

\_\_\_\_\_Salta, de agosto de 2021. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_Y VISTOS: Estos autos caratulados “Z. A., C. A. vs. Z., D. B.; Z., V. N.POR SIMULACIÓN”, Expediente N° 520781/15 del Juzgado de 1ª Instancia en lo Civil y Comercial 8ª Nominación (**EXP – 520781/15 de Sala II**) y, \_

\_\_\_\_\_C O N S I D E R A N D O: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_La doctora **Verónica Gómez Naar** dijo: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_I.- Que vienen estos autos a la alzada para conocimiento del recurso de apelación interpuesto por los codemandados en contra de la sentencia dictada el 16 de agosto de 2019, obrante a fojas 276/284, que resolvió hacer lugar a la demanda y declaró simulados los contratos de compraventa de los inmuebles matrículas N° 96.906 y 49.683, celebrados mediante escrituras públicas N° 161 del 15 de junio de 2005 y N° 278 del 31 de octubre de 1989, respectivamente; y condenó a los señores a colacionar el 40% del valor del inmueble matrícula N° 96.906, y al codemandado a colacionar el 80% del valor del inmueble matrícula N° 49.683; calculados ambos valores al momento de la apertura de la sucesión de y difiriendo su fijación para la oportunidad de aprobarse la partición y adjudicación. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_Para así decidir, respecto de la compraventa del inmueble matrícula N° 96.906, la señora Jueza de la anterior instancia consideró que de las pruebas producidas y de la partida de defunción del señor surge que el causante falleció un mes después de celebrada la compraventa (el 19 de julio de 2005) y que ello es indiciario de que la operación fue realizada ante la gravedad de la enfermedad e inminencia del fallecimiento del causante, quien padecía cáncer de pulmón según surge de la prueba confesional de la codemandada. Agregó que los demandados no lograron demostrar solvencia para tal adquisición, y que se encuentra probado que tenía un negocio e ingresos como jubilado al momento de su fallecimiento. Analizó las declaraciones de los testigos para concluir que el causante era propietario del inmueble, que era solvente, que tenía un negocio al lado de su casa y que un

mes antes de fallecer hizo la transferencia onerosa del inmueble a favor de sus hijos hoy demandados, quienes no han probado capacidad económica alguna. Tuvo en cuenta también que el actor no convivió desde su nacimiento con sus progenitores y que desconocía dicha venta sobre la base de las presunciones emergentes de diversas circunstancias, tales como el momento en que se realizó la operación de compraventa. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Con relación al segundo acto jurídico cuestionado, la compraventa del inmueble matrícula N° 49683, señaló que antes de la firma de dicha escritura pública, el señor fue cesionario del causante y posteriormente cedió los derechos a favor de Sobre la base de ello y de las declaraciones testimoniales brindadas foja 161 y 167 concluye que el inmueble si bien fue cedido por el causante al señor para que éste lo cediese a su hijo seguía perteneciendo a. Refirió que al no haberse probado la capacidad económica del codemandado ni tampoco la del señor Aguado, a quien se conocía con el nombre de “gran chaparrán” y dormía en cualquier lugar, también resulta procedente la acción de simulación respecto de dicho bien ya que a través de esa operación se encubre una donación. Mencionó, además, la copia de escritura pública N° 172 del 15 de junio de 2005, acompañada por el demandante, donde comparecen los demandados a aceptar la venta que, de la misma matrícula, le realizara su madre, valorando que traduce la misma operatoria que el acto impugnado. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Concluyó que confluyen en el caso los presupuestos del instituto que frecuentemente han sido considerados como indicios de la simulación, esto es, parentesco próximo entre las partes y carencia de recursos de los adquirentes, entre otros. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ A fojas 286 y 287 apelan los codemandados, respectivamente, quienes expresan agravios en forma conjunta a fojas 319/323. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Objetan que la sentencia apelada es arbitraria porque con liviandad tacha de simuladas y falsas a las escrituras públicas de compraventa cuando el principio rector en nuestro sistema jurídico es el de estabilidad del

