



Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

ACUERDO: En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los veintidós días del mes de mayo de dos mil veinticuatro, reunidos los señores jueces de la Sala I de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil para conocer en los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia dictada en los autos “**ARRIGUTTI, SILVIA TERESA Y OTRO C/ ARRIGUTTI, ENRIQUE MARIO Y OTROS S/NULIDAD DE ACTO JURIDICO**” (Expte. n° 28.785/17), el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía hacerse en el orden siguiente: Dr. Juan Pablo Rodríguez y Dra. Paola Mariana Guisado.

Sobre la cuestión propuesta el **Dr. Rodríguez** dijo:

I.La sentencia de primera instancia: **I.** Hizo lugar parcialmente a la demanda entablada por Silvia Teresa Arrigutti contra Enrique Mario Arrigutti y Enrique Alejandro Stad, estos dos últimos en cuanto a su carácter de partes intervinientes del acto **II.** Desestimó el pedido de nulidad de la compraventa consignada en la escritura pública N°2975 de fecha 15 de noviembre de 2001 pasada por ante el escribano Francisco J. Puigari y la admitió con relación al contrato de compraventa instrumentado en la escritura pública N°90, F° 236, de fecha 15 de junio de 2015, labrada por la escribana Claudia Marina Hermansson, cuya fotocopia obra a fs. 168/171, respecto de las Unidades Funcionales 93 y 32 (cochera) y Unidad Complementaria números XIX destinada a Baulera del inmueble sito en José Hernández 1930,192,1934,1936, matrícula FR 17-4462/93 de esta Ciudad, debiendo librarse los despachos y oficios del caso al Colegio de Escribanos, al Archivo de Protocolos Notariales y al Registro de la Propiedad Inmueble en la etapa de ejecución de sentencia. **III.** Impuso las costas del proceso a los demandados vencidos, incluyendo a la escribana interviniente, ello en virtud de las consideraciones vertidas en los considerandos.



Contra dicho pronunciamiento se alzan [Silvia Teresa Arrigutti](#), [Enrique Mario Arrigutti](#), [Enrique Alejandro Stad](#), y la escribana [Claudia Marina Hermansson](#), quienes expresaron sus agravios en formato digital, los [que fueron respondidos por la misma](#) vía. También se agravan los abogados [Martín Julio Cabral](#) y [Martín Caride Mea](#), pero por un tema vinculado a honorarios.

Llega firme a esta segunda instancia lo decidido en torno a la aplicación de la ley con relación al tiempo y el consecuente sometimiento del caso a las normas del Código de Vélez, temperamento correcto, dada la fecha en que sucedieron los hechos, porque es en esa ocasión en la que se reúnen los presupuestos de la responsabilidad civil (conf. Aída Kemelmajer de Carlucci, “La Aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes”, ed. Rubinzal Culzoni, doctrina y jurisprudencia allí citada).

No obstante señalar que el Código Civil y Comercial de la Nación actualmente vigente es invocable, como argumento de autoridad o doctrina interpretativa de la norma derogada, pues las disposiciones actuales constituyen valiosas herramientas para complementar las soluciones del cuerpo normativo derogado (ver CNCiv, Sala C, 27/03/2017 “Petrafovsky Manuel Guido c/ HSBC Bank Argentina S.A y otros s/ daños y perjuicios” originario de este juzgado a mi cargo; ídem LL 2015-F, 867).

II. Prescripción de la acción de nulidad de la compraventa por escritura pública n° 2975.

Primero, para una más clara definición de los planteos, voy a realizar una transcripción sucinta, como lo hace la jueza de primera instancia, de las escrituras que instrumentan los actos jurídicos atacados y del documento privado involucrado en el caso, a fin de delimitar el marco instrumental dentro del cual se desarrollan las quejas.

Comienzo primero por los actos jurídicos celebrados por escrituras públicas comprendidos en las pretensiones de nulidad desarrolladas en el escrito introductorio de la instancia, y del





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

contradocumento que cronológicamente se intercala entre dichos actos notariales. La primera corre agregada a fs. 14/26. Se trata de la escritura de compraventa número dos mil novecientos setenta y cinco, celebrada el 15 de noviembre de 2001, ante el escribano Francisco J. Puiggari, mediante la cual Enrique Facundo Arrigutti, casado en primeras nupcias con Aída Teresa Faragasso, luego de proceder a la desafectación de bien de familia, vende a Enrique Mario Arrigutti los siguientes bienes Inmuebles que forman parte del edificio ubicado en la zona norte de la Capital Federal: con frente a la calle José Hernández N° 1930, 1932, 1934 y 1936 esquina a la calle Tres de Febrero N° 1658 y 1674 y que responden a la siguiente transcripción: I) Unidad Funcional número noventa y tres, ubicada en el décimo primer piso, II) Unidad Complementaria número XIX, baulera ubicada en el segundo subsuelo, III) Unidad Funcional 32, cochera ubicada en el segundo subsuelo. El precio de la operación se fijó en doscientos cuarenta mil dólares estadounidenses. Asimismo, se otorgó en el mismo acto un mutuo con garantía hipotecaria por parte del “Citibank N.A.” por la suma de ciento sesenta mil dólares estadounidenses. En tanto que a fs. 25/27 se encuentra glosada la escritura número doscientos cinco de cancelación de la hipoteca mencionada.

A fs. 31/32 corre agregada la copia de un documento titulado “Manifestación” en el cual Enrique Mario Arrugutti y Silvia Teresa Arrigutti convienen lo siguiente, en la parte que interesa para la decisión del caso: “El Sr. Enrique Mario Arrigutti **PRIMERO:** manifiesta que por escritura nro. 2975 de fecha 15 de noviembre de 2001, otorgada por ante el escribano de esta ciudad (..) adquirió del Sr. Enrique Facundo Arrigutti los siguientes bienes inmuebles que forman parte del edificio ubicado en zona Norte de esta ciudad con frente a las calle José Hernández ... **SEGUNDA:** Que asimismo, en dicho acto solicitó al Citibank N,A, un crédito por la suma de u\$s 160.000 abriendo a su nombre una cuenta en dólares en el mencionado banco y en garantía de dicha suma gravaba con derecho real de hipoteca los inmuebles adquiridos. **TERCERO:** Que viene a dejar



constancia que dicha compra la ha efectuado para sí y para su hermana Silvia Teresa Arrigutti por partes iguales y que tanto el importe abonado al contado con más las cuotas de capital adeudado fueron abonadas por partes iguales por ambos. Que por ello se obliga a otorgar escritura traslativa de dominio de la mitad indivisa cuando ella misma lo solicite. **CUARTO:** Silvia Arrigutti presta su conformidad y aceptación con lo manifestado por ser realidad y se obliga a seguir abonando la parte que le corresponde del capital adeudado”.

A fs. 168/171 el codemandado Stad acompaña copia de la escritura N°90, F°236, de la compraventa celebrada el día [15 de junio de 2015](#) entre Enrique Mario Arrigutti (como vendedor) y Enrique Alejandro Stad de la Unidad Funcional noventa y tres ubicada en el décimo primer piso y las unidades complementarias número XIX (baulera) ubicada en el segundo subsuelo, III) Unidad Funcional 32, cochera ubicada en el segundo subsuelo del inmueble con frente a la calle José Hernández 1930, 1932, 1934 y 1936, esquina Tres de Febrero 1658 y 1674. Surge de la escritura el precio de la operación en la suma de tres millones quinientos mil pesos, que el vendedor recibe de la parte compradora de la siguiente forma: a) La suma de \$ 350.000 íntegramente en este acto en dinero en efectivo y a satisfacción, otorgándole por dicha suma y por medio de la presente el más eficaz recibo y carga de pago en forma; y b) El saldo, o sea \$ 3.150.000 el adquirente los abonará en tres cuotas pagaderas en las condiciones que se establecen, la primera de \$ 350.000 el día 15 de junio de 2016, la segunda de \$ 1.400.000 el día 15 de junio de 2017, y la última de \$ 1.400.000 el día 15 de junio de 2018, dándole el vendedor al deudor por dicha suma suficiente carta de adeudo en forma (...) El adquirente se encuentra en posesión real y del material de lo adquirido por tradición que le hace el vendedor en este acto”. (...) Las partes declaran que en garantía del saldo de precio de \$ 3.150.000 que queda adeudando Enrique Alejandro Stad y sin perjuicio de responder con todos los demás bienes presentes y futuros, GRAVA CON DERECHO REAL DE HIPOTECA EN PRIMER





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

GRADO DE PRIVILEGIO a favor del Sr. Enrique Mario Arrigutti (...) el inmueble que por este acto adquiere (...). Se añade a ello, un contrato de locación celebrado entre Enrique Alejandro Stad y Enrique Mario Arrigutti, en fecha 15 de junio de 2015, que tiene por objeto el mismo inmueble y cuyas firmas fueron certificadas por la escribana Claudia Marina Hermansson, que a fs. 172/173 el emplazado Stad adjunta como prueba documental. El plazo de la locación se fijó en 24 meses desde el día 15 de junio de 2015 hasta el 15 de junio de 2017 por la suma de \$350.000 en concepto de canon locativo por el plazo completo de la locación, en efectivo y en ese acto.

Precisado ello, vale destacar ahora que en la descripción del objeto de la [demanda](#), la actora solicita que se anulen, por el vicio de simulación ilícita, las mencionadas compraventas del inmueble sito en José Hernández 1930, 1932, 1934 y 1936, esquina Tres de Febrero 1658 y 1674, UF 93, piso décimo primero, y sus unidades complementarias n° XIX y n° 32 (baulera y cochera respectivamente, ubicadas en el 2do. subsuelo), realizadas: a) el día 15/11/2001 entre su padre, Don Enrique Facundo Arrigutti, y su hermano Enrique Mario Arrigutti, mediante la escritura n° 2975, otorgada ante el Escribano Francisco J. Puiggari, titular del registro n° 453 de la Capital Federal; y b) el día 15/06/2015, entre su hermano Enrique Mario Arrigutti y su íntimo amigo, el Sr. Enrique Alejandro Stad, mediante la escritura n° 90, pasada ante la Escribana Claudia Marina Hermansson, titular del Registro n° 237 de la Capital Federal, cuya declaración de nulidad por falsedad también se demanda. Precisa que en este último caso la acción también tiene por objeto que se anule por el mismo vicio la hipoteca constituida simultáneamente con esta última venta en esa misma escritura.

Puntualiza luego, que la acción persigue que la propiedad del departamento y sus unidades complementarias vuelvan al patrimonio relicto de su fallecido padre, a los efectos de que en el proceso sucesorio ya abierto se le adjudique la parte que le corresponde en su calidad de



heredera legítima. Y, en el caso de que ello no fuese posible por haber pasado el inmueble a terceros de buena fe, la acción también se ejerce para que se responsabilice a los demandados por los daños y perjuicios causados con ambas simulaciones, condenándolos a integrar a dicho patrimonio relicto el valor del departamento y sus unidades complementarias.

Precisado ello, dadas las características que revisten los planteos de los demandados en esta alzada, a modo de liminar aclaración, vale resaltar que en la [contestación de la demanda](#), Enrique Alejandro Stad opuso la prescripción de la acción interpuesta por la actora, que se endereza a obtener la nulidad de la primer venta mencionada, por hallarse cumplido sobradamente, según lo entiende, el plazo previsto legalmente para el ejercicio de los supuestos derechos que la accionante reputa vulnerados.

Postula en tal oportunidad, que si se toma como base la manifestación del 8 de noviembre de 2002, la acción de restitución intentada se encuentra holgadamente prescripta, toda vez que han transcurrido desde su celebración 16 años.

La nueva legislación fonal, prevé en su art. 2562 que prescriben a los dos años: "a) el pedido de declaración de nulidad relativa y de revisión de actos jurídicos".

Aquel plazo comienza a contarse según el inc. c) del art. 2563, "en la simulación ejercida por tercero, desde que conoció o pudo conocer el vicio del acto jurídico".

Conforme se desprende de sus propios dichos y de la documental de la que intenta valerse, interpreta que la aquí accionante conoció la simulación, cuanto menos en el año 2002, más específicamente el 8 de noviembre, si se toma como base la supuesta manifestación notarial que aquella suscribiera con su hermano.

Argumenta luego que podría también tomarse como fecha en la que ha tomado conocimiento, el día mismo de la compraventa celebrada en 2001, ya que según ha demostrado, toda la familia Arrigutti estaba en





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

conocimiento de lo que supuestamente habían pergeñado su padre y su hermano a efectos de financiar su empresa mediante un crédito hipotecario que tuvo como garantía el inmueble objeto de autos.

Considera que por aplicación del ordenamiento civil derogado o de la nueva legislación fonal, la acción de nulidad relativa que deduce se encuentra prescripta. Del nuevo código cita los arts. 2562, inc. a y 2563 y del Código Civil de Vélez, el art. 4030, y extrae de ello que el cómputo del plazo, por tratarse de un tercero, debe computarse desde las señaladas oportunidades. De suerte tal, que según alega, la prescripción también se habría operado si se aplicara el art. 4023 de la vieja legislación civil.

Con cita de las mismas normas, arts. 2562 y 2563 del Código Civil y Comercial de la Nación y del art. 4030 del Código Civil Velezano, la escribana demandada también reputa prescripta la acción dirigida a obtener la nulidad de la primera compraventa mencionada. Enuncia, en efecto, como su primer agravio la falta de definición acerca de la prescripción de la acción de nulidad por simulación contra la Primera Compraventa. De tal situación deduce, en lo que aquí interesa, que la parte actora carece de legitimación para accionar por nulidad por simulación respecto de la Segunda Compraventa, porque, encontrándose el Inmueble en el patrimonio de Enrique Mario Arrigutti, estaba en su arbitrio cedérselo a Stad, o a quien quisiera.

En su expresión de agravios el nombrado Arrigutti se queja porque la sentenciante rechazó la nulidad considerando abstracta la cuestión de la prescripción cuando, salvo mejor criterio, hubiera correspondido resolver exactamente al revés. Crítica que reputa válida la operación de compraventa original y posteriormente declara nula la nueva venta, cuando la actora ha perdido toda posibilidad de accionar al perder, si dicta la prescripción, toda legitimidad para cuestionar la segunda escrituración. Y cita en su planteo las aludidas presentaciones de los otros accionados.



La actora objeta lo decidido por la jueza al desestimar la acción de nulidad de la venta simulada hecha por Arrigutti padre e hijo el 15 de noviembre de 2001, conforme los argumentos que expone en su presentación en la segunda instancia, lo que implícitamente importa que admite la necesidad de la previa decisión de aquella cuestión, que los nombrados demandados consideran indebidamente omitida.

Explicado ello, vale destacar que la prescripción liberatoria es el medio por el cual el transcurso del tiempo opera la modificación sustancial de un derecho en razón de la inacción de su titular, quien pierde la facultad de exigirlo compulsivamente. En otras palabras, es un medio de extinción de derechos resultantes de su no ejercicio o la inacción de su titular durante el plazo legalmente fijado. De tal noción se desprenden los dos elementos del instituto 1) la inacción o pasividad del titular de un derecho que pudiendo hacerlo valer no lo ejerce; 2) el transcurso de un cierto tiempo fijado por la ley para que aquélla opere, donde impera esa situación de inactividad.

En suma, se traduce en el modo mediante el cual, transcurrido el período que la ley objetiva establece, el derecho no ejercido dentro de ese plazo pierde la posibilidad de ser reclamado coactivamente. La obligación subsiste sólo como obligación natural (art. 515), pero desvalorizada en su esencia, toda vez que el acreedor no tendrá la posibilidad de exigir su cumplimiento (ver Borda Guillermo A.: “Tratado de derecho civil. Obligaciones”, t. II, N^o 998; Llambías, Jorge Joaquín: “Tratado de Derecho Civil-Obligaciones”, t. III, Nros 2004/5/6 y Cifuentes-Sagarna: “Código Civil, Comentado y Anotado”, t. VI, p. 352).

Constituye una institución de orden público, que responde a la necesidad social de no mantener pendientes las relaciones jurídicas indefinidamente, poner fin a la indecisión de los derechos y consolidar las situaciones creadas por el transcurso del tiempo, disipando las incertidumbres (ver Rubinzal-Culzoni Editores: “Código Civil de la República Argentina, Explicado”, t. VIII, p. 816).





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

Así ha dicho la doctrina que la prescripción es, quizás, uno de los institutos que de forma más acabada pone en evidencia la constante tensión que el derecho exterioriza entre la justicia y la seguridad. Mientras la justicia pide que se asegure el respeto de los derechos individuales, la seguridad demanda poner fin a situaciones inestables, siendo necesario a los fines de lograr un adecuado orden social encontrar la armonía entre estos aspectos, aparentemente en constante contradicción (Lendaro, Magalí y Márquez, José F.: “La prescripción liberatoria por vía de acción”, LL 2016-D, 637).

Moisset de Espanés explica que muchas veces el orden jurídico para hacer reinar el valor supremo de la justicia consagra normas que brinden seguridad; se da preeminencia al valor seguridad, buscando la estabilidad y la certidumbre de las relaciones jurídicas. Agrega que si no existiera la prescripción se viviría en un estado de permanente incertidumbre, e indica que la ley por razones de orden público o interés social da una solución tajante a este estado de cosas: quiere firmeza, certidumbre, seguridad, estabilidad. Todo ello para concluir que la prescripción, por lo tanto, obedece a un fundamento de orden público e interés social, que para nada intervienen argumentos individualistas y que es la sociedad entera la que aspira a esa seguridad, a esa estabilidad (ver Moisset de Espanés, Luis: “Prescripción” 2da ed., Córdoba, Advocatus, 2006 p. 24).

Como lo ha señalado Spota, ese interés social y, por lo tanto, el orden público comprometido justifica, que si bien la prescripción debe ser invocada y no puede el juez suplirla de oficio (art. 3964), produce su efecto de pleno derecho (ipso jure), tal como entendemos que procede afirmarlo en nuestro derecho positivo. En esta línea, el análisis del instituto en clave de fundamento, cuando se aplica a supuestos como el de la especie, el último doctrinario nombrado señala primero con razón que la seguridad jurídica que impone llegar a una certeza pasado un cierto tiempo durante el cual, quien perdió el derecho, mantuvo una conducta omisa,



constituye el fundamento de la prescripción en materia de derechos creditorios, cuyo resultado consiste en que la ley ampare plenamente al deudor frente al acreedor. Para luego concluir que es ése el fundamento que corresponde hacer valer cuando se está ante el derecho a impugnar un negocio jurídico por nulidad o anulabilidad y se pierde tal derecho por prescripción (ver Spota Alberto G.-Luis F. P. Leiva Fernández -actualizador-: “Prescripción y caducidad”, t. I, p. 59).

