En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los veintiún días del mes de agosto 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 de la Dra. M. Marta Nieto y asistencia del segundo vocal Dr. Manuel Horacio Pis Diez (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: **"C., M. A. y otro c/ B., C. del V. y otro s/ ORDINARIO (Acción de Simulación)", expte. nro. 681/23**, venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial - Secretaría nro. 4 (expte. nro. 20.146/19), y atento al resultado del sorteo de fecha 13 de marzo de 2024 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. M. Marta Nieto, Dr. Manuel Horacio Pis Diez y Dra. Verónica Daniela Robert.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 96/23 de fecha 4 de septiembre de 2023? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Nieto dijo:

Vienen estos autos a conocimiento de este tribunal de apelaciones en virtud del recurso interpuesto por la parte demandada (ID 1214548). Concedido que fue la recurrente expresó agravios en ID 1273543. Corrido el traslado de ley contesta la parte actora por escrito ID 1286744.

I. *El fallo recurrido*:

La SD 96/2023 rechazó la excepción de falta de legitimación activa planteada por la parte demandada.

Rechazó la demanda contra el Sr. C. V., e hizo lugar a la demanda promovida por los Sres. M. A. C. y J. M. C. contra C. del V. B. Como consecuencia de lo expuesto declaró nula e ineficaz, por ser un negocio jurídico simulado, la compraventa celebrada el 23 de abril de 2013 entre M. C. C. -en carácter de vendedora- y C. del V. B. -en calidad de compradora- con relación al inmueble sito en la calle L. C. n° X. de esta ciudad, matrícula X., nomenclatura catastral ejido X., circ. X., sector X., mza. X., parcela X., formalizada en la escritura pública n° X., F° X., otorgada en esa fecha y autorizada por el escribano M. E. A. (Reg. Not. n° 62), que fue inscripta definitivamente en el Registro de la Propiedad Inmueble en el asiento 1 de la Matrícula X. Ordenó que firme la presente, se cumplan los actos de rigor a fin de proceder a la anulación de la inscripción. Impuso las costas a la demandada vencida. Reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

II. *Breves antecedentes*:

Los señores M. A. C. y J. M. C. iniciaron acción de simulación contra C. del V. B. y C. V., referente al acto jurídico de compraventa realizado entre la señora C. del V. B. y la progenitora de los actores, señora M. C. C., materializado en la escritura de transferencia de dominio n° X., F° X. del 23/04/2013, Registro Notarial n° X., correspondiente al inmueble identificado como lote X. de la manzana X. del barrio G. S., nomenclatura catastral ejido X., circ. X., sector X., mza. X., parcela X., sito en calle L. C. n° X.

Relataron los hechos en que fundan su pretensión. Denunciaron que la señora C., sin abrir expediente sucesorio, gestionó el título de propiedad a su

exclusivo nombre, sin contemplar la ganancialidad del bien y la existencia, en ese entonces, de dos hijos menores de edad.

Explicaron que ante el fallecimiento de su madre, señora C., iniciaron el expediente sucesorio de ambos progenitores y allí advirtieron que el inmueble había sido trasmitido el 23/04/2013 en propiedad a la señora C. del V. B., exesposa del aquí actor, divorciados en el año 2012, con usufructo gratuito y vitalicio a favor del señor C. V., esposo en segundas nupcias de la señora M. del C. C.

Afirmaron que la señora B. nunca tuvo la tradición del inmueble, no poseía los medios económicos para adquirirlo y el precio de venta resultó ilógico e irreal.

Oportunamente tomaron participación lo demandados C. del V. B. y C. V., y plantearon excepción de falta de legitimación activa por considerar que los actores no revisten la calidad de terceros interesados. Sostuvieron que el inmueble era un bien propio de la señora C. y que el mismo fue vendido tres años antes de su fallecimiento.

Negaron los hechos narrados por los actores haciendo hincapié en la falta de ganancialidad del bien inmueble en cuestión.

Afirmaron que la compra del inmueble fue genuina con fondos propios obtenidos de su trabajo en la provincia del Chubut y de préstamos familiares.

Frente a las posturas de las partes, la jueza de grado analizó la prueba producida en autos y concluyó que los diversos indicios hallados en la causa, los cuales detalló a lo largo del fallo, conforman un sólido

plexo de presunciones graves, precisas y concordantes que la persuaden de que la compraventa celebrada es un contrato ficticio o simulado con el fin de engañar y perjudicar a M. A. C. y J. M. C., herederos forzosos de M. C. C., en tanto se violó su derecho hereditario, vicio que acarrea la nulidad y la consecuente ineficacia del negocio jurídico reputado falso (art. 956 y art. 1050 del CC).

