

Cipolletti, 20 de abril de 2022.-

VISTOS: los autos caratulados "RIONEGRO DIEGO ALBERTO C/ BAUR MARIN GASTON Y OTRO S/ SIMULACIÓN (Ordinario)" (Expte. N° A-1370-C-3-19), puestos a despacho para el dictado de la sentencia, y de los que:

RESULTA:

1.- Que en fecha 28/02/2019 se presenta RIONEGRO DIEGO ALBERTO, por su propio derecho, a promover demanda contra BAUR MARIN GASTÓN y MARIN GARCIA MARIA MERCEDES con el objeto de obtener la declaración de nulidad del acto que se denuncia simulado, celebrado entre ambos demandados. Relata como antecedentes que en fecha 15/11/2017 celebró con el demandado Gaston Baur Marin un contrato de mutuo por la suma de U\$D50.000, dinero reunido por la venta de un terreno efectuada en el año 2016 y ahorros emergentes de la vida laboral del accionante, cuya devolución fue pactada en cinco cuotas iguales, mensuales y consecutivas de U\$S10.000 pagadera los días 15/12/17, 15/01/18, 15/02/18, 15/03/18 y 15/04/18.-

Indica que habiendo resultado infructuosos los intentos de recuperar las sumas prestadas, debió iniciar acciones legales que dieron origen a los autos caratulados "RIONEGRO DIEGO ALBERTO C/ BAUR MARIN GASTOS S/ PREPARACION DE LA VIA EJECUTIVA" (EXPTE D-7306) también de trámite ante este Tribunal, y en el cual luego de adquirir firmeza la sentencia monitoria, ésta no pudo ser ejecutoriada toda vez que los bienes inmuebles que se creía constituían la garantía para hacer líquido el crédito (un departamento y cochera propiedad del demandado), no figuraban inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble a nombre del Sr. Baur como se suponía. Frente a ello y al solicitar consulta sobre el folio real ante el RPI, surgió que ambos bienes fueron transferidos a su propia madre, la Sra. María Mercedes Marín García, mediante escritura 19, Folio 102 de fecha 02/03/2018 celebrada ante el Registro Notarial N° 21 a cargo del Escribano Sergio Manzano habiéndose dado ingreso al certificado para la operación de compraventa entre madre e hijo en fecha 30/01/2018.-

Aduce el accionante que esta operación resulta una compraventa simulada, efectuada con el objeto de perjudicar los derechos del actor y de otros acreedores del demandado, indicando que del informe de dominio se detecta que varios de ellos tuvieron éxito al poder trabar el embargo de modo previo a la celebración del acto que se cuestiona; y que además califica como burda la maniobra de ocultamiento de los inmuebles toda vez que éstos han ido pasando de mano en mano entre familiares sanguíneos directos. Luego de conceptualizar la simulación y explayarse en relación al alcance que éste tipo

de actos tiene para con los terceros, hace mención a las presunciones de hecho y de derecho (personas intervinientes, objeto el contrato, ejecución del negocio y la actitud de las partes) que resultan determinantes para presumir un posible acto simulado y el análisis de esas situaciones resulta una herramienta con la que cuentan los perjudicados para detectarla; haciendo hincapié en la especial consideración que la Jurisprudencia ha tenido en las relaciones de parentesco, como se configura en el caso de autos; toda vez que la progenitora del demandado es quien a su vez estaría transfiriendo los inmuebles nuevamente a terceros.

Finalmente expresa que en relación a la carga de la prueba del acto simulado la jurisprudencia tiene dicho que era suficiente que la simulación se funde en un motivo razonable, el cual se encuentra configurado en ésta oportunidad si tenemos en cuenta que a la época de la celebración del acto el demandado se encontraba fuertemente endeudado en dólares, la cotización de esa moneda se duplicó en pocos meses y ello configuró un motivo más que eficaz para intentar la venta ficticia de sus bienes a su propia madre, con el objetivo de preservar su patrimonio en perjuicio de los acreedores. Funda en derecho (art. 333, 334, 336 y sgtes del CCyC), ofrece prueba y peticiona en la forma de estilo aclarando que el objeto de la pretensión es que el 50% de los inmuebles vuelvan a la titularidad de Gaston BAUR MARIN y de ese modo hacer efectiva la acreencia emergente de la sentencia monitoria dictada en los autos indicados precedentemente por la suma de \$1.990.000.

2.- Que previo a la orden y diligencia de la medida cautelar solicitada por la accionante, y de haberse acreditado la instancia previa de mediación requerida a fs. 27 (8/3/2019); a fs. 66 (30/7/19) se dispuso que las presentes tramitarían por las normas del proceso ordinario (art. 319 del CPCC), y se ordenó correr traslado de la demanda por el término de ley; motivando la presentación de MARIA MERCEDES MARIN GARCIA a fs.101/119 de las actuaciones papelizadas mediante la que responde la acción en su contra promovida y peticiona su rechazo. Para ello, niega de modo general y luego particular los hechos aducidos en la demanda, y argumenta sobre la atribución en su contra brindando su propia versión de los hechos. Para ello, en primer lugar se pronuncia en relación a la inexistencia del acto simulado en tanto alega que las porciones indivisas del inmueble son de su exclusiva propiedad; afirmando que le pertenece en función de la donación que oportunamente le efectuara su madre y posteriormente es ella quien cede la titularidad a sus hijos Gastón y Melisa, ambos de apellido Baur, reservándose el usufructo vitalicio a su favor. Expresa además que ha

vivido en el departamento por períodos esporádicos y que en la actualidad mantiene como único patrimonio una porción indivisa sobre el departamento en condominio con su hija Melisa (fs. 101 vta/102), situación conocida por el actor en virtud de la relación de amistad que lo unió a su hijo, el codemandado Gaston Baur, durante muchos años.-

