En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los treinta y un días del mes de julio del año dos mil veinticuatro, se reúne en acuerdo la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia del Dr. Manuel Horacio Pis Diez y asistencia de la primer vocal Dra. María Marta Nieto y de la segunda vocal Dra. Verónica Daniela R. (tribunal designado según lo establecido en los arts. 5, 6 y 8 del Acuerdo 15/21/CACR), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"A., S. M. – A., H. y M., R. A. c/ H., R. A. y otros s/ ACCIÓN DE SIMULACIÓN", expte. nro. 538/23,** venidos del Juzgado Letrado de Ejecución nro. 2 (expte. nro. 3402/15), y atento al resultado del sorteo de fecha 27 de marzo de 2024 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Manuel Horacio Pis Diez, Dra. Verónica Daniela Robert y Dra. María Marta Nieto.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Son justas la Sentencia nro. 477/23 de fs. 724/744 y sus aclaratorias nros. 495/23 y 509/23? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, el Dr. Pis Diez dijo:

Llegan estos autos a conocimiento de este tribunal de apelaciones en virtud del recurso que interpusieran los codemandados contra la sentencia de grado Sr. R. A. H. (ID 1126908); Sr. O. A. H. (ID 1126905), y el Sr. J. D. (ID 1128951) quien también recurrió los emolumentos regulados por altos. Concedido que fueron los recursos, los recurrentes expresaron agravios en ID 1260455; ID 1260485; e ID 1260278, respectivamente.

I. *Breves antecedentes*:

El presente expediente se inició con motivo de la acción de simulación que entablaran los Sres. O. del C. P., S. M. A. y H. J. A., contra el Dr. R. A. H., el administrador de la sucesión, O. A. H., el adquirente J. A. D. y el martillero A. Z.

En forma subsidiaria, plantearon acción de revocatoria del boleto de venta del inmueble ubicado en calle D. n° X., individualizado como "Lote X.", manzana X. del Barrio Centro de la ciudad de Comodoro Rivadavia, cuya superficie es de 200 metros cuadrados inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, Matrícula n° (X. que forma parte del acervo hereditario, por fraude a la ley realizada por el Dr. R. A. H.; por el administrador de la Sucesión, Sr. O. A. H.; por el adquirente, el Sr. J. A. D. y el martillero público Sr. A. Z.

Pidieron prohibición de innovar, conforme art. 232 CPCC, sobre el inmueble objeto de litigio, hasta tanto se resuelva la acción de simulación y revocatoria planteada.

Solicitaron que se declare la inexistencia del acto realizado, la inoponibilidad a su respecto y que el bien que forma parte del acervo hereditario vuelva al estado anterior al acto jurídico celebrado, con costas.

Al exponer los hechos en que fundan su pretensión, explicaron que surge de los autos: "P. E. s/sucesión ab intestato", fs. 83 el día 31/08/2010 el martillero público A. Z., presenta una valuación del inmueble denunciado en la suma de dólares ciento cuarenta mil (U$S 140.000,00). Que en el año 2015, el administrador de la sucesión, Sr. O. A. H. solicita judicialmente la autorización de venta del bien inmueble denunciado

precedentemente. En fecha 18/8/2015 se autoriza al administrador judicial a vender el inmueble al mejor postor y por un precio no inferior al de su valor en el mercado. Afirma que no se formuló oposición a la venta, una vez notificada, porque el valor del mercado fijado en esas actuaciones por el martillero público A. Z. en el año 2010 era de U$S 140.000 o una suma aproximada o mayor a la misma.

Señalaron que el día 21 de octubre del año 2015, el administrador judicial, Sr. O. A. H. presenta un escrito, suscripto por él y su abogado apoderado, donde acompaña una nueva valuación del bien firmado por el mismo martillero público que efectuó la valuación en el año 2010, es decir A. Z., que indica que el bien se encuentra valuado en un millón de pesos y que el valor del inmueble en bloque de venta es de U$S 67.500 y el valor del dólar es de $14,89; y en el mismo acto acompaña el administrador un hecho consumado, el boleto de compraventa firmado ante el escribano J. Á. C., donde el comprador es el Dr. R. A. H. (abogado de la sucesión) que aparentemente actúa en representación de su cliente, el Sr. J. A. D., quien ha otorgado un poder el día 12/6/2015, a través de la misma escribanía C.

Indicó que conforme queda expresado en el boleto que acompaña el administrador y su apoderado, la operación inmobiliaria del bien se realiza en la suma de pesos novecientos setenta mil ($970.000). Que con anterioridad se efectuó un pago en manos al vendedor, en la suma de $50.000, y que el comprador previamente a la realización del boleto obtuvo la tradición y que a la fecha el comprador realiza actos posesorios sin oposición. Observa que el bien inmueble aparentemente,

habría sufrido en el año 2015, una devaluación de más de la mitad de lo que realmente valía en el año 2010, ya que pasó de U$S 140.000 a U$S 67.500, de acuerdo a los dichos del martillero público mencionado. Asimismo, el administrador, escuetamente y sin agregar pruebas, aduce que producto del deterioro, el valor en bloque del inmueble es de $1.000.000, agregando en el mismo acto, presenta una boleta de venta del bien a $970.000. Agrega que, el apoderado del administrador a fs. 248 expresa que realizo publicación en la inmobiliaria M. de calle G. n° X. de Comodoro Rivadavia y que con el corredor inmobiliario F. A. y en base a la valuación realizada por el martillero público A. Z. se ha logrado la venta al comprador que representa, el Sr. D. Indica que nada acredita la publicación en la inmobiliaria y a su vez se observa que en el acto de venta, ninguna injerencia tuvieron los demás herederos, en el que solo ha intervenido conforme la documental aportada, el martillero, el administrador y el abogado del administrador y del comprador en la misma persona, el Dr. R. H.

Argumentó sobre los aspectos que hacen presumir la simulación y luego de describirla, enumera los elementos que, en el caso de autos, la configuran. Señala que existe: a) contradicción consciente entre la voluntad interna y la declarada, pues la devaluación del bien presentada por el martillero ha sido, a su entender, deliberada y acordada con el abogado, quien representa al administrador y al comprador, fijando un valor distinto al real, beneficiarse los mismos y perjudicar a los herederos: b) el acuerdo de partes que le sirve de causa, que supone un concierto, una inteligencia

entre las partes, estas cooperan juntas a la creación del acto aparente, en la producción del fantasma jurídico que constituye el acto simulado. Los escritos presentados sin haber corrido traslado previamente a los demás herederos, el negocio realizado entre el administrador, el abogado del comprador y del administrador de la sucesión (al mismo tiempo), la valuación del martillero, el poder y boleto de venta realizado en una misma escribanía, demuestran que hubo un acuerdo de partes que le sirve de causa; c) el propósito de engañar, ya sea inocuo o en perjuicio de terceros o de la ley; en este caso manifiesta que el propósito del administrador y su apoderado ha sido perjudicar a los herederos, simulando un valor distinto al bien, con el fin de que los demás herederos reciban menos dinero.

Agregó que con lo expuesto queda demostrado un supuesto de simulación en el precio. A su vez el actuar del abogado apoderado del administrador de la sucesión, que su vez, conforme al acto jurídico agregado en autos, compra el bien de la sucesión, representando, aparentemente, al sr. D., genera sospechas que puede encontrarse inmerso en un supuesto de simulación de persona.

Manifestó que se trata de un supuesto de simulación absoluta e indica los componentes de la misma, señalando que se observa del acto jurídico presentado por el Dr. H. y el administrador, que se realizó una operación inmobiliaria y en el mejor de los casos, haciendo una observación superficial de la misma, resulta relativamente válida, pero todos los demás hechos que rodearon el acto a saber: disminución de valor, que el

abogado actúa en representación del comprador y el administrador, sumado al vínculo de parentesco existente entre el administrador y abogado, más la formalidad en la que se desarrolló el acto a puertas cerradas, sin la intervención de los demás herederos forzosos, sin existir notificación previa, demuestra el ardid de los contratantes para perjudicar a los restantes herederos forzosos. De la documental aportada surge la aparición del Sr. D., oriundo de la ciudad de Salta y desde junio del año 2015 a la fecha, representado por el Dr. H. y del mismo desconocemos sus posibilidades económicas y cuál es el origen de los fondos que debería abonar si el acto fuera válido, ya que nada dice el boleto de compraventa. A su vez, el Dr. H. representante del administrador de la sucesión y familiar del mismo recurrieron al mismo martillero del año 2010, quien determinó el valor del inmueble en la actualidad -2015- en menos de la mitad de lo fijado primigeniamente, cuando los inmuebles ubicados en el centro de Comodoro Rivadavia han aumentado en forma sideral, como es de público conocimiento. El martillero Z. remite al estudio jurídico del Dr. H., la valuación irrisoria del inmueble, por lo que debe entenderse que quien actuaba también en representación del comprador fue quien solicitó la nueva valuación del bien. A través de esta documental realizan un acuerdo por medio de un boleto de compraventa, donde el adquirente paga $50.000, sin saber los demás herederos donde se encuentran los fondos, sin instrumentarse a través de bancarización, por lo que se debe entender el no pago de esa suma, desconociendo absolutamente los demás herederos forzosos la venta realizada.

Se refirió a la prueba de la simulación en relación a los terceros y el daño ocasionado.

Planteó en subsidio, la acción p. por fraude a la ley, mencionando las circunstancias relativas a su configuración y describiendo las conductas de los demandados en el caso. Agregó que hubo abuso del derecho por el administrador, pues una vez que se autorizó la venta, procedió a vender el inmueble devaluando por completo el bien y efectivizando una operación inmobiliaria vulnerando los derechos de los demás herederos atento a que se realizó el acto sin notificar a los mismos.

Ofreció prueba. Peticionó.

En tiempo oportuno compareció el codemandado O. A. H., en el carácter de administrador judicial. Controvirtió los hechos alegados por la parte actora. Según su versión de los hechos, es heredero declarado en los autos sucesorios: "P., E. s/ Sucesión, expte n° 762/09, en trámite ante este Juzgado n° 2, Sec. n° 4 y administrador judicial de la sucesión mencionada. Dijo que en tal carácter realizó todo tipo de actos conservatorios y protectivos del bien ubicado en D. n° X. y promovió una causa de desalojo en autos: "H., O. A. c/Intrusos y/o ocupantes Clandestinos s/desalojo, expte. n° 2297/2011, en trámite ante este juzgado y secretaría. Que una vez recuperado el bien, se debió realizar gastos para tapiar el inmueble para evitar usurpaciones futuras; que se solicitó autorización judicial para vender el bien atento al manifiesto deterioro y estado de destrucción del inmueble luego de la usurpación que afectaban el patrimonio sucesorio; que luego de notificados los herederos, se autorizó a vender

el bien al mejor postor y a precio de mercado; que se recurrió a la I. M. SRL, sito en G. X. de esta ciudad y al corredor inmobiliario F. A. para que se ocuparan del ofrecimiento de venta del bien inmueble a su cartera de clientes; que se publicaron avisos en los diarios locales; que ante la falta de interés de inversores sobre dicho inmueble por el manifiesto estado de deterioro estructural del bien, recibe la propuesta del Sr. J. A. D., quien sobre la tasación que realizaran las inmobiliaria consultadas y el estado de mercado local en ese momento de incertidumbre electoral, realizó el pago en concepto de seña condicionando la cancelación del saldo de precio a la aprobación judicial; que como D. no se encontraba en la zona al momento de la operación inmobiliaria, suscribe el boleto de compraventa por apoderado; que el dinero fue depositado en su cuenta personal a la espera de la conformidad judicial para su depósito en los autos sucesorios. Se refiere al valor del bien y la moneda aplicable, indicándose que en agosto del 2010, el inmueble tenía un valor de $555.800, según informe del martillero y en agosto del 2015 ese valor era de $1.000.000, considerando el estado de destrucción en que quedó el bien luego de haber sido usurpado. Efectúa reseña sobre la legislación monetaria. Se refiere al acto jurídico instrumentado. Ofrece prueba.

A su turno compareció también el codemandado Sr. R. A. H. Negó los hechos invocados en la demanda, y expuso su versión de lo acontecido. Explicó que actuó como letrado patrocinante del Sr. O. A. H. en los autos sucesorios de P. E., expte n° 762/09, asistiendo a los coherederos O. y S. H. Agregó que patrocinó a O. H. en

el proceso de desalojo promovido contra intrusos que ocupaban el inmueble que integra el acervo del causante y que ante la posibilidad que se reitere la usurpación, O. H. solicitó autorización de venta de la propiedad que había quedado en muy mal estado de conservación luego de la ocupación ilegal. Indicó que, previo trasladados y notificaciones, la venta fue autorizada en el sucesorio, al mejor postor y a precio de mercado, autorizándose al administrador judicial, a llevar adelante dicho trámite.

Manifestó que pese al ofrecimiento público del inmueble en distintas inmobiliaria de la ciudad, no hubo un interés concreto en su compra, debido al manifiesto estado de deterioro estructural del bien y por la crisis económica. Adujo que la única propuesta de compra, provino del Sr. J. A. D., por la suma de $970.000, la que fue aceptada por el administrador judicial, acordando las partes abonar la suma de $50.000, en concepto de seña y el saldo luego de la aprobación judicial de la compraventa. Argumentó que atento a la transitoria ausencia de la ciudad del Sr. D., el mismo, fue representado en la firma del boleto de compraventa, por el Dr. R. H., compraventa que se realizó en la escribanía de J. A. C. Dijo que conforme el compromiso asumido, el Sr. D., depositó la suma de $50.000, en la cuenta bancaria del administrador judicial, a la espera de la aprobación de la adquisición, para luego proceder a la cancelación de precio, sin embargo, debido a la oposición de los restantes coherederos, la operación no pudo perfeccionarse.

Planteó la improcedencia de la acción de simulación, dado que el boleto de compraventa que

celebró el administrador judicial, se ajustó al precio de mercado vigente.

Expuso que a la fecha de la operación cuestionada (29/09/15), el dólar americano se justipreciaba en $9.30, conforme la cotización del Banco de la Nación Argentina, razón por la cual la promesa de venta de $970.000, equivalía a U$104.301, suma superior a la que señala la parte actora en el inicio de demanda (U$67.500). Sostuvo además que si bien es cierto que la estimación del valor del bien efectuada por el martillero Z. en el año 2010, ascendía a U$140.000, ocurre que en el lapso de 5 años y un mes, que transcurrieron desde la primera tasación hasta la promesa de venta, hubo hechos que gravitaron negativamente en el precio del bien, tales como la usurpación y la crisis económica general y petrolera que afectó en particular a nuestra ciudad.

Refirió que la disminución del valor venal, se ve reflejado en la descripción del inmueble y la diferencia de valor en las estimaciones realizadas por el martillero, en fechas 31/08/2010 y 13/08/2015, asignándole en esta última un valor de $1.000.000, suma que equivalía a U$107.758. Concluyó a partir de ello que la enajenación efectuada por el administrador se ajustó a la exigencia judicial, de vender “a precio de mercado”.

En relación a la última tasación, indicó que se incurrió en un error aritmético, en el precio de la moneda extranjera, puesto que la cotización a esa fecha era de $9,28 y no $14,89, y por ello con esa conversión, los actores sostienen que se malvendió.

Aseveró la inexistencia de maniobra fraudulenta destinada a perjudicar a los herederos y atento a que las acusaciones contra su persona revisten inusitada gravedad, hace reserva de deducir las acciones penales o civiles que correspondan. Recordó que no intervino en la operación "iure propio", sino, que lo hizo en representación del comprador.

En otro orden de ideas, expuso que en el expediente sucesorio, se desempeñó como letrado patrocinante de los herederos O. H. y S. I. H., pero jamás como apoderado, por lo que no le resulta aplicable la prohibición dispuesta en el art.1361 inc.6° del C.Civ., en tanto el compromiso de venta fue celebrado en beneficio de un tercero. Analizó lo previsto en el art. 1002 del C. Civ. Y Com., para concluir que los abogados si pueden contratar en interés de un tercero y que no se trataría el caso de autos, de un "bien litigioso".

A continuación peticionó el rechazo de la acción P. o de fraude. Aduce que conforme los argumentos antes expuestos, no se habría violado la autorización judicial de venta, respetándose los precios de mercado y que los herederos fueron debidamente notificados del pedido de autorización, en el domicilio constituido en el sucesorio.

Negó la existencia de conducta desleal y violatoria de la ética profesional alegando puesto que en el boleto actuó como vendedor el administrador judicial y él, intervino representación de D.

Por último, manifestó que el administrador era quien se encontraba autorizado a llevar adelante la venta del inmueble, debiendo rendir cuentas de su gestión.

Ofreció prueba. Peticionó.

Por su parte el codemandado, Sr. A. R. Z., controvirtió los hechos alegados por la parte accionante.

Arguyó frente a los argumentos planteados por la contraria que actuó en calidad de martillero en el expediente de desalojo 2297/11, gestionando el lanzamiento del inmueble y que una vez recuperado, el bien se encontraba en condiciones deplorables, inhabitable y destruido, situación que se ve reflejada en las fotografías que acompaña, las que avalaron su estimación del valor, cuando el administrador O. H., intentaba ofrecerlo para su venta.

Explicó que debido al deterioro estructural del bien y la crisis económica, la única propuesta de compra, fue la efectuada por J. A. D.

Achacó a la actora efectuar una incorrecta conversión del precio acordado a la moneda extranjera, puesto que al momento de la operación cuestionada (29/9/2015), el dólar estadounidense se justipreciaba en $9,30, conforme cotización del Banco de la Nación Argentina, razón por la cual el precio de la promesa de venta equivalía a U$104.301, suma superior a la que señala la parte actora en el inicio de demanda (U$67.500).

Planteó que, si bien es cierto que su estimación del valor del bien efectuada en el año 2010, ascendía a U$140.000, durante el tiempo transcurrido desde la primera tasación hasta la promesa de venta, hubo hechos que gravitaron negativamente en el precio del bien, tales como la usurpación y la crisis económica general y petrolera que afecto en particular a nuestra ciudad.

Señaló que la disminución del valor venal, se ve reflejado en la descripción del inmueble y la diferencia de valor en las estimaciones realizadas en fechas 31/08/2010 y 13/08/2015, asignándole en esta ultima un valor de $1.000.000, suma que equivalía a U$107.758.

En cuanto a la segunda tasación, indicó que incurrió en un error aritmético, en el precio de la moneda extranjera, dado que le asigno un valor de $14.89 por cada dólar referenciando el valor denominado “dólar blue” cuando la cotización a esa fecha era de $9,28, y por ello con esa conversión, los actores sostienen que se malvendió.

Alegó la inexistencia de maniobra fraudulenta destinada a perjudicar a los herederos, y efectuó reserva de deducir acciones penales o civiles que correspondan atento que las acusaciones contra su persona revisten inusitada gravedad.

Indicó que el administrador judicial, fue la persona que se contactó para llevar adelante el desalojo, disponiendo de su propio dinero para proteger la propiedad, frente a otras posibles usurpaciones, realizando, inclusive actos de cerramiento.

Dijo que autorizada la venta en el sucesorio, cuestión consentida por los coherederos, el administrador requirió la intervención a distintas inmobiliaria para ofrecer la propiedad y en ese ínterin, el Sr. J. A. D., tomo conocimiento e inicio las tratativas con el administrador, interviniendo en esa operación el Dr. H., como apoderado del adquirente. Por los argumentos expuestos solicita el rechazo de la acción de simulación y la acción P. Ofrece Prueba. Peticiona.

Al contestar demanda el codemandado, Sr. J. A. D. negó en general y en especial los hechos invocados en la demanda y procedió a exponer su versión de lo acontecido.

Relató que ha trabajado desde temprana edad y generado sus propios ingresos, contando además con el apoyo económico de sus padres, que son comerciantes en Cafayate, Salta. Dijo que con la intención de radicarse en esta ciudad se puso en campaña para adquirir un inmueble que fuera apto para vivienda e inversión. Expresó que en esa búsqueda tuvo conocimiento de la venta de la propiedad de la calle D. nro. X., que se encontraba totalmente deteriorada, aparentemente por una ocupación ilegal anterior y tenía un precio al que podía acceder para con posterioridad hacer las reparaciones necesaria para habitarlo.

Refirió que en dichas circunstancias entró en negociaciones con el administrador de la sucesión, O. H., y luego de tratativas se convino el precio detallado en el boleto de compraventa, entregando mediante cheque el 25/9, la seña recibida por el administrador y el 29/9/2015, se celebró el boleto de compraventa del lote X., Manzana X. de esta ciudad de Comodoro Rivadavia, conforme detalle que reproduce y que corresponde al boleto de compraventa informado en autos.

