con la amistad, dado que ya el 13 de abril de 2015, la Sra. L. N. Á., inició en mi contra, un proceso por Violencia Domestica, que determino mi expulsión momentánea del departamento en que convivíamos..." y sin embargo un par de meses después (24/11/15), es llamativo que le haya vendido el único inmueble de su patrimonio.

Tampoco quedó clara la tradición del bien, pues en varias oportunidades ambos demandados señalaron que la madre de D. M. continuó usando el departamento, lo que tampoco es muy normal dada las denuncias entre Á. -titular del bien- y el demandado D. M., lo que hace pensar que la relación no terminó en las mejores condiciones, tal como lo sostiene el propio recurrente en sus quejas y fue mencionado en el párrafo anterior.

Ni siquiera con la prueba testimonial recabada de un amigo del recurrente se puede comprobar alguna de las cuestiones explicadas por los propios demandados. El testigo T., declaró a fs. 142 de la causa "H." y dijo ser amigo de D. M. Preguntado porqué el demandado se mudó con el dicente, contestó que poco antes de la primera mitad del 2016, entre enero y julio comenzó a vivir con él porque se le venció el contrato de alquiler donde estaba viviendo, y luego señaló que "...sabe que es un inmueble con el que convivía con Á..." (sic), no resultando la prueba en cuestión esclarecedora de los hechos que el recurrente quiere probar pues como señalé dijo "...no continuamos con la pareja ni con la amistad, dado que ya el 13 de abril de 2015, la Sra. L. N. Á., inició en mi contra, un proceso por Violencia Domestica..." (sic), lo que no coincide en absoluto.



En definitiva, la falta de prueba de la de capacidad económica de la compradora, así como la falta de justificación de patrimonio para adquirir el inmueble, la ausencia de prueba sobre el origen de los fondos con los que se solventó la compra, las contradicciones acerca de la convivencia o distanciamiento de los demandados entre sí y la falta de prueba sobre la tradición del bien, me llevan a la convicción de que se trató de un negocio simulado.

Además, a fs. 214/222 el martillero público Mario Leal efectuó pericia y determinó que el inmueble en cuestión sito en Matheu 1040 1er piso Uf N° 6 de esta Ciudad, de estado general muy bueno, costaba a la fecha de la escritura de venta, es decir a noviembre de 2015 U\$S 81.600 lo que multiplicado por \$12 que era el valor del dólar a esa época según el perito, ascendía a la suma de \$979.200, casi el doble del precio que finalmente se vendió la propiedad (\$500.000). Incluso si consideramos el valor que el perito informa, restándole la amortización que no siempre es exactamente del 35% y depende del estado real del inmueble (ver aclaraciones de fs. 230 de la causa “N. A.”), el bien valía 53.040 dólares estadounidenses (\$636.480 a 12 pesos por dólar a la época de su venta), por lo que se vendió habría vendido en casi un 30% menos del valor tasado por el experto, y no se acreditó que estuviera en una situación de necesidad tal que los llevara a efectuar dicha operación. E insisto, como ya lo señalé, tampoco se puso al día con la deuda alimentaria al momento de cobrar el producido de la venta, la relación existente entre las partes del acto simulado, el pago de un precio menor y la falta de prueba de la posesión de la cosa enajenada y la existencia de juicios pendientes anteriores e incluso posteriores a la venta, constituyen graves indicios de simulación, máxime cuando –como mencioné anteriormente- la codemandada no ha logrado demostrar el origen de los fondos utilizados para adquirir el inmueble.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

Por último, resulta importante tener en cuenta la conducta desplegada en el juicio por los demandados quienes no aportaron ninguna prueba tendiente a acreditar la veracidad de sus dichos, no intentando siquiera acreditar donde se encuentra el dinero de la venta, o la situación económica de la codemandada, o la posesión del inmueble, o la denuncia ante la AFIP del ingreso del inmueble al patrimonio de la accionada con el correspondiente comprobante de pago por los bienes denunciados, etc.