La decisión motivó el recurso enunciado en el punto precedente, el que fue fundado en los términos que a continuación se exponen.

III. *Fundamento del recurso. Contestación. Tratamiento*:

Prevengo que suelo dar tratamiento a los agravios del apelante, agravio por agravio, abordando la réplica; sin embargo, en el presente caso, para un mejor entendimiento de mi voto y dada la técnica recursiva, he resuelto tratar conjuntamente los agravios de la recurrente demandada.

Asimismo, antes de ingresar a la cuestión de fondo, es menester efectuar una advertencia: en el estudio y análisis de los agravios he de seguir el rumbo de la Corte y de la buena doctrina interpretativa. En efecto, claro está que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan solo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, «Fallos»: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yáñez, «Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado», T° I, pág. 825; Fenochietto Arazi, «Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado», T. 1, pág. 620).

En sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art.386, *in fine*, del CPCCN; CSJN, «Fallos»: 274:113; 280:3201; 144:611).

III.a *Fundamentos del recurso*:

Anticipo que a lo largo de sus doce agravios la demandada recurrente cuestiona la valoración tanto de la prueba como de los hechos que efectuara la magistrada de grado para arribar a su decisorio. El hilo conductor de la queja esta ceñido a la indebida apreciación que, a su entender, efectuó la sentenciante respecto de la Escritura Pública n° X. del 23/04/2013 que acompañara su parte en autos.

En su primera crítica, sostiene que no se encuentran reunidos en autos los requisitos necesarios para declarar simulado el acto. Aduce que no se da en el caso una disconformidad consciente entre la voluntad y la declaración, ya que surge que la voluntad de la Sra. C. era desapoderarse del único bien inmueble realizando la venta de su parte considerándola como el todo habiendo abonado la totalidad del mismo desde la adjudicación.

Señala que no existe un acuerdo simulatorio entre las partes del negocio jurídico mediante el cual conjuntamente conciertan el acto ficticio porque en el caso realizó con la Sra. C. una compraventa por medio de escritura pública en cumplimiento con los requisitos legales de traslación de dominio.

Dice que yerra la magistrada de grado al ponderar por encima de la realidad, los dichos de la parte actora quién no redarguyó de falsedad dicha escritura pública,

tal lo previsto en el art 399 del CPr. Agrega que no se advierte el propósito de engañar a terceros, ya que la persona en vida puede disponer de sus bienes a como dé lugar, como sucedió en el caso.

Así, afirma que no es dable la comparación del valor de mercado de la propiedad y el valor de venta que consta en un instrumento público como es la escritura pública, ya que el importe de tasación no es un valor objetivo, sino basado en parámetros subjetivos.

A continuación critica que la magistrada no ponderara en su análisis que probó el depósito de un pago parcial emitido por transferencia el Banco Nación Argentina del 25 de abril de 2013, porque más allá de que no pudo acreditarse con la documentación bancaria, acreditó el original y copia simple de la Escritura n° X. del 23/04/2013 (no desconocida por la parte actora) que en su cláusula segunda dice "cancelándose de esta forma el total del precio; agrego a esta matriz el documento bancario que acredita la transferencia realizada. (…)".

Plantea que no se puede desconocer una escritura de venta de un inmueble por presunciones. Señala que las presunciones resultan insuficientes para controvertir lo expresamente dejado a salvo en la escritura pública, que al no mediar ningún elemento que ponga en duda su intención. Invoca jurisprudencia.

Arguye que se encuentra probado en autos que fue voluntad de la Sra. C. que ha dispuesto de su parte por acto entre vivos. Entiende que surge del expediente administrativo que fue la madre de la parte actora quien abonó todo desde que sus hijos (hoy reclamantes) eran

muy pequeños, lo que vende en carácter de viuda conforme surge de la escritura traslativa de dominio.

Luego se agravia de la teorización efectuada por la sentenciante de grado en relación a la simulación del acto y la licitud o ilicitud de la misma, y su prueba. Sostiene que los extremos en los que se asienta la sentencia están constituidos por presunciones mas no existe prueba en los hechos.