Agregó que el importe pactado equivalía a 102.000 dólares aproximadamente, considerando una cotización de 9,45 y se tomaron las deudas por impuesto y tasas municipales, impagas durante cinco años y los gastos de escrituración. Con sustento en ello dijo que el precio abonado por D. estuvo acorde al valor real y concreto

del bien tomando en cuenta el estado en que se encontraba el mismo.

Explicó que el precio no puede considerarse irrisorio si se advierte que a fs. 265/266 de los autos sucesorios obra la cesión de derechos hereditarios efectuada en dos juicios sucesorios (exptes. 762/09, 187/2011 y 3199/2008), por la Sra. O. P. a favor del Sr. R. A. M. por una suma de $150.000, lo que no llega al 15% del precio de venta, considerando que la cedente es titular del 25% del acervo sucesorio compuesto por el inmueble de la calle D. X.

Manifestó que la entrega de $50.000 estuvo bancarizada, ya que se efectivizó por cheque n° X., que fuera depositado en la cuenta del administrador judicial en el B. F.; y que la compra se hizo por mandatario en virtud de tener que viajar el adquirente del bien inmueble.

Negó la existencia de simulación fraudulenta, y afirma la buena fe en el obrar. Refirió a las características de la compraventa realizada, insistiendo que el acto fue real. Ofreció prueba. Peticionó.

Con posterioridad la actora denunció hecho nuevo consistente en haber tomado conocimiento, con posterioridad al inicio de la acción, que la propiedad se encontraba ocupada e incluso se percibía alquileres puesto que existían en ellas varios departamentos. Acompañó acta notarial con la cual se pretende acreditar lo expuesto.

Los codemandados D. y H. R. A., solicitaron el rechazo del mismo en oportunidad de contestar el traslado conferido.

Mediante SI n° 340/2018, el hecho nuevo denunciado fue admitido.

Abierta la causa a prueba, y producida la que ilustran estos obrados, se dictó Sentencia Definitiva n° 477/2023 y aclaratoria n° 509/2023.

El juez de grado hizo lugar a la demanda por simulación promovida por los actores, O. del C. P., S. M. A. y H. J. A. contra los codemandados O. A. H., R. A. H., A. R. Z. y J. A. D. y, en consecuencia, declaró la nulidad del acto jurídico de fecha 29 de septiembre de 2015, que instrumenta boleto de compraventa del inmueble sito en calle D. n° X., que se denomina como Lote X. de la Manzana X. del Barrio Centro de la ciudad de Comodoro Rivadavia, Departamento Escalante, Provincia del Chubut (antes S. o Lote X. de la Manzana X.) compuesto por una superficie de 200m2, título de propiedad inscripto en Matrícula X., celebrado entre O. A. H. como parte vendedora y como parte compradora R. A. H. quien interviene en nombre y representación de J. A. D.. Impuso las costas del proceso a los codemandados vencidos (art. 69 del CPCCCh). Reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

Para decidir en la forma en que lo hizo, teniendo en cuenta las actuaciones obrantes en los autos sucesorios caratulados: “P. E. S/sucesión”, expte n° 762/09, como primera medida determinó que se encuentra acreditada la legitimación para promover el presente juicio de simulación en virtud de la calidad de herederos de los accionantes y con ella la transmitida al cesionario, en virtud de la cesión de derechos que menciona en el fallo.

Luego de precisar la naturaleza del acto simulado conforme art. 333 del C.C.C. procedió al análisis del contexto probatorio incorporado a fin de establecer la existencia del acto simulado denunciado en autos.

Detalló los antecedentes de la venta del bien de la calle D. al X. para la cual el administrador judicial del proceso sucesorio, O. A. H., solicitó autorización; y se abocó a estudiar las circunstancias de la compraventa realizada.

Del análisis de las constancias obrantes en la sucesión, la prueba informativa producida en autos (Cámara Inmobiliaria de la ciudad de Comodoro Rivadavia, Aspen Inmobiliaria; B. B. F.; AFIP) y las testimoniales brindadas por los Sres. J. R., N. F. A., A. A., J. D. M. M., M. E. E., M. M. J.; fotografías acompañadas; el boleto de compraventa, contratos de locación y comodato y las manifestaciones efectuadas por las partes en sus libelos de inicio concluyó que los demandados constituyeron en su dinámica, un grupo de personas reducido que concertaron en común la posibilidad de adquirir un inmueble de muy buena ubicación e importantes características, a un precio accesible, lo que en otras circunstancias hubiera sido imposible sino dificultoso, aprovechando una serie de situaciones producidas algunas, (estado del bien, usurpaciones) y generadas otras, (tasación conveniente, ocasión para conseguir adquirente cercano) para concretar, en su conjunto, esta posibilidad.

Entendió acreditado a partir de los elementos probatorios analizados que el precio de adquisición era sustancialmente menor al que correspondía en función de los valores de mercado que se manejaban, aún con el

grado de destrucción denunciado del inmueble y que no hubo oferentes, pero todo el contexto apuntaba a cerrar la operación con prontitud, en términos muy favorables para el adquirente, pero perjudiciales para los coherederos actores.

Detalló el conjunto de presunciones graves, precisas y concordantes que lo llevaron a concluir en la existencia de los presupuestos de la simulación, con participación de los codemandados, sin cuya concertación –señaló- no hubiera sido posible la realización del acto jurídico de fecha 29 de septiembre de 2015, que instrumenta boleto de compraventa del inmueble sito en calle D. n° X., que se denomina como Lote X. de la Manzana X. del Barrio Centro de la ciudad de Comodoro Rivadavia, Departamento Escalante, Provincia del Chubut (antes S. o Lote X. de la Manzana X.) compuesto por una superficie de 200 m2, título de propiedad inscripto en Matrícula X., celebrado entre O. A. H. como parte vendedora y R. A. H. quien interviene en nombre y representación de J. A. D. y con perjuicios causados a terceros -actores-.

Determinó que en función del análisis efectuado que al admitir la acción de simulación corresponde hacer lugar a la demanda y declarar la nulidad no obstante los actores solicitaran la inexistencia o inoponibilidad del acto.

Contra la decisión de grado se alzaron los codemandados en autos, con excepción del perito.

II. *Agravios.*

a. Fundamentos del recurso del codemandado Sr. J. A. D.:

1. Se agravia el recurrente por cuanto el juez de grado decretó la nulidad por simulación del boleto de compraventa suscripto en fecha 29 de septiembre de 2015 partiendo de la base de presunciones a las que arribó realizando –a su entender- una errónea valoración de la prueba y una equivocada aplicación de carga de la prueba de la parte actora.

Critica en primer término la evaluación efectuada respecto al precio convenido en el boleto de compraventa, comparando las tasaciones efectuadas por el martillero Z., y analizando las circunstancias de la compraventa por cuanto supone que los actores no se opusieron a la autorización de venta por entender que el valor fijado por el martillero público en la tasación de 2010 en U$S 140.000 es el que se ajustaba a los valores de mercado en el año 2015.

Expone que dicha suposición implica una adhesión sin análisis alguno al planteo de la demanda y es absolutamente infundada, en tanto creer que los accionantes, quienes son argentinos y viven en el país pensaban que el valor del bien inmueble permanecería estático durante cinco años, y en el caso particular, después que fue vandalizado por intrusos en un proceso de desalojo que duro cuatro años no tiene sustento en la realidad.

Explica que los actores debían probar y no lo hicieron que pretendían que la venta se hiciera al valor de tasación del 2010 y, por el contrario surge del expediente sucesorio que consintieron que fuera el administrador quien explorara las condiciones de mercado y procediera a vender el inmueble.

Señala que el juez pasa por alto que los actores, en particular el Sr. R. A. M. (casado con la heredera A. según escritura) contaba con un valor indicativo del acervo que es precisamente el que surge de fs. 265, cesión que le hizo a M. la heredera originaria O. P. en dos juicios sucesorios (exptes. 762/09; 187/2011 y 3199/2008) por la suma de $150.000.

Explica que debió haber advertido el sentenciante que dentro de ese importe estaba incluido el total del porcentual de O. P. (33,33%), sobre el inmueble de autos y que por ende, para M., el valor que tenía el inmueble no llegaba ni al 15% del precio de venta obtenido por el administrador judicial en el boleto de compraventa. Dice que dicho valor fue establecido casi coetáneamente con la operación de venta del inmueble pagadero $16.000 en noviembre de 2015; $15.000 en diciembre de 2015 y el saldo de $119 en casi 12 cuotas de $10.000 sin intereses.

Objeta que ese importante dato, que acredita que todos los herederos y cesionarios conocían la desvalorización que padeció el acervo, fuera desestimado por el sentenciante de grado cuando mediante confusa expresión afirmara que el valor de la cesión no es un elemento esencial para demostrar la razonabilidad del valor pues ello depende de las circunstancias de las partes que en ella intervienen ajenas al presente.

Frente a dicha alocución arguye que es evidente que resulta importante el valor de la cesión del 33% del acervo sonde se encuentra el inmueble, porque da calara idea de la forma en que estaba valuado el acervo para los herederos.

Según su entendimiento, el valor de la cesión a M. pone en evidencia que los accionantes sabían que el

inmueble ya no tenía el valor de la tasación de 2010; y de ninguna manera era esperable conseguir el valor fijado en dicho momento.

Asevera que este hecho probado de la causa vuelve inconducentes y absurdas las permanentes referencias que realiza el fallo a la tasación de la propiedad cuando se encontraba intacta o peor aún, torna estéril la comparación con ese valor para determinar su el precio de venta en 2015 fue correcto.

Considera además que se incurrió en manifiesta arbitrariedad en la sentencia por cuanto se desarrolla como si la vandalización del inmueble fuera inexistente y el tiempo de cinco años no hubiera transcurrido prescindiendo de las pruebas existentes en el proceso.

Sostiene con apoyo en jurisprudencia que transcribe que la tasación del 2010 es inaplicable para fijar el precio del inmueble porque no pueden obviarse los hechos acaecidos que lo devaluaron, además de que existió consenso de todos los herederos al autorizar la venta por parte del administrador judicial a precio de mercado y no con base en una antigua tasación.

A continuación reprocha la valoración de las declaraciones testimoniales de E. y J.; y también la respuesta de la Cámara Inmobiliaria aduciendo su inconducencia. Señala que las declaraciones no son aptas para formar la convicción seria respecto del valor del inmueble dado que se expresan sobre una situación teórica, ya que ninguna vio la propiedad sana, ni vandalizada.

Según su entender la relevancia que el fallo otorga a tales pruebas constituye un grueso error de apreciación que debe ser descalificado.

Alega que en contraposición con las abstractas declaraciones mencionadas obra tasación efectuada en el año 2015 respecto del cual el autor ha reconocido error aritmético porque convierte al valor ilegal dólar blue ($14,89), correspondiendo en realidad la cotización del dólar Banco Nación que a esa fecha era de $9,28 para la venta, por lo que el valor para la venta en moneda extranjera ascendía a U$S 107.758 no los U$S 67.500 que erróneamente se consignara en la tasación.

Plantea luego que resulta una incógnita la razón por la cual el juez de grado desestimara la aclaración que efectuara el martillero sobre el punto, ya que las testigos J. y E. que declararon en abstracto, no han indicado que sea el "dólar blue" el elemento habitual de las tasaciones, sino que por el contrario, fueron contundentes en que las tasaciones se expresan al valor del dólar estadounidense en la plaza de Montevideo.

Refiere que una sencilla investigación por Google indica que ese valor en septiembre 2015 era de 1 dólar = 32.44 uruguayos y un peso uruguayo = 0.325 argentinos.

Sostiene a partir de ello que, si el inmueble se tasó en 2015 con base en el valor dólar en la plaza de Montevideo resulta que $970.000 argentinos, equivalía a pesos uruguayos 2.984.615, por lo que su valor era de U$S92004,17 dólares a esa plaza y no U$S 140.000 como asume el fallo inocentemente.

Con fundamento en lo anterior asevera que la tasación de 2015 no subvaluó la propiedad toda vez que, el precio de venta $970.000 más la totalidad de la deuda que grava la propiedad desde la muerte del causante (4% de ese valor), más gastos de escrituración ($4%) llevan

al precio de compra a $1.047.600 equivalentes en ese momento en U$S 72.900 según plaza de Uruguay.

Argumenta que, ante la necesidad de impedir una nueva usurpación, el ofrecimiento del inmueble al precio que declara la I. M. (U$S 80.000), no era disparatado ni vil respecto del valor efectivo de la propiedad.

Arguye por ello que yerra el juez al considerar que resulta evidente que la propiedad fue subvaluada en 2015 porque la disminución es de más del 50% en relación al año 2010.

Dice que al no haber efectuado los actores una estimación ni siquiera aproximada del monto real que consideraban como adecuado para la propiedad luego de su vandalización, cabe estarse a la tasación más aproximada en el tiempo que resulta ser la del Martillero Z. en el año 2015. Agrega que el principal interesado era el actor, pero no ofreció ningún tipo de prueba y se enfocó falazmente en un valor inexistente del 2010.

Insiste que la prueba comparativa ofrecida en relación al 33,33% del acervo adquirido por M., también es contundente respecto de su postura.

Según su análisis debe meritarse que por un lado existían dos causas válidas para realizar la operación de compraventa: la precaria situación de la propiedad y la falta de interés de otros oferentes atento el estado ruinoso; y por otra parte el precio pagado no resulta vil conforme lo argumentado.

2. En su segundo cuestionamiento, objeta que el magistrado tomara como un indicio de simulación la circunstancia que el administrador judicial requiriera

la aprobación judicial de la venta realizada antes del pago del saldo.

Señala que contrariamente a ello, la conducta del administrador y coheredero es clara y prudente puesto que la condición impuesta para el pago se relevó con el transcurso del tiempo como un requisito ineludible para poder avanzar con certeza en los pasos que exigía la operación de compraventa.

Alega que la autorización judicial fue prestada ante el silencio de los demás coherederos, que tenían la carga procesal de expedirse, por lo que es razonable que el administrador ante la disminución del precio de venta y teniendo presente el art. 999 CCCN considerara la operación comercial como un contrato sujeto a conformidad.

Dice no entender el enojo con el que la sentencia fustiga la cláusula tercera del boleto de compraventa, a partir de reflexionar que, si los herederos o en su caso el tribunal hubieran prestado la autorización pactada en el boleto, el saldo del precio habría sido depositado inmediatamente.

Objeta que no se indicara por otra parte cuál fue el perjuicio que generó esa cláusula, aduciendo que justamente lo que hizo fue dar oportunidad a los herederos de expedirse en disconformidad ahorrándose –ellos el propio tribunal- los costos y contingencias del presente proceso.

Con sustento en que en este punto existe un manifiesto quiebre de las reglas de la valoración de la prueba, en tanto la inserción de la cláusula tercera lejos de ser un indicio de simulación representa lo contrario concluye que el yerro en que incurre el fallo

le genera agravio y lesiona el ejercicio de su derecho, ya que el magistrado interpreta que operaba en contra de los accionantes y no a su favor como efectivamente ocurrió.

3. Se agravia a continuación por cuanto considera que el fallo tiñe de permanente sospecha todas las circunstancias que rodearon la operación comercial.

Dice que los hechos que el juez de grado señala como indicios de simulación lejos de servir para sostener su existencia atentan contra ella.

Refuta las diferentes apreciaciones del magistrado, justificando las diferentes conductas asumidas por las partes, y critica que el sentenciante dejara de lado los informes de las inmobiliarias que certifican el estado de la propiedad y confirman la imposibilidad de venta, y las declaraciones de los testigos A. y A., que acreditan la prolongada publicidad de la venta y el resultado negativo.

Manifiesta luego que el hecho de que las partes tengan o exterioricen comportamientos relacionados con el acto celebrado lejos de ser prueba de un negocio jurídico que se quiso simular evidencian voluntad de dejar en claro la existencia de compraventa y sus condiciones.

Dice que la mirada del juez sobre los hechos no constituye una evaluación mesurada de la prueba y contradice abiertamente lo expresado por calificada doctrina en cuanto a que la gravedad de los indicios se vincula con su aptitud para generar un suficiente grado de certeza y no de mera probabilidad acerca de la existencia del hecho que es objeto de prueba, pero para ello deben ser precisos, lo que requiere que no solo que

entre los hechos probados y el deducido medie una conexión directa, sino que además sean susceptibles de interpretarse en un sentido único; y deben ser concordantes no excluyentes y formar entre si un conjunto armonioso y coherente.

Sobre esa premisa apunta que los elementos que dan la impresión de escandalizar al juez de grado no pueden interpretarse en el sentido único que el juez le otorga por lo que están erróneamente calificados en el fallo como indicios simulatorios, y lejos de respaldar la sentencia, la descalifican por errónea y arbitraria apreciación de la prueba.

4. A continuación se agravia por cuanto el juez de grado consideró que no poseía capacidad económica para afrontar el pago de la seña y el saldo del precio.

Expresa que la pretensión de desplazar totalmente la carga probatoria de la solvencia sobre su parte no es admisible en tanto se aportaron todos los elementos obrantes al respecto y es la actora la que debía acreditar la insolvencia por ser la que alega la existencia de la simulación.

Sin perjuicio de ello, dice no haberse limitado a efectuar una simple negativa de los hechos sino haber suministrado elementos suficientes de sus posibilidades de pago.

Señala que con la declaración del testigo J. M. M. se comprobaron las inversiones realizadas a los fines de la restauración del inmueble, lo que también surge del propio hecho nuevo alegado por la parte actora. Agrega que se encuentra probado que el pago de la seña fue bancarizado tal lo acreditado con el Cheque n° X. librado contra el Bco. F., depositado en la cuenta del

administrador judicial según prueba informativa de fs. 513. Alega que se acredito también la existencia de un plazo fijo por $300.000 que indica disponibilidad inmediata de efectivo.

Plantea que el informe de la AFIP y la circunstancia de que figure únicamente empleado en relación de dependencia no resulta suficiente para considerar falta de solvencia, ya que si bien los montos de los recibos de haberes no son de montos elevados si lo es la capacidad de ahorro y la ayuda económica familiar que no ha sido desvirtuada.

Explica que la mera manifestación sobre ingresos reducidos no resulta significativa si se toma en cuenta la existencia de un proyecto de índole familiar y la posibilidad de adquirir un inmueble que permitiría su adecuación como bien de renta con el transcurso del tiempo.

Considera que ello de ninguna manera puede considerarse una causa ilegal o la participación en un acto simulado, ni que el adquirente tuviera el propósito de beneficiar a tercero en perjuicio de los accionantes.

A partir de lo expuesto peticiona se desestime lo resuelto acerca de la capacidad económica del adquirente.

5. Le genera agravio a continuación que le magistrado de grado efectuara su análisis en torno a la intervención de los demandados otorgando relevancia a presunciones que considerara existentes basándose en la relación de parentesco.

Manifiesta que los codemandados se han explayado suficientemente respecto de las relaciones existentes y no se trata aquí de que el parentesco entre el

administrador y su letrado apoderado constituya per se un indicio de simulación.

Argumentó que el administrador contó con el mismo asesoramiento jurídico desde el inicio del proceso cuestión que no dio pie a ningún tipo de objeción o incompatibilidad.

Efectúa consideraciones en torno a la familiaridad entre las partes a través de citas doctrinaria para manifestar que esa circunstancia por sí sola no es suficiente para hacer lugar a la acción, ya que los contratos entre parientes no solo son posibles sino también frecuentes.

Reitera las características que deben revestir la prueba directa o los indicios para que prospere la demanda por simulación para insistir en que por cuanto ello no se verifica en el presente debió de rechazarse la demanda.

6. En el siguiente acápite crítica que el juez de grado erróneamente partiera de la base de que hubo engaño para tener por probada la *causa simulandi*.

Sostiene que no se puede obviar el estado de abandono en que se encontraba el inmueble y la necesidad de evitar una nueva usurpación, que constituyó el motivo real que llevó a apresurar la venta, lo que no compone causa de una simulación que pueda ser invocada por los actores para sostener la falsedad del acto celebrado.

Argumenta que justamente el engaño al que refiere el fallo esta desvirtuado por la cláusula tercera del boleto de compraventa que estableció la operatividad de la compraventa únicamente en caso de aprobación judicial, lo que implica poner a consideración de todos los demás herederos.

Insiste en que en el caso justamente se encontraban en necesidad de vender el inmueble por riesgo de vandalización y por deudas con el municipio desde la muerte del causante con evidente riesgo de ejecución.