Seguidamente relata que el codemandado (su hijo) es empleado de la Municipalidad de Neuquén desde hace años y en el año 2014 decide iniciar una actividad simultánea con su trabajo relacionada a la venta mayorista de equipos e insumos de computación, negocio del cual participó el actor realizando aportes económicos en el año 2016, pero por un importe menor al pretendido. En el marco de ese emprendimiento manifiesta que el demandado Baur fue víctima de una estafa, propiciada por un ciudadano de nacionalidad colombiana, que se dedicaba al "cambio de cheques"; y a quien el accionado le entregó una considerable cantidad de dinero (\$840.000) en valores recibidos de sus clientes, que nunca fueron cambiados ni entregadas las sumas al nombrado, y por el contrario esos valores fueron transferidos a terceros; cuestión ésta que llevó a su hijo a un desequilibrio económico complejo que lo obligó recurrir el salvataje de prestamistas suscribiendo pagarés y endosando cheques como un intento de resolver el apremio, lo que le generó un importante endeudamiento informal.

Es en éste contexto a inicios del año 2018 se le acumulan al codemandado Baur una serie de reclamos judiciales que agravan la situación y en búsqueda de soluciones, mal vende parte de su stock de mercaderías, surge una crisis familiar que lo lleva a la separación personal de su pareja, y por la sensación de frustración y presiones recibidas ingresa en un cuadro depresivo . Continúa el relato indicando que a pesar de la compleja situación descrita, el actor; que fue inversionista de una suma de U\$S33.000 durante los primeros meses del año 2016, requirió a su amigo Gaston Baur la suscripción de un contrato de mutuo que contempla el capital invertido, los intereses y las utilidades frustradas de negocio en Noviembre de 2017; mutuo que resulta en parte base de las presentes actuaciones.

Sentado el relato de las vivencias que llevaron al desajuste económico del Sr. Baur, la codemandada Maria Marin García manifiesta que frente al descalabro económico que sufría su hijo, es ella con la ayuda de su pareja quienes desinteresaron a los acreedores los cuales enumera brindado detalle de los montos erogados (fs. 103/104 vta) y como contraprestación a ello, le exige a su hijo la enajenación del inmueble a su favor, en virtud de haber asumido de su parte el pago de U\$S 87.750,46 correspondientes a las deudas indicadas.- Es por ello que la presentante afirma que no ha existido "animus

simulandi" de su parte ni intento defraudatorio, no obstante comprender la presunción que importa la enajenación de la porción condominial del inmueble por parte de su hijo, frente al gran cúmulo de obligaciones a su cargo, y el parentesco que los une; pero ratifica la inexistencia de acto simulatorio a tenor de las múltiples obligaciones que tomó a su cargo y que pertenecían al demandado Baur.-

Finalmente y en relación a la prueba anticipada, expresa que como se desprende del mandamiento de constatación acompañado en autos surge que su hijo vive en el inmueble objeto de autos debido a que por su situación actual, es ella quien le presta el bien para residir; y que el pedido de un nuevo certificado de dominio efectuado en fecha 03/11/2018 al R.P.I., se efectuó con el objeto de enajenar el mismo en la búsqueda de fondos para afrontar el cúmulo de pagos que afronta hace meses y que ha agotado todos sus recursos. Deja sentado en su responde que la intención nunca fue evitar que el inmueble sea atrapado con nuevas cautelares, ya que preexistían dos medidas anotadas en las causas ejecutivas tramitadas por los acreedores Omar García y Julio Morosi. Ensayo el encuadre jurídico de la pretensión que nos ocupa indicando que la misma no encuadra en una acción de simulación, debido a que el acto simulado podría tener cláusulas no sinceras o transmitir derechos a personas interpuestas, que no son en realidad aquellas a quienes se transmiten; pero no son éstas cuestiones las que individualiza como atacables la actora sino que indica que el acto es simulado porque busca fraudulentamente insolventar al deudor principal para no cancelar sus obligaciones a sus acreedores; es por ello que plantea la existencia de un error jurídico y asemeja la acción a la prevista en el artículo 338 del CCyC conocida como acción de fraude, en tanto que el fraude y la frustración de los derechos de terceros es requisito esencial y exclusiva de esta acción resaltando que los distintos efectos de la procedencia de cada una de ellas deben ser analizados y tenidos en cuenta.