En cuanto a la regulación legal de la figura, hoy día el artículo 2533, utilizable como recurso interpretativo, sienta una pauta fundamental en la materia, al decir que "las normas relativas a la prescripción no pueden ser modificadas por convención"; los Fundamentos del Proyecto, por su parte, se ocuparon de destacar "el carácter imperativo de las normas que la regulan" (en referencia a la prescripción).

Esta impronta del ordenamiento jurídico en la materia encuentra justificación en el interés social comprometido en los fundamentos de la prescripción y en el origen legal, por lo que luce natural que sus preceptos estén impregnados sustancialmente de orden público. Esto explica que en la actualidad, la norma del artículo 2533 se correlacione ineludiblemente con el precepto contenido en el primer párrafo del artículo 12 del vigente ordenamiento, lo que legalmente explica que el diseño normativo de la prescripción no puede sufrir modificaciones convencionales.

Como lo señala autorizada doctrina, esto significa en esencia, que no podrán modificarse convencionalmente los plazos de prescripción (ni ampliarlos ni reducirlos), ni tampoco el comienzo de su cómputo; que no podrán crearse nuevas causales de suspensión o interrupción de aquellos plazos, ni retacearle validez a las legalmente contempladas; ni tampoco convenirse nada relativo a los aspectos procesales del instituto (ver Quadri, Gabriel Hernán: “Prescripción liberatoria y caducidad en el Código Civil y Comercial de la Nación”, p. 26).





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

Ya la jurisprudencia anterior a la reforma le deparaba al tema una similar solución, aunque el Código de Vélez no contenía normas sobre las cláusulas convencionales que modifiquen las reglas sobre prescripción. Así, se ha resuelto que no cabe dejar de lado la calificación de orden público en lo que hace a la materia sujeta a examen, atento a que todo cuanto concierne a la prescripción reconoce interés público -general- y se halla regulado por un régimen normativo específico e inalterable por la sola voluntad de las partes (ver Quadri, Gabriel Hernán: “Ob. cit. y jurisprudencia allí mencionada). De ahí que cualquier alteración que las partes pretendieran perpetrar en ese marco impregnado de orden pública, puede y debe juzgarse incluso sin expresa petición de parte.

Completan la disciplina jurídica que al instituto le deparan los preceptos de índole sustancial, en nuestra jurisdicción, las normas que el ordenamiento ritual le destina, en particular los arts. 346, 347, 354 y concordantes del Código Procesal.

En torno a ello, mucho ha discutido la doctrina procesal acerca de las actitudes que puede adoptar el demandado al ejercer su derecho de respuesta, lo que exige diferenciar en particular, los conceptos de defensa, excepción e impedimento o presupuesto procesal.

Dentro de la doctrina vernácula, lo destacan los autores, una de las exposiciones que ha merecido el reconocimiento por su claridad, es la que expusiera Carlo Carli cuando explicaba que el derecho, la llamada acción y el proceso determinan tres grupos de medios defensivos que deben ser distinguidos (Ver la obra del autor citado: “La demanda civil”, ps. 1168/9).

Así, explica el doctrinario, la defensa no ataca a la "acción" ni al proceso, sino al "derecho" del actor, controvirtiendo la aplicabilidad de la norma legal o los hechos que lo fundamentan, sea oponiendo otros hechos constitutivos (vicios del consentimiento, nulidad, etc.), o extintivos (pago). Precisaba en esta área este autor que la defensa era el derecho de una persona para impedir que el derecho de otra sea reconocido



judicialmente. El segundo grupo de medios defensivos, enfrenta al caso en que el juez rechaza la demanda porque el actor carece de "acción". No llega a examinar la existencia de un "derecho favorable" al accionante, sino que detiene su examen en las condiciones y requisitos de la "acción", pudiendo suceder que se encuentre extinguida definitivamente (v. gr. prescripción), o eventualmente suspendida mientras no se cumplan los requisitos determinados por la norma sustancial (v. gr., exceptio non adimpleti contractus). Finalmente, la tercera categoría no gravita ni influye sobre el "derecho" ni sobre la "acción", sino sobre la constitución válida de un proceso. Son los impedimentos procesales, a través de los cuales se denuncia la falta de algún presupuesto o la invalidez del mismo (v. gr., competencia del juez, personería del actor, efectos de la demanda, etc.).

A su vez, en cuanto a la oportunidad en que la excepción de prescripción debe ser resuelta, de conformidad con el citado art. 346 del código de forma y con su naturaleza jurídica, puede serlo como excepción previa propiamente dicha, si los elementos que juegan en el expediente permiten su consideración como de puro derecho. Empero, si como ocurre en la especie, fuere menester aguardar a que el desenvolvimiento probatorio del juicio arrime evidencias con relación a los extremos que la naturaleza del instituto de la prescripción exige, ésta será resuelta al momento de dictarse la sentencia definitiva. Finalmente, en esta parcela, es imprescindible aclarar que, siendo la prescripción impeditiva de la acción iniciada, su tratamiento debe ser abordado por el sentenciante en primer término en el complejo de cuestiones que componen el litigio (ver Morello-Sosa - Berizonce: "Códigos Procesales en lo Civil y Comercial, Provincia de Buenos Aires y de la nación, Comentados y Anotados", t. IV-B, p. 205 y abundante jurisprudencia allí citada).

Se trata de una cronología legalmente predispuesta que a las partes y a los jueces no nos es dable alterar, porque para poder ingresar al análisis del fondo del asunto, primero es menester determinar si la acción se encuentra prescrita, por cuanto si ello es así, es forzoso concluir que la





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

demandante ha perdido la posibilidad de formular el reclamado coactivamente en la vía judicial. En tal supuesto, la obligación subsiste sólo como obligación natural (art. 515), pero desprovista del poder o prerrogativas que el ordenamiento jurídico confiere al acreedor para utilizar la coercibilidad de las normas a fin de defender o proteger sus derechos o facultades.

Las mencionadas áreas que los procesalistas mencionan al desarrollarse la contestación de la demanda desde luego tienen vasos comunicantes, pero el tránsito de una a otra no es libre, sino que depende de determinadas circunstancias. Así, en el supuesto de autos, el pasaje del campo de las excepciones al de las defensas, que autoriza al juez a pronunciarse sobre la cuestión sustancial, sólo se abre en caso de verificarse el rechazo de la prescripción. Esto es así, porque en dicho supuesto la parte accionante cuenta con una acción viva, que subsiste, no alcanzada por la extinción, que autoriza el paso al ámbito de las defensas y a la consecuente decisión sobre el derecho de fondo objeto de la pretensión, representado en el caso por las nulidades de los mencionados actos jurídicos volcados en escrituras públicas.

Ello así, en este extremo jurídico procesal, hallo razón a las quejas y por dicha circunstancia, difiero con lo sostenido en la sentencia de primera instancia cuando se considera que resulta abstracto el tratamiento de la excepción de prescripción planteada por los demandados Stad (ver fs. 178 vta. 4to, párrafo) y Hermansson (ver pto. III de fs. 224) respecto del primer acto escriturario. Al contrario, por los fundamentos reseñados, encuentro ineludible deparar tratamiento primero a las mencionadas excepciones, y sólo en el caso de que la decisión resulte adversa a los nombrados accionados, ingresar al análisis del fondo del asunto, por cuanto en dicha hipótesis la falta de legitimación activa que también se pone sobre el tapete quedaría privada de la base argumental que la sostiene. Ellos se encuentran legitimados para oponerla, conforme a la vieja y a la nueva legislación, porque tal autorización se extiende a cualquier interesado, que



comprende no solo a los acreedores, sino también a quien no reviste ese carácter pero puede ser perjudicado por la no invocación del obligado (arg. art. 2535 del CCCN). Lo dicho, no obsta a señalar, que en casos como el de autos, para estar en condiciones de deparar solución a los planteos de los demandados, deviene ineludible valorar la prueba conducente e indagar determinados aspectos de la cuestión fonal. Como luego se verá, esa es la única manera de determinar la condición que inviste la actora en el acto jurídico volcado en la primera escritura de compraventa citada, a los fines del instituto en examen, extremo que resulta determinante para definir el comienzo del cómputo del plazo de prescripción de la acción de nulidad impetrada.

Como es sabido, entre nosotros, a partir del Fallo Plenario “Glusberg”, del 10 de septiembre de 1982, de esta Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, en la materia, el plazo de prescripción bienal de la acción de simulación que el art. 4030 del Código Civil contempla para las partes, es también aplicable a los terceros, solución que se ha calificado como razonable porque no hay motivo para la diferenciación de los plazos según se trate de prescripción de la acción entre las mismas partes del acto simulado o la ejercida por terceros, lo que no hizo más que receptar la opinión mayoritaria antes de la reforma de 1968, que aplicaba igualmente a la acción de simulación ejercida por terceros el plazo de prescripción de dos años.

Asimismo, la Cámara Civil en Pleno ha sostenido que “No resulta aplicable la doctrina plenaria sentada en los autos “Glusberg, Santiago s/ concurso c/ Jorio, Carlos s/ suc. s/ ordinario (simulación)” del 10/9/82, cuando la simulación se ejerce en forma conjunta a las acciones de colación o de reducción” (CNCiv en Pleno, 1/2/2011, “Arce, Hugo Santiago c/ Arce, Haydee Cristina Carmen s/ colación”).

Conforme al actual ordenamiento, se ha dicho que la colación es el derecho que tienen los descendientes y el cónyuge del causante para exigir que otro descendiente o cónyuge que ha recibido un bien por un acto





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

a título gratuito de aquel, traiga a la masa de partición el valor de dicho bien, a menos que se lo hubiere dispensado expresamente de hacerlo. No se ha reproducido la norma del anterior art. 3476 que consideraba a toda donación hecha a un heredero forzoso como una anticipación de su porción hereditaria, pero se mantiene idéntico criterio. Por ese motivo, la acción de colación también ahora tiene por objeto restablecer la igualdad entre los legitimarios que ha sido quebrada por ese anticipo de la herencia. Con una modificación, hay que tener en cuenta que la referencia anterior a la donación hecha a un heredero forzoso incluía a la efectuada a favor de un ascendiente, mientras que en la actualidad solo se alude a los descendientes y el cónyuge, sin considerar al ascendiente que también es un legitimario (Jorge O. Azpiri, en Bueres, Alberto J.: “Código Civil y Comercial de la Nación”, t. 5, p. 357).

Nuestro Código Civil adopta en el art. 3477 el régimen de la "colación ficticia" -colación de valores-, lo que significa que debe traerse a la masa hereditaria el valor de lo recibido. Por ello, la acción es de carácter personal- no tiene efectos reipersecutorios, sino que se materializa mediante el cómputo del valor del bien donado en la hijuela del donatario y constituye un crédito y una deuda, en los términos del art. 496 del Cód. Civil. Su finalidad es mantener la igualdad de capital de los herederos, pero no recae sobre rentas que se consumen (CNCiv., Sala D, 1997/12/05, La Ley, 1998-F, 439, con nota de GREGORINI CLUSELLAS, E. L., La colación y la determinación del valor a colacionar).

Como se ha señalado, para efectuar la colación el codificador optó por el método más sencillo: el de traer el valor de la cosa colacionable y disminuirlo de la hijuela del heredero que lo recibió en el momento de la partición. Es decir, se trata de una simple operación de contabilidad, puesto que el heredero donatario recibe de menos lo que ya percibió en vida el causante (CNCiv., Sala E, 1986/10/17, La Ley, 1987-B, 435 - DJ, 1987-2-147).



La reducción alcanza, a los legados y mandas que excedan la porción disponible, y/o a las donaciones denominadas inoficiosas. Importan acá, por una parte el art. 3601 del Código Civil, que establece: "Las disposiciones testamentarias que mengüen la legítima de los herederos forzosos, se reducirán, a solicitud de éstos, a los términos debidos". Y con relación a las donaciones, los artículos 1830 y 1831, que respectivamente dicen: "Repútase donación inoficiosa aquella cuyo valor excede, en la parte de que el donante podía disponer; y a este respecto se procederá conforme a lo determinado en el libro 4º de este Código" (art. 1830). "Si por el inventario de los bienes del donante fallecido, se conociere que fueron inoficiosas las donaciones que había hecho, sus herederos necesarios podrán demandar la reducción de ellas, hasta que queden cubiertas sus legítimas" (art. 1831).

Nuestro Código Civil no contiene disposición alguna clara y concreta, sobre si la acción de reducción en general, o la de reducción de donaciones en especial, debe ser hecha en especie, o en valores. La única disposición concreta al respecto, y que está contenida en el título de la prescripción del Libro IV del Código Civil, es art. 3955, cuando declara que: "La acción de reivindicación que compete al heredero legítimo, contra los terceros adquirentes de inmuebles comprendidos en una donación, sujeta a reducción por comprender parte de la legítima del heredero, no es prescriptible sino desde la muerte del donante". Este precepto de una manera categórica y expresa confiere ese carácter a la acción de reducción, por lo que se ha concluido que no hay más recurso que reconocerla como persecutoria, limitándola al caso estricto de inmuebles. La jurisprudencia, por su parte, en un antiguo fallo plenario dado por la Cámara Civil de la Nación, reconoció carácter real a la acción. Tales efectos reipersecutorios que se le reconocen a la acción de reducción, traen como consecuencia que el dominio transmitido sobre los inmuebles se resuelva, y el tercero adquirente —a cualquier título que fuera—, debe restituir la cosa adquirida (ver Goyena Copello, Héctor R.: "Tratado del derecho de sucesión", t. III,





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

ps. 321 y 325, con cita de Lafaille y CNCiv, en pleno, J.A., t. 6, p. 1; para una explicación de la evolución que ha tenido el tema acerca de los supuestos en que procede una u otra de las acciones mencionadas ver mi Voto en la causa “BECK RONALD KURT c/ STAHLSCHMIDT , HILDA s/COLACIÓN” (EXP. N° 27536/2013), de marzo de 2022).

Explicado ello, en concordancia con lo que sostiene la actora, considero que corresponde prescindir en el caso de la última doctrina plenaria especificada, porque en la especie, a juzgar por lo que surge del escrito de demanda, cuyas partes pertinentes relativas al objeto fueron precedentemente detalladas, la acción de simulación no se ejerció con ninguna de las otras que menciona el plenario. En rigor, lo que se pretende es que el inmueble vuelva al patrimonio relicto de su fallecido padre al que luego se sumara el de la madre, a los efectos de que en el proceso sucesorio ya abierto se le adjudique la parte que le corresponde a la demandante en su calidad de heredera legítima. Pero no como consecuencia de haber impetrado en conjunto una acción de reducción, sino por efecto de la nulidad, como mecanismo legal previsto para atacar los actos jurídicos simulados. Lo que determina que sea en materia de prescripción, el art. 4030 citado, la norma particular que rige la cuestión

Aclarado ello, de acuerdo a lo que se afirma en la demanda, el padre de la actora y su hermano llevaron a cabo la operación de venta simulada debido a la necesidad de obtener el préstamo otorgado por el Citibank N.A., para aplicarlo a paliar las dificultades financieras que por aquel entonces sufría la empresa de su progenitor, una fábrica de pulverizadores denominada "Agroefac S.A.", en la cual también ya se desempeñaba su hermano en aquella época.

Aduce que la transferencia fue simulada, el precio que figura en ella fue vil, que su hermano no pagó por la propiedad la suma u\$s 240.000, y los fondos del préstamo hipotecario no estaban destinados a que su hermano abonara parte del precio de compra, sino a resolver los problemas financieros de la fábrica de pulverizadores de su padre.



Destaca en otra parte que medió un reconocimiento expreso de su hermano de su derecho a la mitad indivisa del departamento en cuestión y de la simulación, con la firma de la mencionada “MANIFESTACIÓN” del 8 de noviembre de 2002, donde como ya se explicara más arriba, dejó constancia por este acto que dicha compra (en referencia a la del 15/11/2001) “...la ha efectuado para sí y para su hermana Silvia Teresa Arrigutti, por partes iguales, y que tanto el importe abonado al contado con más las cuotas del capital adeudado fueron abonadas por partes iguales por ambos. Que por ello se obliga a otorgar la escritura traslativa de dominio de la mitad indivisa cuando la misma lo solicite.”

Sobre el tópico, con cita del Considerando VI, de la sentencia apelada, donde se hace referencia a que la actora aportó una fotocopia simple, fechada el 8 de febrero el año 2002, titulada “MANIFESTACIÓN”, el hermano de la actora aquí accionado, califica como erróneo lo que la magistrada interviniente induce, cuando luego de citar el párrafo precedentemente transcrito, considera que no obstante tratarse de una copia simple *lo cierto es que el contradocumento fue reconocido expresamente por Enrique Mario al prestar declaración indagatoria en sede penal.*

La crítica a lo reflexionado por la jueza con relación a esta cuestión, la base en su declaración efectuada en la causa caratulada: *ARRIGUTTI, ENRIQUE MARIO Y OTROS S/DEFRAUDACION POR ADMINISTRACION FRAUDULENTA, PRETENSO QUERELLANTE: ARRIGUTTI, SILVIA TERESA*, (expte. 64762/2016), **que para este acto tengo a la vista**, que transcribo: “*Que en este acto se le exhibe la copia del documento glosado a fs. 115; siendo que el compareciente refiere que si bien no recuerda fehacientemente haber firmado ese documento; lo cierto es que afirma que el contenido del mismo, refleja lo que él había charlado con sus padres; siendo que había arreglado ello; siendo que si bien en ese documento figura que su hermana aceptaba los términos de la operación y se comprometía a pagarle la mitad de la hipoteca; lo cierto*





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

era que ésta nunca le había abonado nada de plata. Sin perjuicio de ello, refiere que esa sería su firma; más allá de no recordar la existencia de ese documento... Continúa con su relato diciendo, que el compareciente recién terminó de pagar la hipoteca en el año 2007 (aporta el original de la cancelación de dicha hipoteca por la compra del departamento).”