Argumenta que ambas partes deben probar y en este caso acreditó con prueba documental sus dichos y cuál ha sido la realidad.

Insiste en que las restantes consideraciones sobre el punto son simples presunciones que no deberían alcanzar para desvirtuar un instrumento público como lo es la escritura traslativa de dominio acompañada en autos.

Se agravia por ello seguidamente de que la sentenciante entendiera que no aportó prueba, sin valorar dicho instrumento público en el que expresamente se explica la forma de pago, más allá del comprobante que detentaba, que no fue redargüido de falsedad por la actora conforme art. 399 del CPCC.

Objeta que la sentenciante considerara que ha acreditado que la codemandada C. del V. B. contara con un capital necesario que le permita hacer efectivo el pago del valor de una compraventa inmobiliaria, ya que la escritura constituye la prueba del pago.

Advierte que la magistrada omitió considerar que no pudo probar las transferencias realizadas mediante prueba informativa ya que el Banco Nación informó que carecía de dicha documental por el transcurso del tiempo. Esgrime que intentó probar tal extremo cuando

en realidad la parte actora debería haber dado cumplimiento al art. 399 del CPr. y formar un incidente.

Según su entender la prueba fundamental e irrefutable de la honestidad del negocio jurídico se encuentra agregada en la Escritura Pública X. al folio X. del 23/04/2013 (ver foja 1vta. renglón 17 y sgtes.).

Insiste en que el valor de venta de mercado es una valoración subjetiva tanto de quién vende como de quién realiza la valuación pero eso no es no significa suponer un acto deshonesto o que no refleje la realidad del acto jurídico.

Critica la ponderación que efectúa la sentenciante de la constitución de un usufructo vitalicio sobre el bien vendido en favor del causante enajenante y de su cónyuge, el señor C. V.

Le resulta lamentable la suposición que se efectuara al respecto y plantea que la razón de acordar el usufructo vitalicio al cónyuge de la vendedora, radica simplemente en que es familia y lo ha reconocido como tal, continuando con el cuidado de su salud más allá de que el juez *a quo* pretenda desconocerlo, y que la venta pudo representar una inversión para efectuar otras construcciones en el inmueble.

Continuando con su argumentación, achaca yerro a la sentenciante por cuanto a los fines de su resolución tiene en consideración que el conocimiento pleno sobre la adjudicación de la tierra al señor J. M. C., padre de los actores y fallecido en forma previa al otorgamiento de la escritura.

Sostiene que la muerte del Sr. C. ocurrió mucho antes, y solo poseía un derecho en expectativa, y este no es un derecho toda vez que conforme el conocido

criterio jurisprudencial de la Corte, nadie tiene un derecho adquirido al mantenimiento de leyes o reglamentos o a su simple inalteralidad ya que para otorgar el inmueble previamente debía dar cumplimiento con los requisitos formales impuestos por el municipio, lo que sí dio cumplimiento la Sra. C., estando viuda.

Explica con sustento en lo anterior que fue la Sra. C. quién completó la totalidad de la documentación ante el municipio local como acreditó en autos y al suscribir surge el estado de "viuda" y después realizó un plan de pago, por lo tanto y más allá de la aclaración realizada por el juez *a quo* que aquí no se dirime la existencia o no de derechos sucesorios.

Asevera que la conclusión a la que debió arribar la jueza de grado es el rechazo de la demanda con costas, ya que no puede desconocer un instrumento público del cual no se ha expedido y expone la verdad de este proceso.

Se agravia finalmente de la imposición de costas sosteniendo que en vistas del cúmulo de argumentos y destacada jurisprudencia la sentencia atacada debe ser modificada rechazando la demanda con costas a la parte actora.

III.b *Réplica*:

La contraria resiste los argumentos expuestos señalando como primera medida que conforme la adjudicación del inmueble según el expediente municipal al Sr. C., el bien era ganancial y por ello la Sra. C. debió haber iniciado la sucesión en razón de tener dos hijos. Señala que la Sra. C. quien estaba casada con uno de ellos, a sabiendas realizó el divorcio antes de la escritura para realizar el negocio simulado. Asevera que

ambas partes del acto simulado sabían que el negocio jurídico se realizaba para pasar por encima de los derechos hereditarios que le asisten.

En cuanto al valor de la compraventa, sostiene que el monto consignado es una suma similar a la valuación fiscal, que es irrisorio y no se acreditó en autos su pago.