En este punto, era obligación de la demandada producir la prueba de descargo para acreditar que realmente hizo entrega al vendedor de la cantidad que la escritura consigna. No debe olvidarse que la prueba negativa de la inexistencia de un hecho es, por lo general, algo que razonablemente no se puede comprobar. En cambio, resulta mucho más sencillo la prueba de la veracidad de un hecho. Tal es, en el caso de autos, demostrar la realización del pago.

Como apunta Muñoz Sabaté (*La Prueba de la Simulación*", p. 408), en los casos que realmente no existió simulación, las respuestas del inocente suelen ser por lo general mucho más críticas y explicitadas, manteniendo el tono adecuado a la importancia y equívoco de la acusación. Una pura y simple negativa de los hechos, cargar el acento sobre cuestiones marginales, relegar el problema fáctico central, etc., son indicios elocuentes de la simulación.

En nuestro caso, en la contestación de la demanda se niegan categóricamente las afirmaciones de los actores; pero no se explica cómo sucedieron realmente los hechos, ni acreditó la disponibilidad de dinero necesaria para adquirir el bien, su egreso del patrimonio, el origen de dicha suma, etc.



Por todo lo expuesto es que propongo el rechazo de los agravios en estudio y la confirmación de la sentencia en todas sus partes, con costas de esta instancia al vencido (art. 68 del CPCCN).

IV) Conclusión

Por todo ello y si mis distinguidos colegas compartieran mi opinión, propicio al Acuerdo:

a) Expediente N°25.490/2016 “H., L. M. y otro c/ D. M., P. A. y otro s/ Simulación”: 1) Se rechacen los agravios introducidos por la parte demandada. 2) Se confirme la sentencia en todo lo que fuera materia de apelación y agravio. Con costas de la Alzada a la parte demandada vencida (art. 68 CPCCN). 3) Diferir la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes hasta tanto sean fijados en la instancia anterior.

b) Expediente N° 25495/2016 “N. A., C. M. c/ D. M., P. A. y otro s/ Simulación”: 1) Se rechacen los agravios introducidos por la parte demandada. 2) Se confirme la sentencia en todo lo que fuera materia de apelación y agravio. Con costas de la Alzada a la parte demandada vencida (art. 68 CPCCN). 3) Diferir la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes hasta tanto sean fijados en la instancia anterior.

Así mi voto.-

Los señores jueces de Cámara doctores Gastón Matías Polo Olivera y Gabriel Gerardo Rolleri, por análogas razones a las aducidas por la señora juez de Cámara doctora Patricia Barbieri, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

Con lo que terminó el acto. PATRICIA BARBIERI- GASTÓN MATÍAS POLO OLIVERA- GABRIEL GERARDO ROLLERI.

Buenos Aires, de agosto de 2021.

Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: **a) Expediente N°25.490/2016 “H., L. M. y otro c/ D. M., P. A. y otro s/ Simulación”:** 1) Rechazar los agravios introducidos por la parte demandada; 2) confirmar la sentencia en todo lo que fuera materia de apelación y agravio. Con costas de la Alzada a la parte demandada vencida (art. 68 CPCCN); 3) diferir la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes hasta tanto sean fijados en la instancia anterior.

b) Expediente N° 25495/2016 “N. A., C. M. c/ D. M., P. A. y otro s/ Simulación”: 1) Rechazar los agravios introducidos por la parte demandada; 2) confirmar la sentencia en todo lo que fuera materia de apelación y agravio. Con costas de la Alzada a la parte demandada vencida (art. 68 CPCCN); 3) diferir la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes hasta tanto sean fijados en la instancia anterior.

Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2° párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. Por ante mí, que doy fe. Notifíquese por Secretaría y devuélvase.

Patricia Barbieri

10

Gastón Matías Polo Olivera



Gabriel Gerardo Rolleri

12

Marcela Alessandro

Secretaria