Explica si a ello se suma la inexistencia de precio vil, no existen indicios que permitan sostener la simulación invocada en la demanda como erróneamente desarrolla en fallo apelado.

7. Finalmente se agravia de la imposición de costas a su cargo y peticiona que una vez revocada la sentencia a tenor de los argumentos expuestos se deje sin efecto el fallo en el punto.

b. *Fundamentos del recurso del codemandado O. A. H.*:

Previo expresar agravios el recurrente efectúa una serie de señalamientos en relación a su historia vital; y sintetiza los hechos que dieran origen al expediente sucesorio en el cual se llevare adelante el acto cuya simulación se denunciara en los presentes, justificando su decisión en torno a su representación procesal elegida y su designación como administrador judicial en el proceso sucesorio.

A continuación, en su primer agravio critica que el magistrado no considerara los antecedentes sucesorios al tener por promovida la demanda de simulación incoada por mis coherederos.

Señala que su designado como administrador judicial en autos P., E. s/ juicio sucesorio Expte 762/09 y expresamente autorizado para proceder a la venta del inmueble integrante del acervo sucesorio de dichos autos, con la condición que sea al mejor postor y por un precio no inferior al de su valor en el mercado con

cargo de oportuna rendición de cuentas, providencia fechada el 18 de agosto de 2015, que fuera notificada a las demás coherederas.

Alega que dicha condicionalidad, mejor postor y por un precio ni inferir al de su valor de mercado, establecía pautas no muy precisas y que quedaban al arbitrio de variables que no podían ser por el manejadas ya que los vaivenes del mercado inmobiliario pre eleccionario (año 2015 paso, generales y balotaje entre S. y M.), más aún en la situación en la que había quedado el inmueble que impedía su habitabilidad inmediata, y dificultaron seriamente mi manda.

Explica que en esas circunstancias excepcionales y ante la dificultad de su venta, puesta de manifiesto en el sucesorio citado, en fecha 21 de octubre de 2015 puso en conocimiento que, en virtud de la autorización otorgada y con el cargo de rendir cuentas, se había instrumentado en forma privada con firma certificada un boleto de compraventa sobre el bien en el que expresamente en su CLAUSULA SEGUNDA letra b) se acordaba con el comprador que el saldo será pagado al quedar firme la aprobación de la compraventa por parte de Su Señoría.

Argumenta transcribiendo cita doctrinaria que ello toma especial relevancia en cuanto la doctrina y la jurisprudencia determinan que el administrador de la sucesión debe estar legitimado para determinados actos que comprometan la masa hereditaria, tanto es así que para poder estar en juicio el administrador de la sucesión "necesita la autorización judicial, o poder de todos los herederos, para contestar demandas que no sean consecuencias de la administración que ejerce así como

para estar en juicio por los herederos, o por la sucesión cuando esta aparezca como actora o demandada".

Plantea a partir de ello que si para estar en juicio, el administrador sucesorio requiere de autorización del propio juez, cuanto más se requiere para "vaciar" la masa hereditaria del único bien que la integraba y así lo consideró en la celebración del negocio jurídico cuando condicionamos la concreción de la operación de compraventa y pago del precio a la aprobación de Su Señoría de dicha operatoria, obviamente previo traslado a las coherederas que sin dudas debió proveer el a quo, a la petición que en el escrito de fecha 21 de octubre de 2015 suscribí informando al Sr. juez de la preventa lograda y al final del mismo le solicitaba la aprobación de la venta realizada por este administrador en todos sus términos, a fin que el comprador deposite el saldo del precio para oportuna rendición de cuentas.

Peticiona con sustento en ello que en mérito a los peticionado al Sr. juez en fecha 21 de octubre de 2015 y en cumplimiento de las facultades que le invisten a esta alzada, se tenga por aprobada la venta realizada en su carácter de administrador judicial del sucesorio, con las atribuciones conferidas en la autorización otorgada.

En segundo término, objeta la valoración que efectuara el sentenciante respecto al precio de la operación.

Explica que el precio al que sujetaban la concreción de la compraventa incluía lo acordado en la CLAUSULA CUARTA, disponiendo que todos los gastos, impuestos, tasas y honorarios de la escritura eran

soportados por el comprador como así también el impuesto a la transferencia de bienes.

Aclara que toda vez que el precio tenía una composición determinada en la suma de $970.000. y otra a determinar siendo referencia de una cosa cierta, en caso, los gastos que conllevaría la liberación del bien de sus cargos tributarios, municipales, provinciales y nacionales, si los hubiere, y también lo integraban los honorarios profesionales que resultaren de su escrituración e inscripción registral a nombre del comprador.

Dice que si ello no hubiese sido suficiente para la precisión que pudieren requerir las coherederas, hubiese bastado con correr traslado a conocimiento de esas partes mediante la providencia del a quo que así lo ordenara y ante su silencio o contestación, el Sr. juez pudo resolver sobre la prudencia del precio acordado o bien determinarlo por el procedimiento más breve que prevea la Ley local (art. 1134 in fine CCCN), todo ello en virtud de la solicitud efectuada, pero nunca perdiendo su jurisdicción y facultades ordenatoria para evitar actitudes hipotéticamente fraudulentas o perniciosas para la equidad de los derechos de las partes.

Expone que nada de ello fue ordenado por el Sr. juez, dejando a las partes expuestas y principalmente a su propio administrador designado, ante el furibundo, agresivo y malintencionado accionar de las coherederas, quienes tomando conocimiento de las actuaciones, descargaron su ira procesal contra todos los que hubieren participado siquiera tangencialmente en la operación que fue puesta a los ojos del a quo para su

evaluación (escrito en el sucesorio P. de fecha 21 de octubre de 2015) sin respuesta ninguna.

Cuestiona que tampoco se hubiese analizado el acto jurídico cesión de derechos hereditarios onerosos que formalizó una de las actoras, O. P. en favor de R. A. M. y que obra a fs. 265/266 de autos sucesorios (exptes. 762/09; 187/2011 y
3199/2008), en la que claramente considera que su parte en la masa sucesoria que integra este único bien compuesto por el inmueble sito en D. 1077 de esta ciudad, está valorada por la propia actora en $150.000, es decir, solamente casi el 15% del valor del precio de venta acordado por este administrador vendedor y el comprador D.

A partir de ello aduce agravio por falta de criterio en la interpretación del Sr. juez en cuanto considera que el reconocimiento de un determinado valor por parte de la coheredera, es a su vez cuestionado por la propia heredera como vil, cuando por un acto propio y voluntario Olga P. quien reconoce que ese es el valor de su porción hereditaria según su interés.

Dice que el pago del precio es una de las obligaciones que surge del contrato de compraventa, por lo que, como toda obligación, debe constar de un objeto determinado o determinable.

Advierte que esta condicionalidad para el perfeccionamiento de la operación, acordada por las partes para que pasen por el control jurisdiccional no fue ni siquiera analizada por el a quo al dictar su sentencia. Considera que el magistrado se dejó engañar en su buena fe por artilugios y circunstancias procesales a todas luces reñidas con la más mínima buena

fe que ha puesto para el desempeño del cargo con el que fuera responsabilizado por el propio magistrado.

Alude mediante transcripción doctrinaria al análisis de que debió efectuar el magistrado de la conducta asumida por las partes, y sostiene que pudo haber analizado su actuación procesal en todos los procesos en que estuvo como heredero y parte litigante en representación del sucesorio, instando desalojos manifestando lo que ocurría en relación a los bienes, tanto del proceso P. como el del trámite H.P., y luego exponiendo su accionar mediante la información de la operación realizada el 29 de setiembre de 2015 y solicitando su aprobación mediante la incorporación del instrumento al proceso para su evaluación y aprobación oportuna.

Objeta que tampoco tuviera en cuenta el magistrado la presunción expresa del art. 1168 CCCN, que prevé que en caso que las partes condicionen mediante una cláusula la compraventa, esta se presume hecha bajo condición resolutoria, si es que antes del cumplimiento de la condición el vendedor hace tradición de la cosa al comprador.

Señala que el instrumento boleto de compraventa fue llevado ante el juez para su ordenamiento jurisdiccional y como rector del proceso sucesorio y se pone sobre aviso en la CLASULA TERCERA que la posesión ha sido tramitada con anterioridad a este acto, habiendo realizado el comprador actos posesorios en el lugar en presencia del vendedor, sin oposiciones (boleto de compraventa y escrito del 21 de octubre de 2015 en el sucesorio P.).

Manifiesta que el comprador había recibido la tradición del bien previo al cumplimiento de la condición de su aprobación por el Sr. juez (art. 1168 CCCN) y esto tuvo su razón en la necesidad de evitar una nueva usurpación si se esperaba sine die la aprobación judicial del sucesorio como irónicamente terminó sucediendo.

Expone que el juez de grado nunca se manifestó aprobando o rechazando la operación, no pidió la manifestación de sus derechos por parte de las coherederas.

Reflexiona que si la operación ha sido ruinosa, lo ha sido para todos por igual, incluso para él que solo intentó cumplir con su carga de responder a la designación del juez frente a sus desconocidas coherederas.

Con sustento en lo anterior, manifiesta que la solicitud de aprobación del negocio causal por parte del juez no aparece como algo excesivo ni imprudente, sino todo lo contrario.

Trae a colación que el único bien del sucesorio se encuentra afectado a los reclamos tributarios de la Municipalidad local, quien en la ejecución notificada en el domicilio de D. X. cuya posesión detenta el comprador D., quien le acercó la notificación y el mandamiento con los períodos adeudados desde el año 2015, por lo que se encuentra frente a una potencial ejecución forzada por parte de la municipalidad local. Acompaña documentación.

Analiza que por cuanto el negocio nunca se concretó mal puede simularse, ya que el juez *a quo* nunca aprobó o cuestionó la operación de compraventa instrumentada y

puesta a su disposición por el administrador y el ocasional y expectante comprador, que aún mantiene la tenencia de buena fe por tradición, a la espera de una resolución judicial que determine si el dueño es el sucesorio o si obtiene la posesión y el derecho real de dominio en forma integral con su pertinente inscripción registral, como resultaría lógico, legal y prudente evitando un sinsentido jurídico.

En tercer término, critica las conclusiones arribadas por el magistrado de grado en cuanto al caudal económico del comprador en el entendimiento que en sus considerandos otorga una importancia desmesurada a su acreditación y lo hace partícipe de una operación que las actoras hicieron ver como simulada ante el juez quien.

Sostiene que por cuanto el magistrado de grado no ejerció sus facultades y cumplió con los deberes dispuestos en los arts. 34 inc. 2° y 5° y 36 inc. 1°y 2° del CPr. dejó a la deriva procesal a las partes en un proceso cuyo rigorismo y control requiere una atención superior, provocado en este caso, un dispendio jurisdiccional antieconómico y absurdo de ocho años.

Luego, le resulta evidente que no habiéndose consolidado el acto negocial a la espera de la aprobación judicial la supuesta simulación no se ha producido porque la simulación debe necesariamente concretarse en inscripciones registrales o actos que ficcionen otros no deseados.

Dice que ello en el caso no ocurrió, en tanto el bien continuó y continúa actualmente en la masa hereditaria a la espera de la resolución judicial que apruebe o desapruebe el contrato de compraventa con

cláusula de condicionalidad con la presunción prescripta en el art. 1168 del CCCN.

Arguye que no obstante ello, el magistrado analiza en su sentencia que no existen pruebas que el comprador D. contara con el dinero suficiente para hacer frente a la operación, disponiendo un antecedente que condiciona todo negocio de compraventa en donde la parte compradora hace un juego de especulación sobre sus ingresos y los tiempos que se requieren para la concreción del negocio por parte de la aprobación del juez, porque así lo acordaron.

Asevera que no le fueron entregados los $970.000, pero si puede dar fe de que recibió $50.000 para seña y asegurar la operación en tanto el comprador D. recurría a su provincia natal a gestionar un préstamo familiar para la compra.

Manifiesta que no le consta, pero el entusiasmo del comprador puesto de manifiesto ante las alternativas del negocio siempre le hicieron pensar que también su anterior empleador, su primo, actualmente su pareja, podría socorrerlo con ayuda financiera, sin que ello resulte ilegal, incorrecto o simulado (prueba informativa B. F. fs.513 fecha 26/10/2015).

En otro orden de ideas señala que fue probado en autos que el comprador contaba al menos con el 30% del precio determinado en plazo fijo para asegurar el pago del dinero comprometido, en tanto los restantes rubros integrantes del precio como gastos, tributos varios, honorarios y demás conceptos escriturales serían soportados en el tiempo, sin necesidad de disponer con el efectivo constante y sonante al tiempo de la celebración del acuerdo instrumentado o al tiempo

razonable de la aprobación de la operación por parte del juez (prueba informativa B. H. fs. 503).

Achaca contradicción argumental al juez en su razonamiento por cuanto a la par que refiere que no se acreditó el caudal económico del comprador señala a poco de adquirirlo, y otorgada la posesión del inmueble, D., inició refacciones. Invocando la testimonial del Sr. M., indaga a modo de cuestionamiento, cómo le fue posible refaccionar, si no contaba con fondos suficientes.

A partir de lo señalado califica de arbitraria la fundamentación del magistrado, tendiente a favorecer el meollo argumental de las actoras, con afectación de la igualdad de las partes.

Afirma mediante transcripción que el hecho de aseverar sin prueba y que así haya sido tomado por el resolvente en su sentencia altera el principio de la carga probatoria que recae sobre quien ha invocado la simulación.

Se explaya en cuanto a la forma en que debe de analizarse los elementos probatorios en materia de simulación, para cuestionar que en autos no se resolviera valorando la extensión de la prueba en concomitancia con el animus puesto de manifiesto en todo el proceso sucesorio por su parte como administrador.

Considera que al no resolver el magistrado algo tan simple como una aprobación o rechazo inmediato de la operación negocial celebrada sobre el único bien del acervo, lo expuso al inicio de los presentes.

En cuarto término, luego de repasar conceptos relativos a la simulación y a la función del negocio, sostiene que en el caso de autos no ha habido ningún vicio de la voluntad para impugnar el acuerdo que se

instrumentara privadamente con fecha cierta por certificación de las firmas en ámbito notarial, y tampoco se probó por parte de las actoras el acuerdo oculto que supone como requisito la simulación.

Dice que tampoco hay terceros afectados por disminución del patrimonio del supuesto simulante, que vendría a ser el mismo, como administrador judicial que representa a una mancomunidad de personas por autorización judicial.

Asevera que no hubo en la controversia de autos un negocio oculto, sino que se hizo en forma absolutamente pública y de buena fe, teniendo conciencia del acto que se estaba celebrando y condicionando como una forma de comunicar y publicitar el acto en toda su extensión a las partes que representaba, coherederos administrados, a la aprobación del negocio en toda su extensión por parte del Sr. juez y así se le solicitó especialmente en el escrito del 21 de octubre de 2015 en el sucesorio P.

Sostiene que el magistrado consideró en su sentencia como un exceso haber condicionado a su aprobación el negocio jurídico que había realizado con su autorización, pero así lo pudo haber expresado al proveer el escrito en el que se solicitaba la aprobación del mismo y nada dijo, y aún se encuentra, al igual que el comprador a la espera de esa aprobación.

Según su entender bastaba una simple providencia para que, previo traslado a los coherederos, estos tuvieran la oportunidad de oponerse o presta conformidad y así evitar esta agraviante situación.

Asevera que surge con claridad que en este negocio no hay simulación, porque no hay un negocio que se oculta

por otro, no hay una suma distinta de la acordada condicionada a su aprobación judicial, y no hay terceros afectados, porque el bien aún no ha salido de la masa hereditaria, ya que la adquisición del Sr. D. pese a su posesión traditada, requería de la aprobación judicial para lograr el perfeccionamiento y conclusión.

Afirma que mal puede haber simulación sobre un hecho que aún no existe. Transcribe doctrina en apoyo de su postura.

Insiste en que en el negocio de autos, la propiedad se encuentra registrada en titularidad de los causantes, no se ha producido ninguna inscripción a nuevo adquirente del derecho real sobre el inmueble sito en D. X.

En el siguiente agravio denuncia que el Sr. juez de grado se ha dejado llevar por una clara actitud malintencionada de la actora, tejiendo una maraña argumental que, aunque lógica resulta un sofisma jurídico como resultado de las conclusiones a las que arriba en su sentencia.

Luego de referir a los recaudos que deben verificarse para tener por configurada la simulación mediante transcripciones doctrinaria, sostiene que se encuentra probado en autos que en el boleto de compraventa que instrumentó el negocio causal, no existen divergencias entre las declaraciones allí insertas y la realidad efectiva pretendida como fin negocial entre el administrador y el comprador.

Sostiene que no existe un contradocumento o un precio distinto del puesto de manifiesto en el boleto llevado a consideración de sus coherederos, porque no hubo un negocio distinto ni oscuro a espaldas de la

parte vendedora (los coherederos) representada por el por la autorización conforme de las partes y dadas por el mismo juez.

Agrega que además se exige que los terceros no se percaten del engaño, porque si lo conocen o es un hecho notorio y público, no hay simulación; y en la especie no se ha probado que exista un tercero engañado.

Expresa que todo se ha negociado en concreto, con la realidad de las circunstancias que lo rodeaban, sin contradocumentos ni precios distintos al expresado y por sobre todo se ha hecho notorio y público.

Continúa diciendo que en la simulación resulta fundamental que las partes en forma intencional realicen el acuerdo que se contradiga con la voluntad real, y en el negocio que aquí se cuestiona y que el a quo considera simulado erróneamente, las partes han querido realizar esa compraventa, sobre ese bien, a ese precio y con la condición previa de que el juez lo apruebe en atención a su jurisdicción y competencia.

Advierte que detrás de toda "causa simulandi" subyace la genérica intención de quebrar el principio jurídico de que el patrimonio es la prenda común de los acreedores (arts. 242 y 743 CCCN); y aquí está probado que dicha causa no existe, ya que no existen acreedores cuya protección legal haya sido impugnada por el acto aún concretado y tampoco los actores resultan acreedores sobre una simple promesa que depende de un tercero para su configuración como negocio causal.

Considera que resulta absurdo que las propias partes representadas por el cuestionen el acto, porque también lo perjudicaría y a su vez se simularía a mí mismo un negocio por otro por un precio que lo afectaría

directamente a mi como coheredero al igual que los actores, ya que yo recibiría del negocio de compraventa una parte proporcional exactamente igual a las que recibirían los otros coherederos, por lo que no ve la ventaja al no haber un precio distinto sustentando en un contradocumento o probado que haya sido sobre lo que se ha expresado en el boleto sujeto a aprobación judicial.

Se agravia en sexto término porque el sentenciante ha resaltado las presunciones como elementos fundantes de su sentencia, por cuanto a su entender la apreciación que realiza sobre las mismas deviene arbitraria en consideración a las personas que participan en el proceso y las circunstancias reconocidas por ellas.

Advierte en cuanto a las apreciaciones sobre las relaciones familiares que, si bien aquí parece que todos son H., se ha probado que el negocio causal se ha realizado entre personas que no son parientes administrador y el Sr. D.-.

Señala que el hecho que haya sido su apoderado el abogado H. quien participara por D., ha sido probado por instrumentos públicos y debidamente aclarado el fundamento de dicha participación, máxime cuando su primo abogado fue quien permanentemente lo ha ayudado en sus distintas situaciones jurídicas.

Reitera que fue el Sr. D. quien tomó la posesión del bien evitando su deterioro y usurpación; y realizó las tareas de acondicionamiento del bien y pago por ello, contrató los servicios de electricidad y gas de red, debidamente acreditados en este expediente.

En otro orden de ideas refiere que el negocio se presume simulado cuando el vendedor enajena aquello que

es su principal o única fuente de recursos, o todos sus bienes, o diversos bienes por un precio único; y aclara que en estos autos no se trata de bienes que son propiedad del vendedor ni son sus únicos bienes, ya que el bien que es objeto del negocio de venta es un bien sucesorio, cuya titularidad no es del vendedor y no integra el patrimonio personal del mismo, sólo una porción de dicho bien integraría su patrimonio como condómino ante la inscripción de la declaratoria de herederos, pero aquí el bien pertenece a la masa del sucesorio cuyo administrador fue especialmente autorizado por el Sr. juez con cargo de rendición de cuentas y eso es lo que este administrador intentó realizar con la petición de su aprobación en fecha 21 de octubre de 2015 sin resultado positivo aún a este momento después de ocho años.