Sostiene luego que no es veraz que se desconozca la escritura por presunciones, señala que la misma fue atacada por sus múltiples irregularidades y de conformidad con los elementos que surgen del expedienta administrativo a los que hace referencia.

Afirma que el fallo no se funda en indicios sino en pruebas concretas que demuestran la nulidad absoluta del acto jurídico. Explica luego que la accionada insiste en hacer alusión a la voluntad de la Sra. C., omitiendo que el bien en cuestión es ganancial del matrimonio C.-C. quienes tenían dos hijos.

Desarrolla a continuación la prueba valorada en autos a efectos de sostener la teorización sobre el acto simulado que fuera cuestionada por la recurrente con sustento en la escritura pública acompañada.

Y a continuación arguye que no es cierto que no fuera valorado dicho instrumento, sino que dadas sus irregularidades, coadyuva a demostrar arreglos que contradicen la apariencia del acto jurídico.

En cuando al valor del bien inmueble, agrega que la contraria tuvo oportunidad de oponerse a la tasación judicial realizada, criticarla o realizar otra pericial, lo que no ocurrió en autos, resultando de la prueba producida que la supuesta venta se realizó por menos del 50% del monto de la tasación.

Agrega que pretender en este estadio del proceso que la reserva de usufructo podía representar una inversión, resulta un disparate jurídico.

Sostiene que nada de lo mencionado consta en la escritura, salvo que ya se había producido la tradición del inmueble.

Plantea que la simulación surge evidenciada en dicho instrumento público ya que los usufructuarios se constituyeron en poseedores del inmueble en nombre de C. del V. B., pero nada se modificó con la celebración del acto y se vendió a un precio similar al valor fiscal.

A continuación, manifiesta que no asiste razón a la recurrente en cuanto a que el Sr. C. solo poseía un derecho en expectativa. Desarrolla los actos llevados a cabo por el causante a efectos de sostener que era el propietario del inmueble, y detalla los trámites realizados ante el municipio local mientras se encontraba con vida.

Advierte que, la adjudicación en venta del lote ocurrió en diciembre de 1974 y el Sr. C. falleció en septiembre de ese mismo año, en forma posterior a haberla solicitado previa aprobación de mensura. Reitera que el bien era ganancial.

Sostiene que las críticas sobre la falta de valoración de la escritura pública acreditada en autos carecen de fundamento valido, y los agravios constituyen una mera discrepancia de la demandada.

Por último, sostiene que a tenor del principio general de la derrota corresponde a la contraria cargar con las costas. Peticiona que se rechacen los agravios y se confirme la sentencia de grado.

III.c *Tratamiento*:

En atención a la técnica argumental utilizada por la recurrente, donde expone la parte de la sentencia que entiende arbitraria o errónea, para luego exponer su opinión, entiendo necesario valorar la suficiencia del recurso. Expuse en otras oportunidades que coincido con el criterio de este cuerpo al que pertenezco en cuanto a que la aplicación de la sanción de deserción prevista en el ordenamiento procesal, en los casos en que existe un escrito de expresión de agravios, debe realizarse con criterio restrictivo y ponderando claramente los efectos de la sanción de deserción que literalmente pone punto final al litigio. Es que debe tenerse en cuenta que la revisión de las resoluciones judiciales, es un mecanismo procesal del que solo en casos extremos puede privarse a los justiciables.

Por lo sostenido en la doctrina de este tribunal que integro y por la gravedad de las consecuencias que de la declaración de deserción del recurso se derivan, en cuanto al proceso, se impone extremar la cautela en el análisis del escrito de apelación a fin de resguardar el derecho de defensa en juicio.

Este criterio, ha sido impuesto por el Superior Tribunal de Justicia de nuestra provincia que expresamente ha sostenido que cuando existen dudas acerca de si el escrito de expresión de agravios abastece la carga que le impone la ley procesal respecto a rebatir adecuadamente las motivaciones de la sentencia recurrida, debe optarse por tenerla por satisfecha (*cf.* autos “G. Vda. de F., E”, del 31-05-99; idéntico sentido autos “T.R.J., S.N. s/ Divorcio Vincular”, del 22-03-00, nro. SAIJ00150014 y “P., R. c/ M. s/ diferencias salariales”, del 23-0301, SAIJ01150056, entre otros).