Enuncia jurisprudencia que delimita la diferencia entre ambas acciones, resaltando que los dichos de la actora indican que la enajenación de la porción indivisa es fraudulenta con el objeto de insolventar a Baur, y que éste no pague a sus acreedores sus obligaciones principales; por lo que considera se está frente a una acción revocatoria, pero se interpuso una acción de simulación por lo que debe probarse que el acto de enajenación no ha sido verdadero y que encubre otro acto. Ofrece prueba, y pide la desestimación de la acción.-

3.- Que a fs. 112/119 de las actuaciones papelizadas se presenta GASTON BAUR contestando la demanda entablada en su contra, negando de modo general y luego

particular los hechos que se le atribuyen . Brinda su propia versión de los acontecimientos indicando que no existe acto simulado en relación al inmueble en cuestión ya que su madre resulta ser titular del 50% del bien objeto de autos y reconoce la relación de amistad que lo unió al actor en gran parte de su vida. Adhiere a los dichos relatados por la Sra. Mercedes Marín García en torno a la historia familiar de adquisición del departamento que vendió a su madre; ratificando también la iniciativa comercial que lo unió al Sr. Rionegro (venta al mayoreo de insumos de computación) quien efectuó aportes económicos en el negocio por sumas menores a las que reclama pero en el marco del inmenso interés en torno a la rentabilidad del mismo, y se explaya en el mismo sentido que la codemandada al relatar la estafa dineraria sufrida en 2017 por el "cambio de cheques " por una suma de \$840.000.-

Manifiesta también que debido al hecho indicado sufrió una gran crisis financiera en miras de salvar su actividad ya que suscribió pagarés, endosó cheques en el marco de un proceso desordenado de endeudamiento informal que lo llevó también a malvender los productos en stock . En ese marco en los primeros meses del año 2018 se inician y acumulan una serie de juicios que complican su estado general en la actividad comercial y es en esa instancia cuando el actor le requiere la suscripción de un contrato de mutuo por la suma de U\$S 33.000 que resulta el capital de inversión efectuada por el nombrado en el comercio mencionado. Relata que, frente a ésta situación es su madre y su pareja quienes lo asisten económicamente para abonar los títulos de crédito que fueron rechazados, y saldar las obligaciones judiciales a las que debió enfrentarse; negando que la enajenación de la porción indivisa del inmueble del cual era titular registral junto a su hermana sea actualmente de su propiedad y en consecuencia ratifica la inexistencia de acto simulado alguno. Enuncia detalladamente el dinero recibido de su madre (codemandada en autos) para hacer frente a los juicios y deudas que lo aquejaban, y ataca la acción incoada en su contra indicando que no reúne los elementos jurídicos de una simulación, sino que por el contrario debió entablarse un acción de fraude (vid fs. 116 y vta). Ofrece prueba y solicita el rechazo de la demanda.-

4.- Que seguidamente se fijó la Audiencia Preliminar que se desarrolló en los términos que surgen del acta de fs. 128/132 de las actuaciones en papel (06/12/2019), a la postre sin resultados positivos en punto a alcanzar una conciliación de los intereses en juego, por lo que en ese mismo acto se proveyeron las pruebas ofrecidas por las partes. El detalle final de las efectivamente producidas, luego de vencido el plazo probatorio fijado, emerge de la certificación del actuario de fecha 29/06/2021 y del acta de la

audiencia de prueba de igual fecha y la producida con posterioridad hasta la clausura del término probatorio dispuesto en fecha 02/08/2021. Las partes presentan los alegatos, que se agregan en fecha 01/09/2021 el de la actora y en 27/08/2021 el de los demandados; con lo que se dispuso el llamado de autos que nos ocupa, y:

CONSIDERANDO:

5.- Que para decidir sobre la procedencia de la demanda intentada por la actora, atento la plataforma sobre la cual se basa el reclamo, habré de principiar por identificar, de acuerdo al planteo del caso desarrollado, que lo pretendido por el accionante se endereza a obtener que sea dejado sin efecto un acto jurídico (compraventa del 50% de un inmueble entre los accionados) mediante la declaración de simulación del negocio; alegando que la intención verdadera del negocio concretado era detraer del patrimonio de uno de ellos, deudor del actor, el único bien que poseía. Como encuadre normativo, efectivamente la pretensión encuentra respaldo en nuestro ordenamiento legal, en el Código Civil y Comercial (vigente al momento de los hechos); enumerado en su CAPITULO 6 como uno de los Vicios de los actos jurídicos, sección 2°, bajo el instituto de la simulación.

Para ponderar si el presente caso cuadra efectivamente en la previsión legal del acto simulado, en términos jurídicos, corresponde analizar si esa transmisión de la porción del inmueble propiedad del codemandado BAUR en favor de su madre (codemandada en autos), reúne aquellos elementos característicos del instituto que, consecuentemente con ello, acarree la posibilidad de ser dejado sin efecto frente a los terceros interesados.

En términos generales, el Código caracteriza al instituto en su art. 333 asentando : "La simulación tiene lugar cuando se encubre el carácter jurídico de un acto bajo la apariencia de otro, o cuando el acto contiene cláusulas que no son sinceras, o fechas que no son verdaderas, o cuando por él se constituyen o transmiten derechos a personas interpuestas, que no son aquellas para quienes en realidad se constituyen o transmiten." Por su parte el artículo 334 indica: "La simulación ilícita o que perjudica a un tercero provoca la nulidad del acto ostensible. Si el acto simulado encubre otro real, éste es plenamente eficaz si concurren los requisitos propios de su categoría y no es ilícito ni perjudica a un tercero. Las mismas disposiciones rigen en el caso de cláusulas simuladas."