Esa sinuosa y vacilante declaración se manifiesta a todas luces inepta para torcer la lógica inferencia que de ella extrae la colega de grado. No solo porque la existencia de un reconocimiento de ese tenor resulta corroborado por otros elementos de juicio, sino también porque de sus mismos términos deriva la interpretación cuestionada. Razono así porque lo expresado en el sentido de que, *“el contenido del mismo, refleja lo que él había charlado con sus padres; siendo que había arreglado ello”*, se traduce en un incuestionable reconocimiento del contenido. Deducción que de ningún modo puede reputarse desvirtuada por la circunstancia de que la actora no intimara ni accionara para obtener su cumplimiento, lo que como luego se analiza en el desarrollo de este Voto, reconoce otras motivaciones. Y si bien en un principio señala que *“no recuerda fehacientemente haber firmado ese documento”*, luego manifiesta *“Sin perjuicio de ello, refiere que esa sería su firma”*, lo que importa un claro reconocimiento de la rúbrica, ya que sería no solo forzado sino absurdo, inferir de ello una negativa. A lo que se añade, y esto es lo fundamental para descalificar el cuestionamiento, que como bien lo resalta la actora, la aludida manifestación fue firmada ante el escribano Francisco J. Puiggari, el mismo que otorgó la escritura del 15/11/2001, quien, además, certificó las firmas de ambos en la MANIFESTACIÓN, la suya y la de su hermano.

Todo lo cual lleva a la accionante a afirmar que tal instrumento es otro claro indicio de la simulación, que lo que pretendió hacer su padre fue que el departamento quedase a la postre a nombre de los dos por partes iguales y por eso les hizo firmar a ambos este instrumento.

En dicho orden, resulta oportuno destacar que Vélez definió al contradocumento como un acto destinado a quedar secreto y que modifica



las disposiciones del acto ostensible. En tal línea, la doctrina lo define como el instrumento público o privado otorgado por las partes o el beneficiario del acto simulado, normalmente destinado a quedar secreto, en el que se declara el verdadero contenido o carácter del acto y tendiente a restablecer la realidad de las cosas (ver Daniel Covi en Código Civil de la República Argentina, Explicado”, t. III, p. 323).

Desde antiguo la jurisprudencia ha establecido los requisitos que debe reunir el contradocumento: a) debe ser otorgado por las partes del negocio simulado o el beneficiario de la simulación; b) debe referirse fatalmente al acto simulado; c) requiere simultaneidad intelectual con el acto, esto significa que no necesariamente debe ser contemporáneo con el negocio simulado, basta con que las partes hayan tenido el propósito deliberado de crearlo desde el momento mismo en que se celebró el acto ostensible (ver Daniel Covi: “0b. cit”, p. 323).

“La simultaneidad material, vale decir, la redacción en la misma fecha de la escritura de venta, cuya declaración de simulación se solicita, y del documento destinado a comprobar la simulación, no es necesaria para la existencia y validez de la contradecларación, siendo indiferente que ésta se realice en una fecha anterior, contemporánea o posterior a la escritura a que se refiere" (ver C1ra. Apel. De Mercedes, L.L., 10-930).

Los contradocumentos están destinados en general a comprobar la simulación, a modificar el acto ostensible y restablecer, por consiguiente, la realidad de las cosas" (CNCiv, Sala A, E.D. 3-411), "Para producir sus efectos, el contradocumento debe referirse fatalmente el acto ostensible, al cual explica o modifica" (Capel. De Rosario, Sala III, L.L. 16-387).

Se da la particularidad en el caso, de acuerdo al relato de la actora en su escrito liminar, que el mencionado instrumento privado, con firmas certificadas por escribano, aspira a introducir una modificación al contenido del instrumento público que se pretende anular, lo que es





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

autorizado por el art. 996 del Código Civil. Empero, ello no fue realizado con el propósito de revelar el verdadero contenido del acto, ya que de acuerdo con lo que alega la demandante, ni su hermano ni ella celebraron con su padre contrato de compraventa alguno sobre el inmueble de autos. La llamada “MANIFESTACIÓN” vino así a completar un proceso simulatorio que tuvo como punto de partida la mencionada escritura. El esquema simulatorio pergeñado es secuencial. Cuenta con dos hitos, la mencionada escritura como punto de inicio, en la que además está resalta que la actora no intervino, y el indicado instrumento privado como punto cúlmine, donde se conviene una modificación del contenido de aquella.

Ello así, a los fines del análisis de las excepciones de prescripción deducidas por los nombrados demandados, en función de los hechos afirmados en el escrito introductorio de la instancia, considero que la citada primer escritura de compraventa número dos mil novecientos setenta y cinco, del 15 de noviembre de 2001, donde Enrique Facundo Arrigutti aparece vendiendo a su hijo Enrique Mario Arrigutti, el bien inmueble en cuestión y la copia de la señalada “Manifestación” de fs. 31/32, no pueden ser tratados como compartimentos estancos, sino que deben ser sometidos a un análisis conjunto, como un todo inescindible.

Digo esto, porque salta como una obviedad, que en esta última convención, los hermanos aceptaron introducir una modificación del acto ostensible, y ello tuvo clara influencia en la pasiva actitud posteriormente adoptada por la actora en torno al ejercicio compulsivo de su derecho. Esto, porque es lógico que luego de suscrito el documento, la demandante reposara en la confianza que su expectativa hereditaria sería respetada por su hermano. Como después se explica con más detalle, su inclusión en la compraventa no es más que un ropaje para no tener que desenmascarar la simulación del primer acto. Puesto que lo que realmente subyace a dicho acuerdo, es el compromiso de respetar la igualdad entre los herederos cuando se produjera el deceso de los progenitores, en un todo de acuerdo con la voluntad del padre de los interesados, a instancias del cual se



celebrara, sentimiento que era compartido por su esposa, y que además se atiene a lo que prescribe la ley en la materia. Ese es el verdadero acuerdo simulatorio que da nacimiento al documento. Tal convenio, por como fue redactado, también repercute en la interpretación del instituto de la prescripción, y exige por ello de un profundo estudio, lo cual justifica aún más el temperamento propiciado.

Con este enfoque, que involucra ambos documentos en un análisis global, sujetos a una interpretación armónica, considero que, a los fines del cómputo del inicio del plazo de prescripción, la accionante debe ser emplazada en la condición de parte. Por cuanto si bien no intervino en esa condición en la compraventa verificada por escritura, sí lo hizo en el aludido pacto, en el cual el hermano, beneficiario de aquella operación, y ella, consintieron en introducir una modificación trascendental a su contenido, a raíz de la instrucción que les diera su padre, de acuerdo con lo ya explicado.

Aclaro esto, porque como es sabido, el límite inicial del plazo de prescripción de la simulación requiere distinguir si la acción es ejercida por las partes o por un tercero. Entre las partes el término se inicia cuando uno de los aparentes titulares del derecho hubiese intentado desconocer la simulación, según lo dispone el segundo párrafo agregado por la ley 17.711. Sería el caso de que el dueño ficticio que intervierte su título y comienza a comportarse como verdadero propietario, o intenta vender la cosa que en realidad no le pertenece porque es sólo un testafarro. No se trata, de un caso de acción imprescriptible, sino de una acción que tiene un límite inicial de prescripción diferente (ver López Herrera, Edgardo: “Tratado de la prescripción liberatoria”, p. 158).

Para comprender además las circunstancias del caso, es importante tener en cuenta la doctrina elaborada en torno a lo que dispone el art. 3953 del Código Civil. No existe ninguna posibilidad de prescripción sobre derechos cuya adquisición depende de un hecho futuro o incierto y que por lo tanto no han dejado de pertenecer al patrimonio de su





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

titular. La calidad de heredero y por lo tanto la facultad de ejercer derechos como tal, se obtiene desde la muerte del causante, nunca antes, por cuanto resultan meras expectativas ajenas a cualquier actividad judicial. (AREAN, B., en BUERES-HIGHTON, Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial, t. 6 B, ps. 593/594; SALAS-TRIGO REPRESAS, Código Civil Anotado, t. 3, ps. 290/291; Cifuentes-Sagarna: “Código Civil Comentado y Anotado”, t. VI, p. 355).

Una de las aplicaciones de la regla *actionis nondum nata non praescribitur* se encuentra en las disposiciones de los artículos 3953 a 3955, en donde el Codificador ha legislado lo relativo a la prescripción de los llamados "derechos eventuales". Esto es, derechos susceptibles de nacer de una circunstancia determinada, pero sin que la producción de tal evento entrañe con entera necesidad la atribución de la ventaja patrimonial contemplada; como sucede, verbigracia, con los derechos que se reconocen a los presuntos herederos de una persona, siempre que la sobrevivan y puedan recoger su herencia. Quedan comprendidos en el artículo ante todo los derechos que sólo pueden reclamarse en calidad de heredero, o sea, como titular de una herencia que aún no se ha abierto, como pueden ser: la acción de reducción, la de colación contra otros coherederos y la de simulación para impugnar actos del causante que puedan lesionar la legítima de los herederos forzosos (ver Félix A. Trigo Represas-Roberto Malicia en Código Civil de la República Argentina, Explicado”, t. V III, ps. 827/9).

En la contestación a la excepción de prescripción, en el sentido expuesto, cita la demandante con acierto que la Excma. Cámara ha dicho que los legitimarios carecen de acción para impugnar por simulación los actos ficticios del causante mientras éste viva, porque hasta ese momento sus prerrogativas sólo son simples expectativas, en la medida que la efectividad de su derecho depende de muchas circunstancias. La ley no admite que una persona que se cree con derecho a una herencia futura pueda realizar actos referidos a ella (arts. 3311 y 1175 Cód. Civil anterior),



ni tampoco puede impedir que el eventual transmitente de derechos hereditarios en su favor realice actos de disposición de bienes. Si durante la vida del autor de la sucesión el futuro heredero no tiene derechos sobre el patrimonio de este, tampoco tendrá acción para interferir en su gestión. Es la muerte -y la consiguiente apertura de la sucesión (art. 3282 C.C. anterior)- la que inviste al heredero de legitimación para atacar los actos celebrados por el causante en vida y es a partir de allí que comienza a computarse el término de prescripción (conf. CN Civil, Sala G, Boggero Marta E. c/Fionda José y otros, 8/10/2002, LL 2003-D, 174, Cita online AR/JUR/5267/2002; fallo donde también se cita otro precedente de la misma Sala del 25/9/80, publicado en ED 91-308; ver también Beatriz Escudero Quintana, "Prescripción de la acción de simulación respecto de terceros", Cuadernos Universitarios. Publicaciones Académicas de la Universidad Católica de Salta, vol. 7,2014: 7-17).

Lo explicado, conjuntamente con los lineamientos jurídicos precedentes, sirven para demostrar el contexto fáctico y jurídico en que se encontraba la actora cuando suscribió la mencionada manifestación, que ella misma califica también como simulada, porque nunca existió la compraventa celebrada con el padre más que en un plano ficticio. Sus legítimas expectativas a partir de la suscripción de la escritura objetada quedaron bajo grave amenaza, expuestas a un serio riesgo. Máxime si se toman en cuenta las actitudes observadas por su hermano, que lógicamente debieron minar su confianza y la de su madre. Enterada de la situación, la demandante quedó así sumida en una encerrona, en una situación que le planteó una opción de hierro. O suscribía el mencionado instrumento privado, o debía soportar estoicamente hasta que se produjera el fallecimiento de su progenitor para accionar por simulación. En tal contexto, resulta humanamente comprensible la actitud que adoptara, en un desesperado intento por munirse siquiera de algún elemento de juicio que protegiera sus eventuales prerrogativas a que el inmueble integrante del futuro acervo sucesorio se distribuyera con su hermano por partes iguales





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

(arts. 3565 y concordantes del Código Civil y 2426 del Código Civil y Comercial de la Nación).

Como bien lo precisa en su expresión de agravios, ella carecía en 2001 y 2002 de la facultad para consentir, oponerse o impugnar la transferencia simulada de la cual no fue partícipe, y menos aún la legitimación activa para accionar en post de proteger su derecho sucesorio en expectativa. Su padre y su madre estaban vivos y la mera expectativa a la herencia futura no le otorgaba a Silvia en aquella época derecho o acción que pudiera ejercer para oponerse a la venta ficticia realizada por su padre y/o proteger su expectativa sucesoria sobre el departamento. El Código Civil de Vélez Sarsfield era categórico en tal sentido. Prohibía terminantemente aceptar o repudiar herencias futuras (art. 3311) y celebrar toda clase de pactos de cualquier naturaleza sobre ellas (art. 1175).

Concuerdo con lo que señala la accionante en cuanto a que la única conjetura jurídicamente válida que puede extraerse de la firma de la “Manifestación”, es la intención del padre de Silvia de proteger la expectativa hereditaria de su hija. Que ese fue el objetivo que con dicho instrumento privado se pretendió salvaguardar, resulta indubitable. Fluye prístino de todos los elementos de juicio que la causa ofrece, en particular del muy claro testimonios de José Miguel Bravo, ingeniero agrónomo, que trabajaba para la empresa del padre de la actora, quien evidenció en su declaración un conocimiento profundo y prístino de la finalidad perseguida con la primera compraventa y luego con el citado instrumento privado. Incluso como lo sostiene la actora en su presentación ante esta alzada, rectamente interpretado, esto resulta también corroborado por lo declarado por su hermano en sede penal, cuando en referencia la citada “MANIFESTACIÓN” explicó *“que el contenido del mismo refleja lo que él había charlado con sus padres; siendo que había arreglado ello.”*

Lo señalado, siempre respaldado en la versión de los hechos expuestos en el escrito introductorio de la instancia, me lleva a concluir que en el acuerdo simulatorio global del que vengo hablando, que incluye



el mencionado acto jurídico volcado en la escritura y el instrumento privado en cuestión, enderezado a modificar el contenido del primer acto, aunque con el señalado alcance, forzada por las circunstancias, la actora participa del mecanismo. Todo lo cual me convence de reiterar que la norma particular que corresponde aplicar para decidir las excepciones de prescripción interpuestas es el art. 4030 del Código Civil, pero adaptada a las innegables peculiaridades que el caso exhibe. En esa senda, conforme lo analizado, como dije, considero que la actora debe ser emplazada en la condición de parte y no de tercero a los exclusivos fines de este instituto, lo cual me lleva a concluir que el comienzo del cómputo de la prescripción debe ubicarse en el caso en el momento en el que su hermano, aparente titular del dominio pleno en la escritura citada expresó su propósito de desconocer la simulación, representado en el caso por la venta del inmueble en cuestión por escritura pública escritura N°90, F°236, del 18 de junio de 2015 al aquí demandado, Enrique Alejandro Stad.

Como se ha resuelto, el punto de partida de la prescripción entre partes en la simulación es el momento en el que el propietario aparente, se alza contra la convención oculta y pretende transformar el acto simulado en un acto efectivo es decir cuando exterioriza la voluntad de darle al acto efectos reales (ver Cifuentes-Sagarna: “Código Civil, Comentado y Anotado”, t. VI, p. 615 y jurisprudencia allí citada).

Es con ese acto, que el familiar demandó se alza contra la convención oculta, que tenía como clara finalidad proteger la igualdad hereditaria entre los hijos del causante, aquí actora y demandado, y diluir de esa forma los perniciosos e ilícitos efectos futuros de la compraventa simulada. El contenido de la citada MANIFESTACIÓN fue un mecanismo legal pergeñado por el padre de las partes para la consecución de ese fin. Que a su vez, llevó consuelo y protección a la demandante, que enterada del contenido de la mentada escritura, con ese elemento en la mano, de acuerdo a lo que verosíblemente puede entender una mujer en la situación en la que ella se encontraba cuando lo suscribiera, alejada de los negocios





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

familiares, incorporó el derecho a que cuando se produjera el deceso de sus padres, su hermano acatará la obligación que asumiera de transmitirle por escritura pública la indicada porción indivisa del 50 %, en pleno resguardo del igual derecho hereditario que nuestro ordenamiento contempla para los herederos forzosos como las partes de este juicio, que ninguno de los progenitores tuvo el real propósito de alterar en favor de alguno de ellos y en desmedro del otro. Además del impedimento jurídico esbozado, en vida de los padres, también mediaba un impedimento moral de reclamar la escrituración sobre el mencionado porcentaje del bien. El pacto, que contó con el consentimiento de ambos otorgantes, responde a esa prístina razón de ser: neutralizar los efectos ilícitos que el acto ostensible de la escritura pública indefectiblemente habría de provocar una vez acaecido el fallecimiento de los progenitores.

Nuestro régimen sucesorio se pronuncia en favor de la igualdad entre los hijos. Ante la concurrencia de más de uno a la sucesión del causante, impone distribuir el acervo por cabeza y por partes iguales. Esto era así antes, durante la vigencia del ordenamiento anterior derogado (art. 3565 del Código Civil) y es resuelto del mismo modo ahora, en el Código Civil y Comercial de la Nación (art. 2426).

Como se señala, el primer orden sucesorio corresponde a los descendientes. Si a la muerte de una persona le sobreviven hijos, éstos irán a recoger la herencia por ser los parientes más próximos dentro del primer orden: suceden por derecho propio. Cada uno de esos hijos es llamado al todo de la herencia por ser sucesores universales y entre ellos recibirán por partes iguales, dividirán por cabeza (ver Marcos M. Córdoba en Lorenzetti, Ricardo Luis: “Ob. cit”, t. X, p. 823).

Esa inveterada inteligencia que es forzoso asignar en la materia al ordenamiento civil derogado, y ahora al nuevo, signada por la más estricta igualdad, es la que los progenitores se propusieron no alterar. Y como dije, esto es indubitable, la tutela de ese interés amenazado por la cuestionada primera compraventa, es lo que subyace y explica la llamada



“MANIFESTACIÓN”, que contó con el consentimiento de ambos hermanos. A eso se reduce el acuerdo simulatorio oculto detrás de ese pacto enderezado a modificar el contenido del acto notarial.

En función de ello, dado que entre la señalada segunda escritura y la fecha de interposición de la demanda por nulidad de la primer compraventa contenida en la escritura pública objeto del ataque (ver fecha del cargo de fs. 116 vta.), no transcurrió el lapso de dos años que el art. 4030 arbitra, las excepciones de prescripción deducidas no podrán tener favorable acogida. Mucho menos el plazo puede considerarse expirado si se tomará como referencia el momento en el que la actora accedió al conocimiento de la enajenación del inmueble perpetrada por su hermano al otro accionado en este juicio.

En lo que hace a los gastos causídicos, considero que corresponde en el caso prescindir del resultado y del criterio objetivo de la derrota como base de la imposición, con sustento en la última parte del art. 68 del ordenamiento ritual, y hacer mérito de las muy especiales circunstancias que rodean el tema, la extrema dificultad de la cuestión jurídica debatida, y sus innegables peculiaridades, que autorizan calificarla como una cuestión dudosa de derecho (ver Fassi, Santiago C.: “Código procesal Civil y Comercial, Comentado”, t. 1, ps. 266/7 y jurisprudencia allí citada).