Aplicado ello al caso, advierto de la simple lectura del memorial y su cotejo con las constancias de la causa –antes detalladas–, que existen reiteraciones de las defensas y argumentos expuestos en los escritos postulatorios de la parte demandada, como asimismo que sus fundamentos, en algunos casos, aparecen como meras discrepancias con la sentencia que cuestionan, sin embargo daré tratamiento.

La CSJN ha precisado que el juez no solo tiene la facultad, sino el deber de discurrir los conflictos y dirimirlos según el derecho aplicable, calificando autónomamente la realidad fáctica y subsumiéndola en las normas jurídicas, con prescindencia de los fundamentos que enuncian las partes (CSJN, en autos: "Rubbio c. Filippini", de fecha nov. 17.1994, publicado en E.D., 16/5/95), a lo que agrego que ello es así, con el doble límite que impone el efectivo ejercicio de derecho de defensa y la igualdad de armas de las partes.

Así, aún pese a resultar reiterativa, y en acotado resumen, puedo afirmar que de la atenta lectura de la pretensión deducida, puede advertirse que la sentencia, analiza jurídica y fácticamente ajustando la resolución a derecho. Es que los requisitos de la acción de simulación, esto es una disconformidad entre la voluntad y la de declaración, la existencia de un acuerdo simulatorio entre las partes otorgantes del acto jurídico y el propósito de engañar a terceros, en este caso los actores, herederos de la otorgante del acto jurídico por el cual se desprende el único bien integrante del patrimonio, han sido analizados detalladamente en la sentencia, con apoyatura en los medios probatorios rendidos, por cuales entendió la

procedencia de la demanda contra la Sra. B., más no contra el Sr. V.

Suelo recordar que probar es procurar la demostración que un hecho ha existido, y existido de un determinado modo y no de otro. Las cargas procesales constituyen un actuar facultativo de las partes, que se traduce en un imperativo en su propio interés. Su incumplimiento no genera derecho alguno a favor de la contraria, pero puede incidir en desmedro de la posición sustentada por quien dejó de cumplirla, y más aún, cuando como en el caso, se trata de hechos jurídicamente relevantes a la decisión del litigio.

Es sabido que le incumbe al actor la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho que pretende le asiste y le corresponde al demandado probar los hechos impeditivos, modificatorios y extintivos en los que basa su defensa. Dice Palacio que por prueba debe entenderse "la actividad procesal, realizada con el auxilio de los medios establecidos por la ley, y tendiente a crear la convicción judicial sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes como fundamento de sus pretensiones o defensas" (Palacio, Lino Enrique (2003), "Manual de derecho procesal civil", decimoséptima edición, ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires). Entonces, probar es demostrar de algún modo la certeza de un hecho o la verdad de una afirmación.

De allí que la recurrente, debía probar el precio abonado, que el mismo se ajustaba al valor de las transacciones inmobiliarias del momento, que la Sra. C. realmente pretendía desapoderarse del bien inmueble a favor de su ex nuera, Adelanto que ello no fue

acreditado, y si se acreditaron los hechos constitutivos que invocó en la demanda, que pesaban sobre los accionantes.

No se hace cargo la accionante, ni en la contestación de demanda ni en el agravio, de su propia teoría del caso, aun sabiendo que pesa sobre el demandado por simulación la carga de probar la licitud del acto. La sentenciante ha abordado todos los indicios y pruebas que la llevan a determinar la existencia de un acto jurídico simulado, esto es, valoró que ambas partes del contrato eran parientes (parte compradora exnuera de la parte vendedora), pero que dicha circunstancia es válida y frecuente y que el parentesco por sí sólo no constituye prueba de la simulación, sólo un indicio. Valoró que el demandado por simulación tiene el deber de aportar la mayor suma de antecedentes para llevar al convencimiento del juez la licitud de los actos sospechados, y en esta dirección sostiene la magistrada, que la Sra. B. no produjo prueba válida y convincente sobre su capital e ingresos económicos, y esto no logra ser refutado en el agravio, más que con declamaciones y disidencias. También valoró que conjuntamente con la compraventa, se constituyó un usufructo vitalicio para los demandados, sin razón alguna que lo justifique y, finalmente, el conocimiento de la demandada de la trama familiar y su difícil contexto.

Entendió la jueza, la existencia de presunciones graves, precisas y concordantes, que detalla, y la convencen de la simulación del acto jurídico, efectuada con el fin de engañar a los actores, herederos. Y esta determinación, no es atacada en los agravios ni se

muestra el error u arbitrariedad en que se habría incurrido.