Concretamente, un acto simulado es aquél que tiene una apariencia distinta de la realidad; y que reconoce además ciertas características. Para calificarlo como simulado, esencialmente debe existir disconformidad intencional, entre la voluntad real de las

partes y su declaración expresa; y esa discrepancia debe ser conocida y estar acordada entre las partes, con el fin concreto de engañar a terceros. En un precedente de nuestro Superior Tribunal de Justicia, caratulado "CIANI, Alberto c/KARGER, Carlos s/SIMULACIÓN s/CASACION" (Expte. N° 21279/06-STJ: luego de ensayar distintas definiciones de la simulación el Máximo Tribunal dijo: "las definiciones pueden multiplicarse, pero lo que interesa señalar es que, en todas ellas, se parte de la existencia de una divergencia acordada entre las partes para celebrar un acto jurídico -acto ostensible o aparente- querido solamente para encubrir otro acto u omisión -acto oculto o encubierto- con la finalidad de engañar a terceros."

Entre los elementos esenciales que tipifican el acto simulado; la discordancia entre la voluntad interna y la declarada, es el elemento exigido que prevalece, pues es el esencial; como así también la existencia de un acuerdo entre las partes sobre esa discordancia, y la conciencia de ambos sobre el acto conocido y el acuerdo simulado. De igual modo se requiere el ánimo de engañar, es decir que la simulación dentro de sí misma lleva la idea del ocultamiento o del engaño; sobre el verdadero carácter del acto.

6.- Que también dejo desde ya aclarado, que en el caso, el interés del accionante, y sobre el que se afianza su legitimación activa, radica en su carácter de acreedor reconocido; puesto que lo que procura en definitiva es alcanzar a efectivizar el cobro del crédito que ya mereciera reconocimiento a su favor por vía judicial, según documento que luce agregado y reservado en los autos caratulados RIONEGRO DIEGO ALBERTO C/ BAUR MARIN GASTON S/ PREPARACIÓN DE LA VIA EJECUTIVA (EXPTE D-7306) de trámite por ante el Juzgado a mi cargo y el cual tengo a la vista al dictado de la presente.

Es cierto que los codemandados al contestar esta demanda han ensayado distintos cuestionamientos que atacan al monto de la deuda que procura cobrarse el actor, pero no le niegan en ningún momento su carácter de acreedor; no desconocen que exista un crédito pendiente a su favor, aunque difieran en la cantidad. Además de ser extemporáneo e inadecuado el planteo (ni se presentó el ejecutado en el pertinente proceso, ni se inició uno ordinario posterior) no se rebate por esa diferencia cuantitativa, la calidad de acreedor del actor.

Legitimación que tiene su respaldo normativo en el art. 336 del mismo plexo ya citado: "Acción de terceros. Los terceros cuyos derechos o intereses legítimos son afectados por el acto simulado pueden demandar su nulidad. Pueden acreditar la simulación por cualquier medio de prueba." Es decir que para el caso de ser un tercero quien pretenda

demostrar que el acto es simulado, se le permite una gran amplitud en materia probatoria.

Por su parte el artículo 338 del C.C.y C indica: "Todo acreedor puede solicitar la declaración de inoponibilidad de los actos celebrados por su deudor en fraude de sus derechos y de las renunciaciones al ejercicio de derechos o facultades con los que hubiese podido mejorar o evitado empeorar su estado de fortuna".

7.- Que corresponde entonces determinar si la conducta desplegada por los demandados (celebración de compraventa entre ellos) merece ser calificada como un acto simulado por los accionados, y en fraude al accionante; pues será de vital importancia para establecer la suerte de esta decisión.

Para decidir entonces si estamos ante el supuesto de un acto simulado, en este caso una compraventa; habrá que analizar y meritar lo que logró ser demostrado, en ese contexto previsto para el supuesto de ser un tercero quien se considera afectado por ese acto que acusa de simulado.

Valga remarcar que la presente causa, y más allá de ser generalmente difusa la comprobación y determinación de la existencia de este tipo de vicios en los actos jurídicos; particularmente se destaca por la complejidad de su dilucidación; pues no es sencilla la tarea de decidir en base a presunciones, que llevan en su esencia la imposibilidad de ser determinantes, ni únicas ni exclusivas. Justamente, el aporte probatorio se constituye de presunciones que traen las partes en abono de sus posturas, las que corresponden ser sopesadas para arribarse a una conclusión; merituando cuáles de todas las que han invocado son las de mayor peso para la posición que cada una postula.

Para declarar que fue un acto simulado, nuevamente citando al fallo del STJ *CIANI*, el Máximo Tribunal Provincial sostuvo que: "Siguiendo con este análisis es necesario enunciar los elementos que siempre concurren cuando media simulación. Tales elementos son los siguientes: 1) disconformidad intencional entre la voluntad real y la voluntad declarada. Existe un divorcio deliberado entre la voluntad interna y la manifestación de la voluntad, entre lo que realmente se quiere y lo que se expresa querer. Así, se ha establecido que "la simulación exige como presupuesto la declaración de un contenido de voluntad no real, emitido conscientemente y de acuerdo entre las partes" (Rev. LA LEY, t. 143, p. 499); 2) existencia de acuerdo entre las partes. Al decir de Acuña Anzorena, "...no basta a los efectos de la existencia del acto simulado, que una persona manifieste su voluntad en sentido diverso al querido, sino que es menester