instrumento público que hace fe por sí mismo y únicamente puede declararse su nulidad o falsedad mediante redargución de falsedad. Aducen que al contestar la demanda relataron las mendaces pretensiones del actor, avaladas por un sinnúmero de prueba documental que la Jueza a quo no tomó en cuenta. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_Aseveran que la juzgadora da por hecho que la compraventa realizada un mes antes de la muerte del causante es indiciaria de la existencia de una simulación, lo que resulta antojadizo porque el causante necesitaba dinero por los grandes gastos que le estaba ocasionando su grave enfermedad, situación probada en autos. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_Afirman que es falsa la afirmación de que los demandados no han podido demostrar solvencia para la adquisición de los inmuebles porque, según constancias de fojas 69 y 70, el señor se desempeñaba en la Universidad Nacional de Salta como director y tenía un plazo fijo de \$ 136.132,00; y a foja 73 pagó por cesión de boleto de compraventa, que se repite a foja 74, más todos los gastos realizados. Agregan que los dichos de los testigos no resultan para nada concluyentes y se contradicen entre sí. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_Refieren que se han observado los montos de las operaciones de compraventa pero que a fojas 77/78 la tasación del inmueble matrícula N° 96.906 demuestra el valor del bien y, al haberse realizado la operación de contado por \$ 35.000,00 y abonado en presencia del escribano, nada induce a pensar que haya sido simulada. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_Invocando el principio de eventualidad procesal, los apelantes expresan agravios sobre la acción de colación, objetando los porcentajes a que arriba la juzgadora que consideran incongruentes por no haber considerado las mejoras realizadas en los inmuebles desde la fecha de compra, lo que constituye un enriquecimiento sin causa. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_Solicitan que se adecue la situación de hecho y de derecho a lo que corresponde, sobre la base de las abundantes pruebas arrimadas por su parte. \_

\_\_\_\_\_Corrido traslado al actor, éste contesta mediante el escrito agregado a

fojas 325/3327, en donde solicita el rechazo del recurso por las razones que esgrime. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_A foja 335 se llaman los autos para sentencia mediante providencia que se encuentra consentida. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_En forma preliminar, es preciso recordar que el negocio simulado es aquél que tiene una apariencia contraria a la realidad, ya sea porque no existe en absoluto o porque es distinto de como aparece. Ha sido definido como el acto o negocio jurídico que por acuerdo de partes se celebra exteriorizando una declaración recepticia no verdadera para engañar a terceros, sea que ésta carezca de todo contenido, o bien que esconda uno diferente al declarado (conf. López Mesa, Marcelo J., *Código Civil*, tº II, pág. 153, Lexis Nexis, Bs. As., 2008). De allí surge una primera distinción entre simulación absoluta (el acto no existe) y relativa (el acto es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo). \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_La doctrina exige la concurrencia de tres elementos para que se configure la simulación: (i) manifestación deliberadamente disconforme con la verdadera intención de las partes; (ii) acuerdo entre las partes sobre la falsa declaración, y (iii) propósito de engañar a terceros. (conf. Brebbia, Roberto H., *Hechos y actos jurídicos*, t. II, págs. 291 y ss., ed. Astrea, Bs. As., 1995) \_

\_\_\_\_\_El primer elemento consiste en que las partes hayan actuado con conciencia del carácter aparente del acto y debe ser querido por ellas; de modo tal que distinto es el caso de una voluntad viciada, sea por error, dolo o violencia, en que no hay un acto ficticio ni simulación. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_El segundo y tercer elemento están referidos a la existencia de un acuerdo entre las partes del acto o proceso volitivo que persigue engañar a terceros con el propósito de obtener una ventaja lícita o ilícita, y aquí se llega al concepto de *causa simulandi* o móvil que determinó el engaño, cuestión que adquiere importancia cuando el acto es impugnado por las mismas partes, pues de ella depende el carácter lícito o ilícito de la simulación y sus distintos efectos jurídicos. Es que la finalidad de engañar a terceros, que constituye un