Por lo que propicio imponer en el orden causado las costas vinculadas con el rechazo de las excepciones de prescripción interpuestas.

III. Nulidad de la compraventa instrumentada por escritura pública n° 2975.

Decidido ello, en la sentencia objetada, se tuvo por acreditado el conocimiento por parte de todos los intervinientes del acto en cuanto a que el inmueble se “enajenaba” a nombre del hijo varón de Arrigutti, pero en realidad resultaba adquirente también, respecto del 50%, la aquí actora. Se destaca allí que incluso ésta última prestó expresa conformidad mediante el documento cuya copia acompaña como prueba documental.





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

Por lo tanto, sostuvo la jueza, si se interpretara, conforme la normativa y doctrina analizada, que nos encontramos frente a una simulación relativa (puesto que el *tradens* tenía conocimiento del acto) no advierto cuál sería el interés por parte de la accionante en lograr la declaración de nulidad del negocio del cuál fue partícipe, puesto que en realidad su único perjuicio recae en la venta posterior que realizara su hermano respecto de su porcentual indiviso.

En otras palabras, reflexionó, interesa poco a los fines prácticos de esta litis desentrañar si la compraventa efectuada de padre a hijo fue real o constituyó una suerte de adelanto de herencia que también beneficiaba a la accionante a través del mandato oculto acordado en el contradocumento.

Reputó que la actitud observada de parte de la actora, quien durante veinte años nada hizo para lograr la escrituración del porcentaje del inmueble a su nombre, pese a que el contradocumento así lo preveía expresamente, resulta demostrativa de la falta de perjuicio que esa situación le causaba.

Así, concluyó la Magistrada, al haber prestado la actora su expresa conformidad con la celebración de la compraventa y teniendo en consideración que no se advierte perjuicio alguno respecto de terceros, juzgó que no se encuentra legitimada para pretender su nulidad, por lo que a efectos de desentrañar el verdadero emplazamiento patrimonial del porcentual correspondiente al bien reconocido debió entablar una acción conforme a las reglas del mandato contra quien se resistió a retransmitirle el bien adquirido (conf. artículos 1904, 1909, 1911 y 1929 del Código Civil (conf. Cámara, Héctor, “Simulación en los actos jurídicos”, Buenos Aires, 1944, página 128, § 34; Cariota Ferrara, L. “La inscripción de bienes a nombre ajeno y mandato sin representación”, G. I. Turín, t. 102, pág. 775).

Como corolario de todo ello, consideró que la primera compraventa celebrada entre Enrique Facundo Arrigutti y su hijo Enrique Mario resulta plenamente válida, puesto que, lo reitera, no se advierte la



ilicitud invocada por la accionante, quien tenía conocimiento del acto y prestó su expresa conformidad a través de un contradocumento firmado con posterioridad.

De ese razonamiento se queja la actora Silvia Arrigutti, en primer lugar, porque sostiene que no fue “*partícipe*” de la primera simulación. El acto fue llevado a cabo por Arrigutti padre e hijo. Ella no tuvo ninguna intervención en el otorgamiento de la escritura del 15 de noviembre de 2001.

En segundo lugar, se funda en que se enteró de la venta después de que ella fue consumada. Nadie en el proceso alegó ni, menos aún, probó, que estuviera en conocimiento del hecho antes o simultáneamente a su ejecución. Postula, que la circunstancias de que no haya participado en la escritura como adquirente en conjunto con su hermano, y que la “Manifestación” del 8/11/2002 se haya firmado recién un año después del acto escriturario, son evidencias contundentes de que la actora fue enterada de la simulación mucho después de haber sido consumada. De lo contrario, el contradocumento hubiera sido simultáneo a la escritura, y no un año posterior, o hubiera figurado en la escritura como adquirente en conjunto con su hermano Enrique.

En tercer lugar, critica que en la sentencia apelada se califica el supuesto como de simulación relativa, puesto que reputa que es un claro caso de simulación absoluta. Argumenta en tal sentido, con cita del art. 956 del Cód. Civil de Vélez, que la compraventa entre Arrigutti padre y Arrigutti hijo, cuando se celebró, nada tuvo de real. No hubo ninguna verdadera compraventa, ni donación encubierta, ni nada. No fue empleada para dar a un acto jurídico oculto una apariencia que oculta su verdadero carácter. No se pagó ningún precio. Se aparentó un acto totalmente falso, que nada tuvo de verdadero, con el único y exclusivo propósito de conseguir el préstamo hipotecario del Citibank. Solo un año después, con la firma de la “Manifestación” apareció todo lo demás.





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

Admite que es verdad lo sostenido en el pronunciamiento recurrido en cuanto a que no hizo nada durante veinte años para lograr la escrituración de la mitad del inmueble. Pero explica que ello no ocurrió por la “...*falta de perjuicio que esa situación le causaba...*”. Afirma que la inferencia de la sentencia es incorrecta. La verdadera razón es otra: sus padres estaban vivos y habitaban el departamento del que eran en verdad sus dueños más allá de la apariencia creada. Lo cual era bien sabido por toda la familia. Para ella simplemente no había llegado todavía el momento de heredarlos. Nunca reclamó antes la transferencia de la mitad del departamento por la sencilla razón de que a su entender no era lo correcto. Sus padres, verdaderos dueños del departamento, aún vivían en él. Refuerza que siempre fue leal a sus padres, honesta y coherente. No así, en cambio, su hermano Enrique, cuyos actos exhiben todo lo contrario. Se vio obligada a accionar cuando ya muerto su padre, pero con su madre todavía viva y habitando el departamento, Enrique hijo pergeñó y puso en práctica la segunda y artera transferencia simulada de 2015.

En la hipótesis de simulación absoluta, las declaraciones simuladas exteriorizan de manera aparente el consenso de un contrato que resultaría perfecto. Dado el carácter dispar de las voluntades, las que se han expresado excluyendo la voluntad negocial de su contenido para lesionar a terceros, no existe genuino consenso. Y tras la virtual apariencia, subyace la intencionalidad en las partes de no dar inicio a ninguna relación jurídica y por ello el contrato simulado será ineficaz, pues los presuntos otorgantes han desprovisto de toda virtualidad a las declaraciones que se emiten (Gagliardo, Mariano: “La Compraventa Simulada y La Que Encubre Una Donación”, Laley online).

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



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

En la regulación actual (art. 334 de CCCN) se consagra el efecto propio de la simulación relativa: la plenitud de efectos del acto real siempre que no sea ilícito ni perjudique a un tercero. Es la misma solución del Código Civil derogado (art. 956), aunque con un agregado requerido por la doctrina: para que el acto real produzca la plenitud de sus efectos es menester que reúna todos los requisitos propios de la categoría a la que pertenece (forma, capacidad, objeto, causa, etc.). La norma extiende esas disposiciones a las cláusulas simuladas, con sustento en el principio de conservación del negocio y consecuentemente la vigencia residual de las cláusulas no simuladas. Como se puede ver, en la simulación relativa, en el derogado y en el actual ordenamiento, hay dos actos: el simulado (negocio aparente), que es el destinado a aparecer solo exteriormente; y el disimulado (negocio ocultado), que es el que contiene los efectos jurídicos realmente queridos por las partes, los que junto con el acuerdo simulatorio. Se ha de tener en cuenta, por ende, no solo el negocio simulado, sino también el disimulado (ver Alterini, Jorge H.: “Código Civil y Comercial, Comentado”, t. II, p. 742).

En resumidas cuentas, en el Código de Vélez, el art. 956 define la absoluta y el art. 955 la relativa. En la primera las partes no tienen la intención de celebrar el negocio, pero aparentan hacerlo; tras de la apariencia no hay negocio. En la relativa hay un negocio aparente, que esconde otra realidad comercial verdadera pero distinta (Ver Cifuentes-Sagarna: “Ob. cit.”, t. II, p. 160).





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

Sentado ello, cabe comenzar por señalar que el carácter lícito o ilícito de la simulación depende del fin para el cual se la emplea. En sí misma es neutra, ni buena ni mala: es incolora (conf. LLambías, Jorge Joaquín: “Código Civil Anotado”, t. II-B, pág. 126).

En cuanto a la de carácter ilícita, vale resaltar que, si bien la mayor parte de la doctrina considera al acto simulado como “inexistente”, en nuestro ordenamiento jurídico, la simulación aparece tratada como generadora de una acción de nulidad o anulación (arts. 1044 y 1045 del Código Civil), de carácter relativo (arts. 4030 y 1047/8 del Código Civil).

Dicho lo cual, resulta oportuno precisar que conforme la mayoría de la doctrina, entre los elementos del negocio simulado, además de la contradicción consciente entre la voluntad interna y la declarada y el propósito de engañar, se encuentra el acuerdo de partes que le sirve de causa. Es condición primordial para la simulación la conformidad de todas las partes contratantes. No basta que alguna manifieste la declaración en desacuerdo con su íntimo pensamiento, sino que es imprescindible que el otro contratante formule la suya igualmente fingida y en inteligencia con el primero. La ficción supone una relación bilateral entre los que efectúan el negocio, quienes cooperan juntos en la creación del acto aparente, en la producción de la falsa imagen constitutiva del acto simulado (conf. Bueres – Highton: “Código Civil...”, t. 2B, p.626).

A su vez, la pretensión de declaración de simulación –siempre que ella sea ilícita- puede ser ejercida por los terceros, es decir, por personas que no han concurrido en el carácter de partes al otorgamiento del acto simulado, pero a quienes este acto perjudica (conf. Durigón, Claudia Cecilia: “Acción de Simulación”, pág. 52).

En cuanto al régimen de la prueba aplicable en la simulación, es distinto para las partes y los terceros. Estos se encuentran legitimados para denunciar la simulación ilícita, en procura de su interés y pueden valerse de cualquier medio probatorio; ya que no puede exigírseles la acreditación directa, inequívoca y concluyente, porque cuando la



simulación es realizada para perjudicar a terceros se la procura rodear de todas las apariencias de realidad, ocultando indicios comprometedores.

De allí que la prueba indirecta sea admitida y las presunciones adquieran importancia singular, ya que a modo de conclusión probabilística sobre hechos que en determinadas circunstancias se dan como ciertos y probados, resulta fundamental en juicios de esta naturaleza.

En la misma línea, se ha dicho que cuando se trata de terceros, la comprobación de la simulación de los actos jurídicos puede efectuarse por todos los medios de prueba legalmente previstos. La amplitud de este temperamento se explica, porque como lo señalaba Salvat, ellos se han encontrado en la imposibilidad de procurarse una prueba escrita (ver Iturraspe, Jorge Mosset: “Contratos simulados y Fraudulentos”, t. I, p. 321, con cita del nombrado autor), circunstancia que justifica abrirles las compuertas para que en materia probatoria puedan desenvolverse con la más entera libertad, sin otras limitaciones que las que menciona el art. 378 del Código Procesal.

En este esquema de libertad en la elección de los medios de prueba, dejando a un lado las teorías más extremas, que lisa y llanamente aluden a una inversión de la carga de la prueba en casos de simulación, adhiero al criterio que en la materia sostiene que es obligación de quien demanda la simulación de un acto jurídico, aportar la prueba que convenza de la verdad de lo que afirma, pero también el demandado debe producir la prueba de descargo pertinente, tratando de convencer de la seriedad y honestidad del acto en que intervino. El demandado por simulación tiene la obligación moral de aportar la mayor suma de antecedentes para llevar a la conciencia del juez la convicción de la licitud de los actos sospechados, demostrando así buena fe y el sincero propósito de contribuir a la averiguación de la verdad. Esto es así, al punto que nuestra jurisprudencia ha destacado que importa una presunción de la existencia de la simulación, la conducta reticente de los demandados en materia de prueba de descargo





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

(conf. Mosset Iturraspe, Jorge: “Contratos simulados y fraudulentos”, t. I, págs. 289/91, con cita del fallo de la CNCiv, Sala F, E.D. 45-393).

En esta orientación, se ha resuelto que si bien la regla consistente en que el *onus probandi* incumbe al actor es aplicable a los supuestos de simulación, ella no puede ser llevada al extremo de exigirle la prueba de un hecho negativo. El principio *actor incumbit probatio* no significa, en materia de simulación, que la parte demandada pueda limitarse a la negativa de la pretensión, debe concretar su propia resistencia y producir la prueba de descargo pertinente, tratando de convencer acerca de la seriedad y honestidad del acto en el cual intervino (STJ de Corrientes, 8/9/96, con comentario de Saux, cit en Mosset Iturraspe, Jorge: “ob. cit”, pág. 282).

Acuña Anzorena que estudió la naturaleza de la acción de simulación, señala que a ésta se la intente por uno de los contratantes o un tercero, el objeto es una declaración judicial de que el acto que se dice realizado lo es sólo en apariencia, que no existe acto alguno si la simulación es absoluta; o que el acto verdadero no es el aparente, sino otro distinto de aquél, ya en su naturaleza, ya en sus cláusulas, ya en las personas que en realidad intervienen si la simulación es relativa. En suma: si la simulación fue absoluta, el estado de cosas debe volver a la situación que tenía antes de la celebración del negocio jurídico; en otra perspectiva si la simulación fuese relativa, la veracidad del acto que era disimulado, determina que aquél produzca los efectos jurídicos respectivos (ver Acuña Anzorena, A: “La simulación de los actos jurídicos”, ed. Jesús Méndez, Buenos Aires, 1936, p. 70; Gagliardo, Mariano: “Simulación jurídica”, p. 199).

Sentado ello, es normal que quien acciona por simulación exprese o alegue la *causa simulandi* al promover la demanda; que lo haga de un modo explícito o implícito. Cuando esa mención, se haga con claridad, y el motivo indicado se muestre como razonable, “serio, importante y contemporáneo al acto impugnado”; cuando, por ende, la



pretendida ficción no sea ilógica y carente de todo posible sustento y las probanzas den verosimilitud a la causa simulandi expresada, la misma constituye un indicio fundamental. Normalmente el indicio de causa simulandi se inserta entre los demás indicios. Un tribunal español ha destacado que "si se llega a establecer la causa simulandi la prueba marchará más expedita y segura, al ser, como es, un preámbulo para iniciar el camino de la prueba de la simulación, sirviendo como hilo conductor para guiar al juez a través del laberinto de los hechos y orientarlo". La *causa simulandi* no sólo sirve para explicar el acto, sino que, por sí, constituye también una presunción (ver Iturraspe, Jorge Mosset: `Contratos simulados y Fraudulentos`, t. I, ps. 319), con cita de CNCiv., sala D, L. L. 93-142; CNCiv., sala A, L. L. 84-170; Audiencia T. La Coruña, g. N° 150 de 1971).

Con estas precisiones, vale destacar que, en el escrito introductorio de la instancia, como ya lo señalara, se afirma con seguridad que padre y hermano de la demandante concretaron la operación de venta simulada con la finalidad de obtener el préstamo otorgado por el Citibank N.A., para aplicarlo a paliar las dificultades financieras que en ese tiempo aquejaban a la fábrica de pulverizadores denominada "Agroefac S.A.", de su progenitor, donde también se desempeñaba su hermano.

A su vez, de acuerdo con lo que se relata en la demanda, como ello en el futuro podría afectar el derecho hereditario de la aquí actora, con la finalidad de preservar la igualdad entre los hermanos y que como consecuencia de ello el departamento a la postre quedase a nombre de los dos hijos por partes iguales, se suscribió a instancias del padre la mencionada MANIFESTACIÓN. Conforme lo ya explicado "ut – supra", esa es la causa *simulandi* identificada en la demanda, para explicar este último acto.

Precisado ello, en cuanto a la prueba relevante, el 5/5/2021 declara Francisco Daniel Puigari, quien reconoció conocer a la actora por ser la hermana de Enrique, que fue compañero suyo del colegio. Fue el





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

escribano que intervino en la operación de venta del departamento de la calle José Hernández que hizo Enrique Facundo Arrigutti a su hijo con un préstamo del Citibank. Respecto del documento agregado a fs. 31/32 manifestó que la fotocopia de su sello y su firma están incompletos. Indica que era un documento privado cuyas firmas parecían que habían sido certificadas por su parte pero no podía asegurarlo por tratarse de una copia.

En su testimonio explicó que el préstamo del Citibank era para afrontar problemas financieros que tenía Arrigutti padre en su empresa. Si bien negó que la compraventa fuera un acto simulado, puesto que existió el pago de un precio y que en la compraventa estuvo la plata y se pagó, que ello ocurrió en las oficinas del Citibank, en otra parte admitió saber de los problemas financieros del padre por conversaciones previas y que en cuanto a que la solución era vendiendo el inmueble mediante una hipoteca, ya que según explicó los préstamos en ese momento en dólares se otorgaban solamente para la compra de inmuebles, entonces se presentó Arrigutti hijo como solicitante del préstamo y se efectuó la hipoteca, que ignora después quien terminó pagando el préstamo, que entiende que con posterioridad los padres siguieron viviendo ahí por comentarios de su hijo.

Sobre el tema, se destaca la declaración del testigo José Miguel Bravo (v. solapa de documentos digitales), quien manifiesta ser ingeniero agrónomo, que conoce a la actora por ser la hija del presidente de la empresa, que la conoce hace 25 años aproximadamente y al demandado Arrigutti por la misma razón, aclara que trabajó para la empresa de Arrigutti padre. Indicó que declaró en Comodoro Py que la empresa, hace 20 años estaba en un mal momento financiero y entonces Enrique Facundo (el presidente) quería sacar un préstamo, pero como era un hombre grande lo dejó en manos de su hijo y para que éste pudiera hacer la tramitación pusieron en garantía el departamento de la calle José Hernández, que para poder hacer eso ante escribano público no sabe si le donó, le vendió o le cedió ese departamento. Refiere que hablando con Arrigutti padre (porque eran muchos años de trabajar juntos) el testigo le dijo que eran un disparate



porque al tener dos hijos quedaba la hija afuera de la posible herencia el día de mañana de ese departamento, a lo cual le respondió que no se hiciera problema porque iba a redactar un contradocumento de tal manera que fuera algo provisorio. Agrega que aparentemente se firmó esa escritura a nombre de Enrique Mario y el crédito se consiguió, que cuando se acreditó la plata, se firmaron cheques, una parte se la llevó la señora Aída Faragasso, otra parte se la llevó el marido de Silvia Arrigutti que trabajaba en la empresa en ese momento y la tercera parte se la llevó Enrique Mario, y a su vez querían echar a la contadora que era una tal Griselda y darle una parte.