la presencia de otra persona que acuerde con aquélla, de otra declaración de voluntad, igualmente ficticia y formulada de acuerdo entre///.- ///.-las partes del acto simulado". Es decir que la simulación supone una relación bilateral entre quienes efectúan el negocio, sujetos que cooperan entre sí para la creación del negocio aparente u ostensible; y 3) finalidad de engañar a terceros, esta característica va ínsita en la simulación, toda vez que la creación de una apariencia diversa de la realidad, la construcción de una ficción, necesariamente conduce al engaño de quienes no participan en esa construcción. La doctrina, de manera uniforme, reconoce que estos tres elementos, antes reseñados, son indispensables para la existencia de simulación (Llambías, *¿Código Civil Comentado, Anotado y Concordado?*, TII-B, pág. 125; Zannoni, *¿Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos?*, pág. 399 y ss; entre otros). Entonces, a los efectos de probar la existencia de un acto simulado el denunciante debiera acreditar la existencia de tales elementos, y en tanto la acción de simulación es ejercida por un tercero, como en el caso de autos -un acreedor-, básicamente la prueba será indirecta y consistirá en indicios o presunciones apreciados por el sentenciante conforme el principio de la sana crítica, con prudencia, pero con amplitud de criterio.?

Sobre esas bases, entiendo que están dados en autos suficientes indicios que permiten presumir con suficiente peso, que el acto atacado por el actor, que lo tilda de simulado, efectivamente merece ese achaque; sin que sea del todo ajeno cierta duda que campea siempre estas decisiones.

8.- Que, partiendo por reconstruir la plataforma fáctica desde lo que no ha merecido controversia, destaco entonces (más allá de lo ya asentado en cuanto a la legitimación activa); que ambos demandados reconocen la existencia y suscripción del contrato de mutuo que invoca el actor, (aunque difieren respecto al monto), el que además reconociera una sentencia judicial a su favor, firme y en estado de ser ejecutada, y que ha sido corroborado por los testimonios brindados. Se recuerda que en el mencionado trámite ejecutivo, al no haberse presentado el ejecutado al reconocimiento de la firma inserta en el documento en cuestión, se dictó la sentencia monitoria de fecha 20/09/2018 por la suma de \$1.990.000 equivalentes a los U\$S50.000 especificados en el contrato de mutuo. Por lo tanto en esta instancia no puede discutirse (tampoco se intentó en este proceso) rebatir esa afirmación, y por lo tanto cabe tener por acreditado que dicho instrumento fue suscripto por el actor y el Sr. Gastón Baur Marin. Nótese que el contrato por el que el accionante se constituye en acreedor del codemandado Baur, está datado en 15/11/2017, fecha que no fue cuestionada, aunque se le otorga fehaciencia

con el sellado de la ART inserto el día 22/06/18; fechas que resultan útiles para contraponerse y analizar con la suscripción de compraventa y la escritura traslativa de dominio del inmueble 031-H-526-12 suscripta el 02/03/2018 (que traslada la titularidad del codemandado BAUR a favor de su madre codemandada en autos), e inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble de modo provisorio el 20/03/2018 y de manera definitiva el 30/11/2018. Se corrobora esa información con las piezas agregadas a fs. 146/147, copia de la escritura remitida por el escribano interviniente, Sergio Manzano que confirma la realización del acto de compraventa entre las personas codemandadas.- Cierto es que la fecha de la operatoria cuestionada, por la que se produjo el traspaso (simulado según el actor) de la parte del inmueble de la que era propietario el deudor (en condominio con su hermana) a su madre (02/03/2018); es anterior a la fecha cierta que consta en el contrato de mutuo (22/06/18) , aunque la fecha de creación se postula como anterior (15/11/2017) por parte del acreedor actor, y en definitiva también quedó esa fecha reconocida por parte del demandado deudor, pues no ha merecido discusión de su parte. Además: "La acción de simulación no requiere la existencia de un crédito exigible; le basta con que el crédito haya nacido. A diferencia de la acción revocatoria no requiere que el crédito sea anterior al acto; la pretensión puede ser deducida tanto por acreedores anteriores como posteriores..." (conf. "C. De B., M c. P., J., Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Mendoza, Sala I, del 10/09/98, voto de la Dra. Kemelmajer de Carlucci, y sus citas, La Ley on line, AR/JUR/3354/1998).

Otro dato relevante se relaciona con la efectiva ejecución, o no, del contrato aparentemente concluido. Y en el supuesto bajo análisis, de lo colectado puede verificarse que es el codemandado supuestamente vendedor quien ha proseguido en la ocupación del bien, aún luego de la operatoria. A fs. 149 Camuzzi informa que en el domicilio de irigoyen 296 5to piso figuran como titulares del servicio de gas los codemandados , de igual modo Telecom informa que en el domicilio indicado se brinda el servicio de cablevisión contratado por el Sr. Baur, que está activo desde el 21/06/2016. Por su parte EDERSA (FS. 170) informa que no registra suministro alguno en la dirección indicada. Por su parte a fs. 167 la Municipalidad de Cipolletti informa que en el Departamento de Catastro Jurídico Dominial se registra desde el 17/12/047 que figuran como propietarios del inmueble 031-H-526-12 los sres. Matilde Carmen y Gaston Baur, ambos de apellido MARIN, con evidente error en el informe de los nombres.