Sostiene mediante cita jurisprudencial que, si bien la existencia de un precio vil es demostrativa de simulación, esta presunción debe de venir acompañada de otras circunstancias corroborantes, habida cuenta de la práctica habitual en la plaza de abaratar el costo de las transacciones declarando un precio inferior al real.

Reitera lo expuesto en cuanto a la composición del precio y costos de la operación.

Agrega que se ha expresado con claridad y probado con los informes del Banco de la Nación Argentina que la operación cuestionada del 29 de setiembre de 2015 se ajustó al valor de mercado vigente y que si esa operación se fuerza a hacer un comparable sobre el dólar americano, ese se justipreciaba en $9,30 por cada dólar de la moneda extranjera, dando por tierra la pretensión irracional de las actoras que han forzado los extremos

del acuerdo celebrado entre las partes que también integran como parte vendedora.

Explica que celebró un acuerdo sobre un precio que es absolutamente consistente con el valor del bien al tiempo de la conclusión del mismo, liberando a la sucesión de realizar gastos para la transferencia final y efectiva del bien, sujetando su aprobación a la decisión del Sr. juez y dando publicidad procesal al acto celebrado, incorporando el instrumento privado con fecha cierta a consideración de los coherederos sin que el bien haya siquiera salido de la masa hereditaria ni el dinero se haya abonado íntegramente aún por parte del comprador.

Se agravia a continuación de que el sentenciante considerara como verdad revelada la especialidad de "los" testigos cuando en realidad analiza los dichos de una sola testigo M. E. E. en su multifunción, quien lo hace como testigo sin haber visto el bien.

Se queja aduciendo que la testigo no puede haberse manifestado por hechos que haya visto o tenido en su presencia (fs. 306/307) y solo se expresa relatando la supuesta situación comercial de los bienes en determinada zona, hechos que no se pueden probar por testigos ya que su respuesta está condicionada por la opinión personal y no por la revelación de los hechos que tuvo bajo su expreso conocimiento y llamativamente es la misma persona que informa por A. I. (fs.379/383) y por la Cámara Inmobiliaria (fs. 374/378).

Critica que una sola y única persona en sus distintos roles convenciera al juez de la determinación de un precio como supuestamente inferior al real aduciendo que no tuvo en consideración a los testigos

presenciales de la situación del bien luego de la usurpación y desalojo como J. D. M. M. (fs.585/586), testigo A. A. (fs. 501/502), testigo N. F. A. (fs. 499/500) o el testigo J. R. (fs. 489/499) que describe el bien con toda exactitud requiriendo esta exacta información para lograr el cometido que se le encargara de vender el bien.

Seguidamente refiere que otra de las presunciones que se requieren para impugnar un acto por simulación es la no ejecución del acto, como sucede cuando el vendedor continúa en posesión del objeto enajenado como comodatario, locatario, administrador del fondo de comercio, etc., lo que no ocurrió en el caso ya que se trasladó la posesión del bien por las circunstancias excepcionales que rodearon al bien por su usurpación desalojo y destrucción, y así lo hizo público y notorio procesalmente al manifestarlo en el boleto de compraventa incorporado al sucesorio en fecha 21 de octubre de 2015.

En cuanto al factor tiempo señala las presunciones que jurisprudencialmente se han considerado para aclarar que en autos no se verifican por cuanto el administrador lo era desde hacía largo tiempo, la autorización de venta se proveyó con la conformidad de todos los herederos sin oposición y la operación puesta a su disposición para su oportuna consideración y el cumplimiento de la condicionalidad de aprobación judicial aún está a la espera.

A partir de dicho análisis sostiene que erróneamente se evalúa como simulado el acto, y reitera que no había otra urgencia más que la vinculada a la

protección de único bien integrante del acervo sucesorio.

Argumenta que existen otras presunciones interesantes que la doctrina y la jurisprudencia ponen en juego para que el resolvente clarifique su decisorio a la luz de los hechos expuestos en el proceso, entre ellos la falta de necesidad del negocio, hecho que aquí ha quedado más que aclarado que el bien sin ocupación con una situación de venta indefinida y desocupado, era extremadamente peligroso para los intereses de los coherederos, que no era solo una elucubración del administrador sino que ya había sido objeto de una usurpación con un claro perjuicios a los intereses sucesorios.

Concluye que la simulación como se intenta configurar dista mucho de ser probada con las acciones de los involucrados en la causa, las circunstancias especiales de hecho puestas de manifiesto y acreditadas en autos y sobre todo en el cumplimiento de la buena fe que ha puesto como administrador en todo este proceso y en el desalojo protegiendo los derechos propios y de los otros coherederos.

Por último se agravia dela imposición de costas que efectúa el fallo. Sostiene que corresponderá sea dejada sin efecto una vez revocada la simulación que declara el fallo, condenando a la parte actora por las razones que fueran expuestas en los agravios precedentes.

c. *Fundamentos del codemandado Sr. R. A. H.*:

Luego de efectuar una serie de señalamientos respecto a las circunstancias personales y familiares que contextualizaron el acto objeto del presente, expresó agravios.

En primer lugar objeta el análisis que efectuara el magistrado de grado respecto al valor del bien.

Tras señalar la relación existente entre los conceptos "precio" y "valor" mediante una amplia explicación, sostiene que en la resolución cuestionada en este memorial no se ha considerado ninguna de las teorías sobre los mismos, ya que se refiere livianamente o se hace eco solamente de la malintencionada argumentación esgrimida por la actora sin considerar que los contratos se deben celebrar, interpretar y ejecutar de buena fe y de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión.

Dice que en todo este proceso se ha cuestionado la buena fe que ha imperado en cada uno de los que participaron en el acto jurídico que se intenta impugnar, a partir de apreciaciones subjetivas.

A efectos de fundar su queja detalla que el martillero Z. evaluó un inmueble sito en la zona céntrica alta de nuestra ciudad y consideró su precio en mérito a su expertiz, todo esto en el año 2010; y poco de pasar un año de ese análisis de mercado por parte de Z., el inmueble fue tomado por usurpadores, vandalizado al extremo e incluso dentro de sus paredes se produjo una muerte, todo acreditado en los autos de desalojo "H., O. A. c/ Usurpadores y extrañas personas s/ Desalojo", expte. 2297/2011.

Sostiene que pasaron más de tres años sin que se pudiera recuperar el bien, tiempo promedio de un desalojo en el Juzgado de Ejecución n° 2; y una vez recuperado el administrador se ocupó de tapiar los espacios en donde en su momento hubo ventanas, puertas,

portones en el frente, así como los espacios de las ventanas y puertas de acceso en la parte trasera evitando o intentando evitar así una nueva toma.

Refiere que el Sr. O. H., su primo, una persona común como cualquier ciudadano, con una instrucción secundaria básica y un trabajo honrado, se vio envuelto durante años en un proceso que en vez de favorecerlo con un bien o una porción de él luego de la incorporación tardía de los coherederos, lo atenaza en un juicio interminable en donde sólo ha visto que su dinero fluye en gastos para proteger el bien que le corresponde a todos pero que sólo cuestionan desde la distancia desde otra ciudad su accionar de buena fe.

Recuerda que acordada la venta con la abogada E. M. de la coheredera A., se solicitó el Sr. juez que deje sin efecto la inscripción de la declaratoria y se autorice la venta del bien, en mayo del 2014; y pasó un año más hasta que en mayo de 2015 y sin la oposición de las coherederas se reiterara el pedido de autorización de venta, velando el administrador por la protección del bien, debiendo más de una vez repeler personalmente a quienes intentaban vandalizar aún más el inmueble de D. X., solicitando el auxilio de la fuerza pública policial.

Refiere que intentando O. H. cumplir con la manda de sus coherederos y la autorización dada por el Sr. juez de la causa, y recomendado por él como letrado, lo contactó con F. A. y con J. R., ambas personas de su confianza, -ya que en esta ciudad nos manejamos así por fuerza de la costumbre, recomendado y accionando con quienes tenemos empatía y nos reportan confianza-. Pero, continua explicando, las nulas ofertas recibidas y

siguiendo las apreciaciones del Martillero Z. sobre el estado deplorable del bien, le propuso al administrador llegar a un acuerdo con uno de sus empleados, J. A. D., quién ya radicado en Comodoro y contando con dinero para avanzar en una compra aprovecha la oportunidad que el propio mercado le está ofreciendo.

Sostiene con sustento en lo anterior que la elucubración del a quo sobre como "debió" actuar el administrador es resolver con "el diario del lunes".

Explica que cuando la inmobiliaria M. de J. R., publica en el diario *E. P.* una "Construcción precaria muy deteriorada. Para inversión", es porque evidentemente era así en el 2015 cuando la tuvo consignada para la venta.

Se pregunta qué sentido tendría publicar una falsa información a un futuro adquirente que se develaría con solo verlo.

Expone que las inmobiliaria cuidan también sus estructuras para no llenarse de pedidos de precios y condiciones a personas sin verdadero interés, por eso publican sobre la verdad como todo buen hombre de negocios. Indaga a modo de cuestionamiento que qué actitud espera entonces el Sr. juez respecto al administrador cuando sostiene que O. H. no debería haber permitido que se publique ese aviso con esas características faltando a la verdad.

Arguye que el aviso publicado por el administrador no fue condicionante de la oferta como dice el Sr. juez, sino que se publicó lo que era verdad. Hace hincapié en que basta ver las fotografías de un lugar con sólo paredes partidas sin ningún tipo de ventanas, puertas goznes accesorios o detalles, sin accesorios de baños

ni grifería para saber que lo que en algún momento fue una casa ahora es una tapera.

Sostiene a continuación que la valuación del Martillero Z. era orientativa, pero el mercado es el que manda, y argumenta que el Sr. juez autorizó vender al administrador "…al mejor postor y por un precio no inferior al de su valor en el mercado…" no determinó que el valor era el de las tasaciones obrantes ni ningún otro valor, solo autorizó a valor de mercado.

Invoca el principio de primacía de la realidad para decir mediante cita doctrinaria que el juez debió desentrañar las verdaderas características de la relación que unió a las partes, por sobre los aspectos formales de la misma, trayendo a colación que, en el año 2015 periodo preeleccionario disputándose entre M. y S. la presidencia, los inversores en general esperaban la resolución del cepo cambiario que impedía comprar dólares al común de la gente, impidiendo la comercialización de inmuebles, y ese era el mercado.

Seguidamente plantea que la oferta de un precio de $970.000 que parece irrisorio actualmente, se consignó en pesos, que, primero es la moneda de curso legal en nuestro país y segundo no se podía determinar el quantum en una moneda distinta por afuera de lo que establece el Banco de la Nación Argentina.

Alega que ese precio de $970.000 se le debe agregar el monto de las deudas que por impuesto inmobiliario y de tasa de higiene urbana tenía el bien y todos los gastos de la escrituración, liberando asimismo a los coherederos de ese costo que en el mercado tan declaria por los actores, se comparte entre vendedor y comprador.

Manifiesta que ese es el acuerdo que se dejó plasmado en un instrumento que se acompañó junto con la constancia del pago de una seña que fuera depositada por el comprador en la cuenta del administrador en el banco B. F. Sucursal centro de esta ciudad, todo expuesto ante el juez del sucesorio.

Arguye que no hubo fraude, no se mintió sobre el monto, no se mintió sobre quienes eran partes en contrato de compraventa, y el acto jurídico se ajustó a la voluntad autorizada por el Sr. juez por una parte y a la voluntad cierta del comprador por la otra quién siempre contó con la previsión de las sumas dineraria y de las personas que le coadyuvarían a lograr su desafío de tener un inmueble propio, aunque hubiere mucho por hacerle para lograr convertirlo en una vivienda habitable y luego en su hogar.

Alega el recurrente que, prescindiendo de las alegaciones de fraude, es el contenido de las relaciones recíprocas lo verdaderamente relevante y analiza que cuestionar lo que realizó de buena fe un administrador para solucionar un problema que lo aquejaba a nivel personal y dar solución a una responsabilidad que se le asignó para después verse desamparado del propio juez que lo autorizó, resulta luego de ocho largos años de juicio de una crueldad inusitada.

Destaca que en la especie el actor deduce acción de simulación absoluta, con revocatoria por fraude en subsidio, con la finalidad de obtener la nulidad de las cesiones cuestionadas. Refiere a los requisitos para que se verifique la simulación según los fundamentos doctrinarios que transcribe y cuestiona que el magistrado admitiera la postura de los actores cuando

solamente la suma consignada de $970.000. equivalían al momento de la celebración del contrato autorizado por el propio juez a u$s104.301 tomando como equivalencia el valor que publicaba para el 29 de setiembre de 2015 el Banco de la Nación Argentina, suma pactada a la que se le debe agregar la cancelación de todos los impuestos y tasas con su intereses, que adeudaba el inmueble a nivel municipal y los gastos de escrituración que conllevan una suma aproximada en el 23% más por la tasa provincial a la trasferencia sobre inmuebles, gastos de inscripción registral y honorarios de la escribanía actuante.

Dice no comprender cómo se arribó a la conclusión que los valores acordados en setiembre de 2015 sobre ese bien resultan viles, impropios y por debajo de los valores del mercado local, cuando ninguna referencia testimonial o pericial ha determinado por parte de la de las probanzas de la actora que ese bien ubicado en D. X. en el estado en que quedó luego de la usurpación valiera más o cuanto más al momento de la celebración del contrato el 29 de setiembre de 2015.

Alega que resulta inaudito y jurídicamente inaceptable desde el punto de la protección a la propiedad y la seguridad jurídica, que luego de 8 años de proceso y sin pruebas que ameriten siquiera a evaluar un reajuste sobre claros y precisos parámetros valorativos, impidiendo dar por tierra con un acto jurídico absolutamente válido y eficaz y anulando un acto que a la postre terminará perjudicando a todos los interesados en este proceso por la falta de visión general al interpretar los actos realizados por las personas en ejercicio pleno de sus derechos, haciendo

lugar erróneamente al criterio más recalcitrante y abstracto, reñido todo con la economía jurídica, pueda avanzar ante un entendimiento cabal de los más elementales principios jurídicos.

En segundo lugar, sostiene que es llamativa la permanente referencia del sentenciante a situaciones ideales o hipotéticas en todo el desarrollo de su sentencia.

Aduce que se ha llegado a escribir lo que supuestamente los actores han pensado, cuando en realidad toda sentencia se debe basar en hechos probables, probados y ciertos, al menos jurídicamente, sin forzar interpretaciones de las partes y en el caso de este agravio, en la actitud pensante de la parte actora.

Señala que no se encuentra probado en autos la consideración del juez en cuanto a que los actores no se opusieron al pedido de venta por entender que el valor fijado por el martillero público Z. en la tasación de fecha 31 de agosto de 2010, y ni siquiera fue manifestado por la parte actora.

Critica que no obstante ello el juez considerara que los actores entendieron que el valor era uno estimado en el 2010, cinco años antes que el pedido de autorización de venta, sin que la parte actora en autos haya solicitado una nueva tasación, aun sabiendo por estar informada la situación de usurpación en la sucesión P.

Se pregunta cómo es posible que el magistrado autorice a vender al administrador sin siquiera condicionarlo con un determinado precio y sin pedir una nueva tasación sabiendo que ese bien había sido usurpado

y su desalojo estuvo en sus manos durante tres largos años, tratando de responsabilizar al martillero, al administrador, cuando el único rector del proceso sucesorio bajo premisas de orden público es el juez competente.

Resiste la apreciación del juez relativa a que "…llama la atención que luego de producido el desalojo, el administrador no solicitara un mandamiento de constatación…", explicando que ello resulta lógico porque el administrador actúa con buena fe y sabe que el bien está destruido por lo que vio cuando termina de retirar al último ocupante, ya que eran varios y luego porque también el martillero Z. vio como estaba y así lo ha manifestado por su actuación en el desalojo y en el proceso sucesorio.

Aduna a ello que cualquier medida que se solicita en ese Juzgado demora una eternidad y no los tiempos que requiere la vida en el Siglo XXI, siglo en el que se produjo el desalojo y la venta autorizada por el juez.

A continuación objeta que el magistrado analizara que la primera tasación, la de fecha 31/08/2010, no utiliza los mismos descriptores numéricos que la segunda, ya que solo se limita a expresar el valor en 140 mil dólares estadounidenses, sin especificar importe en moneda de curso legal o cotización para evaluar una eventual conversión en el entendimiento que achaca al Martillero no especificar si se trata de dólares legales o ilegales.

Dice que se permite elucubrar que un precio no tiene relación con otro que está claramente expuesto en moneda de curso legal, en un precio cierto y determinado de $970.000 más el determinable de los impuestos y tasas

municipales y los gastos correspondientes a tasas y honorarios de escrituración.

Se alza contra la consideración del juez en cuanto a que llama la atención que luego de producido el desalojo, el administrador no solicitara un mandamiento de constatación del estado del inmueble a fin de ilustrar e informar a los demás coherederos respecto del grado de deterioro y destrucción en que se encontraba (ya cuestionado precedentemente por este agraviado), sobre todo al peticionar la autorización de venta dado que los herederos, razonablemente pudieron estimar que el valor de referencia del mismo se encontraba en los términos de la tasación agregada en autos correspondiente al año 2010 en el entendimiento que es inverosímil que cualquier persona crea que un bien está al mismo valor en Comodoro Rivadavia, Chubut, Argentina, después de 5 años de ser tasado.

Dice no comprender por qué el juez a quo se esfuerza en disculpar y hacer decir a la parte actora hechos que la accionante no ha mencionado al sostener que "…razonablemente pudieron estimar…", cuando no es razonable que así lo entendieran.

Indaga por otro lado por qué, si el juez entiende que es razonable, no lo solicitó siendo rector del proceso y sabiendo de la existencia de un proceso de desaojo de tres años, cuando todos saben y seguramente el juez también como quedan los inmuebles tomados después de tres años sin desalojarlos.

Reflexiona que todos esos pensamientos carecen de correlación con el análisis que efectuara en torno a la actitud del Martillero cuando dice: "…No se puede

trabajar sobre hipótesis que no fueron, sino sobre lo que realmente existió y los que existió fue…”.

Achaca al juez utilizar un parámetro para comprender la situación de los actores y otro absolutamente contrario para comprender la posición del codemandado Z. quien esmeradamente intenta explicar, ya con un proceso en su contra, cuando las aclaraciones debieron haber sido peticionadas por el rector del proceso oficiosamente en el tiempo procesal oportuno dentro de la sucesión P. luego de un largo desalojo que también tramitó por fuero de atracción en su juzgado.

Concluye que el razonamiento que culmina con la sentencia que hace lugar a la demanda, permanece errático en toda la resolución generando un desequilibrio interpretativo de las conductas de las actoras forzando incluso lo que debieron pensar, siempre en su favor, y cargando con las tareas que debieron hacer los demandados cuando lo que debe ser es la igualdad de las partes ante los hechos y la ecuanimidad en sus conductas.

El tercer agravio versa sobre el caudal económico del comprador.

Dice que el magistrado de grado fundamenta en su sentencia que el comprador J. A. D. quien trabajaba en su estudio y en la actualidad resulta ser su pareja, al momento de celebrar el contrato instrumentado y acompañado al juez en la sucesión P. no contaba con recursos suficientes para cumplir con el contrato o por lo menos no se demostró.

Considera que no es necesario demostrar que el comprador tiene el dinero para extinguir mediante el pago la obligación asumida en un contrato, y por ello

no puede ser fundamentación del a quo tal premisa para fundar su arbitraria sentencia.

Critica que el magistrado valorara los hechos a partir de la premisa de que el adquirente no tenía recursos económicos para comprar el inmueble o por lo menos no se demostró, aduciendo que no es un hecho controvertido.

Explica que el adquirente del bien sucesorio no necesitó ni necesita demostrar su caudal económico, ya que afirmar lo contrario sería penalizar por discriminación la aparente pobreza, considerando anticipadamente quienes pueden ser propietario y quienes no pueden ser propietarios, cuando ninguna ley obliga a demostrar si el dinero se tiene o no se tiene al momento de celebrar un contrato y asumir una o tal obligación.

Agrega que los hechos considerados por el propio juez respecto a que "…no fue impedimento, en todo caso, para que D., como adquirente, comenzara de inmediato con los trabajos de reconstrucción del bien…", evidencian que el adquirente D. tenía fondos suficientes, más allá de los plazos fijos y sus ingresos demostrados en forma registrada y no registrada como entrenador deportivo, extremo que no requiere probarse porque no es controvertido y las posibilidades de ayuda de sus padres para que se instale definitivamente en esta ciudad, como tantos otros migrantes internos del país.