En cuanto a la incongruencia alegada por la recurrente en cuanto a que cuestionada la escritura pública, esta debió ser redargüida de falsedad, advierto a la recurrente que ello no es así, por cuanto una cosa es la escritura como documento en sí mismo y otra como contenedor del acto jurídico que viene cuestionado por simulación. Entiendo que resulta desacertado su análisis ya que, en la demanda se planteó la nulidad, aduciendo la existencia de simulación, es decir, una nulidad en el contenido del instrumento, no en su forma.

El artículo 1061 del Código Civil y Comercial establece que los contratos deben ser interpretados conforme la intención común de las partes y el principio de la buena fe; tarea en la cual, dice el artículo 1067 del mismo cuerpo legal, se debe proteger la confianza y lealtad que los otorgantes se deben recíprocamente.

Afirmo: "Interpretar el contrato es determinar el alcance o sentido de una declaración contractual; las partes acuerdan un reglamento, o una serie de cláusulas, a las cuales le asignan un entendimiento, y conforme a él ajustan un comportamiento. Por ello, resulta más preciso definir a la interpretación como una actividad encaminada a indagar y reconstruir el significado que haya de atribuirse a una declaración o a un comportamiento de índole preceptivo; en tanto se dirige a determinar comportamientos. El conflicto interpretativo, las más de las veces se presenta, bajo la forma del debate acerca de la correspondencia entre un comportamiento ya realizado frente a lo que fue acordado. Es decir, se trata de un juicio de pertinencia

entre lo obrado y su conformidad con lo pactado" (Heredia, Pablo D. y Calvo Costa, Carlos A. en "Código Civil y Comercial Comentado y Anotado", Tomo IV, pág. 214, ed. La Ley).

Así, "los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe"; lo cual, a su vez, se ve complementado por las reglas relativas al modo en que se los debe interpretar. Al respecto, el artículo 1061 del Código Civil y Comercial dispone que dicha tarea debe ser realizada conforme la intención común de las partes y el principio de la buena fe; menester en el cual, dice el artículo 1067 del mismo cuerpo legal, se debe proteger la confianza y lealtad que los otorgantes se deben recíprocamente.

Sobre el principio de la buena fe, la Corte Suprema de Justicia de la Nación tiene dicho que informa y fundamenta todo nuestro ordenamiento jurídico, al enraizarlo en las más sólidas tradiciones éticas y sociales de nuestra cultura; constituyendo una de sus derivaciones el derecho de todo ciudadano a la veracidad ajena y al comportamiento leal y coherente de los otros (Fallos 312:1725).

Asimismo, el máximo tribunal, con los alcances de la doctrina que emerge de los precedentes de Fallos 342:278, 342:584 y 342:2344, tuvo oportunidad de señalar: "Nadie puede ponerse en contradicción con sus propios actos ejerciendo una conducta incompatible con otra anterior cuando ese comportamiento… ha sido deliberado, jurídicamente relevante y plenamente eficaz" (Fallos 320:2233).

Por último, tampoco puede soslayarse que la Corte entendió: "Debe desestimarse toda actuación que implique

un obrar incompatible con la confianza que merced a actos anteriores- se ha suscitado en la otra parte" (Fallos 315:890). En consecuencia, rechazo el agravio y confirmo la sentencia de grado, en el convencimiento que la solución propiciada por la jueza, es la que más se ajusta al valor justicia, dar a cada uno lo suyo.

De allí que la compradora de un bien de su exsuegra, único bien integrante de su patrimonio, debía colaborar con la prueba de la licitud del acto jurídico, más aún conocedora del contexto familiar que rodeaba a la vendedora, madre de los aquí actores, y no lo ha hecho, ni muestra el error o arbitrariedad en el razonamiento lógico jurídico expuesto en la sentencia. Quien apela una resolución afirma que ella contiene un error que le genera un agravio y para procurar el resultado deseado, esto es la modificación de esa decisión, tiene la carga de explicar cuál es ese error y por qué razones el tribunal *ad quem* debe considerarlo como tal. En suma podemos afirmar que fundar un recurso de apelación es, en este contexto, dotar de contenido argumental a la voluntad de impugnación brindando las razones y los motivos por los cuales el apelante considera que la resolución es equivocada o injusta.

Por el contrario, la recurrente, de manera general, cuestiona la valoración de la prueba, insiste en su postura y no muestra el error en la valoración de la prueba producida, no se hace cargo, en su recurso, de la omisión probatoria en que ella incurre.