Contundentemente el mandamiento librado como prueba anticipada, y todas las

testimoniales rendidas; acreditan indudablemente que el codemandado Baur, supuesto vendedor, prosiguió habitando el departamento, sin que se hubiera cumplido el traspaso de la posesión una vez concluida la supuesta compraventa. Y la alegada complacencia de la impuesta compradora para con su hijo, permitiéndole habitar allí porque no tenía otro sitio; no modifica la situación anterior ni era necesaria la transferencia dominial del bien, pues ella ya era la usufructuaria del mismo, por lo tanto esa utilización del departamento como vivienda ya se la había permitido antes del acto, y prosiguió igual. No varió su derecho al usufructo del inmueble de modo anterior, al posterior de la operatoria; otro elemento que apoya la hipótesis de la simulación.

En cuanto a la capacidad económica de compra, la AFIP informa que la Sra. Marin Garcia Maria se encuentra inscripta en la actividad económica de servicios de contabilidad, auditoría y asesoría fiscal desde el 01/11/201 (fs. 173) y el BANCO GALIA SA indica que la sra. MARIN es adicional de una tarjeta de crédito VISA ORO y el BANCO PATAGONIA brinda detalles de las tarjetas de crédito de la nombrada, los saldos en sus cuentas bancarias, y denuncia que el domicilio de la misma está registrado en calle Miguel Muñoz 134 de la ciudad de Cipolletti.(fs. 213) Mediante los requerimientos librados, respondidos a fs. 214/ 217, y fs. 218, la prueba informativa a bancos denota que la sra Marin no tiene cuentas en tales bancos; mientras que a fs. 179, el BCRA no responde el informe invocando secreto bancario. Por su parte, para cotejar lo que consta como abonado por su parte como precio, y lo que vale el inmueble, a fs. 220/221 REMAX informa el valor del depto con cochera: U\$S78.263. También la pericia contable justificaría esa equivalencia entre lo abonado por la codemandada madre del deudor también accionado.

9.- Que luego de un integral y minucioso análisis de las probanzas y los hechos que lograron demostrarse, y -reitero- no del todo ajeno de cierta carencia de certezas, característica típica de una decisión basada en presunciones; he logrado formar suficiente convicción sobre la efectiva simulación en la compraventa operada entre ambos codemandados por el 50% del inmueble, por considerar verificados los elementos requeridos para así declararla.

Si bien no puede dejar de advertirse cierto sostén en la postura de los accionados, pues reconoce algunas bases que demuestran que si bien tiene asidero su versión enarbolada, en sustento de su defensa, no alcanzan en la confrontación a voltear las presunciones que se erigen en su contra; pues también el planteo del accionante viene afincado sobre distintas presunciones que demuestran mayor peso y cantidad, y en definitiva influyen

volcando la solución hacia el progreso de su pretensión.

Cotejando los tres elementos esenciales identificados como configurativos de la simulación de un acto, en el mentado fallo del STJ "CIANI"; con la plataforma a la que se logra arribar luego del minucioso análisis que he efectuado de los elementos aportados a la causa; me inclino por considerar que las presunciones juegan a favor de la postura del actor.

Se presume la discrepancia entre la voluntad manifestada por las partes y la real, desde que no medió traspaso del inmueble (no se ejecutó el contrato), se abonó un precio designado que aparece como marcadamente menor al real, sin que alcance certeza la postura de haber quedado integrado como precio de esa compra los demás "pagos" de acreedores en los que se subrogó la madre del deudor, pues son posteriores a esa operatoria.

Cierto es que se logró demostrar que la madre ABONÓ MUCHAS deudas del hijo, de eso no caben dudas; empero su relación de causalidad con la transferencia dominial del 50% del inmueble no quedó acreditada, no logró demostrarse que esa fue la verdadera razón de tales pagos asumidos de la deuda de su hijo. No se plasmó de ningún modo que se tratara de un modo de "pagar" el precio del objeto de la supuesta compraventa. Además, dado el contexto de las circunstancias que rodearon el negocio jurídico atacado, analizando el momento en que se produjo la firma de la escrituración e inscripción de la operatoria, en su mayoría las deudas canceladas por la madre, fueron posteriores a esa venta ya formalizada e inscrita en el RPI.

No se logra entonces con ese aporte desdibujar que la verdadera intención de esa transferencia fue sustraer la porción del inmueble del patrimonio del deudor del demandado; destacando como elemento colaborador de esa simulación para perjudicar a terceros (al actor), que esa porción de los inmuebles objeto de la compraventa constituían el único patrimonio de Baur, y que los había expresamente comprometido como garantía en el convenio de mutuo con el actor; y el deudor accionado no NEGÓ NI DESCONOCIÓ lo que allí quedó consignado.

Es que ante aquel aislado componente que abonaría la postura de los demandados, se impone declarar su insuficiencia; y por el contrario de parte del actor, quedaron en evidencia las presunciones suficientes y se constataron aquellos elementos que la ley presume como demostrativas de haber mediado simulación en el acto de la compraventa.

La conclusión en base al mperito realizado, utilizando considerar constatada esa

coexistencia de la apariencia negocial de compraventa ?aspecto externo del proceso simulatorio- y la oculta intención real de las partes que han concluido el negocio simulado ?la apariencia negocial- con una intención práctica diferente de aquella - detraer el bien del patrimonio del deudor que aparenta vender, para evitar que sea alcanzado por su acreedor- que el negocio simulado tiende a realizar; evidencia la discordancia entre la voluntad interna y su manifestación que habilitan a declarar que el acto, fue simulado.