Sostiene que la reparación del bien para hacerlo parcialmente habitable para su persona en principio fue posible por la colaboración de un amigo que declaró como testigo desde Jujuy y que era amigo por migrante del propio D. y obra en su testimonial que el Sr. juez soslayó arbitrariamente (testimonial de J. D. M. a fs.

585/586), así como el testimonio del Sr. H. M. quién también trabajo para la reparación y limpieza del bien adquirido por D.

Señala que declararon que el trabajo se los direccionó el adquirente, es decir, nadie trabaja gratis, les abonó D. aun sin tener capacidad económica como dice V.S. (sic).

Luego achaca al magistrado efectuar dos aseveraciones infundadas; por un lado lo manifestado en cuanto a que el adquirente efectuó las refacciones "…todo ello sin tener capacidad económica demostrada…", porque conllevaría a formalizar la denuncia del delito penal de enriquecimiento ilícito ya que para V.S. tener dinero o posibilidad de obtenerlo por mutuo u otros medios legales tipificaría un delito penal.

Por otra parte sostiene que no es real la afirmación respecto a que "… terminara habilitando varios departamentos para alquilar…". Dice que ello no está probado y que el bien siempre estuvo en posesión del adquirente. Aduce que ello se encuentra demostrado con un único servicio de electricidad de la S. y un único servicio de C. G. del S.

Refiere que no es posible que existan "varios departamentos" con un único servicio y donde el adquirente D. consignaba su domicilio para las operaciones bancaria ante el B. H. en donde tenía cuentas y plazos fijos.

Infiere que quizás el error obedece a que exactamente al lado y lindero con el bien sucesorio se encuentra un pequeño edificio con varia dependencias administrado en esa época por la I. B. y propiedad del

Sr. A. L. que sí cuenta con varios departamentos de alquiler a personas solas.

Alega que, sin dudas y con conocimiento de los hechos en su integralidad, el adquirente, insisto actualmente su pareja conviviente, se animó a avanzar en un desafío de compra porque contaba con los recursos necesarios y porque si el sentenciante hubiese estado al momento de su absolución de posiciones se daría cuenta que el adquirente no compraría una manzana si no tuviese el dinero para hacerlo, pero se perdió esa oportunidad procesal y sólo se ajustó a conjeturar en favor de los actores en detrimento de la seguridad jurídica, protección de la propiedad y del derecho económico.

Cuarto agravio:

Los honorarios que viene por el presente a cuestionar la porcentualidad impuesta en la sentencia que se recurre en favor de los abogados N. L. de E. y J. F. L. G. en razón del 24% del valor del bien inmueble objeto del proceso, toda vez que resultan excesivos en consideración a la trascendencia jurídica, moral y económica del caso. La determinación de base para considerar el *quantum* arancelario resulta por los propios cuestionamientos de este memorial absolutamente erráticos en cuanto al tiempo y al estado actual del inmueble que conllevaría un enriquecimiento sin causa de considerar un valor que no resulte verosímil y real con el estado en que se encontraba el bien al tiempo de su adquisición por el Sr. J. A. D. el 29 de setiembre de 2015.

III. *Tratamiento*:

Ahora bien, en forma previa debo señalar que, a la hora de revisar los agravios expuestos recientemente, tengo dos límites, uno es el tema litigioso correspondiente a la primera instancia y el segundo lo planteado en la queja del apelante.

La jurisprudencia ha dicho: "Considerando que en el proceso civil campea el postulado dispositivo, el tribunal verificador tiene una serie de limitaciones en cuanto al objeto de la apelación, ya que por vía de principio, solo posee competencia funcional para examinar el foco litigioso planteado en primera instancia, y además dentro de los límites que lo presente el quejoso, ya que el *ad quem* no puede suplir sus agravios, y no está facultado para abocarse a temas que no fueron motivo de embate por el vencido. Ello significa que el tribunal de apelación tiene cercenado su accionar por dos cortapisas fundamentales, a saber, por un lado la que resulta de la relación procesal de primera instancia; y por otro la que le impone el recurrente por mediación de la fundamentación del escrito impugnativo" ("Consorcio Edificio Mitre vs. Rozas, Luciana y/o quien resulte responsable s. Interdicto recobrar la posesión" - STJ, Chaco, 22/11/2012, Rubinzal Online, 72042/2011, RC J 3838/13).

Asimismo, se aclara que se tratarán los agravios que sean conducentes para resolver la cuestión pertinente.

Ahora bien, ingresando al tratamiento de los agravios, advierto que se quejan contra la sentencia de primera instancia los codemandados: R. H., J. A. D. y O. H.

Debe destacarse que muchos de los agravios, son coincidentes, y, por lo tanto, serán abordados, en forma conjunta.

También, se debe poner de resalto que el juez de primera instancia, en su fallo, primero abordó la cuestión relacionada a si hubo precio vil en la compraventa de marras y luego analizo la conducta de los demandados, para posteriormente llegar a la conclusión que hubo simulación y posteriormente declaro la nulidad del citado contrato de compraventa.

Yendo a los agravios, resalto que el codemandado, J. A. D., en su expresión de agravio sostiene que se agravia del fallo pues considera que el juez de primera instancia parte de presunciones que constituyen una errónea valoración de la prueba y una equivocada aplicación de la carga probatoria de la actora y que de esa manera decreta la nulidad por simulación del boleto de compraventa suscripto en fecha 29 de septiembre del 2015.

En primer lugar, debo puntualizar que no es correcto que toda la carga de la prueba deber recaer sobre el actor.

Lo cierto es que cada parte debe probar el presupuesto de hecho de la norma o normas que invocare como fundamento su pretensión, defensa o excepción (art. 381 del CPCCCh).

La jurisprudencia ha dicho: "En una acción judicial por simulación de compraventa de un inmueble, si bien la prueba recae sobre quien impugna el acto simulado, ello no significa que la accionada no tenga la carga de probar aquellos aspectos que sólo ella está en condiciones de suministrar (en el caso, su solvencia

económica en relación al monto de la operación) y así demostrar la sinceridad del acto; ambas partes se encuentran obligadas a aportar la prueba que avale sus respectivas posturas y constituye indicio de que la compraventa es simulada, la carencia de medios del comprador para afrontar el pago, añadido a la circunstancia de que no se pagó en presencia del Escribano" ("Nafa M., Rolando vs. Fernández, Federico y otros s. Simulación" - CCCM Sala 3, San Juan, San Juan, 30/11/2010, Rubinzal Online, 82673; RC J 1073/11).

La jurisprudencia ha señalado: "Una visión solidarista la muestran Morello, Sosa y Berizonce, quienes expresan que con una percepción actual más flexible y funcional de las clásicas reglas de distribución de la carga probatoria, enfatizan la satisfacción del deber de colaboración que incumbe a cada una de las partes en función de su postura en la relación o situación jurídica que se dilucida en el proceso. Y siguiendo esta línea Gozaíni agrega que el fenómeno de la solidaridad se toma en justicia cuando nos referimos a las pruebas que sólo puede acercar el adversario, por tenerlas a su disposición; de sostener que esto impide el equilibrio entre las partes, la posibilidad de incorporación es dificultosa al extremo, cuando no, prácticamente, nula". […] En el aspecto de flexibilización aparece también de modo claro en el campo de la teoría de las pruebas dinámicas a la que ya hemos hecho referencia específica en el párrafo 7. La doctrina también ha tratado cuestiones particulares (aunque ellas corresponden más a la jurisprudencia), tanto en cuestiones de familia como de sucesiones"

(cita: FALCON, Enrique M., Tratado de la prueba", tomo I, ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe 2022, pág. 436/437).

También se ha expresado: "Si bien la demostración de la simulación se halla a cargo de quien la alegó, la defensa no puede limitarse a una actitud meramente pasiva, pues cada parte debe producir la prueba que está en mejores condiciones de aportar. Con respecto a la simulación de los negocios jurídicos corresponde aplicar los principios genérale que establece el artículo 377 del CPCCN con respecto al *onus probandi*, es decir que, a quien afirma la existencia de un negocio simulado, le incumbe la carga de la simulación. Sin embargo, se ha aceptado que tal principio no obsta imponer también a los demandados por simulación el deber moral de aportar elementos tendientes a demostrar su inocencia y los hechos por ellos invocados, tratando de convencer de la honestidad y seriedad del acto, colaborando con la justicia en el esclarecimiento de la verdad, sin que ello signifique exonerar de aquella carga a quien corresponde. Pero teniendo en cuenta que, cuando se finge un negocio jurídico en perjuicio de terceros, quienes lo conciertan procuran encubrirlo actuando con el mayor sigilo -lo que excluye la posibilidad de producir prueba directa- las presunciones judiciales, de hecho u hominis, resultan adecuadas para indagar la naturaleza del acto y adquieren relevancia definitoria si, como en el caso de autos y juzgando de acuerdo con los principios de la sana crítica (art. 163, inc. 5o, CPCCN), tienen el número, la precisión, la gravedad y la concordancia como para tener por acreditados los hechos denunciados. Por eso, en las acciones de simulación, el demandado debe adoptar una conducta que

le es jurídicamente exigible, cual es prestar su colaboración en el esclarecimiento de la verdad. Ello en tanto, si bien la carga de la prueba se gobierna por los principios normales, no puede ser aplicada con estrictez en |la generalidad de los casos. En la simulación también se ha querido aplicar el sistema de colaboración" (cita: FALCON, Enrique M., "Tratado de la prueba", tomo I, ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2022, págs. 456/457).

Dicho esto, analizaré lo relacionado con el precio vil de la compraventa referenciada.

Al respecto la jurisprudencia ha dicho: "El precio vil es un precio absolutamente insuficiente en relación al precio real de lo vendido (o cedido, en este caso), y constituye un fuerte indicio de la existencia de simulación" ("M. J. vs. M. A. M. y otra s. Simulación" - CCC Sala II, Azul, Buenos Aires, 20/08/2020, Rubinzal Online, 64612; RC J 5493/20).

El primer agravio del codemandado, J. D., igual que el segundo agravio del Sr. O. H. y el primer, segundo y parte del tercer agravio del Dr. R. H. que consiste en que la venta estuvo autorizada judicialmente, al precio del mercado y al mejor postor:

Los argumentos de las respectivas expresiones de agravios fueron reseñados anteriormente.

Veamos, la venta fue autorizada en el año 2015 y la primera tasación ascendía a la suma de U$S 140.000, la que fue realizada en el año 2010.

Sostienen que la segunda tasación fue hecha teniendo en cuenta el deterioro causado por las diversas usurpaciones, más la crisis económica. Y que además el

valor se estableció al dólar del Banco Nación y no al *blue*.

Ahora bien, de los informes de la Cámara de Inmobiliaria de Comodoro Rivadavia, las propiedades en esta ciudad, se toman al valor del dólar uruguayo, que es similar el *blue*.

Puntualmente, la presidenta de la Cámara de Inmobiliaria. de Comodoro señaló: "las propiedades se tasaban en dólar estadounidense, tomando como referencia la cotización del dólar de Montevideo, Uruguay. Aun así, para dicho periodo, no se registró una devaluación de las propiedades en dicha moneda. Los valores de venta en la ciudad de Comodoro Rivadavia, no han sufrido depreciación económica. Por el contario, el comportamiento del mercado inmobiliario de Comodoro Rivadavia, en los últimos diez años ha sufrido una apreciación económica (fs. 374).

Además, si uno lee el expediente se colige claramente en la segunda tasación del martillero Z., que la tasación es US 67.500 y no tomados al dólar oficial del Banco de la Nación Argentina; y que la aclaración efectuada en la contestación de demanda por el martillero Z., en modo alguno, puede modificar lo allí dicho, pues además se vulnera la doctrina de los actos propios.

Por tal motivo, no se puede modificar el valor de la tasación de US 67.500 (allí consigna claramente que toma el dólar $14,89 (ver fs. 245, expte n° 762/09) como pretenden las quejosas.

Sin embargo, si bien es cierto que las usurpaciones deterioraron la propiedad, y el valor mermó, en modo alguno puede justificar que de los US 140.000 se pase a

U$S 67.500, pues el valor del terreno no es menor a la suma U$S 120.000. Ello surge de la primera tasación del martillero Z., que dice que el terreno tiene 200 m2 aproximadamente y del informe de la Cámara Inmobiliaria de Comodoro Rivadavia, que el valor del metro cuadrado de un lote ubicado en la parte céntrica aproximadamente asciende a U$S 600 (ver fs. 374vta.).

La diferencia entre la primera tasación y la segunda es U$S 72.500, es decir muy significativa.

Sumado a ello que el transcurso de los 5 años desde la primera tasación a la segunda, por sí solo no modifica el valor de las propiedades en dólares; al contrario la prueba indica que se han mantenido o mejorado.

Asimismo, la referencia que hace al precio de la cesión hecha a favor del Sr. M., en modo alguno hace presumir que el valor de la segunda tasación sea correcto, pues son dos operaciones y contratos diferentes, con finalidades diversas.

De modo tal que en este caso está demostrado que hubo precio vil.

Y agrego que la carga de la prueba además tiene relevancia cuando un hecho no fue probado, que no sería el caso en análisis.

Despejada esta cuestión cabe analizar la *causa simulandi*.

En este caso, se probaron los siguientes hechos: el contrato de compraventa es celebrado entre el abogado del administrador, Dr. R. H. como apoderado de su empleado y amigo, J. D. y el administrador de la sucesión, O. H., pariente de R. H. Asimismo se probó que el Sr. J. D. no tenía capacidad económica para la compra del inmueble de marras.

Entiendo que habiendo cambiado las circunstancias desde el momento de la autorización judicial de venta, debido al deterioro del inmueble, el administrador de la sucesión debió dar traslado de la segunda tasación a los herederos, pues así lo exigía una correcta administración de la sucesión, en pos de los intereses de los herederos (artículos 725 y 726 del CPCCCh).

Además, el Sr. J. D., no se trata de un tercero de buena fe, pues conocía todos los detalles de la compraventa referenciada y del precio vil de la venta y además se demostró que no tenía capacidad económica para comprar al momento de la venta, pues no tenía un patrimonio solvente ni un trabajo con ingresos suficientes a tal fin.

Sobre este punto se agravian las tres quejosas, pero no logran conmover el argumento del juez de primera instancia, que carecía el Sr. J. D. de capacidad económica para hacer la compra del inmueble de mentas. El argumento que contaba con el apoyo de sus padres, que eran comerciantes en Cafayate, no fue probado en el proceso. Menos que tuviera ingresos suficientes para adquirir el inmueble antes aludido.

Este agravio se rechaza.

Tampoco se probó la urgencia de la venta para hacerla de esa manera, ni que se hubieran realizado tratativas suficientes para la venta.

El segundo agravio del Sr. J. D. se refiere que el juez de primera instancia consideró un indicio de la simulación que la venta se condicionara a la aprobación judicial.

Debo decir que la venta con el boleto estaba perfeccionada, y estaba condicionada a la aprobación

judicial. Sin embargo, entiendo que lo normal hubiera sido, no existía urgencia, que se diera traslado de la nueva tasación a los herederos. Y además existen otros indicios más contundentes y graves y coincidentes que prueban la simulación del precio. Esto también da por tierra con el agravio del administrador que era un acto jurídico condicionado el boleto de compraventa de referencia, pues no le quitaba el carácter de acto jurídico valido.

Es claro que la conducta del martillero, realizando una tasación del inmueble de marras a un precio vil, sumado a la conducta del administrador, celebrando el contrato, sin dar vista previa a los herederos de la nueva tasación informando el nuevo valor y firmando el contrato, adicionando a ello que el Dr. R. H., actuando como apoderado su empleado y amigo y sumado a que J. D. carecía de capacidad económica para la compra, indican claramente que se trata de una simulación en el precio para perjudicar a los terceros, los herederos (art. 333 del CCCN).

Esto da por tierra con el agravio de J. D., en relación a las permanentes sospechas sobre todas las circunstancia que rodearon la operación destacadas por el juez de primera instancia y de que no se probó la intervención de los codemandados en la simulación del engaño.

Y también debe rechazarse los agravios cuarto, quinto y sexto articulados por el Sr. O. H. sobre la simulación y función del negocio y el acuerdo simulado, pues no probo que el negocio que emerge del boleto de compraventa mencionado fuera real.

Sin embargo, estos argumentos contenidos en los agravios no fueron introducidos en la contestación de la demanda.

Muy por el contrario, el Sr. O. H., afirmó en su contestación de demanda, que firma que el contrato celebrado con el Sr J. A. D. es vinculante para las partes y obligatorio para las mismas (art. 959 del CCCN).

Es decir, estos agravios chocan contra el principio de la congruencia procesal y la doctrina de los actos propios.

También se refiere el contradocumento que no es pertinente cuando la acción la promueven los terceros perjudicados, como en este caso (art. 336 del CCCN).

Se rechazan estos agravios.

Con respecto al efecto de la declaración de la simulación, es claro que es la nulidad de la simulación correspondiente al acto jurídico del 29 de septiembre del 2015, instrumento del boleto de compraventa del inmueble sito en calle D. n° X.

La jurisprudencia ha dicho: "En el ámbito doctrinario se ha discutido, principalmente bajo la vigencia del Código Civil, acerca de la naturaleza jurídica del acto simulado, particularmente si se trata de un acto inexistente o nulo (ineficaz).

"Lógicamente, este debate presupone el reconocimiento del acto jurídico inexistente como una categoría autónoma, cuestión sobre la que no hay unanimidad en la doctrina.

"La corriente más aceptada postula que el acto jurídico simulado, siempre que resulte ilícito, da lugar a la declaración de nulidad del acto ostensible a

instancia de parte interesada, por tratarse de un supuesto de nulidad relativa. Esta tesitura ha recibido andamiaje normativo en el ordenamiento vigente, lo que se desprende con claridad de los arts. 334 y 336.

”En contraposición, una postura defendida principalmente por Llambías sostenía que el acto simulado es inexistente por ausencia de uno de sus elementos esenciales, cual es la voluntad, dado que las partes no habrían tenido el fin inmediato de producir los efectos jurídicos que se aparentan. Se trataría de un supuesto de consentimiento no efectivo que afecta íntegramente al acto jurídico, perjudicándolo como un todo y haciéndolo caer consecuentemente en el ámbito de la inexistencia,

”Como contra argumentación a esta tesis puede señalarse que el acto simulado existe en la práctica —aun cuando se tratara de una simulación absoluta porque entraña una declaración volitiva determinada de dos o más sujetos que produce ciertas consecuencias jurídicas, independientemente de que no sean las propias que se simulan. Véase que mal podría reputarse de inexistente un acto simulado que resulta un antecedente fáctico indispensable para la adquisición de ciertos derechos por parte de terceros, como lo sería el caso de un adquirente de buena fe y a título oneroso de un bien objeto de un contrato simulado (art. 996 del Cód. Civil; actual mente, art. 392 del Cód. Civ. y Com.).

”De cualquier manera, la cuestión ha quedado zanjada actualmente por el alcance de las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, que atribuyen expresamente la consecuencia de la nulidad del acto

jurídico ostensible o simulado cuando se trata de un supuesto de simulación ilícita (arts. 334 y 336).

”No debe perderse de vista que los actos jurídicos afectados de nulidad, si bien no producen los efectos característicos de los actos válidos, dan lugar a las consecuencias de los hechos en general y a las reparaciones que correspondan (art. 391), principio este completamente aplicable a los actos simulados” (“MEDINA, Graciela, “Código Civil y Comercial de la Nación comentado”, tomo II, Julio César RIVERA et. al., dirigido por Julio César Rivera, Graciela Medina, ed. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, La Ley, 2023, pág. 17/18).

O. H. y D. se agravian de las costas y la regulación de honorarios. Y el Dr. R. H. de la regulación de honorarios.

Con relación a las costas, fueron correctamente impuestas siguiendo el principio general de la derrota (art. 69 del CPCCCh). Con relación a la regulación de honorarios de primera instancia se confirman, pues fueron regulados conforme la ley arancelaria, y la naturaleza del proceso y el éxito obtenido, respetando los máximos legales (artículos 5, 6, 8, 37 Ley XIII-4).

Por ende, se rechazan los agravios y se confirma el fallo.

Las costas de esta instancia se imponen a los codemandados vencidos, atento el principio general de la derrota (art. 69 CPCCCh).

Los honorarios de los abogados de la demandada, en un 25% de los regulados en primera instancia, más IVA si correspondiera (art. 13 Ley XIII-4).