Por ello, propondré al acuerdo, el rechazo del recurso de apelación y la confirmación de la sentencia definitiva dictada en este trámite.

IV. *Costas y honorarios:*

En atención a como propongo resolver el recurso, donde he confirmado en todas sus partes la sentencia de grado recurrida, las costas se impondrán a la parte demandada vencida. Regulando los honorarios de la Dra. A. A. de T. en el 25% de los honorarios regulados en la instancia de grado y los de los Dres. N. K. y S. E. T., conjuntamente, en el 30% de los regulados en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

A la segunda cuestión, la Dra. Nieto dijo:

Por tales razones, voto:

1) Rechazar el recurso de apelación deducido por la parte demandada (ID 1214548) y confirmar la Sentencia Definitiva n° 96/2023.

2) Las costas de esta instancia se imponen a la recurrente vencida; regulo los honorarios de la Dra. A. A. de T. en el 25% de los honorarios regulados en la instancia de grado y los de los Dres. N. K. y S. E. T., conjuntamente, en el 30% de los regulados en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera

3) Tener presente la reserva del caso federal.

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

I) *Antecedentes*:

Como los antecedentes del caso y el contenido de la expresión de agravios han sido reseñados por el colega preopinante, a tales constancias me remito con el fin de evitar repeticiones estériles.

II) *Tratamiento*:

Ahora bien, en forma previa debo señalar que, a la hora de revisar los agravios expuestos por la recurrente, 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, sólo 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).

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

En primer lugar, hare una reseña del fundamento de la jueza de primera instancia en los que basó su fallo para declarar la simulación del acto atacado por la actora.

En tal sentido, señaló que no se encuentra debatida la relación de familia de la vendedora, M. del C. C. y la compradora y que fue quien asistió económicamente y moralmente antes sus enfermedades y frente a la falta de asistencia de sus hijos.

Asimismo, se refirió a la falta de carencia económica de las partes para celebrar el acto. Expuso, que B. era portera de un colegio. Dice que no se acreditó que C. del V. B. contara con el capital necesario que le permitiera hacer efectivo el pago del valor de una compraventa inmobiliaria.

Destacó que otro aspecto a tener en cuenta es la constitución de un usufructo vitalicio sobre el bien vendido a favor del enajenante y su cónyuge, el Sr. C. V.

Concluyó que sobre la base de todo lo expuesto, se advierte que la cuestión reunió un concluyente elenco de la prueba presunciones que doctrina y jurisprudencia encuentran en la casuística de un negocio simulado.

Dice, en suma que los diversos indicios hallados en la causa conforman un plexo de presunciones, graves, precisas y concordantes que la persuaden de que la compraventa realizada es un contrato ficticio o simulado a fin de engañar y perjudicar a M. C. y J. C., herederos forzosos de M. C., en tanto se violó su derecho hereditario, vicio que acarrea la nulidad y la consecuencia ineficacia del negocio reputado falso (arts. 965 y 1050 CC).

Ahora bien, antes de ingresar a tratar los agravios de la recurrente, cabe recordar que los agravios deben contener una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que considere equivocadas.

De la lectura de la expresión de agravios de la recurrente, se advierte que en los doce agravios, la técnica recursiva que utiliza el recurrente es la de citar la parte del fallo que considera equivocada y

luego realizar comentarios, en los que muestra su disconformidad.

Si bien, considero que no son críticas del todo razonadas, por respeto al derecho de defensa en juicio (art. 18 CN), trataré las mismas.

En tal sentido, primero resumiré de qué trata cada agravio.

El primer agravio se refiere a que una persona puede desprenderse en vida de los bienes, sin objeción alguna y que el importe de la tasación del inmueble no es objetiva.

En el segundo agravio señala que no se puede desconocer el valor de una escritura por presunciones.

En el tercer agravio, señala que en este juicio no se discutió cuestiones de derecho sucesorio y que el bien de marras pertenecía únicamente a la Sra. C.

En el cuarto agravio, se queja porque el juez *a quo* teoriza sobre la simulación del acto, la licitud o ilicitud.

En el quinto agravio, se agravia pues el juez *a quo* no tuvo en cuenta la escritura pública, y allí se explica la forma del pago.

En el sexto agravio vuelve a insistir entre la valoración del mercado es una valoración subjetiva.