10.- Que para decidir de modo favorable a la pretensión intentada, tomando como sostén el mérito que las probanzas merecen asumidas en conjunto y en obvio uso de las presunciones (de un hecho conocido se infiere otro hecho desconocido) legales; se sigue la misma línea adoptada en un fallo del 12 de febrero de 2.019, en el que la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, de Familia y Minería de la IV Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, en autos caratulados "RODOREDA, María Isabel c/ RODOREDA, José Ricardo s/ ORDINARIO" (Expte. N° 3550-SC-18): señaló al respecto que : ?Como premisa corresponde recordar que es cierto que la doctrina y jurisprudencia clásicas entienden que, en principio, el ?onus probandi? en juicios por ?simulación? le corresponde a quién invoca la protección de la ley en defensa de un derecho que estima amenazado o violado, a quién la alega y pretende sacar consecuencias a su favor (vid. Francesco Ferrara, La Simulación de los Negocios Jurídicos, pág. 361 y s.s., Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid; id. H. Cámara, Simulación en los Actos Jurídicos, pág. 161 y s.s., Ed. Depalma); es decir: le toca al actor que pregonar que un acto es ?simulado?, o en su caso, al demandado que ?excepciona? con fundamento en dicha alegación (conf. L. Muñoz Sabate, ?La Prueba de la Simulación?, pág. 52 y s.s., Ed. Temis, Bogota).-

Pero es igualmente verdadero que, dado las especiales connotaciones intrínsecas y extrínsecas en el tema, especialmente cuando la acción es ejercitada por ?terceros? ajenos al acto simulado, tanto la doctrina y la jurisprudencia se han ocupado de afirmar y precisar la flexibilización del principio, por la colaboración probatoria que debe inexorablemente prestar la contraparte, aportando las pruebas que acrediten la sinceridad del acto, en tanto se trata de hechos en que este último ha tenido una intervención personal; mientras que para el ?tercero? se trata de hechos que le han sido ajenos (vid. conceptualmente, CNCiv. Sala F in re: ?Anchart c/ Patrone? en LL 1989-A-168; id. CApCyC de Junín, en ?Cardigli y Cía? en JA 1987-I-628).

Los elementos reseñados verificados en autos, resultan suficientes para considerar la

acto simulado; recordando en palabras de Salvat que "en ninguna materia, como en esta, el criterio judicial tiene una más amplia libertad de acción" (principio de conservación de los actos jurídicos; y, jurisprudencialmente se ha establecido una sistematización de los indicios que permiten afirmar la existencia de simulación, y que es preciso destacar en este examen; a saber: ?A) Los relacionados con las partes que intervinieron en los actos impugnados: 1) la existencia de una estrecha vinculación entre ellas, sea parental, aún por afinidad, o amical íntima; 2) la falta de capacidad ///.- ///5.-económica de quienes figuran como adquirentes; 3) la ausencia de interés en la realización del acto; y 4) la importancia que tenían los bienes enajenados en el patrimonio. B) Los extraídos de las modalidades de los contratos: 1) el pago anticipado del precio; y 2) el precio vil. C) Los que surgen de la conducta de las partes: 1) prescindencia de los efectos propios de los actos celebrados, pues el vendedor no hace tradición material de los inmuebles; 2) continúa conduciéndose como dueño; 3) la ?retentio possessionis?.(C.Civ.y Com. Mar del Plata, 16.08.2006, in re: ?CHAIA?). Asimismo, también en este plano han destacado la doctrina y la jurisprudencia que la persistencia del enajenante en la posesión de la cosa vendida (?retentio possessionis?), en particular, constituye un indicio de primera magnitud en la prueba de la simulación (conf. CNCiv. ?Sala H- voto del Dr. Kiper, in re: ?DIMENT?, del 26.08.05; CNCiv.-Sala B-, 5.10.2004, in re: ?CELSO?; Mosset Iturraspe, Negocios simulados, fraudulentos y fiduciarios, T° I, pág. 282; Borda, ob. cit. parte general T° II, N° 1886/9; Zannoni en Belluscio, ?Código Civil y leyes complementarias comentado, anotado y concordado?, T° 4, pág. 425; entre otros destacados autores). En síntesis: cuando se trata de simulación alegada por terceros, la ley viene en auxilio de ellos autorizándolos a recurrir a toda clase de pruebas, en especial presunciones, lo que se justifica porque, a mayores precauciones adoptadas para disfrazar el engaño, deben corresponder mayores facilidades para demostrarlo: lo único que se exige es que la prueba sea asertiva, plena y convincente (conf. Garibotto, Juan Carlos, ?Simulación y fraude en los actos o negocios jurídicos?, La Ley 1990-D, 1106).?

11.- Costas y Monto Base: Las costas se imponen a los demandados vencidos, por seguirse el criterio objetivo de la derrota, sin que se evidencie elementos que autorizan a apartarse de esa regla.