II.- Que de la lectu

requisito esencial de la simulación, no equivale a ocasionar un perjuicio jurídico a ellos, habida cuenta que la simulación puede tener una finalidad lícita, en cuanto no sea susceptible de ocasionar daño a otro o no esté prohibida por la ley. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Ahora bien, en el caso traído a revisión se ha promovido acción por parte de un tercero ajeno a los actos cuestionados, a efectos de se reconozca judicialmente la inexistencia de los actos ostensibles (compraventa) y se declare el verdadero carácter de los actos estipulados por los contratantes (donación inoficiosa). Ello, en orden a la procedencia de la acción de colación de herencia iniciada conjuntamente. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ A la luz de las precisiones efectuadas, corresponde desestimar de plano el primero de los agravios expresados por los apelantes, esto es, que en el caso deba recurrirse a la acción de redargución de falsedad para, en sus palabras, “desestabilizar” la plena fe que hacen las escrituras públicas N° 161, 162 y 278, puesto de lo que aquí se trata es de la insinceridad de las manifestaciones volcadas en el acto por los comparecientes y no de la manifestación de la potestad autenticadora que exige la argución de falsedad para impugnar las atestaciones hechas en la dación de la fe pública, tales como los hechos pasados en presencia del actuario o ejecutados por éste - menciones auténticas en los que reposa la plena fe de los instrumentos públicos y no puede ser destruida por simple prueba en contrario (v. Pelosi, Carlos A., *El documento notarial*, pp. 320 y ss., Astrea, 2ª reimpr., Buenos Aires, 1992). \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ En esa inteligencia, se ha resuelto que carecen de asidero las pruebas y argumentaciones referidas a la autenticidad de la compraventa, ya que la fe que merece la escritura pública no obsta a la insinceridad de las declaraciones formuladas por los contratantes, toda vez que la simulación está dirigida a caracteres intrínsecos y a la eficacia de tales declaraciones, sin afectar la fe notarial (CNCiv., Sala I, 3/11/1998, “Ruilópez vs. Nesprias”, La Ley 1999-F, 150; esta Sala, Libro Sent. Def., año 2013, 1ª Parte, f° 57/63) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_III.- Que en cuanto a la queja atingente a la valoración de la prueba y, en particular a los indicios que condujeron a la admisión de la demanda, es menester tener presente que cuando es un tercero el que aduce la simulación, como en este caso, puede acudir a toda clase de medios probatorios, habida cuenta que debe demostrar hechos respecto de los cuales ha permanecido ajeno y que han sido cumplidos sin la voluntad de constituir los efectos jurídicos ostensibles. Se trata de esclarecer un hecho oculto a cuyo alrededor habitualmente se han tomado las precauciones necesarias para desvanecer todo elemento probatorio (v. López Mesa, op. cit., p. 158). \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Por tales circunstancias, el medio de prueba frecuentemente utilizado es el de indicios que, en cuanto tales, deben revestir las características de graves, concordantes y suficientes en orden a llevar al ánimo del juzgador la convicción de que ha acaecido la simulación. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Cabe recordar que el indicio es cualquier hecho conocido o comprobado del cual puede deducirse otro hecho o circunstancia. Se trata de prueba lógica e indirecta cuya función consiste únicamente en suministrarle al juez una base de hecho cierta, de la cual pueda inferir indirectamente y mediante razonamientos crítico-lógicos, un hecho desconocido cuya existencia o inexistencia esté investigando (conf. Devis Echandía, Hernando, *Compendio de pruebas judiciales*, tº II, págs. 301 y ss., Rubinzal -Culzoni, Sta Fe., 1984). \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ En el caso del instituto bajo examen, la jurisprudencia ha delineado a lo largo del tiempo diversas circunstancias y hechos que constituyen indicios usuales y graves de la simulación, a saber: la ausencia de ejecución material del acto o contrato celebrado - verbi gratia la continuación de la posesión o administración de la cosa enajenada por parte del primitivo dueño, que no queda desvirtuada por el mandato de administrar la cosa-; el parentesco próximo entre las partes; la importancia de los bienes enajenados; las circunstancias y particularidades del acto; el precio ínfimo o vil (conf. Llambías, Jorge J., *Tratado de derecho civil –Parte general*, tº II, págs. 537 y

ss., en especial extensa jurisprudencia citada en nota n° 140, Abeledo-Perrot, Bs. As., 1983 pág.). \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Con arreglo a ello, examinada la prueba recabada en el juicio y las constancias del proceso sucesorio de—que se tiene a la vista—, es dable ponderar que estos indicios han quedado acabadamente acreditados en autos. \_