En el séptimo agravio explica que el usufructo vitalicio a favor de la cónyuge de la vendedora fue dado por razones de reconocimiento.

En el octavo agravio se queja de que la Sra. C. cumplió todos los trámites del inmueble ante la Municipalidad local y que suscribió los papeles como viuda y que en este proceso no se dirime la existencia de derechos sucesorios.

En el noveno, décimo y décimo primer agravio insiste en que la Sra. C. era la única dueña del inmueble de marras y no se tuvo en cuenta la escritura pública.

En el último agravio se queja de la imposición de las costas.

En síntesis, de la lectura de los agravios se puede colegir que los ejes del recurso serían: i) el inmueble vendido era de propiedad solo de la Sra. C., ii) el juez *a quo* no tuvo en cuenta la escritura pública que instrumento la venta, iii) la tasación del bien, vía pericia, no es objetiva, iv) en el proceso no se discutieron derechos sucesorios, el usufructo vitalicio a favor del cónyuge, estuvo basado en razones justificadas.

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 solo 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 Méndez, 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 solo 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" (Lesión subjetiva, preferencia de la vía aquiliana", prueba contradictoria, etcétera, 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. 5, 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, pág. 456/457).

Dicho esto, analizaré el cuestionamiento de la tasación hecha por el perito.

Puede apreciarse que la diferencia entre lo pagado $190.000 (U$S 36.000) y la valuación brindada por la pericia $400.000 (U$S 80.000) es muy significativa.

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

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).

Con respecto al valor probatorio de las escrituras públicas se ha dicho: "Los instrumentos públicos solo hacen plena fe con respecto a los hechos que el oficial publica anuncia como cumplidos por el mismo o que han pasado en su presencia por el mismo; las manifestaciones que hacen las partes no gozan de ese valor probatorio, porque solo da fe que se efectuaron no de su sinceridad y aunque esta última se presume, su inexactitud puede demostrarse por simple prueba, en contrario, sin necesidad de recurrir a querella o falsedad" (Salas, Acdeel, "Código Civil Anotado, T° I, p. 492).

De modo tal que conforme las constancias de la causa, se demostró que el bien que se enajenó era ganancial (artículos 1270 y 1271 del Código Civil), aunque el título de propiedad solo apareciera a favor de C., pues el Sr. C. inicio el trámite municipal sobre el inmueble y detentó la posesión del mismo.

Además, se probó la diferencia del valor de venta y el valor real de mercado y el hecho de otorgar un usufructo vitalicio a favor del cónyuge de la vendedora no habla de sinceridad en la venta.

Despejadas esta cuestiones cabe analizar la *causa simulandi*.

En este caso, se probaron los siguientes hechos: i) la relación de familia de la vendedora, M. del C. C. y la compradora y que fue quien asistió económicamente y moralmente ante sus enfermedades y frente a la falta de asistencia de sus hijos. ii) la carencia económica de las partes para celebrar el acto. Expuso, que B. era portera de un colegio. No se acreditó que C. del V. B. contara con el capital necesario que le permitiera hacer efectivo el pago del valor de una compraventa inmobiliaria. iii) la constitución de un usufructo vitalicio sobre el bien vendido a favor del enajenante y su cónyuge, el Sr. C. V.

Por todas estas razones se rechazan los agravios.

III) *Costas y honorarios*:

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 actora se regulan en un 30% de los fijados en primera instancia y los de los abogados de la demandada en un 25% de los

regulados en primera instancia, más el IVA si correspondiera (art. 13 Ley XIII-4).

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

Adhiero a la fórmula postulatoria de la Dra. Nieto.

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

1) Rechazar el recurso de apelación deducido por la parte demandada (ID 1214548) y confirmar la Sentencia Definitiva n° 96/2023.

2) Imponer las costas de esta instancia a la recurrente vencida.

3) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en esta instancia a la Dra. A. A. de T. en el veinticinco por ciento (25%) y a los Dres. N. R. K. y S. E. T., conjuntamente, en el treinta por ciento (30%), 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) Tener presente la reserva del caso federal.

5) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

La presente sentencia se dicta por dos vocales de Cámara en virtud de encontrarse en uso de licencia la Sra. jueza de Cámara Dra. Verónica Daniela Robert y concordar en la solución del caso (Ley V-174 y art. 274 CPCCCh).

REGISTRADA BAJO EL nro. 55 DEL AÑO 2024
DE LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"