En cuanto al Monto Base a tener en cuenta para practicar las regulaciones de los honorarios, si bien la jurisprudencia es un tanto oscilante en la materia, seguiré el lineamiento del fallo que el STJ ha dictado sobre el tópico: ?Así, en el sentido que

vengo proponiendo se ha dicho que ?En materia de juicios de simulación, el monto de las base regulatoria está dado por la entidad del interés que se intentó proteger con las acciones entabladas, pues el hecho de que mediante la acción de simulación se persigue la declaración de que determinado bien no ha salido del patrimonio de una persona, no significa que siempre sea el valor de dicho bien el que constituye monto del pleito, pues éste está configurado por aquel interés en función del cual se persigue la nulidad. (Cf. CNCiv, Sala E, Casini, Gustavo c/Saracca, Enrique O. y otros? del 26.02.2002; causa 181731 del 13.11.95) y cuando el referido interés posee carácter patrimonial distinto que el del mencionado bien, es aquél el que determina el monto que ha de servir de base regulatoria. (Cf. CNCiv., Sala E, causa 17898 del 19.09.95; CNCiv, Sala E, Casini, Gustavo c/Saracca, Enrique O. y otros? del 26.02.2002); ?Los honorarios en una acción de simulación, deben estimarse en función del valor del acto jurídico impugnado y no en relación al interés patrimonial del acreedor demandante. (CSJ de Mendoza, C., S. J.F. c/Rodríguez, Margarita y otros, del 28.12.2009); ?El hecho de que mediante esta acción se persiga la declaración de que determinado bien no ha salido del patrimonio de una persona, no significa que siempre sea el valor de dicho bien el que constituye el monto del pleito, pues éste está configurado por aquel interés en función del cual se persigue la nulidad, que puede resultar muchas veces menor que la entidad representada por aquél, es decir, la entidad de lo que se pretendió proteger con las acciones entabladas. (CNCiv., Sala E, 13.10.87, ED, 129-236, citado por PASSARON - PESARESI, en Honorarios Judiciales, Ed. Astrea, T. I, ps. 425/426).IV) Decisión.En conclusión, considero que el monto del proceso a los efectos de la regulación de honorarios debe estimarse en función del valor del acto jurídico impugnado. ??CS1-186-STJ2016 - CARNIEL LEANDRO ATILIO (SUCESION) S/ ORDINARIO (NULIDAD ACTO JURIDICO E INCLUSION DE BIENES (ex-sec.1) 22/06/2017

Sin embargo, en este proceso me inclino por considerar que el valor de lo debatido no es otro que el que corresponde al bien que se intentó distraer del patrimonio del deudor, artilugio que se frustra con esta declaración de nulidad. Me inclino por tomar ese parámetro a los fines regulatorios; porque aparece como es el más adecuado al interés en juego. Si bien el monto declarado en la escritura, fue de \$ 300.000, y el crédito en cuyo interés se acciona es de U\$S 50.000; el valor involucrado está dado por la porción del bien que se simulaba vender. Contando en autos con una tasación de esos inmuebles objeto de la compraventa, informando la tasación practicada en autos como valor conjunto de ambos la suma de U\$S 78.263, que no mereciera discusión; y recordando

que el acto simulado sólo se refería al 50 % de los mismos, será esa proporción del valor a computarse como Monto Base; convertidos a pesos argentinos según el cambio oficial, tipo vendedor.

12.- Que en consecuencia, teniendo en consideración todos esos indicios analizados en autos, al tener que decidir, en mérito a las conclusiones que tales presunciones autorizan a arribar; y lo que la ley manda a considerar para concluir que un acto es simulado, en clara aplicación de lo dispuesto por la materia legislativa específica, en arts. 333, 334 y 336 CCC; y las procesales regladas en el art. 163, inc.5 CPCyC según el grado de convicción alcanzado; concluyo en que la balanza se inclina a favor del lado de la pretensión intentada por el accionante; y por todo ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda promovida por Diego Alberto RIONEGRO, y DECLARAR NULO por SIMULACIÓN el acto de compraventa y la escritura traslativa de dominio de los inmuebles 03-7860/22 y 03-7860/60 suscripta el 02/03/2018 entre las partes CODEMANDADAS Gastón BAUR MARIN y María Mercedes MARIN GARCIA; con costas A SU CARGO conforme el criterio objetivo de la derrota (art. 68 y ccdtes. del CPCyC).-

II.- TOMAR como MONTO BASE: \$4.656. 649 (50 % DE \$ 9.313.297 =US\$ 78.263; convertidos a pesos argentinos según el cambio oficial del día de hoy a tipo vendedor, \$119).

III.- REGULAR los honorarios de la letrada patrocinante del actor, DRA. CARLA ZANELLATTO en la suma de \$ 838.197 (3/3 etapas, coef: 18% del MB de \$ \$4.656. 649) ; y a los patrocinantes de los demandados DRES. MARIO CORIA y DARIO TROPEANO , en conjunto, en la suma de \$ 465.664 (3/3 etapas, coef: 10% del MB ya indicado) Todo conforme la reglamentación emergente de los arts. 6, 7, 8, 10, 11, 20, 38 y ccdtes. de la L.A. No incluyen el I.V.A. Cúmplase con la ley 869.

IV.- REGULAR a la PERITO CONTADORA FLORENCIA IVANA FIGARRA la suma de \$ 139.700 (3% MB, de acuerdo a la complejidad de la tarea cumplida y el aporte a la causa, Lery 5069).-

Regístrese y Notifíquese por Secretaría.

Dra. SOLEDAD PERUZZI
JUEZA

PROTOCOLO DIGITAL: 2022-D-30-A-4CI-1370-C2019-J3. Conste.-

DANIA G. FUENTES
Secretaria Subrogante