\_\_\_\_\_ En efecto, el testigo, quien manifestó ser amigo de y los padres de éstos, declaró que no sabe cómo adquirieron los demandados el inmueble: “sólo sé que el padre era el dueño” (fs. 140). La testigo vecina del frente, corrobora que el causante era el dueño del inmueble y que parecía un mismo terreno con el colindante (fs. 161). Por su parte, declara que el señor vivía en el inmueble con la señora y los hijos desde antes que él llegara al barrio en el año '76 o '77, que tenía la casa en un costado y el negocio en el otro, que vivieron allí hasta el fallecimiento del señor, que él siempre conoció el terreno como un solo terreno, que nunca estuvo dividido y que el dueño para él siempre fue el difunto, que lo sabe porque conversando con él, éste le dijo que era el propietario, que el famoso “chaparral” era un indigente que dormía en cualquier lugar (fs. 167). Vale decir que los testigos están contestes en que el señor continuó viviendo hasta su fallecimiento en la vivienda sita en Los Alisos 294 y que ésta comprendía el lote contiguo cercados ambos con la misma ligustrina.). Los demandados no han producido pruebas que logren desvirtuar tales declaraciones testimoniales, de los mismo vecinos; pues el hecho de que domicilio que consta en los documentos del causante corresponda a la numeración del inmueble contiguo (Los Alisos 294), tal como lo afirman los mismos demandados en su conteste (v. fs. 105/110), no controvierte *per se* el hecho de que se trate de lotes contiguos sin separación física o material y sin ingreso diferenciado, tal como surge de la prueba testimonial, que es concluyente también en cuanto a la continuación en la posesión por parte de lo cual indica que no ha mediado ejecución material del contrato de compraventa en cuestión. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ El otro indicio mencionado como característico de la simulación

(parentesco próximo) se presenta también en el caso, toda vez que es un hecho no controvertido el parentesco de primer grado por consanguinidad entre los celebrantes de la operación sobre el inmueble matrícula N° 96.906 (padre a hijos); mismo parentesco que existe entre el adquirente por boleto primitivo y el adquirente final del inmueble matrícula N° 49.683. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ El valor e importancia de los bienes enajenados resultan manifiestos del hecho de tratarse de dos inmuebles que componen el haber sucesorio, lo que es sugestivo de la intención de desheredar al hijo del causante que, según surge suficientemente probado de la prueba testimonial y de la misma confesional de los demandados, no fue criado por sus padres como sí lo fueron sus hermanos aquí demandados (testigos Eulalia Modesta Ríos a fs 150 y Wenseslao Cruz, fs. 153). Esta circunstancia, tanto como el reconocimiento paterno tardío (en el año 2002), la falta de asunción de las obligaciones maternas y paternas hacia el niño por razones que aquí no han quedado expuestas, así como la oportunidad en que se realizó la venta a favor de sus hermanos demandados (en precario estado de salud, un mes antes de fallecer de una enfermedad terminal) conforman indicios serios y concordantes que conducen a presumir sin hesitación la existencia de una simulación con el propósito de perjudicar los derechos hereditarios del actor. \_

\_\_\_\_\_ Más allá de todo ello, cabe subrayar que también resulta indiciario de simulación el precio de las compraventas cuestionadas ya que resulta significativamente inferior al que habría correspondido según la tasación llevada a cabo por el perito designado. No puede desconocerse que en nuestro país el mercado inmobiliario se encuentra dolarizado, por cuanto, lamentablemente, el valor de nuestra moneda se viene depreciando desde hace décadas por el fenómeno inflacionario que flagela a nuestra economía. Por ende, resulta pertinente representar en dólares estadounidenses el precio de ambas operaciones y compararlo con el que surge de la tasación judicial. Tales cálculos arrojan el resultado de que el precio de venta del inmueble matrícula N° 49.683 asciende al 11% aproximadamente del valor tasado (v.



www://cotizacion-dolar.com.ar), y el precio de la venta del inmueble matrícula N° 96.906 (australes 0,000024) representa un valor ínfimo a tenor de la cotización del dólar a 80 centavos de austral (www://billetesargentinos.com.ar). Obsérvese, por lo demás, que la tasación arribada por los demandados a fojas 77/78 carece de todo valor probatorio por cuanto no indica la fecha a la cual habría sido realizada. Por su parte, la objeción planteada por los apelantes con respecto a la falta de consideración en la sentencia en crisis de la solvencia de por ser director de la Universidad Nacional de Salta, el mismo reconoce al absolver posiciones que no era director ya que hizo la carrera administrativa (v. fs. 130), lo cual implica que se inició en los escalafones más bajos que, según las máximas de la experiencia, no podrían haberle generado, en el lapso menor a tres años, ahorros suficientes para comprar un inmueble valioso situado en una zona residencial de la ciudad. Con respecto a los plazos fijos, además de haber sido desconocidos por la contraria sin que se produzca prueba supletoria (fs. 114), no prueban el origen de ese dinero, es decir que resulten de ingresos propios del codemandado de 25 años de edad, a la fecha del acto. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_Otras particularidades de este caso que acrecientan la convicción de estar en presencia de actos simulados están dadas por la circunstancia de que el actor había sido reconocido como hijo por el causante tan solo tres años antes de la venta a sus hermanos. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_En tal sentido, también constituye una presunción corroborante de la simulación la falta de necesidad para la realización del acto, en vista de que se ha demostrado que el causante tenía ingresos como jubilado y como propietario de un negocio colindante a su casa, y si bien los apelantes alegan que tuvieron que hacerse cargo de erogaciones importantes para hacer frente a la enfermedad que padecía, no lo han acreditado. La única testigo sobre el tema, , quien refirió que le administraba medicamentos al señor, indicó que eran alternativos, que le pagaba la señora, de quien era compañera de trabajo, pero que no sabía a quién pertenecía el dinero con el que le pagaba ni supo