A la segunda cuestión, el Dr. Pis Diez dijo:

Fórmula postulatoria:

1) Se rechazan los agravios de los codemandados.

2) Las costas de esta instancia se imponen a los codemandados vencidos (art. 69 CPCCCh).

3) Los honorarios de los abogados de los codemandados se regulan en un 25% de los regulados en primera instancia, más IVA si correspondiera (art. 13 Ley XIII 4).

A la primera cuestión, la Dra. Robert dijo:

Llegan los autos a conocimiento de este tribunal de apelaciones en virtud del recurso que interpusieran los codemandados contra la sentencia de grado, Dr. R. A. H. (ID 1126908); Sr. O. A. H. (ID 1126905), y Sr. J. D. (ID 1128951) quienes también recurrieron los emolumentos regulados por altos. Concedido que fueron los recursos, los recurrentes expresaron agravios en ID 1260455; ID 1260485 e ID 1260278 respectivamente. Asimismo, se dictaron dos aclaratorias de la sentencia definitiva, bajo nros. 495/23 y 509/23.

El juez de grado hizo lugar a la demanda por simulación promovida por los actores, O. del C. P., S. M. A. y H. J. A. contra los codemandados O. A. H., R. A. H., A. R. Z. y J. A. D. y, en consecuencia, declaró la nulidad del acto jurídico de fecha 29 de septiembre de 2015, que instrumenta boleto de compraventa del inmueble sito en calle D. n° X., que se denomina como Lote x. de la Manzana X. del Barrio Centro de la ciudad de Comodoro Rivadavia, Departamento Escalante, Provincia del Chubut (antes S. o Lote X. de la Manzana X.) compuesto por una superficie de 200m2, título de propiedad inscripto en Matrícula (X., celebrado entre O. A. H. como parte vendedora y como parte compradora

R. A. H. quien interviene en nombre y representación de J. A. D. Impuso las costas del proceso a los codemandados vencidos (art. 69 del CPCCCh). Reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

La reseña completa del fallo y los datos de interposición del recurso fueron detallados en el voto que antecede, por lo que a ellos remito a fin de evitar reiteraciones estériles.

Tratándose mi voto, del segundo en orden y cumplimentada la manda del art. 166 CPr. procedo a efectuar una mínima referencia a los puntos propuestos a esta alzada, no sin antes destacar que en la estructura de la sentencia los agravios tienen por finalidad la individualización de los sujetos de la pretensión y la relimitación del ámbito objetivo del litigio sobre el que recae el pronunciamiento, incluyéndose así entre los elementos que la sentencia deberá contener "la relación sucinta de las cuestiones que constituyen el objeto de los agravios, siendo el estilo judicial agregar una breve relación de las vicisitudes del proceso, a cuyo efecto basta una mera remisión (*cf*. crit. Morello - Sosa - Berizonce en "Códigos Procesales de la Pcia. de Buenos Aires y de la Nación", T.II-C, pág. 64; Cám. Nac. Com., Sala C, 03/11/80, entre otros).

II. *Breve reseña del fundamento de los agravios*:

a. Recurso del codemandado Sr. J. A. D.: 1. Se agravia el recurrente por cuanto el juez de grado decretó la nulidad por simulación del boleto de compraventa suscripto en fecha 29 de septiembre de 2015 partiendo de la base de presunciones a las que arribó realizando –a su entender- una errónea valoración de la

prueba y una equivocada aplicación de carga de la prueba de la parte actora.

Critica en primer término la evaluación efectuada respecto al precio convenido en el boleto de compraventa, comparando las tasaciones efectuadas por el martillero, Z., y analizando las circunstancias de la compraventa por cuanto supone que los actores no se opusieron a la autorización de venta por entender que el valor fijado por el martillero público en la tasación de 2010 en U$S 140.000 es el que se ajustaba a los valores de mercado en el año 2015.

Explica que los actores debían probar y no lo hicieron que pretendían que la venta se hiciera al valor de tasación del 2010 y; por el contrario surge del expediente sucesorio que consintieron que fuera el administrador quien explorara las condiciones de mercado y procediera a vender el inmueble.

Señala que el juez pasa por alto que los actores, en particular el Sr. R. A. M., (casado con la heredera A. según escritura) contaba con un valor indicativo del acervo que es precisamente el que surge de fs. 265, cesión que le hizo a M. la heredera originaria O. P. en dos juicios sucesorios (exptes. 762/09; 187/2011 y 3199/2008) por la suma de $150.000.

Según su entendimiento, el valor de la cesión a M. pone en evidencia que los accionantes sabían que el inmueble ya no tenía el valor de la tasación de 2010; y de ninguna manera era esperable conseguir el valor fijado en dicho momento.

Reprocha la valoración de las declaraciones testimoniales de E. y J.; y también la respuesta de la Cámara Inmobiliaria aduciendo su inconducencia.

Alega que en contraposición con las abstractas declaraciones mencionadas obra tasación efectuada en el año 2015 respecto del cual el autor ha reconocido error aritmético porque convierte al valor ilegal dólar blue ($14,89), correspondiendo en realidad la cotización del dólar Banco Nación que a esa fecha era de $9,28 para la venta, por lo que el valor para la venta en moneda extranjera ascendía a U$S 107.758 no los U$S 67.500 que erróneamente se consignara en la tasación.

Plantea luego que resulta una incógnita la razón por la cual el juez de grado desestimara la aclaración que efectuara el martillero sobre el punto ya que las testigos J. y E. que declararon en abstracto, no han indicado que sea el "dólar blue" el elemento habitual de las tasaciones, sino que por el contrario, fueron contundentes en que las tasaciones se expresan al valor del dólar estadounidense en la plaza de Montevideo.

Con fundamento en lo anterior asevera que la tasación de 2015 no subvaluó la propiedad toda vez que, el precio de venta $970.000 más la totalidad de la deuda que grava la propiedad desde la muerte del causante (4% de ese valor), más gastos de escrituración, ($4%) llevan al precio de compra a $1.047.600 equivalentes en ese momento en U$S 72.900 según plaza de Uruguay.

Arguye por ello que yerra el juez al considerar que resulta evidente que la propiedad fue subvaluada en 2015 porque la disminución es de más del 50% en relación al año 2010.

Dice que al no haber efectuado los actores una estimación ni siquiera aproximada del monto real que consideraban como adecuado para la propiedad luego de su vandalización, cabe estarse a la tasación más

aproximada en el tiempo que resulta ser la del martillero Z. en el año 2015. Agrega que el principal interesado era el actor, pero no ofreció ningún tipo de prueba y se enfocó falazmente en un valor inexistente del 2010.

Según su análisis debe meritarse que por un lado existían dos causas válidas para realizar la operación de compraventa: la precaria situación de la propiedad y la falta de interés de otros oferentes atento el estado ruinoso; y por otra parte el precio pagado no resulta vil conforme lo argumentado.

2. En su segundo cuestionamiento objeta que el magistrado tomara como un indicio de simulación la circunstancia que el administrador judicial requiriera la aprobación judicial de la venta realizada antes del pago del saldo.

Señala que contrariamente a ello, la conducta del administrador y coheredero es clara y prudente puesto que la condición impuesta para el pago se relevó con el transcurso del tiempo como un requisito ineludible para poder avanzar con certeza en los pasos que exigía la operación de compraventa.

Dice no entender el enojo con el que la sentencia fustiga la cláusula tercera del boleto de compraventa, a partir de reflexionar que, si los herederos o en su caso el tribunal hubieran prestado la autorización pactada en el boleto, el saldo del precio habría sido depositado inmediatamente.

Con sustento en que en este punto existe un manifiesto quiebre de las reglas de la valoración de la prueba, en tanto la inserción de la cláusula tercera lejos de ser un indicio de simulación representa lo

contrario concluye que el yerro en que incurre el fallo le genera agravio y lesiona el ejercicio de su derecho, ya que el magistrado interpreta que operaba en contra de los accionantes y no a su favor como efectivamente ocurrió.

3. Se agravia a continuación por cuanto considera que el fallo tiñe de permanente sospecha todas las circunstancias que rodearon la operación comercial.

Dice que los hechos que el juez de grado señala como indicios de simulación lejos de servir para sostener su existencia atentan contra ella.

Refuta las diferentes apreciaciones del magistrado, justificando las diferentes conductas asumidas por las partes, y critica que el sentenciante dejara de lado los informes de las inmobiliaria que certifican el estado de la propiedad y confirman la imposibilidad de venta, y las declaraciones de los testigos A. y A., que acreditan la prolongada publicidad de la venta y el resultado negativo.

Dice que la mirada del juez sobre los hechos no constituye una evaluación mesurada de la prueba y contradice abiertamente lo expresado por calificada doctrina en cuanto a que la gravedad de los indicios se vincula con su aptitud para generar un suficiente grado de certeza y no de mera probabilidad acerca de la existencia del hecho que es objeto de prueba, pero para ello deben ser precisos, lo que requiere que no solo que entre los hechos probados y el deducido medie una conexión directa, sino que además sean susceptibles de interpretarse en un sentido único; y deben ser concordantes no excluyentes y formar entre si un conjunto armonioso y coherente.

4. A continuación se agravia por cuanto el juez de grado consideró que no poseía capacidad económica para afrontar el pago de la seña y el saldo del precio.

Expresa que la pretensión de desplazar totalmente la carga probatoria de la solvencia sobre su parte no es admisible en tanto se aportaron todos los elementos obrantes al respecto y es la actora la que debía acreditar la insolvencia por ser la que alega la existencia de la simulación.

Sin perjuicio de ello, dice no haberse limitado a efectuar una simple negativa de los hechos sino haber suministrado elementos suficientes de sus posibilidades de pago.

Señala que con la declaración del testigo J. M. M. se comprobaron las inversiones realizadas a los fines de la restauración del inmueble, lo que también surge del propio hecho nuevo alegado por la parte actora. Agrega que se encuentra probado que el pago de la seña fue bancarizado tal lo acreditado con el cheque n° X. librado contra el Bco. F., depositado en la cuenta del administrador judicial según prueba informativa de fs. 513. Alega que se acredito también la existencia de un plazo fijo por $300.000 que indica disponibilidad inmediata de efectivo.

Plantea que el informe de la AFIP y la circunstancia de que figure únicamente empleado en relación de dependencia no resulta suficiente para considerar falta de solvencia, ya que si bien los montos de los recibos de haberes no son de montos elevados si lo es la capacidad de ahorro y la ayuda económica familiar que no ha sido desvirtuada.

5. Le genera agravio a continuación que el magistrado de grado efectuara su análisis en torno a la intervención de los demandados otorgando relevancia a presunciones que considerara existentes basándose en la relación de parentesco.

Manifiesta que los codemandados se han explayado suficientemente respecto de las relaciones existentes y no se trata aquí de que el parentesco entre el administrador y su letrado apoderado constituya per se un indicio de simulación.

Argumentó que el administrador contó con el mismo asesoramiento jurídico desde el inicio del proceso cuestión que no dio pie a ningún tipo de objeción o incompatibilidad.

6. En el siguiente acápite crítica que el juez de grado erróneamente partiera de la base de que hubo engaño para tener por probada la *causa simulandi*.

Sostiene que no se puede obviar el estado de abandono en que se encontraba el inmueble y la necesidad de evitar una nueva usurpación, que constituyó el motivo real que llevó a apresurar la venta, lo que no compone causa de una simulación que pueda ser invocada por los actores para sostener la falsedad del acto celebrado.

Argumenta que justamente el engaño al que refiere el fallo esta desvirtuado por la cláusula tercera del boleto de compraventa que estableció la operatividad de la compraventa únicamente en caso de aprobación judicial, lo que implica poner a consideración de todos los demás herederos.

Insiste en que en el caso justamente se encontraban en necesidad de vender el inmueble por riesgo de

vandalización y por deudas con el municipio desde la muerte del causante con evidente riesgo de ejecución.

Explica si a ello se suma la inexistencia de precio vil, no existen indicios que permitan sostener la simulación invocada en la demanda como erróneamente desarrolla en fallo apelado.

7. Finalmente se agravia de la imposición de costas a su cargo y peticiona que una vez revocada la sentencia a tenor de los argumentos expuestos se deje sin efecto el fallo en el punto.

b. *Recurso del codemandado O. A. H.*:

Previo expresar agravios el recurrente efectúa una serie de señalamientos en relación a su historia vital; y sintetiza los hechos que dieran origen al expediente sucesorio en el cual se llevare adelante el acto cuya simulación se denunciara en los presentes, justificando su decisión en torno a su representación procesal elegida y su designación como administrador judicial en el proceso sucesorio.

A continuación, en su primer agravio critica que el magistrado no considerara los antecedentes sucesorios al tener por promovida la demanda de simulación incoada por sus coherederos.

Señala que fue designado como administrador judicial en autos "P., E. s/ juicio sucesorio", expte. 762/09 y expresamente autorizado para proceder a la venta del inmueble integrante del acervo sucesorio de dichos autos, con la condición que sea al mejor postor y por un precio no inferior al de su valor en el mercado con cargo de oportuna rendición de cuentas, providencia fechada el 18 de agosto de 2015, que fuera notificada a las demás coherederas.

Alega que, dicha condicionalidad, mejor postor y por un precio no inferior al de su valor de mercado, establecía pautas no muy precisas y que quedaban al arbitrio de variables que no podían ser por el manejadas ya que los vaivenes del mercado inmobiliario pre eleccionario (año 2015 paso, generales y balotaje entre S. y M.). Explica que en esas circunstancias excepcionales y ante la dificultad de su venta, puesta de manifiesto en el sucesorio citado, en fecha 21 de octubre de 2015 puso en conocimiento que, en virtud de la autorización otorgada y con el cargo de rendir cuentas, se había instrumentado en forma privada con firma certificada un boleto de compraventa sobre el bien en el que expresamente en su CLAUSULA SEGUNDA letra b) se acordaba con el comprador que el saldo será pagado al quedar firme la aprobación de la compraventa por parte de su señoría.

Plantea a partir de ello que, si para estar en juicio, el administrador sucesorio requiere de autorización del propio juez, cuanto más se requiere para "vaciar" la masa hereditaria del único bien que la integraba y así lo consideró en la celebración del negocio jurídico cuando condicionamos la concreción de la operación de compraventa y pago del precio a la aprobación de Su Señoría de dicha operatoria, obviamente previo traslado a las coherederas que sin dudas debió proveer el a quo, a la petición que en el escrito de fecha 21 de octubre de 2015 suscribió informando al Sr. juez de la preventa lograda y al final del mismo le solicitaba la aprobación de la venta realizada por este administrador en todos sus términos, a fin que el

comprador deposite el saldo del precio para oportuna rendición de cuentas.

En segundo término, objeta la valoración que efectuara el sentenciante respecto al precio de la operación.

Explica que el precio al que sujetaban la concreción de la compraventa incluía lo acordado en la CLAUSULA CUARTA, disponiendo que todos los gastos, impuestos, tasas y honorarios de la escritura eran soportados por el comprador como así también el impuesto a la transferencia de bienes.

Dice que si ello no hubiese sido suficiente para la precisión que pudieren requerir las coherederas, hubiese bastado con correr traslado a conocimiento de esas partes mediante la providencia del a quo que así lo ordenara y ante su silencio o contestación, el Sr. juez pudo resolver sobre la prudencia del precio acordado o bien determinarlo por el procedimiento más breve que prevea la Ley local (art. 1134 *in fine* CCCN), todo ello en virtud de la solicitud efectuada, pero nunca perdiendo su jurisdicción y facultades ordenatorias para evitar actitudes hipotéticamente fraudulentas o perniciosas para la equidad de los derechos de las partes.

Expone que nada de ello fue ordenado por el Sr. juez, dejando a las partes expuestas y principalmente a su propio administrador designado, ante el furibundo, agresivo y malintencionado accionar de las coherederas, quienes tomando conocimiento de las actuaciones, descargaron su ira procesal contra todos los que hubieren participado siquiera tangencialmente en la operación que fue puesta a los ojos del juez *a quo* para

su evaluación (escrito en el sucesorio P. de fecha 21 de octubre de 2015) sin respuesta ninguna.

Cuestiona que tampoco se hubiese analizado el acto jurídico cesión de derechos hereditarios onerosos que formalizó una de las actoras, O. P. en favor de R. A. M. y que obra a fs. 265/266 de autos sucesorios (exptes. 762/09; 187/2011 y 3199/2008), en la que claramente considera que su parte en la masa sucesoria que integra este único bien compuesto por el inmueble sito en D. 1077 de esta ciudad, está valorada por la propia actora en $150.000, es decir, solamente casi el 15% del valor del precio de venta acordado por este administrador vendedor y el comprador D.

A partir de ello aduce agravio por falta de criterio en la interpretación del Sr. juez en cuanto considera que el reconocimiento de un determinado valor por parte de la coheredera, es a su vez cuestionado por la propia heredera como vil cuando por un acto propio y voluntario O. P. quien reconoce que ese es el valor de su porción hereditaria según su interés.

Advierte que esta condicionalidad para el perfeccionamiento de la operación, acordada por las partes para que pasen por el control jurisdiccional no fue ni siquiera analizada por el juez *a quo* al dictar su sentencia. Considera que el magistrado se dejó engañar en su buena fe por artilugios y circunstancias procesales a todas luces reñidas con la más mínima buena fe que ha puesto para el desempeño del cargo con el que fuera responsabilizado por el propio magistrado.

Objeta que tampoco tuviera en cuenta el magistrado la presunción expresa del art. 1168 CCCN, que prevé que en caso que las partes condicionen mediante una cláusula

la compraventa, esta se presume hecha bajo condición resolutoria, si es que antes del cumplimiento de la condición el vendedor hace tradición de la cosa al comprador.

Señala que el instrumento boleto de compraventa fue llevado ante el juez para su ordenamiento jurisdiccional y como rector del proceso sucesorio y se pone sobre aviso en la CLAUSULA TERCERA que la posesión ha sido traditada con anterioridad a este acto, habiendo realizado el comprador actos posesorios en el lugar en presencia del vendedor, sin oposiciones (boleto de compraventa y escrito del 21 de octubre de 2015 en el sucesorio P.).

Manifiesta que el comprador había recibido la tradición del bien previo al cumplimiento de la condición de su aprobación por el Sr. juez (art. 1168 CCCN) y esto tuvo su razón en la necesidad de evitar una nueva usurpación si se esperaba sine die la aprobación judicial del sucesorio como irónicamente terminó sucediendo.

Trae a colación que el único bien del sucesorio se encuentra afectado a los reclamos tributarios de la Municipalidad local, quien en la ejecución notificada en el domicilio de D. X. cuya posesión detenta el comprador D., quien le acercó la notificación y el mandamiento con los períodos adeudados desde el año 2015, por lo que se encuentra frente a una potencial ejecución forzada por parte de la municipalidad local. Acompaña documentación.

Analiza que por cuanto el negocio nunca se concretó mal puede simularse, ya que el a quo nunca aprobó o cuestionó la operación de compraventa instrumentada y

puesta a su disposición por el administrador y el ocasional y expectante comprador, que aún mantiene la tenencia de buena fe por tradición, a la espera de una resolución judicial que determine si el dueño es el sucesorio o si obtiene la posesión y el derecho real de dominio en forma integral con su pertinente inscripción registral, como resultaría lógico, legal y prudente evitando un sinsentido jurídico.

En tercer término, critica las conclusiones arribadas por el magistrado de grado en cuanto al caudal económico del comprador en el entendimiento que en sus considerandos otorga una importancia desmesurada a su acreditación y lo hace partícipe de una operación que las actoras hicieron ver como simulada ante el juez quien.

Luego, le resulta evidente que no habiéndose consolidado el acto negocial a la espera de la aprobación judicial la supuesta simulación no se ha producido porque la simulación debe necesariamente concretarse en inscripciones registrales o actos que ficcionen otros no deseados.

Dice que ello en el caso no ocurrió, en tanto el bien continuó y continúa actualmente en la masa hereditaria a la espera de la resolución judicial que apruebe o desapruebe el contrato de compraventa con cláusula de condicionalidad con la presunción prescripta en el art. 1168 del CCCN.

Arguye que no obstante ello, el magistrado analiza en su sentencia que no existen pruebas que el comprador D. contara con el dinero suficiente para hacer frente a la operación, disponiendo un antecedente que condiciona todo negocio de compraventa en donde la parte compradora

hace un juego de especulación sobre sus ingresos y los tiempos que se requieren para la concreción del negocio por parte de la aprobación del juez, porque así lo acordaron.