Indica que al testigo le estaban debiendo seis meses de sueldo y pensó que tenía que conseguir algo de esa plata, porque esa plata en la fábrica no quedó nunca, se la llevó la familia. Inclusive Enrique Mario se llevó un regio cheque para sus deudas. Que en ese momento creyó que le iban a pagar con ese préstamo, pero nunca vio un peso. Dice que el departamento finalmente quedó a nombre de Enrique Mario y que el crédito salió y lo tuvieron que pagar en la empresa, que cree que eran U\$S 120.000, que nunca más, que luego la empresa cree que se fundió.

Reconoció la declaración de fs. 287 que se le exhibiera (en sede penal) y preguntado de dónde provino el dinero con el cual se pagó el crédito hipotecario, respondió que con la empresa que le costó sangre, sudor y lágrimas, pero esa plata en la empresa no quedó, se la llevaron la mujer de Arrigutti, Enrique Mario, la contadora y el marido de Silvia, Jorge Terrile, ese crédito se dividió en cuatro personas, pero el crédito lo pagó la empresa. Al ser preguntado por la primera escritura, se enteró que lo iban a hacer y que se había firmado, tampoco sabe si se firmó el contradocumento. Según Arrigutti padre le dijo que se había firmado. Que la encargada de los pagos era la parte contable, que cree que no quedó nada además de los cheques que mencionó.

En la aludida declaración en el otro Fuero, sobre este costado, había precisado, que el día que otorgaron el crédito, concurren a la





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

empresa su hijo Mario y la mujer de Facundo y ambos se llevaron un cheque, con una parte del crédito hipotecario. Agregó que ninguno de ellos trabajaba en la empresa, lo que lo llevó a conjeturar que había sido un crédito personal. Añadió que había quedado un plus de ese dinero y con el mismo, saldaron deudas que tenían con la contadora de la empresa, la Sra. Griselda y con el ex marido de la Sra. Silvia Arrigutti, el Sr. Terrile.

El argumento empleado en la sentencia de primera instancia para denegar legitimación a la actora para reclamar la nulidad de la compraventa volcada en la primer escritura señalada, basado en que ella prestó expresa conformidad con la celebración de esa operación a través de la “Manifestación” incorporada al indicado instrumento privado, y en considerar que no se verifica perjuicio alguno respecto de terceros, para su correcta solución debe ser examinado desde la óptica del instituto del acuerdo simulatorio. Ello traerá luz sobre este aspecto de la decisión que la recurrente crítica.

El primer paso en la simulación (aparentar) o en la disimulación (ocultar), según cual sea el punto de observación, está dado por el acuerdo simulatorio. Se trata de un verdadero negocio jurídico bilateral, un verdadero contrato. Como tal, tiene una preeminencia lógica y cronológica en la estructura de la simulación. El contenido del acuerdo es establecer cuál es el alcance jurídico efectivo que deben tener las declaraciones emitidas simultánea o sucesivamente por las mismas partes para formar el negocio simulado, lo cual pone en evidencia que se trata de un negocio de índole constitutiva (ver Mosset Iturraspe, Jorge: “Ob. cit.”, t. ps. 49/52).

Visto el tema desde esta óptica, que constituye la verdadera piedra de toque de la figura de la simulación, es forzoso conceder que le asiste razón a la apelante cuando sostiene que no fue “partícipe” de la primera simulación. El acto fue llevado a cabo por Arrigutti padre e hijo, sin que se verificara ninguna intervención de su parte en el otorgamiento de la escritura del 15 de noviembre de 2001.



Ella se enteró de la venta después de que fue consumada y es verdad lo que sostiene en punto a que nadie en el proceso alegó ni, menos aún, probó, que estuviera en conocimiento del hecho antes o simultáneamente a su ejecución. Como bien lo argumenta, la circunstancias de que no haya participado en la escritura como adquirente en conjunto con su hermano, y que la “Manifestación” del 8/11/2002 se haya firmado recién un año después del acto escriturario, son evidencias contundentes de que la actora fue enterada de la simulación mucho después de haber sido consumada. De lo contrario, el contradocumento hubiera sido simultáneo a la escritura, y no un año posterior, o hubiera figurado en la escritura como adquirente en conjunto con su hermano Enrique.

No alcanza para ensombrecer esta interpretación lo que postula la escribana, porque en sede penal, el ingeniero cuando declaró fue claro al señalar que el día que otorgaron el crédito, concurrieron a la empresa su hijo Mario y la mujer de Facundo y ambos se llevaron un cheque, con una parte del crédito hipotecario. Fue posteriormente, con un plus de ese dinero que saldaron, entre otras, la deuda que tenían con el ex marido de la Sra. Silvia Arrigutti, el Sr. Terrile. De donde extraigo que no podría afirmarse que éste último extrajo de ello el conocimiento del mecanismo por cual se obtuvieron esos fondos que se utilizaron para desinteresarlo, porque no estuvo presente en esa oportunidad, ya que el pago de lo que le debían se concretó con posterioridad.

Estos argumentos, a mi modo de ver resultan atendibles por cuanto reflejan la realidad de lo ocurrido, que patentiza que si bien la accionante se incorporó como una verdadera parte en el proceso simulatorio globalmente considerado al suscribir este último instrumento, como ya se lo explicara, esa secuencia comprende dos acuerdos simulatorias diferentes, celebrados por distintas partes -en el primer acto padre e hijo y en el posterior los hermanos entre sí- con finalidades disímiles, que también esconden intenciones ocultas diversas.





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

En el caso de la venta del inmueble del padre al hijo por escritura pública, tuvo por clara finalidad transferirle el dominio a este último de manera ficticia, para burlar el fin previsto por la línea de crédito bancaria, que todo parece indicar, estaba orientada a brindar asistencia económica a quienes pretendían acceder a una vivienda única. Ello para conseguir fondos que serían empleados para paliar la crisis económica de la empresa que explotaban, lo que a juzgar por lo que surge del muy claro testimonio rendido en la causa por el nombrado ingeniero, quedó a la postre desvirtuado, por cuanto los fondos se terminaron distribuidos entre las personas que allí se mencionan, y fue la empresa la que finalmente terminó haciéndose cargo del pago de las cuotas del mutuo de dinero hipotecario. Este último aspecto, de todos modos, no es más que un motivo particular, sin relevancia causal, que carece por ello de trascendencia jurídica. Lo menciono solo a título ilustrativo con el propósito de dejar al descubierto de manera cabal la forma en que se hilvanaron todos los detalles hasta redondear lo realmente acontecido.

Ahora bien, advertido el padre de que el negocio simulado de rondón devendría ilícito porque cuando él y su cónyuge falleciera, siempre en el entendimiento de que su hijo no se aprovecharía de la simulación en vida de su madre, violentaría el derecho hereditario de su hija sobre el inmueble objeto del negocio ostensible, sugirió insistir en un mecanismo simulatorio, que los hermanos aceptaron. Eso es lo que da nacimiento al segundo acuerdo simulatorio que tiene como protagonistas a los hijos, aquí actora y demandado, que persigue una finalidad bien diferente al anterior, que consiste en respetar la igualdad hereditaria entre ellos sobre el aludido bien. En eso en definitiva consiste el acuerdo oculto que subyace bajo la superficie del instrumento privado en cuestión. El reconocimiento del accionado allí plasmado que el inmueble se compró para sí y para su hermana Silvia Teresa Arrigutti por partes iguales es simplemente la máscara o la vía legal ideada por el progenitor para que en el futuro,



producido el señalado deceso de los verdaderos dueños, la cosa quedará repartida en partes iguales entre los nombrados descendientes.

La violación de este acuerdo, que entre los hermanos apunta a modificar, aunque mediante la prolongación de la figura simulatoria ya empleada, el contenido de la cuestionada escritura, y que tiene como pacto simulatorio el mencionado en el párrafo precedente, enderezado a proteger la igualdad hereditaria entre ellos sobre el importante inmueble, es lo que confiere legitimidad a la actora para petitionar la nulidad por simulación de la primera compraventa. Es que esta última, sin ese complemento, ignorado por su hermano, fallecidos los padres, violenta el señalado objetivo, destacado vehículo para arrasar no sólo con la igualdad entre los herederos que el régimen jurídico anterior y actual proclaman, sino también con todas las normas de orden público que protegen la porción legítima de los herederos forzosos o legitimarios.

Por las señaladas razones, considero que no puede invocarse como valladar de la pretensión de nulidad por simulación ilícita perseguida por la actora, a la llamada teoría de los actos propios, porque por las razones que alimentan mi Voto hasta aquí, le firma de la mencionada “MANIFESTACIÓN” no obsta a la promoción de la aludida acción ni implica entrar en contradicción con ella, desde que lo que este último pacto se propuso defender por designio del padre de las partes de este litigio y de la ley, es el más estricto respeto de la igualdad hereditaria entre los herederos respecto del valioso inmueble, más allá del ropaje con el que se lo hubiera revestido. Digo esto, porque lo que revela la conducta de la actora es al compromiso que subyace tras el contradocumento simulado, de respetar la igualdad entre los herederos, violentada por la mencionada escritura, que el documento privado se enderezó a revertir. No advierto en ese devenir, un accionar contrario a la buena fe que merezca ser neutralizado.

Interpretada así la cuestión, concuerdo con lo aducido en las quejas por la accionante, cuando se explica que el no haber hecho nada





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

durante veinte años para lograr la escrituración a su nombre “... *pese a que el contradocumento así lo preveía expresamente*”, es perfectamente coherente con el actual reclamo de nulidad para obtener, ya muertos sus padres, lo que en derecho le corresponde por vía de herencia.

Definido ello, considero que es verdad que en el acto notarial se volcaron afirmaciones falsas, de acuerdo con lo que la realidad mostrara con posterioridad a su celebración, que claramente contradicen lo que se consignara en el documento. En efecto, como bien se apunta en los agravios de la demandante, en la escritura de compraventa en cuestión, la parte vendedora, vale decir, el padre de la accionante, "manifestó" que a los efectos de cumplimentar lo prescripto por el artículo 14 de la Ley 23.905, declaraba bajo juramento que optaba por aplicar el producto de la venta a la compra de otro inmueble destinado a casa habitación propia (ver folio 000506442, punto 2.b de la escritura). Esta aserción no fue verdadera, ya que el matrimonio, de acuerdo a la prueba colectada, jamás exteriorizó intención alguna de cambiar de vivienda. Luego de la operación cuestionada, ambos continuaron viviendo en el departamento, el padre, hasta su muerte, ocurrida 13 años después, el 27 de agosto de 2014, y la madre también hasta su deceso. Ella misma expresó en un acta notarial a la que me referiré más abajo que no tiene ninguna intención de mudarse o vender.

De la mano de lo anterior, la demandante alude a la falsedad en cuanto al destino de la compra, y aduce en esa senda que en la época en que se hizo la transferencia simulada, 15 de noviembre de 2001, su hermano ya no vivía en el departamento y que nunca se fue tampoco a vivir allí otra vez, luego de la supuesta "compra". Pese a ello, en la escritura figura que el mismo manifestó: "...1) Que el inmueble será destinado a vivienda. 2) Que el préstamo es utilizado para compra de su VIVIENDA FAMILIAR UNICA Y DE OCUPACIÓN PERMANENTE." (ver fs. 23). Reitera que todo es falso. Esto debe correlacionarse con lo declarado en la cláusula segunda, de fs. 16 del instrumento público en cuestión, donde



figura: “ENTERADO el comprador de los términos de esta escritura, otorgada a su favor, manifiesta conformidad y aceptación con la misma, declarando: a) Que se encuentra en posesión material de lo adquirido desde el día de hoy, de plena conformidad, libre de ocupantes y sin oposición de terceros”.

Sobre el punto resulta oportuno señalar que en materia de transferencia de dominio sobre inmuebles existen tres sistemas bien diferenciados. El sistema alemán se caracteriza por exigir la inscripción registral de la operación para que opere el traspaso del derecho real. Es el llamado sistema del "folio real", donde la inscripción tiene efectos constitutivos.

En el derecho francés, el dominio se transmite con la sola voluntad de las partes, sin necesidad de tradición. El contrato de compraventa tiene en dicho sistema esa virtualidad. Por sí solo provoca la transferencia del dominio. No obstante, dadas las severas deficiencias que dicho sistema acarrea en materia de publicidad, por ley, en 1855, se exigió para los inmuebles la inscripción en un registro especial para su oponibilidad a terceros.

En el derecho romano, fuente mediata de nuestro sistema, no era suficiente la sola voluntad de las partes para transmitir la propiedad. Era necesario que esa voluntad se manifestara por signos exteriores, por los cuales el tradens, mediante actos materiales, hacía entrega de la cosa que poseía, con asentimiento del accipiens, que debía recibirla con animus domini.

Siguiendo al derecho romano, Vélez Sarsfield introduce en el Código el principio que expresa: "Antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real" (art. 577, Cód. Civil). Esto es válido para todos los derechos reales que, como el dominio, se ejercen por la posesión.

Tiene, pues, una función constitutiva para todos aquellos derechos reales que se ejercen por la posesión y, entre ellos, para el derecho





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

de dominio. En consecuencia, cuando la cosa se transmite por actos entre vivos (art. 3265), el derecho de dominio no se adquirirá si no hay tradición (efecto constitutivo)

Es un modo de adquirir en forma derivada, lo que significa que para que ella tenga lugar son necesarias por lo menos dos personas: el tradens, que es quien transmite la cosa, y el accipiens, que es quien la adquiere.

Siguiendo a Busso, puede decirse que la tradición es el acto voluntario y bilateral por el cual una persona (tradens) entrega una cosa a otra (accipiens). Por ello, la tradición debe resultar de actos materiales, no siendo suficiente la mera declaración de voluntad en ese sentido (conf. Llambías, Jorge Joaquín: "Tratado de las obligaciones", t. II, p. 66, nota 36). Carecen de relevancia, en este orden, la declaración de las partes volcadas en la escritura pública, que resultan manifiestamente inoperantes, frente al claro contenido del art. 2378 del Cód. Civil. De acuerdo con lo decidido por la jurisprudencia en forma mayoritaria, tales expresiones sólo podrán valer como prueba entre las partes (www.laleyonline.com.ar CNCiv., sala D, "in re" "García Culla, Luis c. Herrera, Jorge").

Para provocar la transmisión y correlativa adquisición derivada de derechos reales entre vivos, la tradición (modo suficiente) debe ir acompañada por el título suficiente (art. 2602, Cód. Civil).

Más, de los arts. 2601 y 2602 del Cód. Civil surge que son tres los requisitos para que exista tradición traslativa de dominio: a) debe ser hecha por el propietario de la cosa; b) debe existir capacidad para enajenar para quien hace la tradición, y capacidad para adquirir, para quien recibe la cosa, y c) debe haber título suficiente para adquirir el dominio.

En resumen, respecto de inmuebles, en materia de transmisión y adquisición de derechos reales que se ejercen por la posesión en general, y del derecho de dominio en particular, nuestro sistema adhiere a la teoría del modo suficiente, constituida por la tradición o entrega material de la cosa, y del título suficiente, representado por el acto jurídico que reúne los



recaudos pertinentes para ser reputado tal. Sólo después que se cumplen ambos requisitos: celebración del acto jurídico (título suficiente) y tradición (modo suficiente), el dominio pasa de la cabeza del tradens a la del accipiens. Luego, para hacer oponibles los derechos reales sobre inmuebles a terceros, como simple medio de publicidad y sin función constitutiva, es necesaria "la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda" (art. 2005). El mencionado sistema de transferencia de dominio respecto de inmuebles encuentra su quicio normativo en los arts. 577, 1184, inc. 1º, 1185, 2505, 2524, 2601, 2603 y 2609, del Cód. Civil.

De acuerdo con lo que surge del Acta de Verificación que corre agregada a fs. 33, el 27 de enero de 2016, es decir más de 15 años después de celebrada la escritura 2975, objeto de la nulidad, cuando la notara Luciana Cristmann se constituyó en el inmueble de autos, fue recibida por la madre de la actora Aída Teresa Faragasso, coactora en este proceso, luego fallecida. Y no solo ello, sino que manifestó en lo que interesa: "...Que en Junio del año 1979 compro el departamento junto con su difunto esposo; que no tiene intención de vender el departamento ni de mudarse a otro. Que la escritura está a nombre de sus dos hijos: Enrique Mario ARRIGUTTI Y Silvia Teresa ARRIGUTTI...".

Respecto de su valor, participo de la opinión que postula que el Acta Notarial goza de las prerrogativas estatuidas por el Cód. Civil en los arts. 993 a 995, siendo este mismo ordenamiento el que, en su art. 979, inc. 2º, les otorga el carácter de instrumentos públicos. Entonces, siendo las actas notariales instrumentos públicos en los que el escribano deja constancia de las manifestaciones formuladas en su presencia, haciendo plena fe pública respecto de los dichos ante él expresados o los hechos ocurridos en su presencia, y de los que deja constancia, quien pretenda demostrar la insinceridad de lo constatado deberá necesariamente argüirlas de falsedad, promoviendo la respectiva acción civil o criminal.





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

En otros términos, para los hechos afirmados por el oficial público como habiendo sido realizados personalmente por él o efectuados en su presencia, el instrumento público hace fe hasta la redargución de falsedad (conf. Corte de Casación Francesa del 18-2-1889, S. 89 I. 161). Hay en favor de la veracidad de los enunciados que emanan del funcionario público razones que justifican ampliamente la regla legal: las condiciones de reclutamiento autorizan a pensar que el funcionario público presenta las más serias garantías de moralidad. El funcionario público que redacta un instrumento público es así un testigo privilegiado cuyo testimonio tiene ante los ojos de la ley un valor excepcional (conf. Georges Ripert-Jean Boulanger, "Tratado de Derecho Civil según el Tratado de Planiol", t. IV, pág. 255, Ed. La Ley).

Es indudable que, en nuestro país, la regla que consagra el artículo 993 del Código Civil presupone que el instrumento público hace plena fe hasta que sea argüido de falso, por acción civil y criminal, de la existencia material de los hechos que el oficial público hubiese anunciado como cumplidos por él mismo, o que han pasado en su presencia. Esa norma reconoce, entre otras fuentes, al artículo 1319 del Código Civil Francés, cuyo texto fue copiado de Pothier, a quien se le atribuyó cierta imprecisión en su redacción (ver Ripert-Boulanger, op. cit., Pág. 255, nota n° 100). La fe debida a la palabra del oficial público no se extiende a todas sus afirmaciones, sino solamente a lo que él ha hecho, visto u oído, por suceder en su presencia y en el ejercicio de sus funciones (conf. Borda, Guillermo A. "Tratado de Derecho Civil-Parte General", t. II, pág. 211, n° 911).