decir si su costo era alto o bajo (v. fs. 155). Es decir que si bien deviene razonable entender que el causante debió afrontar mayores gastos a causa de la enfermedad que padecía, no surge demostrado que fueran de tal envergadura que necesitara vender su inmueble para cubrirlos. La jurisprudencia ha sostenido, sobre el punto, que: “Resultan indicios típicos de la simulación negocial la falta de necesidad para la realización del negocio, la enajenación plural de bienes, el precio vil de venta, la falta de tradición de la cosa vendida” (CNCiv., Sala J, 1/9/2005, “Belda, Ernesto M.L. vs. Iribarne, Blanca S.”, Lexis Online, entre muchos otros).\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_De toda la prueba analizada y lo relatado por las partes surgen acreditados hechos que permiten inferir que existió una *causa simulandi* consistente en la voluntad del fallecido de favorecer a los dos hijos que había criado y perjudicar los derechos sucesorios del actor; y que no hubo voluntad de transferir la propiedad de ambos inmuebles a cambio de un precio en dinero, requisito esencial para que exista compraventa, sino que se trató de donaciones, inoficiosas en la medida en que afecten la legítima, tal como se concluyó en la sentencia apelada, por lo que resultan inadmisibles los agravios examinados.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_IV.- Que con relación a los agravios relativos a la acción de colación, se centran en objetar de manera genérica la falta de consideración, para el cálculo de los porcentajes, de las mejoras que dicen haber realizado en los inmuebles con posterioridad a los actos simulados. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_Al respecto, se observa que los apelantes introducen una cuestión que no fue sometida a consideración del juez de la anterior instancia, ya que no fue planteada al contestar la demanda, por lo que no cabe su análisis por esta vía, atento la disposición del artículo 271 del Código Procesal Civil y Comercial. Tal como lo ha subrayado la Corte de Justicia, “la regla general que consagra la norma es coherente con la naturaleza jurídica de la apelación, que no configura un nuevo juicio en el que sea admisible la deducción de pretensiones o de oposiciones ajenas a las que fueron objeto de debate en la

instancia precedente. El proceso es único; y el recurso de apelación es una etapa o instancia dentro de ese proceso; la ley ha distribuido el conocimiento de cada etapa a un tribunal distinto; pero siendo una etapa o instancia dentro de un único proceso, el contenido u objeto de esta segunda etapa nunca puede exceder –salvo supuestos excepcionales previstos en la ley- del contenido u objeto del proceso planteado en la primera instancia.” (CJS, in re: “Acosta, Omar Roberto vs. Municipalidad de General Güemes – Recurso de Apelación” -Expte. N° CJS 30.017/07).

aducidas ni que ellas hayan sido realizadas y abonadas por los demandados.

V.- Que en virtud de los fundamentos expuestos, voto por rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada.

Con relación a las costas de esta instancia, deben ser impuestas a la demandada apelante por aplicación del principio general objetivo del vencimiento consagrado en el artículo 67 del Código Procesal Civil y Comercial.

El doctor **Leonardo Rubén Aranibar** dijo:

Por compartir sus fundamentos, me adhiero al voto que antecede.

Por ello,

**LA SALA SEGUNDA DE LA CÁMARA DE APELACIONES  
EN LO CIVIL Y COMERCIAL,**

**I.- RECHAZA** el recuso de apelación interpuesto por los demandados fojas 286 y 287 y, en su mérito, **CONFIRMA** la sentencia dictada a fojas 276/284 en lo que fue materia de agravios.

**II.- IMPONE** las costas a los demandados.