Asevera que no le fueron entregados los $970.000, pero si puede dar fe de que recibió $50.000 para seña y asegurar la operación en tanto el comprador D. recurría a su provincia natal a gestionar un préstamo familiar para la compra.

Manifiesta que no le consta, pero el entusiasmo del comprador puesto de manifiesto ante las alternativas del negocio siempre le hicieron pensar que también su anterior empleador, su primo, actualmente su pareja, podría socorrerlo con ayuda financiera, sin que ello resulte ilegal, incorrecto o simulado (prueba informativa B. F., fs.513 fecha 26/10/2015).

En otro orden de ideas señala que fue probado en autos que el comprador contaba al menos con el 30% del precio determinado en plazo fijo para asegurar el pago del dinero comprometido, en tanto los restantes rubros integrantes del precio como gastos, tributos varios, honorarios y demás conceptos escriturales serían soportados en el tiempo, sin necesidad de disponer con el efectivo constante y sonante al tiempo de la celebración del acuerdo instrumentado o al tiempo razonable de la aprobación de la operación por parte del juez (prueba informativa B. H., fs. 503).

Achaca contradicción argumental al juez en su razonamiento por cuanto a la par que refiere que no se acreditó el caudal económico del comprador señala a poco de adquirirlo, y otorgada la posesión del inmueble, D., inició refacciones. Invocando la testimonial del Sr. M.,

indaga a modo de cuestionamiento, cómo le fue posible refaccionar, si no contaba con fondos suficientes.

A partir de lo señalado califica de arbitraria la fundamentación del magistrado, tendiente a favorecer el meollo argumental de las actoras, con afectación de la igualdad de las partes.

En cuarto término, luego de repasar conceptos relativos a la simulación y a la función del negocio, sostiene que en el caso de autos no ha habido ningún vicio de la voluntad para impugnar el acuerdo que se instrumentara privadamente con fecha cierta por certificación de las firmas en ámbito notarial, y tampoco se probó por parte de las actoras el acuerdo oculto que supone como requisito la simulación.

Dice que tampoco hay terceros afectados por disminución del patrimonio del supuesto simulante, que vendría a ser el mismo, como administrador judicial que representa a una mancomunidad de personas por autorización judicial.

Según su entender bastaba una simple providencia para que, previo traslado a los coherederos, estos tuvieran la oportunidad de oponerse o prestar conformidad y así evitar esta agraviante situación.

Asevera que surge con claridad que en este negocio no hay simulación, porque no hay un negocio que se oculta por otro, no hay una suma distinta de la acordada condicionada a su aprobación judicial, y no hay terceros afectados, porque el bien aún no ha salido de la masa hereditaria ya que la adquisición del Sr. D. pese a su posesión traditada, requería de la aprobación judicial para lograr el perfeccionamiento y conclusión.

Afirma que mal puede haber simulación sobre un hecho que aún no existe. Transcribe doctrina en apoyo de su postura.

En el siguiente agravio denuncia que el Sr. juez de grado se ha dejado llevar por una clara actitud malintencionada de la actora, tejiendo una maraña argumental que, aunque lógica resulta un sofisma jurídico como resultado de las conclusiones a las que arriba en su sentencia.

Sostiene que no existe un contradocumento o un precio distinto del puesto de manifiesto en el boleto llevado a consideración de sus coherederos, porque no hubo un negocio distinto ni oscuro a espaldas de la parte vendedora (los coherederos) representada por el por la autorización conforme de las partes y dadas por el mismo juez.

Agrega que además se exige que los terceros no se percaten del engaño, porque si lo conocen o es un hecho notorio y público, no hay simulación; y en la especie no se ha probado que exista un tercero engañado.

Advierte que detrás de toda "causa simulandi" subyace la genérica intención de quebrar el principio jurídico de que el patrimonio es la prenda común de los acreedores (arts. 242 y 743 CCCN); y aquí está probado que dicha causa no existe, ya que no existen acreedores cuya protección legal haya sido impugnada por el acto aún concretado y tampoco los actores resultan acreedores sobre una simple promesa que depende de un tercero para su configuración como negocio causal.

Se agravia en sexto término porque el sentenciante ha resaltado las presunciones como elementos fundantes de su sentencia, por cuanto a su entender la apreciación

que realiza sobre las mismas deviene arbitraria en consideración a las personas que participan en el proceso y las circunstancias reconocidas por ellas.

Advierte en cuanto a las apreciaciones sobre las relaciones familiares que, si bien aquí parece que todos son H., se ha probado que el negocio causal se ha realizado entre personas que no son parientes administrador y el Sr. D.-.

Señala que el hecho que haya sido su apoderado el abogado H. quien participara por D., ha sido probado por instrumentos públicos y debidamente aclarado el fundamento de dicha participación, máxime cuando su primo abogado fue quien permanentemente lo ha ayudado en sus distintas situaciones jurídicas.

Agrega que se ha expresado con claridad y probado con los informes del Banco de la Nación Argentina que la operación cuestionada del 29 de setiembre de 2015 se ajustó al valor de mercado vigente y que si esa operación se fuerza a hacer un comparable sobre el dólar americano, ese se justipreciaba en $9,30 por cada dólar de la moneda extranjera, dando por tierra la pretensión irracional de las actoras que han forzado los extremos del acuerdo celebrado entre las partes que también integran como parte vendedora.

Explica que celebró un acuerdo sobre un precio que es absolutamente consistente con el valor del bien al tiempo de la conclusión del mismo, liberando a la sucesión de realizar gastos para la transferencia final y efectiva del bien, sujetando su aprobación a la decisión del Sr. juez y dando publicidad procesal al acto celebrado, incorporando el instrumento privado con fecha cierta a consideración de los coherederos sin que

el bien haya siquiera salido de la masa hereditaria ni el dinero se haya abonado íntegramente aún por parte del comprador.

Se agravia a continuación de que el sentenciante considerara como verdad revelada la especialidad de "los" testigos cuando en realidad analiza los dichos de una sola testigo M. E. E. en su multifunción, quién lo hace como testigo sin haber visto el bien.

Critica que una sola y única persona en sus distintos roles convenciera al juez de la determinación de un precio como supuestamente inferior al real aduciendo que no tuvo en consideración a los testigos presenciales de la situación del bien luego de la usurpación y desalojo como J. D. M. M. (fs. 585/586), testigo A. A. (fs. 501/502), testigo N. F. A. (fs. 499/500) o el testigo J. R. (fs. 489/499) que describe el bien con toda exactitud requiriendo esta exacta información para lograr el cometido que se le encargara de vender el bien.

A partir de dicho análisis sostiene que erróneamente se evalúa como simulado el acto, y reitera que no había otra urgencia más que la vinculada a la protección de único bien integrante del acervo sucesorio.

Por último se agravia dela imposición de costas que efectúa el fallo. Sostiene que corresponderá sea dejada sin efecto una vez revocada la simulación que declara el fallo, condenando a la parte actora por las razones que fueran expuestas en los agravios precedentes.

C. *Fundamentos del codemandado Dr. R. A. H.*:

Luego de efectuar una serie de señalamientos respecto a las circunstancias personales y familiares

que contextualizaron el acto objeto del presente, expresó agravios.

En primer lugar objeta el análisis que efectuara el magistrado de grado respecto al valor del bien.

Tras señalar la relación existente entre los conceptos "precio" y "valor" mediante una amplia explicación, sostiene que en la resolución cuestionada en este memorial no se ha considerado ninguna de las teorías sobre los mismos ya que se refiere livianamente o se hace eco solamente de la malintencionada argumentación esgrimida por la actora sin considerar que los contratos se deben celebrar, interpretar y ejecutar de buena fe y de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión.

Dice que en todo este proceso se ha cuestionado la buena fe que ha imperado en cada uno de los que participaron en el acto jurídico que se intenta impugnar, a partir de apreciaciones subjetivas.

A efectos de fundar su queja detalla que el martillero Z. evaluó un inmueble sito en la zona céntrica alta de nuestra ciudad y consideró su precio en mérito a su *expertise*, todo esto en el año 2010; y poco de pasar un año de ese análisis de mercado por parte de Z., el inmueble fue tomado por usurpadores, vandalizado al extremo e incluso dentro de sus paredes se produjo una muerte, todo acreditado en los autos de desalojo "H., O. A. c/Usurpadores y extrañas personas s/ Desalojo", expte. 2297/2011.

Sostiene que pasaron más de tres años sin que se pudiera recuperar el bien, tiempo promedio de un desalojo en el Juzgado de Ejecución n° 2; y una vez

recuperado el administrador se ocupó de tapiar los espacios en donde en su momento hubo ventanas, puertas, portones en el frente, así como los espacios de las ventanas y puertas de acceso en la parte trasera evitando o intentando evitar así una nueva toma.

Refiere que el Sr. O. H., su primo, una persona común como cualquier ciudadano, con una instrucción secundaria básica y un trabajo honrado, se vio envuelto durante años en un proceso que en vez de favorecerlo con un bien o una porción de él luego de la incorporación tardía de los coherederos, lo atenaza en un juicio interminable en donde sólo ha visto que su dinero fluye en gastos para proteger el bien que le corresponde a todos pero que sólo cuestionan desde la distancia desde otra ciudad su accionar de buena fe.

Recuerda que acordada la venta con la abogada Etelvina Medina de la coheredera A., se solicitó el Sr. juez que deje sin efecto la inscripción de la declaratoria y se autorice la venta del bien, en mayo del 2014; y pasó un año más hasta que en mayo de 2015 y sin la oposición de las coherederas se reiterara el pedido de autorización de venta, velando el administrador por la protección del bien, debiendo más de una vez repeler personalmente a quienes intentaban vandalizar aún más el inmueble de D. X., solicitando el auxilio de la fuerza pública policial.

Refiere que intentando O. H. cumplir con la manda de sus coherederos y la autorización dada por el Sr. juez de la causa, y recomendado por él como letrado, lo contactó con F. A. y con J. R., ambas personas de su confianza -ya que en esta ciudad nos manejamos así por fuerza de la costumbre, recomendado y accionando con

quienes tenemos empatía y nos reportan confianza-. Pero, continua explicando, las nulas ofertas recibidas y siguiendo las apreciaciones del Martillero Z. sobre el estado deplorable del bien, le propuso al administrador llegar a un acuerdo con uno de sus empleados, J. A. D., quien ya radicado en Comodoro y contando con dinero para avanzar en una compra aprovecha la oportunidad que el propio mercado le está ofreciendo.

Sostiene con sustento en lo anterior que la elucubración del a quo sobre como "debió" actuar el administrador es resolver con "el diario del lunes".

Explica que cuando la inmobiliaria M. de J. R., publica en el diario *E. P.* una "Construcción precaria muy deteriorada. Para inversión.", es porque evidentemente era así en el 2015 cuando la tuvo consignada para la venta.

Se pregunta qué sentido tendría publicar una falsa información a un futuro adquirente que se develaría con sólo verlo.

Sostiene a continuación que la valuación del Martillero Z. era orientativa, pero el mercado es el que manda, y argumenta que el Sr. juez autorizó vender al administrador "…al mejor postor y por un precio no inferior al de su valor en el mercado…" no determinó que el valor era el de las tasaciones obrantes ni ningún otro valor, solo autorizó a valor de mercado.

Invoca el principio de primacía de la realidad para decir mediante cita doctrinaria que el juez debió desentrañar las verdaderas características de la relación que unió a las partes, por sobre los aspectos formales de la misma, trayendo a colación que, en el año 2015 periodo preeleccionario disputándose entre M. y S.

la presidencia, los inversores en general esperaban la resolución del cepo cambiario que impedía comprar dólares al común de la gente, impidiendo la comercialización de inmuebles, y ese era el mercado.

Seguidamente plantea que la oferta de un precio de $970.000 que parece irrisorio actualmente, se consignó en pesos, que, primero es la moneda de curso legal en nuestro país y segundo no se podía determinar el quantum en una moneda distinta por afuera de lo que establece el Banco de la Nación Argentina.

Alega que ese precio de $970.000 se le debe agregar el monto de las deudas que por impuesto inmobiliario y de tasa de higiene urbana tenía el bien y todos los gastos de la escrituración, liberando asimismo a los coherederos de ese costo que en el mercado tan decla por los actores, se comparte entre vendedor y comprador.

Destaca que en la especie el actor deduce acción de simulación absoluta, con revocatoria por fraude en subsidio, con la finalidad de obtener la nulidad de las cesiones cuestionadas. Refiere a los requisitos para que se verifique la simulación según los fundamentos doctrinarios que transcribe y cuestiona que el magistrado admitiera la postura de los actores cuando solamente la suma consignada de $970.000 equivalían al momento de la celebración del contrato autorizado por el propio juez a u$s104.301 tomando como equivalencia el valor que publicaba para el 29 de setiembre de 2015 el Banco de la Nación Argentina, suma pactada a la que se le debe agregar la cancelación de todos los impuestos y tasas con su intereses, que adeudaba el inmueble a nivel municipal y los gastos de escrituración que conllevan una suma aproximada en el 23% más por la tasa

provincial a la trasferencia sobre inmuebles, gastos de inscripción registral y honorarios de la escribanía actuante.

En segundo lugar, sostiene que es llamativa la permanente referencia del sentenciante a situaciones ideales o hipotéticas en todo el desarrollo de su sentencia.

Señala que no se encuentra probado en autos la consideración del juez en cuanto a que los actores no se opusieron al pedido de venta por entender que el valor fijado por el martillero público Z. en la tasación de fecha 31 de agosto de 2010, y ni siquiera fue manifestado por la parte actora.

Critica que no obstante ello el juez considerara que los actores entendieron que el valor era uno estimado en el 2010, cinco años antes que el pedido de autorización de venta, sin que la parte actora en autos haya solicitado una nueva tasación, aun sabiendo por estar informada la situación de usurpación en la sucesión P.

A continuación objeta que el magistrado analizara que la primera tasación, la de fecha 31/08/2010, no utiliza los mismos descriptores numéricos que la segunda, ya que solo se limita a expresar el valor en 140 mil dólares estadounidenses, sin especificar importe en moneda de cuso legal o cotización para evaluar una eventual conversión en el entendimiento que achaca al martillero no especificar si se trata de dólares legales o ilegales.

Achaca al juez utilizar un parámetro para comprender la situación de los actores y otro absolutamente contrario para comprender la posición del

codemandado Z. quien esmeradamente intenta explicar, ya con un proceso en su contra, cuando las aclaraciones debieron haber sido peticionadas por el rector del proceso oficiosamente en el tiempo procesal oportuno dentro de la sucesión P. luego de un largo desalojo que también tramitó por fuero de atracción en su juzgado.

Concluye que el razonamiento que culmina con la sentencia que hace lugar a la demanda, permanece errático en toda la resolución generando un desequilibrio interpretativo de las conductas de las actoras forzando incluso lo que debieron pensar, siempre en su favor, y cargando con las tareas que debieron hacer los demandados cuando lo que debe ser es la igualdad de las partes ante los hechos y la ecuanimidad en sus conductas.

El tercer agravio versa sobre el caudal económico del comprador.

Dice que el magistrado de grado fundamenta en su sentencia que el comprador J. A. D. quien trabajaba en su estudio y en la actualidad resulta ser su pareja, al momento de celebrar el contrato instrumentado y acompañado al juez en la sucesión P. no contaba con recursos suficientes para cumplir con el contrato o por lo menos no se demostró.

Critica que el magistrado valorara los hechos a partir de la premisa de que el adquirente no tenía recursos económicos para comprar el inmueble o por lo menos no se demostró, aduciendo que no es un hecho controvertido.

Explica que el adquirente del bien sucesorio no necesitó ni necesita demostrar su caudal económico, ya que afirmar lo contrario sería penalizar por

discriminación la aparente pobreza, considerando anticipadamente quienes pueden ser propietario y quienes no pueden ser propietarios, cuando ninguna ley obliga a demostrar si el dinero se tiene o no se tiene al momento de celebrar un contrato y asumir una o tal obligación.

Sostiene que la reparación del bien para hacerlo parcialmente habitable para su persona en principio fue posible por la colaboración de un amigo que declaró como testigo desde Jujuy y que era amigo por migrante del propio D. y obra en su testimonial que el Sr. juez soslayo arbitrariamente (testimonial de J. D. M. a fs. 585/586), así como el testimonio del Sr. H. M. quién también trabajo para la reparación y limpieza del bien adquirido por D.

Señala que declararon que el trabajo se los direccionó el adquirente, es decir, nadie trabaja gratis, les abono D. aún sin tener capacidad económica como dice V.S. (sic).

Refiere que no es posible que existan "varios departamentos" con un único servicio y donde el adquirente D. consignaba su domicilio para las operaciones bancaria ante el B. H. en donde tenía cuentas y plazos fijos.

Infiere que quizás el error obedece a que exactamente al lado y lindero con el bien sucesorio se encuentra un pequeño edificio con varia dependencias administrado en esa época por la I. B. y propiedad del Sr. A. L. que sí cuenta con varios departamentos de alquiler a personas solas.

Alega que, sin dudas y con conocimiento de los hechos en su integralidad, el adquirente, insiste, actualmente su pareja conviviente, se animó a avanzar

en un desafío de compra porque contaba con los recursos necesarios y porque si el sentenciante hubiese estado al momento de su absolución de posiciones se daría cuenta que el adquirente no compraría una manzana si no tuviese el dinero para hacerlo, pero se perdió esa oportunidad procesal y sólo se ajustó a conjeturar en favor de los actores en detrimento de la seguridad jurídica, protección de la propiedad y del derecho económico.

Cuarto agravio:

Los honorarios que viene por el presente a cuestionar la porcentualidad impuesta en la sentencia que se recurre en favor de los abogados N. L. de E. y J. F. L. G. en razón del 24% del valor del bien inmueble objeto del proceso, toda vez que resultan excesivos en consideración a la trascendencia jurídica, moral y económica del caso. La determinación de base para considerar el *quantum* arancelario resulta por los propios cuestionamientos de este memorial absolutamente erráticos en cuanto al tiempo y al estado actual del inmueble que conllevaría un enriquecimiento sin causa de considerar un valor que no resulte verosímil y real con el estado en que se encontraba el bien al tiempo de su adquisición por el Sr. J. A. D. el 29 de setiembre de 2015.

III. *Tratamiento de los agravios*:

Efectuada la reseña precedente y ya en la solución, por razones de método e independientemente del modo en que han sido expresados los agravios por el apelante, habré de abordar su tratamiento conjunto en lo que resulte atinente, lo que se encuentra justificado por la identidad y conexidad que guardan entre sí, y en

atención a los principios de celeridad procesal y seguridad jurídica (LS 320- 217; 349-39; 347-193; 347-209; 345-154; 347-197 entre otros).

En esta tarea, atento a las peculiares características del caso que nos ocupa y la trama en el que este se halla enmarcado atenderé los escritos recursivos de las partes teniendo en cuenta aquéllos planteos que sean esenciales y decisivos para fallar en la causa (Fallos 221:37; 272:225; 310:1162), ya que la obligación de los magistrados de decidir las cuestiones conducentes para el fallo, se circunscribe a las que estimen necesaria para la sentencia que deben dictar (Fassi, Santiago C., "Código Procesal", T.I).

Por otro lado, estimo conveniente recordar que el obrar jurisdiccional del tribunal opera con sujeción al principio de congruencia, existiendo una serie de campos de actividad de los que no puede exceder el tribunal *ad quem*, limitación que –entre otros aspectos– resulta ser absoluta en tanto no puede conocer sino en la medida de los agravios planteados; ni respecto de las cuestiones que no fueron puestas a consideración del juez *a quo*; hallándose asimismo vedada la reforma de la resolución apelada en perjuicio del recurrente, salvo que medie recurso de la contraparte. Sentado ello, no cabe considerar por la alzada cuestiones consentidas, entendiéndose por tales las que no fueron apeladas o que, apeladas dentro de un contexto mayor de impugnación, no fueron referidas en la expresión de agravios (Rivas, Adolfo A., "Tratado de los recursos ordinarios", T° 2, p. 841/854, Abaco, 1991). En efecto, el tribunal de alzada no realiza un nuevo juicio, sino que se encuentra más limitado que el de primera

instancia, por cuanto de conformidad con lo dispuesto por los arts. 271 y 277 del Código Procesal debe limitarse a decidir sobre aquellas cuestiones de hecho y derecho que hubieran sido sometidas a la decisión del magistrado interviniente, debido a que la segunda instancia es sólo un medio de revisión del pronunciamiento emitido en la primera y no una renovación plena del debate. Así, el principio de congruencia, que limitó la sentencia de primera instancia, limitará del mismo modo la de la segunda (CNCiv., Sala "F", LL 35-858-S).