Sentado ello, si este elemento de juicio es analizado en forma armónica con la escritura en cuestión, con las mencionadas declaraciones testimoniales y con los restantes elementos de juicio que la causa ofrece, forzoso es concluir que en el caso nunca medió tradición del inmueble del vendedor al comprador. Se infiere con claridad que el matrimonio jamás se desprendió de la posesión, y que continuó habitando el inmueble en el que



se basa el juicio hasta el fallecimiento a título de dueños. La misma madre de la actora en el acta notarial parece aludir tangencialmente a la maniobra simulatoria que se completaría con la escrituración del inmueble a nombre de ambos hijos, a fin de que luego de operado su deceso ambos recibieran lo mismo.

Precisado ello, vale destacar que el incumplimiento de las obligaciones emergentes del negocio simulado, en general, y la persistencia del enajenante en la posesión de la cosa vendida, en particular, constituyen un indicio de primera magnitud.

Sobre el tema de la "Retentio possessionis" (Falta de tradición), se ha resuelto desde antaño de modo pacífico que es uno de los indicios más típicos de la simulación. En efecto, se ha resuelto en reiteradas ocasiones, que uno de los más graves indicios de simulación en la venta de inmuebles es la permanencia del vendedor en la vivienda enajenada. La falta de entrega material de la cosa al Comprador, en virtud de continuar el vendedor obrando como antes del contrato, constituye una seria presunción de simulación" (CNCiv., sala A, J. A. 1962-1-353 ;CNCiv., sala C, E. D. 14-714, fallo 7520; CCiv. 1ª de Capital Federal, L. L. 5-643; CCiv. 2ª de Capital Federal, G. F. 200-13, etc.)

A su vez, en la escritura figura que el hermano de la demandante le pagó a su padre la suma de u\$s 240.000, de los cuales u\$s 160.000 provenían del crédito hipotecario otorgado por el Citibank N.A. Sin embargo, en ningún momento el escribano ha dado fe de haber visto o contado el dinero. Se limitó a expresar ambiguamente que: " ...se realiza esta venta por el precio total y convenido de doscientos cuarenta mil dólares estadounidenses, que la parte vendedora recibe de manos del adquirente, íntegramente en este acto, en dinero en efectivo, a su entera satisfacción, y en billetes de la referida divisa, por cuyo importe le otorga, por intermedio de la presente, el más suficiente recibo y carta de pago en forma".





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

Las preguntas que se hace la apelante, para nutrir su planteo desde la interrogación son ¿vio el escribano el dinero? ¿Se contó en su presencia? Responde con razón, no lo sabemos, porque no lo dice en la escritura. Apuntala que la ambigüedad con que está redactado este esencial párrafo de la escritura es otro clarísimo indicio demostrativo de que en realidad todo ello no sucedió y de que este párrafo no expresa otra cosa que meras manifestaciones hechas por su padre y su hermano frente al notario. Y que, si realmente hubo dinero sobre la mesa, no fueron 240.000 dólares sino tan solo los 160.000 del préstamo del Citibank, cuya obtención era el verdadero objeto de la venta simulada. Ocurre que el banco otorgaba el crédito si la razón invocada para solicitarlo era la adquisición de una vivienda. Niega por todo ello y por la ya explicada finalidad que tenía la operación, que su hermano haya pagado en el acto de la escritura la otra parte del precio, consistente en la diferencia de u\$s 80.000 necesaria para cubrir la totalidad del precio de u\$s 240.000. Asegura que su hermano simplemente no disponía de esa cantidad, lo cual encuentra apoyo en la más absoluta ausencia de todo elemento probatorio que refleje siquiera algún movimiento de fondos previo a la celebración del contrato, sin perjuicio de los argumentos de hecho y de derecho que deben adosarse del examen que a continuación despliego.

Sobre el tópico, fuerza probatoria de los instrumentos públicos, de conformidad con lo que emerge de los arts. 993 a 995 del Código Civil, la nota distintiva es que gozan de la presunción de autenticidad. Ello es consecuencia de que la regularidad de las formas hace presumir la autoría del instrumento por parte del oficial público, lo cual a su vez lo dota de fe pública. Así, un instrumento público de forma regular (hecho en las hojas que correspondieren, con los sellos y las firmas del caso y con las correcciones debidamente salvadas al final) se presume auténtico y debe ser aceptado como tal por partes y terceros. Pero esta presunción sólo alcanza a algunas partes del contenido del instrumento público. En tal sentido, con algunas diferencias de matices y de



denominaciones, la doctrina suele distinguir tres tipos de cláusulas o enunciaciones que forman el contenido del instrumento público. Por un lado, los hechos cumplidos por el oficial público o pasados ante su presencia, luego están las manifestaciones de las partes y finalmente las meras enunciaciones (ver Diego Fissore en Código Civil de la República Argentina, Explicado”, t. III, p. 386).

Es decir, no todas las partes tienen igual valor probatorio: a) Declaraciones esenciales. Las cuales representan hechos que han ocurrido en presencia del oficial público, se han cumplido por él mismo o las ha manifestado ese oficial en el acto; b) Declaraciones de contenido o dispositivas. Son las que el oficial recibe sin comprobar personalmente su veracidad; c) Enunciaciones directas. No son necesarias para el acto y podría suprimirse, pero al hacérselas y aceptárselas por todas las partes, tienen valor de cláusulas dispositivas; d) Enunciaciones indirectas o simplemente enunciativas. Son manifestaciones unilaterales (de una sola parte) sobre hechos o circunstancias que no tienen relación con el acto (ver Cifuentes – Sagarna: “Código Civil Comentado y Anotado”, t. II, p. 207).

Analizado este tema en su relación con la actual legislación, es válido primero remarcar que también ahora en el texto de un instrumento público se vacían distintas categorías de manifestaciones cuyos efectos probatorios serán diferentes. En primer término, el instrumento contendrá la relación de hechos auténticos. Son aquellos que el oficial público ha realizado en forma personal (ej., que se encuentra constituido en un determinado lugar, que ha dado lectura al acto, que hace entrega de algo a una persona, etc.) o que él afirme que han sido cumplidos en su presencia (ej., que una parte entregó a la otra una suma de dinero). En el primer caso el oficial narra lo que él ha ejecutado por sí. En el segundo caso se trata de la narración de actos que ha percibido. Aquí se dan dos fases sucesivas: la percepción y la declaración. La primera constituye el soporte fáctico (se da fe de algo, ese algo es un hecho, y éste debe haber sido percibido por el sujeto fedante). Como en todos los ámbitos del Derecho, la percepción





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

carecería de relevancia si no fuera manifestada por el sujeto. Por tanto, debe seguir la declaración del oficial público que constituye la fase más importante, que es en realidad la sustancia del acto. Se trata de una declaración de verdad del autor a la que, dada la especial facultad que ha sido conferida a éste, el Estado imprime fe pública. En ambos casos se trata de declaraciones del oficial público que se refieren a actos propios del mundo exterior y constituyen menciones auténticas amparadas por la fe pública. Son los casos previstos en el inciso a, del artículo 296 y que estaban regulados en el artículo 993 del código derogado. Respecto de estas menciones, el instrumento hará plena fe hasta que sea declarado falso en juicio civil o criminal. Por tanto, si se quiere atacar la veracidad de estas menciones no basta con cualquier otro medio de prueba: sólo la sentencia dictada en una querrela de falsedad le privará del valor probatorio. Hasta tanto constituyen verdad impuesta con eficacia erga omnes. Como resultado de la acción de falsedad el acto podrá ser declarado verdadero o falso, en la medida en que coincidan o no con la realidad fáctica. Esto debe distinguirse de una tacha de nulidad (ver Carlos Marcelo D Alessio en Lorenzetti, Ricardo Luis: “Código Civil y Comercial de la nación, Comentado”, t. II, ps. 152/3).

El inciso b, se refiere a las declaraciones formuladas por las partes en el documento. Viene a reemplazar a los artículos 994 y 995 del código derogado. Se incluyen en estas manifestaciones las conocidas como "cláusulas dispositivas" y las llamadas "enunciaciones directas", a las que el código derogado trataba por separado en los citados artículos. Ambos tipos de cláusula integran lo que en materia de escrituras públicas se denomina exposición y estipulación: los sujetos efectúan declaraciones que el oficial público, brindando su asesoramiento, procede a redactar. Las llamadas cláusulas dispositivas son las configurativas del acto (el compareciente expresa que "otorga poder"; una persona dice que "vende" y la otra que "adquiere"). Se han denominado enunciaciones directas a las demás expresiones vinculadas con el acto instrumentado (que recibió el



precio, que otorgó recibo, que recibió la posesión del inmueble, etc.). Si bien el oficial es el autor del documento que habrá de configurar, dando cumplimiento a las diferentes operaciones que el ejercicio de la función conlleva, respecto de estas manifestaciones se limita a volcar en el texto lo que las partes han expresado. En consecuencia, lo único que goza de fe pública es el hecho de que dijeron tal cosa pero no el contenido de tales dichos. La veracidad o falsedad de las declaraciones son propias de los sujetos.

Si bien el encabezamiento del artículo se refiere a "plena fe", en este caso la norma dice que esa plena fe se extenderá hasta que se produzca prueba en contrario. Es lo que se denomina "prueba completa", aludiendo a los supuestos en que, si por cualquier medio se demuestra que las expresiones no han sido sinceras, caerá la fe pública de la que gozaba esa expresión. En este caso lo inexacto no es el documento sino el contenido de las manifestaciones de las partes (ver Carlos Marcelo D Alessio en Lorenzetti, Ricardo Luis: "Ob. y lug. cit"., p. 154).

En lo que respecta a las cláusulas enunciativas directas, se reitera que este tipo de menciones dentro del instrumento público se refiere a todas aquellas manifestaciones que efectúan las partes, relacionadas directamente con el acto instrumentado. El pago del precio, la entrega de la cosa, reconocimiento de obligaciones ya cumplidas relacionadas al contrato, etcétera. Sin dudas hay una relación muy estrecha con las llamadas "cláusulas dispositivas", pero no son el acto mismo, sino consecuencias de aquél. Obviamente, el funcionario no puede hacerse cargo de la veracidad de las afirmaciones de las partes; por lo que no podríamos exigir que la fe pública, como presunción de verdad, acompañará también esos dichos que dependen potestativamente sólo de la sinceridad de los sujetos involucrados en el acto.

El valor probatorio de estas manifestaciones es también pleno, porque su relación directa con el acto hace que las partes hayan debido prestar una especial atención a su contenido. Pensemos en la referencia al





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

precio, por ejemplo; es seguro que en el momento de la lectura ambas partes pondrán atención especial a su consignación y hasta a su pago, pues un desacierto en ellas conculca sus derechos. Por ello, su valor probatorio es pleno; pero por no estar implicado el funcionario autorizante en la verificación de la sinceridad de lo dicho, el monto mismo del precio caerá mediante prueba en contrario y no será menester, en este caso, redargución de falsedad. Será el juez, en su caso, quien deberá meritar, en una compulsiva valorativa, si vale más ese dicho contenido en el instrumento público, o la prueba extra documental aportada por quien la contradice (ver Gabriel Ventura en Bueres Alberto J.: “Código Civil y Comercial de la Nación y normas complementarias”, t. 1B, ps.255/6).

En cuanto a los fondos con los que se canceló la hipoteca, ello terminó por ocurrir seis años después, el 6 de febrero de 2007, conforme el testimonio original de la escritura de cancelación, y es muy claro que en el caso no solo no se probó que el hermano accionado tuviera los fondos necesarios para pagar los u\$s 160.000 y sus intereses, ya que ningún movimiento de dinero se ha demostrado en ese sentido, sino que además a juzgar por lo que surge del certero testimonio del ingeniero el pago se realizó con recursos dinerarios de la mencionada empresa. Para completar este aspecto, concuerdo en lo demás con la demandante, en que analizado el tema conforme las señaladas reflexiones volcadas precedentemente sobre reglas de la carga de la prueba, debe concluirse que en la especie, ha quedado desvirtuado el pago del monto que resta, de U\$S 80.000, para completar el precio que figura en la escritura de U\$S 240.000, extremo desprovisto de todo sustento probatorio y contradicho por la señalada finalidad que inspiró el acto. Es evidente, que el único dinero que se barajó en la oportunidad, fue el aludido monto del préstamo hipotecario, que fuera luego saldado con recursos dinerarios de la empresa.

De todo cuanto se lleva expuesto, se colige como una derivación que decanta de modo natural del análisis, que la escritura pública en cuestión entraña una simulación absoluta, ya que el negocio en



ella volcado nada tuvo de real. El intento de las partes instrumentado en dicho acto notarial no se dirigió a negocio alguno, ya que solo medió acuerdo sobre la voluntad de crear la ficción. La solución no cambia desde la faz práctica, si a mi modo de ver incorrectamente, se interpretara que la simulación es relativa porque bajo la compraventa existió un negocio atípico, en virtud del cual medió una real transferencia de dominio del padre al hijo, efectuada con la finalidad de que éste último pudiera llenar los requisitos para acceder el crédito bancario y ofrecer el bien como asiento de la garantía hipotecaria exigida por la entidad mutuante. Esto por cuanto, en dicho hipotético supuesto, el referido acto habría agotado sus efectos o finalidad, tal como lo demuestra la escritura de cancelación de hipoteca (ver fs. 456/7 de la causa penal).

En consecuencia, con base en los argumentos desarrollados “ut-supra”, juzgo que la sentencia de primera instancia debe ser revocada en este aspecto, y que corresponde admitir la pretensión de nulidad impetrada contra la primera escritura de compraventa por comprender un acto que es fruto de una simulación absoluta, de carácter ilícita, con sustento normativo en los arts. 956, 959, 1044, 1045, 1050, 1051 y normas concordantes citadas a lo largo del presente.

Una superficial lectura del desarrollo precedente podría inducir a la equivocada idea de que entre lo decidido en el tema de la prescripción y lo resuelto en materia de prueba de la simulación hay una incongruencia, porque mientras en el primer caso la actora fue asimilada a la condición de parte en función del instrumento privado en el que pactaron modificar el contenido del acto volcado en la escritura con su hermano, con la anuencia del progenitor, en la segunda temática, se le confiere la libertad para elegir los medios de prueba para acreditar los extremos en los que se basa su pretensión de nulificar el acto, como si se tratara de un tercero respecto de la escritura de compraventa.

A esa inquietud, cabe replicar que el instituto de la prescripción liberatoria tiene entre sus elementos esenciales, además del





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

transcurso del tiempo, a la inactividad del acreedor, su inacción voluntaria. El sujeto puede accionar en defensa de su derecho porque se dan las condiciones para que pueda ejercitarlo y no lo hace. Es decir, castiga la pasividad de aquél en el ejercicio de sus derechos. Por ello también, como contrapartida, cuando se bucea en la normativa que regula el instituto, se revela que también el legislador toma en cuenta su voluntad de no abandonar el derecho para consagrar causales de suspensión del curso de la prescripción o interrupción. Y es claro, en ese sentido que, en la especie, el mencionado instrumento privado celebrado entre los hermanos, incidió en la conducta de la accionante en relación al ejercicio de la pretensión de simulación, además de su influencia en el aspecto hermenéutico ya destacado.

Llambías señala, los terceros pueden acudir a toda clase de medios de prueba porque "se trata de la demostración de hechos materiales cumplidos sin la voluntad de constituir los efectos jurídicos aparentes, respecto de los cuales el demandante ha permanecido ajeno, y que son perjudiciales para él" (LLambías, Jorge Joaquín: Tratado de derecho civil", T. II, p. 515, N 1826.

En esa concisa pero certera explicación del reconocido autor está la explicación del por qué, cuando la simulación es alegada por un tercero, el ordenamiento actúa con la más extrema generosidad en materia probatoria y abre las compuertas para que aquella se pueda demostrar por cualquier medio de prueba disponible. Es la circunstancia de que el accionante no tuviera ninguna participación en esos hechos a los que alude el doctrinario, y fuera extraño al acuerdo simulatorio que originó la simulación, lo que la normativa computa para consagrar la más plena libertad en la elección de las pruebas.

Por estas razones considero que, frente a la prueba, es justo desplazar a la actora de la condición de parte y ubicarla como un tercero, ya que ninguna participación tuvo en la primer compraventa cuya nulidad peticiona y en el acuerdo simulatorio que le diera origen, que sólo tuvo



como protagonistas a su padre y hermano. Tal lo adelantado, un lector desprevenido podría alegar que ello agrede el clásico principio lógico de la no contradicción, que indica que desde el punto de vista ontológico nada puede ser y no ser al mismo tiempo y en el mismo sentido. Entiendo que ello sólo puede provenir de una opinión poco comprometida y sesgada, que se desentienda de las particularidades que el caso ofrece. La distinta posición que inviste la actora de cara a la prescripción y a la prueba de la simulación es lo que justifica el trato dispar que propicio. Es que mientras el contradocumento simulado donde los hermanos convienen en modificar el acto ostensible influyó en la actitud de la accionante en relación al ejercicio de su derecho y en la interpretación del instituto, ella es ajena a la celebración de la escritura que contiene la operación que ataca por simulada, que es precisamente la circunstancia que el ordenamiento jurídico pone sobre la mesa para justificar la libertad en la elección de los medios de prueba. Queda diluida así la inexistente autocontradicción, para dar lugar por analogía a un fundamento que se asimila al que motiva la consagración por el constituyente del principio de igualdad ante la ley en el art. 16 de la Carta Magna. Porque la mencionada separación no constituye un distingo arbitrario, sino basado en la evidente diferencia que existe entre una y otra situación, lo que razonablemente justifica deparar un trato diferente a la posición en que se encuentra la accionante de cara a cada figura jurídica.