Sentado lo expuesto, e ingresando de lleno en el abordaje de la queja, trataré en primer lugar, los agravios del codemandado Sr. J. A. D., y a partir de allí, abordaré en forma conjunta, aquellos que versen respecto a la misma cuestión, expresados por los codemandados Sr. O. H. y Dr. R. A. H.

Agravio sobre precio vil:

Este es un agravio que comparten los tres codemandados (primer agravio del Sr. D., segundo del Sr. O. H. y primero, segundo y tercero del Dr. R. H.).

Se queja el apelante Sr. D., por cuanto considera que el juez parte de presunciones que construye mediante una errónea valoración de la prueba producida y equivocada aplicación de la carga probatoria de la actora.

En esta teoría, considera que el juez "supone" que los coherederos no se opusieron a la autorización de venta porque entendieron que se realizaría al precio de la tasación efectuada por el martillero Z. en fecha 31 de agosto de 2010 por U$S140.000. Dice que es una suposición absolutamente infundada y que los actores

debieron probar que pretendían que la venta se realizara al valor de la tasación de 2010. Dice que no se tuvo en cuenta el valor de la cesión de derechos hereditarios efectuados por la heredera O. P. a favor del Sr. M., remitiendo a fs. 265 del expediente sucesorio del que surge el valor indicativo del acervo sucesorio. A partir de esta valuación, entiende que los coherederos conocían la desvalorización del acervo hereditario.

Al respecto, corresponde precisar que la simulación, es la declaración de un contenido de voluntad no real, emitido 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 aquel que realmente se ha llevado a cabo. Según B., existe simulación "cuando las partes de un negocio bilateral, de acuerdo entre ellas dictan una regulación de intereses distinta de la que piensan observar en sus relaciones, persiguiendo a través del negocio un fin (disimulado) divergente de una causa típica". Ha de tenerse en cuenta además que la simulación puede ser absoluta –cuando las partes no tienen intención de celebrar un acto jurídico sino solo generar apariencia- o relativa –en la que aunque también existe un acto ficticio, detrás de éste se esconde otra realidad distinta de la ostensible.

En el caso de la simulación relativa, cuya descripción contiene el art. 333 CCCN, la simulación puede recaer sobre distintos aspectos del acto a celebrar, por caso, sobre su naturaleza –una compraventa que encubre una donación, por ej.- o sobre el contenido del acto, o su objeto, cuando contiene cláusulas que no son sinceras o fechas que no son verdaderas o

modalidades inexistentes –supeditando una condición a un hecho puro y simple- o sobre personas que intervienen en el acto. Puede consistir en cláusulas que no son sinceras, por ej. Hacer figurar un precio menor para evadir impuestos, o haber simulación por interposición ficticia de personas, o puede recaer en las fechas (*cf.* "Código Civil y Comercial de la Nación" - Ricardo Luis Lorenzetti - en coment. art. 333, Tomo II, ed. Rub. Culzoni).

En el caso que nos ocupa, el juez *a quo* ha basado su análisis fundamentalmente en el precio de la compraventa efectuada respecto al único inmueble que compone el acervo hereditario -sito en calle D. 1077 de esta ciudad- a más de atribuir ausencia de capacidad económica para celebrar el negocio jurídico de que se trata.

En este contexto, se queja el apelante en cuanto a la valoración de la prueba efectuada por el sentenciante de grado. Al respecto, ha de tenerse en cuenta que la cuestión de la prueba en una acción de simulación, es uno de los temas que mayor complejidad presenta, dado que justamente la situación se caracteriza por la ocultación, creando la apariencia engañosa que dificulta la tarea probatoria, y por ello en general, en estos procesos es posible la redistribución de la carga probatoria, o mayores poderes del juez, facilitando su actividad inquisitoria, y aplicación de las cargas probatorias dinámicas.

Ahora bien, aún frente a la señalada dificultad y de endilgar una conducta reprochable en este aspecto, no han logrado los codemandados, rebatir válidamente,

la errónea apreciación de la prueba que achacan al sentenciante.

En este sentido, la primera apreciación del juzgador, por resultar evidente y llamativa, recayó sobre el precio de la operación inmobiliaria, que en resumida síntesis, de una tasación de U$S140.000 dólares efectuada en 2010 por el martillero Z. (codemandado en los presentes), se redujo a una venta por U$S67.500, alegando los quejosos la incidencia de la ruina resultante de una ocupación ilegal y la crisis petrolera que aquejaba a la región.

Lo cierto es que la incidencia concreta de la desvalorización alegada, no resultó acreditada eficazmente, ya que no pueden los quejosos refutar los elementos de convicción tenidos en cuenta por el juez *a quo*: en primer lugar, la aclaración del martillero, respecto a un aparente error aritmético cometido en la segunda valuación, al considerar el dólar blue y no el oficial, la que, además de resultar absolutamente extemporánea, lo cierto es que proviene de quien al respecto, se convirtió en parte interesada en atención a su carácter de demandado en los presentes.

Tampoco logran debilitar la convicción proveniente del resultado de la prueba informativa y testimonial –en el caso de las Sras. E. y J., corredoras inmobiliaria locales ambas y la primera presidenta de la Cámara Inmobiliaria de la ciudad de Comodoro Rivadavia, es decir, testigos con absoluta idoneidad para brindar testimonios útiles para el caso-, que demuestran que salvo en situaciones excepcionales, el valor de los inmuebles en nuestra ciudad y en el casco céntrico, han ido en aumento y no en descenso, y fundamentalmente, que

cualquier cotización de que se trate, debe partir siempre de tener en cuenta el valor del terreno, que en el caso de autos, ha sido cotizado en USS600, los que calculados sobre un terreno de aproximadamente como el que nos ocupa de 200 m2 –según tasación también efectuada otrora por el martillero actuante, luego demandado-, resultan un total de U$S120.000. Asimismo, ambas coincidieron que las cotizaciones locales no son en pesos sino en dólares, y a la época consultada se tomaba el dólar uruguayo o intermedio entre el oficial y blue (fs. 306, 328, 374/383).

A su turno, achaca al Sr. juez *a quo* la circunstancia de partir de presunciones respecto a los coherederos, concretamente respecto a que los mismos no se opusieron a la venta en tanto consideraban que la misma resultaba por los U$S 140.000, circunstancia que entiendo, encuentro su razón de ser es que tal valor era el tasado por el martillero y así resultaba del devenir de las actuaciones del proceso sucesorio en el que el administrador, nada había informado respecto a la segunda tasación ni sobre la existencia de una única oferta existente.

Adviértase que utiliza para fundar su agravio, aquello que achaca al juzgador. En efecto, los argumentos en los que asienta esta trama de su discurso recursivo, se sostienen con otra presunción, cual es la de suponer que a partir de la cesión de derechos hereditarios obrante en fs. 265/268 del expediente sucesorio (expte. nro. 762/09), realizada por la coheredera O. del C. P. a R. A. M., todos sabían de la desvalorización del inmueble: tal argumento no tiene asidero. Las motivaciones o causas que rodearon la

cesión de derechos efectuada por la coheredera, pueden responder a distintos factores, incidiendo incluso en el precio de la misma, los que aquí se desconocen y no hacen a la cuestión planteada, atento no surgir de la actuación notarial en la que se plasman, por ello no es posible presumir a partir de ello que todos los coherederos conocían la invocada desvalorización y disminución significativa en el precio de venta del inmueble.

En consecuencia, estos agravios no pueden prosperar.

En el segundo, tercer agravio y quinto agravio, el Sr. D. se agravia en cuanto el juez *a quo* consideró un indicio de simulación la circunstancia de que el administrador judicial requiriera la aprobación de la venta realizada antes del pago del saldo. Asimismo, se queja en tanto la sentencia tiñe de permanente sospecha todas las circunstancias que rodearon la operación comercial. Y finalmente, se queja respecto a la valoración efectuada en torno a las relaciones de parentesco entre los codemandados.

Estos agravios, merituados en su conjunto, se refieren a la apreciación probatoria desplegada libremente por el juez en razón de las reglas de la sana crítica –art. 390 CProc. en el contexto además de una prueba indiciaria en una acción de la naturaleza de la que se trata en la que en muchos casos la prueba directa resulta imposible de obtener. Sin dudas la queja no supera la mera disconformidad con el criterio del juzgador, ello tanto más cuando la prueba se confronta con la apreciación de otros actos llevados a cabo por las partes. Me explico.

En el *sub examine*, el administrador judicial solicita la aprobación judicial de la venta, sin embargo, la aparente búsqueda de transparencia y conformidad se contrapone abiertamente con la aceptación de un precio que en su totalidad apenas superaba la mitad de la cotización con la que contaban los restantes coherederos y el otorgamiento de la posesión del inmueble, al Sr. D., en forma previa incluso a la firma del boleto de compraventa y sin contar con conocimiento alguno y mucho menos autorización de los coherederos. Adviértase incluso, que de los propios dichos de administrador judicial y el adquirente, a más de la testimonial producida, una vez en la posesión del inmueble, el Sr. D. realizó refacciones que avanzadas, generaron otros negocios como el alquiler de los mismos, los cuales dicho sea de paso, sindicaron al estudio del Dr. H. como lugar físico donde concurrían a cobrar sus trabajos, y a través del cual conocieron al Sr. D. Al respecto, así lo afirmaron los testigos C. (fs. 324); M. (fs. 496/497); M. M. (fs. 585), actuación notarial Esc. 435 y 439 de fs. 190/192).

En suma, evaluó el sentenciante de grado el valor indiciario que reunía la operación efectuada con la participación de uno de los coherederos en calidad de administrador judicial de la sucesión y su abogado patrocinante, en la venta del único inmueble integrante del acervo sucesorio, por la mitad del valor tasado, sin previo conocimiento de los coherederos e informado cuando ya se había celebrado boleto de compraventa, recibida la seña, otorgada la posesión y realizado actos a título de dueño por el comprador, consistentes en refacciones del inmueble, conformación de departamentos

y alquiler de los mismos, todo ello sin contar con el conocimiento y por tanto del consentimiento de los restantes coherederos.

En ese contexto, este pedido de aprobación es evaluado a mi criterio, correctamente, en tanto la autorización de venta que el juez dio en el sucesorio, no estuvo sujeto a condición alguna, por lo que no correspondía tampoco sujetar la venta a esta condición -aprobación judicial-, que opera como condición resolutoria, dado que la tradición fue otorgada antes que la mentada aprobación ocurriera (art. 1168 CCCN), y lo mismo puede decirse de la merituación de las relaciones entre los participantes del negocio, por el juzgador como indicio simulatorio entre quienes reúnen vínculos reconocidos por los dicentes de parentesco –primos-, laboral –empleador/empleado-, y de pareja, manifiestas.

El agravio no prospera.

Capacidad económica del comprador: cuarto agravio del Sr. D. y tercer agravio del Sr. O. D. y tercer agravio del Dr. R. H.

Los apelantes coinciden en la queja respecto a la valoración del juez, respecto a su ausencia de capacidad económica para efectuar la operación inmobiliaria.

Al respecto, cabe destacar que la apreciación del juzgador se realizó sobre las constancias probatorias incorporadas al expediente, consistentes en informativa a AFIP, fs. 386/388, fs.558, recibos y documentación laboral nro. 204/23, que lo informan como empleado de comercio en período de prueba, es decir, sin antigüedad computable a los fines de estimar una remuneración mayor a la habitual de un empleado ingresante. Por otra parte,

el apoyo de familiares residentes en Cafayate, nunca fue acreditado, como tampoco los ahorros que se mencionaron.

Intenta descalificar el apelante la valoración efectuada, realizando su propia interpretación de los hechos y reconociendo la escasa cuantía de los ingresos que surgen de los recibos de sueldo del Sr. D. Sostiene que a pesar de ello, la capacidad de ahorro del nombrado es elevada y la ayuda económica de la familia que no ha sido desvirtuada. Lo cierto es que no se trata de desplazar la carga probatoria, en el caso se ha demostrado que no concuerda el gasto con los ingresos, y lo cierto es que la capacidad de ahorro no se advierte manifiesta o esperable en una economía como la que impera desde hace años en nuestro país, con escasa capacidad de ahorro de la clase trabajadora, y que resulta de público conocimiento, y que en definitiva, reitero, tampoco ha logrado probar concretamente y cuantitativamente la magnitud ni de sus ahorros, ni de la ayuda económica familiar con la que dice haber contado para celebrar el negocio primigenia.

En este contexto, es en el que también el sexto agravio, respecto a la *causa simulandi*, debe rechazarse al igual que los restantes.

En efecto, el apelante reprocha que el juez *a quo* parte erróneamente de la base que hubo engaño para tener por probada la *causa simulandi*.

Sostiene que fue producto del estado del inmueble y la necesidad imperante de evitar una nueva usurpación y que la cláusula tercera al establecer la operatividad de la compraventa únicamente sujeta a la aprobación judicial, implica ponerla a consideración de todos los

otros herederos. Vuelve a sostener la inexistencia de precio vil.

Sin embargo, esta apariencia de transparencia, no encuentra sustento ni concordancia con los actos llevados a cabo, primero por el martillero que intenta desvirtuar o mostrar equivocación en la tasación efectuada en cuanto al valor del dólar que consignó en la misma, aclaración que aparece poco nítida e incomprobada; luego por el administrador, que llevó a cabo la operación de manera inconsulta y desfavorable a los intereses de la sucesión; como tampoco por su letrado que es pariente del coheredero administrador y lo representa a este, al comprador en el acto del boleto de compraventa y a la postre, se lo señala como parte involucrada en el alquiler de los departamentos refaccionados, por resultar vinculado como empleador del comprador, por un lado, y lugar de conexión para la contratación y pago de los albañiles y afines que participaron de la reparación del inmueble.

La apreciación efectuada al resolver el agravio anterior es aplicable en igual medida al que nos ocupa y sella también la suerte del sexto agravio del administrador Sr. O. H., en tanto no puede rebatir la apreciación de los indicios y su valor probatorio en el marco de la acción de simulación intentada.

El agravio no prospera.

Por los fundamentos expuestos, se rechazan los agravios uno a sexto del codemandado Sr. D. y agravios segundo y tercero del Sr. O. H. y primero, segundo y tercero del Dr. R. H.

Finalmente, el agravio sobre imposición de costas del codemandado Sr. D., tiene su fundamento en el

principio general de la derrota, plasmado en el art. 69 CPr., por lo que el agravio a su respecto, conforme se resuelve la cuestión respecto al Sr. D., no puede prosperar. La apelación de honorarios será tratada al finalizar el análisis de los agravios generales.

Continuando el abordaje de los agravios, trataré aquellos que no fueran considerados anteriormente, expresados por el codemandado Sr. O. H., concretamente el primero, cuarto y quinto agravio del apelante.

Así las cosas en el primer agravio se queja el apelante administrador judicial en tanto considera que el juez *a quo* no consideró los antecedentes sucesorios y especialmente, la autorización de venta al mejor postor y por un precio no inferior al de mercado.

Al confrontar su queja con el análisis efectuado precedentemente, puede advertirse que tampoco su queja resulta suficiente para rebatir el sólido fundamento del sentenciante de grado, quien, contrariamente a lo afirmado, fue muy detallista en el análisis de los antecedentes sucesorios de los que surgen la tasación inicial, de las condiciones de la autorización de venta, que parece soslayar el apelante, al no poder justificar en modo alguno la depreciación a casi la mitad del precio de venta, a la vez que tuvo muy especialmente en cuenta, que pese al intento de considerar la compraventa sujeta a la aprobación judicial, el administrador en ningún momento informó las tratativas previas al boleto, y procedió sin más a otorgar su posesión al Sr. D.

A su vez no precisa concretamente cuáles fueron las circunstancias que debió, y no hizo, considerar el sentenciante, que modificaran su convicción sobre la naturaleza viciada del acto celebrado, toda vez que son

justamente, las vinculaciones de parentesco, laborales y de patrocinio, por lo que debieron extremar los recaudos a los fines de dar transparencia al desempeño de sus funciones y justificar su sujeción a la ley (art. 725, 726 CPCCCh), y específicamente, transparentar la compraventa, tanto más cuando se celebró por debajo del precio de mercado, a contrario de lo autorizado por el juez del sucesorio.

La manifestación de no perjudicar a terceros es de ninguna eficacia, toda vez que es manifiesto que la baja del precio de venta perjudica la porción heredable porque la disminuye, a la par que la entrega de la posesión, y el comienzo de refacciones, tornaba dificultosa la restitución para el supuesto caso de que no se aprobara la venta, aspectos ambos que empeoraban la posición de los coherederos frente a sus derechos sucesorios.

En función de tales argumentos, entiendo los agravios primero, cuarto y quinto del Sr. O. H., tampoco pueden prosperar.

Finalmente, abordaré el agravio restante del Dr. R. A. H., es decir, el segundo que conforma su queja, en cuanto sostiene el apelante, hace referencia a situaciones ideales o hipotéticas en todo el desarrollo de su sentencia. Reprocha al juez *a quo*, no haber dicho nada sobre que los herederos no se opusieron al pedido de venta.

A su turno, el cuarto agravio, en cuanto se queja de la regulación de honorarios por altos, será tratado conjuntamente con el de idéntico tenor expresado por el codemandado Dr. R. H. y también los expresados por el codemandado Sr. D.

Así las cosas, y respecto al segundo agravio, corresponde precisar que la crítica no encuentra asidero, en tanto la alegada falta de oposición de los restantes herederos, no resulta materia controvertida en tanto lo fue, en las condiciones que se establecieron primigeniamente, con la tasación inicial practicada por el martillero actuante Z., y con las condiciones impuestas por el juzgador, es decir, al mejor postor y por un precio no inferior al de mercado.

Tales condiciones resultaron incumplidas, en tanto el boleto de compraventa se celebró sin dar aviso ni conocimiento de la oferta a los herederos, por tanto, mucho menos obtenido su consentimiento, y en condiciones desfavorables para sus intereses en tanto el precio apenas superaba la mitad de lo tasado, y la operación celebrada entre los involucrados, circunstancia no menor que debió ser motivo de mayores recaudos de transparencia, a fin de lograr el debido consentimiento de los interesados.

En cuanto a los efectos de la simulación, la nulidad deriva expresamente de la aplicación del art. 334, 336 y 392 CCCN, cuestión que no admite mayor discusión, adhiriendo en esta posición a los argumentos que ha explicado el colega que abre el acuerdo, por ser resultantes de la aplicación normativa del instituto y sus efectos jurídicos.

Por lo demás, su crítica no aporta mayores elementos de convicción como para revertir los fundamentos expuestos y por ello se rechaza el segundo agravio también, de los expresados por el Dr. R. H.

Agravio por honorarios:

Se quejan el Sr. J. D., el Sr. O. H. y el Dr. R. H. por altos, criticando que la base porcentual se aplique sobre el valor del bien inmueble objeto del proceso. Sin embargo, no aportan elementos concretos que demuestren la magnitud o cuantía de su agravio, y han sido regulados de conformidad las pautas y escala arancelaria previstas en los arts. 5, 6, 7 y 8 de la Ley XIII-nro. 4, por lo que los agravios no pueden prosperar, confirmándose la regulación de primera instancia.

Llegado a este estadio, entiendo corresponde rechazar los agravios de los codemandados Sr. J. A. D., Sr. O. H. y Dr. R. A. H., confirmando la sentencia de grado en todas sus partes. Costas de esta instancia a los codemandados vencidos. Regulando los honorarios de los letrados intervinientes, por cada una de las partes codemandadas apelantes, en el 25% de lo fijado en primera instancia con más el IVA de corresponder (art. 69 de la Ley XIIInro.4).

A la segunda cuestión, la Dra. Robert dijo:

Adhiero a la fórmula postulatoria propuesta por el colega que abre el acuerdo, Dr. Manuel Horacio Pis Diez. Así lo voto.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh, se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que la Dra. María Marta Nieto no emite su voto.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente

SENTENCIA:

1) Rechazar los recursos de apelación interpuestos por los codemandados y confirmar la

Sentencia nro. 477/23 de fs. 724/744 y sus aclaratorias nros. 495/23 y 509/23.

2) Imponer las costas de esta instancia a los codemandados vencidos.

3) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en esta instancia a las Dras. L. D. J. de M. y A. C. R., conjuntamente, en el veinticinco por ciento (25%) y al Dr. R. A. H. en el veinticinco por ciento (25%), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. 05 DEL AÑO 2024
DE LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "E"