A todo evento, si dicha opinión no se compartiera, la solución que propongo al Acuerdo no cambia. Es verdad que en el caso no se elaboró un contradocumento que reflejara con precisión la realidad de las cosas escondidas tras el acto que encierra la escritura que propicio anular, que la compraventa fue simulada, al igual que el instrumento, que los padres seguirían siendo los dueños del inmueble hasta su deceso, y que en dicha ocasión, los hermanos debían heredarlo en partes iguales. Empero, el contradocumento que con mayor o menor intensidad es exigido para la prueba de la simulación en la acción entre partes, no es indispensable, si





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

como ocurre en el caso que dispara el recurso sometido a revisión, y puede apreciarse con suma elocuencia del estudio de la cuestión desplegado “ut-supra”, existe una prueba cierta e inequívoca de la simulación. Basta que la simulación tenga o pueda tener un motivo razonable y que la pretendida ficción no sea ilógica y carente de todo sustento (CNCiv., Sala C, 1977/06/28, ED, 78-206). El art. 960 del ordenamiento civil consagra con claridad la facultad judicial para prescindir de él cuando mediaren circunstancias que hicieran inequívoca la simulación, tal como de modo indubitable se verifica en la especie (CNCiv., Sala G, 1985/04/10, La Ley, 1985-C, 267 - DJ, 985-54-754).

IV. Nulidad de la compraventa por escritura pública n° 90.

Toca ahora entender sobre los planteos que involucran la segunda escritura N°90, F°236, celebrada el día 18 de junio de 2015 entre Enrique Mario Arrigutti (como vendedor) y Enrique Alejandro Stad que tiene por objeto de la compraventa la Unidad Funcional noventa y tres ubicada en el décimo primer piso y las unidades complementarias número XIX (baulera) ubicada en el segundo subsuelo, III) Unidad Funcional 32, cochera ubicada en el segundo subsuelo del inmueble con frente a la calle José Hernández 1930, 1932, 1934 y 1936, esquina Tres de Febrero 1658 y 1674.

La sentencia de primera instancia encuadró el tema en lo normado por el art. 1329 del Código Civil. Entre otros argumentos, indicó que existe por parte del ordenamiento anterior una prohibición expresa respecto a la venta de cosa ajena, de modo análogo al último párrafo del art. 392 del Código Civil y Comercial que prevé que los subadquirentes no pueden ampararse en su buena fe y título oneroso si el acto se ha realizado sin intervención del titular del derecho.

Fundamenta en que el art. 1331 del Código Velezano disponía que la venta hecha por uno de los copropietarios de la totalidad de la cosa indivisa es de ningún valor aun respecto a la porción del vendedor, pero



éste debe satisfacer al comprador que ignoraba que la cosa era común con otros, los perjuicios e intereses que le resulten de la anulación del contrato.

Bajo esos lineamientos, consideró que en el caso que nos ocupa, Enrique Mario Arrigutti carecía de facultades para enajenar a un tercero el inmueble cuyo 50% indiviso no le pertenecía. Esto con sustento en lo establecido en el contradocumento, puesto que el compromiso por él asumido era el de transferir el inmueble en favor de su hermana.

Con arreglo a ello, juzgó que el supuesto excepcional previsto por la última parte del art. 1051 (que deja a salvo los derechos adquirentes de buena fe a título oneroso, sea el acto nulo o anulable) no se presenta en el caso en examen, pues el acto cuya invalidez se pretende en estas actuaciones es la compraventa celebrada entre quien no revestía el carácter de dueño de la totalidad del inmueble, es decir se trató de una venta de cosa ajena o llamada a *non dominio*.

En cuanto a la excepción prevista en la parte final del art. 1051, añadió la jueza, que se ha dicho que los principios de la apariencia jurídica, de la protección a los terceros de buena fe y de la apariencia de la seguridad dinámica frente a la estática, deben ceder frente al interés del verdadero propietario que no tuvo ninguna autoría o participación en el acto, es que si el propietario no ha celebrado acto jurídico y es víctima de una maniobra dolosa, cualquier solución que con el pretexto de mantener una apariencia dejase el dominio en cabeza de un tercero por más que fuese de buena fe, comportaría una privación del derecho conculcatoria de la garantía establecida en el art. 17 de la Constitución Nacional”. Ello, con cita del decisorio de esta Alzada, Sala M, julio 13/2015, “Gandulfo, Pablo Andrés c/ Franzetti, Osvaldo Orestes y otros s/ nulidad de escritura”.

Por ello, en función del marco jurídico en el que desenvuelve el caso, al descartar la aplicación de la excepción prevista en el art. 1051 del Código Civil, reputó irrelevante entrar a considerar las cuestiones relacionadas con la buena fe del comprador -el codemandado Stad - y con el precio.





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

La escribana cuestiona lo decidido por cuanto entiende que echa por tierra toda la teoría construida en torno a la aplicabilidad de la norma (art. 1051 Cód. Civ.) en cuanto a la cuestión sobre a quién debe considerarse como adquirente de buena fe, ya que en lugar de resolver si Stad adquirió de Enrique de buena fe o no lo hizo, eludió la cuestión —de la misma forma que lo hizo respecto de la prescripción— afirmando que la norma no era de aplicación porque Enrique no era *dominus* de la mitad indivisa del Inmueble.

Califica como absurdo la doctrina emanada de la interpretación de la Sentencia, y con el objeto de dar contenido a su opinión crítica, indica que cualquiera de nosotros que comprase un inmueble estaría sometido al albur de que hubiese sido habido por su titular registral en infracción a lo convenido en un contrato o cualquier otro instrumento privado —¿o acaso otra cosa es el mentado documento en copia simple titulado “Manifiestan”?—, y que un/a juez/a civil considerase que, por haber incumplido esa convención, el vendedor no era en realidad dueño y que, por ello, la venta debe caer en perjuicio del comprador al que, quizás al menos, simplemente le reconozca el derecho a una reparación (aunque, en el caso, lo condenó con costas). Remata que eso es totalmente contrario al principio de seguridad jurídica que la reforma del art. 1051 Cód. Civ. quiso plasmar.

El demandado ataca el encuadre jurídico deparado al supuesto, como una venta a *non dominio*, ya que, entre otros fundamentos, alega que desde todo aspecto formal y real, le compró un inmueble a su titular del 100% y no a un non domini. Refuerza, que dicho tipo de venta puede darse ya sea mediante la falsificación de la firma en el instrumento de venta, o mediante el uso de documentos de identidad falsos (caso del impostor) o el uso de un poder falsificado y remata, que ninguno de estos supuestos se encuentra configurado en el caso de marras, pues adquirió el derecho real de propiedad que aquí se disputa de quien era el único propietario del inmueble en cuestión.



Brebbia explica sobre el tema, que estas situaciones tienen como característica peculiar que: "...se trata de transmisiones u otros actos de disposición realizados sin la autoría del titular del derecho transmitido, como ocurre cuando existe falsedad material de la firma del titular o cuando otra persona toma la identidad del titular haciéndose pasar por éste, o cuando un sujeto comparte el acto obrando en nombre del titular sobre la base de un poder falsificado, sin que en todos los casos, el verdadero titular tenga conocimiento del negocio" (ver Brebbia: "Hechos y actos jurídicos", 1995, t. II, p. 641).

Esta protección que se le depara al dueño originario, a mi modo de ver, se justifica porque él es el titular del dominio, constituido de conformidad con las reglas del ordenamiento jurídico y en materia de inmueble así figura en la inscripción pertinente en el Registro de la Propiedad Inmueble. Es despojado de ese derecho sin que su voluntad intervenga para nada, a diferencia de lo que acontece con los supuestos de nulidad, donde ordinariamente, aunque viciada la voluntad interviene.

Entiendo por ello, que los supuestos de ventas a *non dominio* deben quedar relegados a los ejemplos que menciona el nombrado autor, donde el verdadero propietario no participa en medida alguna del despojo de su derecho. Mas, no cabe extender la hipótesis a supuestos como el de autos, en que el verdadero titular de dominio en su momento, padre de la actora y del hermano demandado, consintió en transmitirle simuladamente el dominio del inmueble a este último, hasta concluir la operación mediante la pertinente inscripción registral en cabeza de su hijo. Y en definitiva, es este último quien formalmente figura como titular de dominio del inmueble mencionado a nivel registral. Todo lo cual me convence de que las quejas son atendibles en este aspecto, vinculado con el tratamiento jurídico que se le deparará al supuesto.

La hipótesis que prevé el art. 1331 a mi modo de ver no puede ser convocada, porque en el caso no es factible sostener que entre los hermanos se verificara la existencia de un condominio. Es cierto que el





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

contrato es una vía para constituirlo. Pero como en todo supuesto de adquisición derivada por actos entre vivos de derechos reales que se ejercen por la posesión, se requiere del título suficiente y el modo suficiente. El primero de esos elementos, de acuerdo con una difundida definición, puede ser caracterizado como el acto jurídico (en el sentido del art. 944, Código Civil) munido de las condiciones de fondo (capacidad en el transmitente y en el adquirente y titularidad del derecho que transmite en el transmitente: arg. art. 3270, Código Civil, con las limitaciones que resultan del juego de los arts. 2412, para las cosas muebles, y arts. 1051, 2777 y 2778 Código Civil, para los inmuebles) y de forma que en cada caso resulte exigible, dotado por la ley de aptitud para transferir derechos reales (ver Mariani de Vidal, Marina: “Curso de derechos reales”, t. 1, p. 99).

El instrumento privado celebrado entre actora y demandado no reúne la condición de forma que se impone, puesto que toda transmisión de derecho reales en materia de inmuebles exige la escritura pública (art. 1184, inc. 1° del Código Civil), motivo por el cual no puede ser bendecido con el calificativo de título suficiente. Amén de que en el supuesto tampoco se verificó la tradición.

Sin perjuicio de ello, es claro que con la nulidad de la primera escritura pública N°2975 de fecha 15 de noviembre de 2001 que propicio en este Voto, el escenario sobre el que actuó la colega de grado al entender en la nulidad de la otra compraventa citada queda sustancialmente modificado. Extremo que justifica convocar al art. 1051 del Código Civil pero por las particularidades que el caso ofrece, con una aclaración en el umbral. Que hay un punto en donde esta norma, como luego se verá, y la simulación alegada en la demanda de la segunda compraventa, confluyen. Digo esto, porque la eventual comprobación de esta última situación automáticamente despoja al sub- adquirente de los recaudos legales que debe reunir para merecer la protección del precepto.



El dispositivo citado, en su primer apartado, constituye una aplicación del principio establecido en el artículo 1050: la sentencia de nulidad tiene efectos retroactivos entre las partes y también respecto de los terceros. De tal modo, el tercero a quien el adquirente por acto nulo o anulable ha transferido la propiedad de la cosa u otro derecho sobre la misma, es alcanzado por la sentencia de nulidad y privado, en consecuencia, de esos derechos. Ello como principio. Regla que, además, es también una consecuencia lógica del principio *nemo plus iuris* consagrado en el artículo 3270 del anterior ordenamiento aplicable en la especie.

Ahora bien, esa regla general consagrada en la primera parte de la norma que se comenta y en el artículo 3270 tiene, entre otras excepciones, la establecida en el apartado final del artículo 1051, que fuera incorporado por la ley 17.711. Esta norma limita los efectos de la sentencia de nulidad y la consecuente obligación de restitución respecto de los terceros sub- adquirentes de derechos reales o personales sobre un inmueble en virtud de un acto nulo o anulable. De tal modo, estos terceros no se encuentran alcanzados por los efectos retroactivos de la sentencia de nulidad y en consecuencia tampoco están obligados a la restitución.

Para mayor claridad, la aplicación del artículo 1051 in fine supone una anterior adquisición por acto nulo o anulable y una posterior adquisición onerosa y de buena fe; esta última es la tutelada como se anticipara, impidiéndose sobre ella la reivindicación que se apoya en el principio general de restitución contenido en la primera parte de esta norma. Es decir, no corresponde invocar la excepción de la apariencia jurídica al primer adquirente por acto nulo o anulable sino al subadquirente posterior, tercero respecto de ese acto (ver Julio César Rivera y Graciela medina en Código Civil de la República Argentina, Expliczdo”, t. III, p. 534 y sus citas jurisprudenciales).

La solución de la norma sólo se admite cuando ese tercero era de buena fe, es decir, no conocía ni podía conocer obrando con cuidado y





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

previsión, según lo hacen los hombres de negocios, los vicios originarios del derecho que se le transmitió.

Acercas de tal aspecto, señala Alsina Atienza que la buena fe jurídica consiste en la convicción de actuar conforme a derecho, comprendiéndose tanto el aspecto psicológico o "creencia" en el propio derecho (buena fe-creencia), como el ético o voluntad de obrar honestamente (buena fe-probidad). Resulta evidente que lo exigido por el art. 1051 es la buena fe creencia para que pueda merecer protección el tercer adquirente, de la misma manera que el art. 2356 lo hace respecto de la posesión. Así, se ha dicho que el tercer adquirente debe estar persuadido de que es titular de un derecho real constituido de conformidad con las disposiciones de la ley; persuasión que debe existir en el momento mismo de la adquisición del derecho (conf. art. 4008).

Como regla general la buena fe se presume (arts. 2362 y 4008), pero la presunción admite la prueba en contrario. Sin embargo, Trigo Represas afirma que a los fines de la aplicabilidad del art. 1051 no cabe presumir ni la buena fe, ni la mala fe del tercer adquirente, sino que de las circunstancias y particularidades del caso podrá resultar la existencia de una u otra (ver Llambías, Jorge Joaquín: "Código Civil Anotado, Doctrina y jurisprudencia", t. II-B, p. 242/3).

En este orden de ideas, lo señala el último autor citado, para completar el concepto arriba esbozado, la buena fe del tercer adquirente exige de su parte una conducta diligente, obrando con cuidado y previsión, de acuerdo a la naturaleza del acto que celebra y que corresponda a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar (conf. arts. 512 y 902), pues tal como dice Alsina Atienza la apariencia sólo justifica la protección de los terceros en la medida en que produce su error excusable (conf. art. 929).

En la demanda la parte actora argumenta que el precio aparente de venta representa menos de la mitad, en el mejor de los casos, del valor real del departamento y sus unidades funcionales



complementarias. Y apenas la tercera parte si se toma la cotización paralela del dólar al momento de la escritura. Y eso siendo sumamente prudentes y conservadores en la estimación del valor real del departamento, que posiblemente valga más de 800.000 dólares.

Sobre esta temática implicada en las quejas como uno de los argumentos centrales de la simulación que se aduce, el perito tasador en su informe comienza por describir la composición del inmueble peritado que como queda dicho se encuentra ubicado en la calle 3 de Febrero 1658/74 esquina José Hernández, del barrio de Belgrano, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, bien ilustrado con fotografías de todos los sectores. En tal sentido precisa que el inmueble tiene una superficie total aproximada de 250 metros cuadrados con 94 decímetros cuadrados, se individualiza con el número 93 de Unidad Funcional y posee dos unidades complementarias una de cochera (doble) en el segundo subsuelo y una de baulera ubicada en el primer subsuelo.

En lo que aquí interesa el perito estimó su valor para el 15 de Junio del año 2015, oportunidad en que se celebrara la escritura pública cuya nulidad se solicita que instrumentó la segunda compraventa, en la suma de USD 725.000 (dólares estadounidenses setecientos veinticinco mil), resultando la cotización del contado con liquidación en \$11.90 por dólar, razón por la cual, en caso de “pesificar” el valor del inmueble, arroja un monto de \$ 8.627.500 (ocho millones seiscientos veintisiete mil quinientos pesos).

En la escritura cuestionada el precio de la operación se fijó en tres millones quinientos mil pesos (\$3.500.000). Ello se traduce en una cifra que se ubica entre el 41 y 42 % del valor de mercado del inmueble, si no se computa que parte de dicho monto figura descompuesto en cuotas como ya se explicara. Para colmo, según consta en el instrumento, sólo se habría abonado la suma de \$ 350.000 íntegramente en dicho acto en dinero en efectivo y a satisfacción. Lo que representa menos del 5 % del mencionado valor estimado a nivel pericial, que como luego se verá, ni





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

siquiera se satisfizo de la manera indicada, en billetes. En tanto que por el saldo, la suma de \$3.150.000, se constituyó sobre el inmueble objeto de la compraventa una hipoteca en garantía de su devolución, que se pactó en las tres cuotas individualizadas al describir la escritura.

Sobre esto argumenta la accionante en su demanda, que la hipoteca es igual al 90% del aparente precio total de venta. O sea que ni siquiera se contemplaron los gastos y costas de una eventual ejecución al momento de estimar el monto de la pretendida garantía, esto sin tomar en cuenta el hecho de que el valor de remate es, por regla general, menor a la mitad del valor real del bien. Lo que la lleva a concluir que la supuesta garantía no es tal y forma parte de la simulación pergeñada con la intención de perjudicar sus derechos.

Arribado a este punto, vale resaltar que los jueces no están obligados a aceptar y consagrar los dictámenes periciales. Empero, tampoco pueden ser dejados de lado por éste en forma discrecional. Ello porque si bien es cierto que las normas procesales no acuerdan al dictamen el carácter de prueba legal, no lo es menos que cuando el mismo comporta la necesidad de una apreciación específica del campo del saber del perito, para desvirtuarlo, es imprescindible traer elementos de juicio que permitan concluir fehacientemente en el error, o el inadecuado o insuficiente uso que el técnico hubiera hecho de los conocimientos científicos de los que por su profesión o título habilitante necesariamente ha de suponérselo dotado, o sea, que el apartamiento de las conclusiones establecidas en aquél debe encontrar apoyo en razones serias, es decir, en fundamentos objetivamente demostrativos de que la opinión del experto se halla reñida con principios lógicos o máximas de experiencia, evidenciando la existencia de errores de entidad, o que existen en el proceso elementos probatorios de mayor eficacia para provocar la convicción acerca de los hechos controvertidos (conf. Morello-Sosa-Berizonce: “Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Prov. de Bs. As. y de la Nación, Comentados y Anotados”, t. V-B, pags. 453/).



Entonces cuando el peritaje se halla fundado en principios técnicos inobjetables y no existe otra prueba que lo desvirtúe, la sana crítica aconseja, frente a la imposibilidad de oponer argumentos científicos de mayor valor, aceptar las conclusiones de aquél (conf. Palacio, Lino E. “Derecho Procesal Civil”, tomo IV, pág. 719).

En este caso, la peritación en cuestión, analizada con sujeción a lo que dispone el art. 477 del Código Procesal, es clara en su contenido, se encuentra debidamente complementada por placas fotográficas y croquis que permiten formarse una muy precisa idea de la importancia del inmueble, su distribución y estado, con explicaciones muy claras y contundentes, que no dejan dudas de la razonabilidad de sus conclusiones, no desvirtuadas por elemento de juicio alguno de parecido nivel de confiabilidad. Circunstancias que me mueven a aprobar todo cuanto allí se informa.

Sentado ello, se ha resuelto sobre el punto, que la desproporción entre el precio que consta estipulado documentalmente y el corriente en plaza es un elemento que aisladamente considerado no podría bastar como prueba presuncional válida, pero sí cuando además de esa circunstancia aparecen probados otros hechos reales susceptibles de fundar presunciones graves, precisas y concordantes, aptas para producir convicción, de conformidad con las reglas de la sana crítica (ver CNCiv, Sala C, E.D. 31, fallo 15.532).

Es que como bien se lo ha explicado, en los negocios simulados el precio vil, además de las motivaciones fiscales, obedece a otras poderosas razones, como las que apuntan a eliminar indicios de gran potencia probatoria, como la inexistencia de un pago efectivo ante el escribano y de la falta de todo movimiento bancario, entre otros. Por ello es que, la correlación entre el precio vil y otros indicios de simulación realza su importancia, al extremo de declararse que "la evidente desproporción entre el precio convenido en la operación y el valor real del inmueble





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

puede ser factor decisivo para aceptar la simulación del acto" (ver Mosset, Iturraspe Jorge: "Ob. cit.", p. 330 y sus citas).

El demandado Stad, en un intento por justificar tamaña desproporción, postula en esta Alzada que tal como se hubiera manifestado al momento de contestar la demanda, reconoce que el precio abonado no fue el que quizás se ajustaba de manera exacta al valor de mercado, sino que fue producto de la amistad que lo unía con su amigo Arrigutti, quién le solicitó ayuda económica y le ofreció venderle el departamento a un precio tal vez menor al de plaza, toda vez que el mismo se vería complementado con el pago de un canon locativo.

Se trata de un argumento despreciable, si se lo interpreta en el verdadero contexto del negocio, no solo porque afecta uno de los elementos esenciales particulares de la compraventa, como es el precio, sino también porque salvo un inexistente deseo de otorgar una liberalidad, es a todas luces inverosímil que alguien del nivel socio cultural del demandado, consintiera en desprenderse del bien más importante que sus padres dejaron, por un precio inferior al 50 % del valor real. Además, totalmente en contra de lo que son las costumbres del mercado inmobiliario en general, y en este tipo de inmuebles en particular, que como es de público conocimiento funciona dolarizado, se pactó ese paupérrimo precio en pesos y en cuotas, sin convenir ninguna clase de interés, pese a la inflación que azota a nuestro país históricamente.

Por otro lado, pero vinculado con esto, observo que en el afán de enervar lo alegado por la accionante en el sentido de que no medió entrega de dinero en efectivo en el acto de la escritura, el accionado Stad remarca en negrita el citado párrafo del instrumento donde dice *a) La suma de \$ 350.000 íntegramente en este acto en dinero en efectivo y a satisfacción otorgándole por dicha suma y por medio de la presente el más eficaz recibo y carta de pago en forma;* Con ese recurso, postula que en virtud de lo hasta aquí expuesto, corresponde concluir que al momento de la firma sí existió entrega de dinero por su parte.



Vuelvo sobre un tema que ya analicé al momento de tratar la primera nulidad deducida. Los hechos que el autorizante incorpora al documento a través de la redacción como consecuencia de declaraciones de las partes, pero que no han ocurrido en su presencia ni han sido requeridos a fin de verificarse en forma personal, no gozan de plena fe y pueden ser desvirtuados por simple prueba en contrario (arg. art. 994 CC.). No obstante que la carga de la prueba en ambos casos, está a cargo de quien pretende desconocer el documento o su contenido (PALACIO. Tratado de Derecho Procesal Civil, T° IV, pág. 355 y ss. y BUERES y HIGHTON. Código Civil comentado. “Comentario al art. 994 del Código Civil”).

Enmarcado en esa concepción, en lo tocante al aspecto puntual en estudio, se ha dicho que el hecho que el oficial público haya presenciado la entrega del dinero que conformaba el precio de la operación no convierte a las manifestaciones de voluntad allí exteriorizadas como incontrovertiblemente veraces, ni impide que se ponga en tela de juicio la sinceridad de las mismas, sin que para ello sea necesario recurrir al arbitrio de la redargución de falsedad del instrumento, ni a atacarlo de inválido por razones formales (cf. causa “GUZMAN, Héctor A. y Otros c/RAMIREZ, Cornelia Zulema s/SIMULACION”, Sentencia Definitiva - CNCIV - Sala A - Nro. de Recurso: A187509 - Fecha: 9-8-1996 - Vocal Preopinante: Dr. MOLTENI).

Se trata de una manifestación de los otorgantes del acto, que es como ya se explicara antes al analizar las partes en que se descompone un instrumento público, destruible por prueba en contrario. En este orden, el parco señalamiento que realiza el demandado carece de toda entidad para conmovier lo correcta reflexión efectuada sobre el punto en la sentencia apelada cuando se trata el tema de las costas. En la misma orientación, con convincentes argumentos, la actora postula en su respuesta, que del falso contrato de locación surge también que el 10% restante de 350 mil pesos de ese precio se “compensó” con el supuesto abono anticipado de dos años de alquiler. Stad no le pagó ni un peso a Arrigutti hijo en el momento de la





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

escritura y esto surge indudable de la documentación expedida por los demandados y aportada por ellos mismos a la causa. Como dice la accionante, nunca se probó mediante una constancia fehaciente (acta notarial, constancias bancarias, testigos, etc.), que el supuesto comprador efectivamente haya pagado un peso o dólar por la compraventa del 15/6/2015. Se reitera, tal lo que expresa, en la escritura consta que el 90 % del precio fue “financiado” con una hipoteca al 0% de interés, y que el 10% restante fue “compensado” con el pago anticipado de dos años del supuesto alquiler simultáneo. La escritura y el contrato de locación dejan patentizado que el 15/6/2015 no hubo ni un peso o dólar sobre la mesa.

Reflexiones que por lo analizado comparto plenamente. A lo que añadido, que la ausencia del pago efectivo es a todas luces evidente, no solo porque no se demostró ningún movimiento de fondos respaldatorio, ni se aportó ninguna de las pruebas que menciona la demandante, ni ninguna otra, sino también, y fundamental, porque la cronología de los actos así lo revela, si se aprecia que la escritura de compraventa y el contrato de locación se celebraron en la misma oportunidad, ante la misma escribana, 15 de junio de 2015, también la exactitud de los montos, que en ambos casos ascienden a la mencionada cifra de \$ 350.000 (ver copia de escritura pública de fs. 168/71 y contrato de locación de fs. 172/4, cláusula segunda). Lo cual deja sin sustento fáctico jurídico el otro motivo que el emplazado pretende introducir para justificar tan inexplicable operación, relativo a la necesidad de dinero o ayuda económica que le atribuye a su amigo por entonces.

Sin perjuicio de señalar a todo evento, que la mencionada cifra de \$ 350.000 es despreciable, si se la relaciona con el valor real del inmueble, y por su entidad, representa un importe que difícilmente resulte apto para la solución de apremios económicos de personas que se mueven en un ambiente como en el que se desenvuelve el hermano de la demandante y para justificar la venta de tan importante bien. Porque no



debe soslayarse que el saldo del precio según la escritura se pagaba en cuotas y a largos plazos.

En conclusión, a esta altura del análisis, puede tenerse por demostrado que el precio consignado en la citada escritura pública se ubica en ese rango, entre los porcentajes mencionados, del 41 % y 42 %, del valor real del inmueble, incluso por debajo si como corresponde se incluye en el cálculo una ecuación que combine la inflación operada con las cuotas fijadas. Asimismo, queda revelado que no medió ningún pago en efectivo al concretarse la escrituración. Se agrega a ello, que la familia Arrigutti continuó en la posesión del inmueble, por lo que reitero ahora lo que más arriba señalé sobre la retención de la posesión a manos del presunto vendedor, al tratar la nulidad de la primera operación. Circunstancia que por el contexto en el que se desarrolló la cuestionada compraventa, no queda explicada en el caso por una suerte de *constituto possessorio*, a través del contrato de locación celebrado, que luce en rigor como una herramienta puesta al servicio de la simulación, pergeñada con la intención de justificar la falta de movimientos de fondos para abonar el precio, así como la ausencia de entrega material del inmueble del vendedor al comprador. A lo que puede adosarse que continuó en poder de la familia de la actora el segundo testimonio del título, por lo que para la escrituración debió acudir a obtener un tercer testimonio, conforme emerge del punto II), del Folio N° 018872843, de la escritura citada (ver fs. 170 vta.).

Cita el supuesto comprador demandado que mediante la presentación de fecha 20 de noviembre de 2019 acompañó en autos copia de la escritura N° 65, de fecha 08.05.2018, pasada ante la escribana C. Marina Hermansson, por medio de la cual el Sr. Enrique Mario Arrigutti otorgó a favor de Enrique Alejandro Stad recibo y carta de pago por la suma de \$3.150.000, con más intereses, importe que éste último le adeudaba en concepto de la compra del inmueble sito en la calle José





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

Hernández 1930,1932,1934 y 1936, quedando en consecuencia cancelada la hipoteca respecto del referido inmueble (ver fs. 456/vta).

No puedo sino concordar con la accionante en la interpretación que ofrece sobre dicho elemento. Enmarcado en su verdadero quicio, de una operación plagada de inconsistencias, sin el respaldo de siquiera un mínimo elemento serio que acredite al menos un tramo de la ruta que transitó ese dinero, el mencionado antecedente probatorio emerge como un claro recurso utilizado por los aquí accionados para ponerle un cierre a la simulación que maquinaron.

La demandante menciona en el escrito introductorio de la instancia como otro indicio de la simulación a la amistad íntima entre quienes figuran como comprador y vendedor en el acto cuestionado. En esta línea, apunta incluso que su hermano es padrino de bautismo de uno de los hijos de Stad, quien asevera siempre estuvo al corriente de las verdaderas circunstancias del departamento y de la transferencia simulada de él que había hecho mi padre a mi hermano. Lo califica como cómplice de su hermano en la operación ilícita pergeñada para perjudicar sus derechos.

Comulgo que en una operación como la descrita esa circunstancia, la amistad íntima entre quienes figuran como contratantes, se suma como otro indicio de suma importante, si ese dato es anudado al tan bajo precio fijado en la escritura, y a la inexistencia de la tradición o entrega material de inmueble, sumado todo ello a las extremas peculiaridades que se incorporaron al negocio para justificar el pago del precio, que desde luego incluye la financiación del saldo del precio en cuotas a tasa cero, la hipoteca y el contrato de locación mencionado, lo que torna francamente inusual la operación. Atestada de particularidades que resultan poco menos que inentendibles o muy difíciles de justificar, en un contratante que actúa razonablemente en defensa de sus intereses patrimoniales, de acuerdo a los datos de la experiencia, y en función de lo



que es normal, o suele ocurrir en este tipo de operaciones y en el mundo de los negocios en general.

Como se ha explicado, la simulación traduce un comportamiento de astucia por diversos actos intelectuales de mayor o menor apariencia, donde no impera la violencia física, pero en otra perspectiva se lo ha calificado como un instituto contrario de la realidad y del sentido común, de una afrenta a la existencia por más visos de certidumbre que se aspiren a crear (ver Gagliardo, Mariano: “Simulación jurídica”, p. 170).

Corroborar lo expuesto la conducta probatoria observada por Enrique Alejandro Stad. En efecto, como bien lo explica la actora, por un lado, al nombrado se lo intimó en autos a fs. 346 y bajo el apercibimiento del art. 388 del Código procesal, para que acompañe sus declaraciones juradas de impuestos correspondientes a los años 2015, 2016 y 2017. Ellas hubieran permitido establecer si Stad declaró o no ante la AFIP la propiedad del departamento de José Hernández. Pero este último, lejos de presentarlas, expresamente se opuso a ello a fs. 459/61 vta.. Se amparó para la adopción de tal temperamento en el secreto fiscal, que como bien se apunta, puede levantarse con el consentimiento del contribuyente. Y no cabe duda de que si de esas declaraciones juradas resultase que Stad había declarado oportunamente la propiedad frente al organismo fiscal, las habría presentado al solo efecto de acreditar este importante dato. Media una actitud reticente a cooperar con el Tribunal en el esclarecimiento de la verdad, que debe ser debidamente valorada como elemento corroborante de la simulación alegada.

Esta cuestionable conducta verificada en torno a la mencionada probanza, se replica en relación con la producción de la pericial contable, respecto de ambos demandados, y muy especialmente de Stad, si se aprecia que cuando se interrogó a la perito acerca de si los Sres. Enrique Alejandro Stad y Enrique Mario Arrigutti, incluyeron en sus DDJJ la venta e hipoteca del inmueble objeto de la litis realizada entre ellos el





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

15/ 06/ 2015 y para que en su caso, establezca concretamente en qué DD JJ lo hicieron, explicó en lo que importa, que el co-demandado STAD ENRIQUE ALEJANDRO (CUIT 20-12600085-6) no exhibió documentación alguna que permita responder lo solicitado .

El inciso 5°, del artículo 163 del Código Procesal, que tiene su fuente en el art. 116 del Código Procesal Italiano, posibilita al juez computar la conducta observada por las partes durante la sustanciación del proceso, como “un elemento de convicción corroborante de las pruebas, para juzgar la procedencia de las respectivas pretensiones”.

Sin afectar las reglas de la carga de la prueba, en el marco de ese aceptado deber de colaboración que las partes tienen, se ha dicho que la valoración de la conducta procesal de las partes en el transcurso del juicio tiene incuestionable importancia para el juzgador, especialmente en relación al deber de éstas de auxiliarlo para el esclarecimiento de la verdad de los hechos controvertidos, por lo que la falta de diligencia puesta por una de las partes en la etapa probatoria, no deja de constituir una presunción contraria a sus pretensiones (ver Colombo-Kiper: “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Anotado”, t. II, ps. 179/80).

Se imbrica ello, como agravante en este caso, el tipo de pretensión involucrada, porque en reiteración de conceptos ya vertidos, que tienen también vigencia en esta nulidad, la jurisprudencia se ha alineado históricamente en la postura que indica que el demandado por simulación tiene la obligación moral de aportar la mayor suma de antecedentes para llevar a la conciencia del Juez la convicción de la licitud de los actos sospechados, demostrando así su buena fe y el sincero propósito de contribuir a la averiguación de la verdad; obligación que en cierto aspecto es legal y consiste en aportar al proceso el mayor número de pruebas para dejar acreditada la realidad del acto impugnado, aunque ello no implique exonerar de esa carga al impugnante. La ausencia de prueba de descargo crea graves presunciones, porque en estos procesos no rige en forma



absoluta el principio del onus probandi (C.N. Civ., sala G, ED, 110-140; C. Apel. C.C., Junín, La Ley, 1991-D, 497 y DJ, 1990-2-602; CN. Fed.C. Adm., sala III, La Ley, 1990-C, 149; CN. Civ., sala D, La Ley, 1991C, 25 y DJ, 1991-2-14 y ED, 140-519; etc.).

En el cuadro de situación descrita, varios temas que este demandado introdujera en sede penal a fin de justificar su proceder, en rigor se le vuelven en contra. Stad dijo en el recordado expediente tramitado en ese Fuero, cuando se lo convocó a prestar declaración indagatoria, en la audiencia que tuvo lugar el 8/8/2018 (fs. 385 de la causa penal), entre otras cosas, *“...que gran parte de su patrimonio se basa en el negocio inmobiliario, dado que desde que tuvo la posibilidad de hacerlo, comenzó a invertir en propiedades en el país y en el exterior...”* *“...Cuando el Sr. Arrigutti le propuso venderle su propiedad de la calle José Hernández N° 1930 piso 11, obviamente como en todos los casos acudió a un escribano competente para que haga los estudios de títulos, siendo éste la escribana Claudia Marina Hermansson... Al estar estos impecables, de acuerdo a su escribano, se pudo realizar e inscribir la propiedad en todos los registros nacionales; por lo cual lo que aquí se denuncia no sólo es una aberración sino que le ha creado un perjuicio terrible dado que tiene un juicio civil en el cual no puede tomar posesión de su propiedad...”*

De conformidad con el precedente análisis, interpretado de manera armónica, conforme al dinamismo que se le imprimiera a la operación, jalonada por distintos actos, puede concluirse que para llevar adelante el proceso simulatorio, el conocimiento de la actividad inmobiliaria así como la circunstancia de que el estado del dominio del inmueble objeto de la simulación estuviera formalmente limpio, como es común escuchar en el ámbito del corretaje inmobiliario, no sujeto a embargos, o gravámenes de terceros, le dejó expedita la vía para diagramar con su íntimo amigo la maniobra que a la postre conculcaría los derechos





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

hereditarios de la aquí accionante. En suma, nada de lo que allí dijo, en esa sede, conmueve las conclusiones a las que se arribara precedentemente.

Quedan revelados en el caso, de manera rotunda algunos de los extremos indicados, y otros con un muy alto grado de verosimilitud, que rozan la certeza, los que analizados en conjunto convergen en una misma conclusión, que corrobora la versión esgrimida en el escrito liminar del proceso y ahora en la expresión de agravios de la demandante. Debe computarse dentro de ese plexo probatorio, al precio vil, la nula entrega de dinero, la financiación a tasa 0, con la hipoteca por el 90% del precio convenido en la escritura, a la compensación del 10% restante con el inexistente pago anticipado de dos años de alquiler, la no entrega de la posesión, ya que el departamento estaba habitado por la madre de Arrigutti desde hacía décadas, lo que se pretendió enmascarar con la aludida locación. Todo ello, sumado a la amistad íntima entre Arrigutti hijo y Stad, conjuntamente con los restantes extremos aludidos en el precedente desarrollo.

De ahí que, pueda concluirse que en el supuesto se da la concurrencia de un nutrido conjunto de indicios, debidamente probados, lo suficientemente graves, precisos y concordantes, que en un juicio de esta naturaleza, y analizados con sujeción a las reglas de la sana crítica, llevan a mi ánimo la convicción de que sobran para generar una presunción rayana en la certeza, que el negocio cuestionado fue simulado en forma absoluta, con la finalidad de burlar el derecho hereditarios sobre el inmueble en cuestión de la aquí accionante (art. 163, inc. 5º, el Código Procesal). Lo que a su vez, de conformidad con lo que dejé vislumbrado en la génesis del desarrollo luego desplegado, deja desprovisto de la buena fe y el título oneroso reclamados por el citado art. 1051 del ordenamiento civil a quien fingió detentar el rol de tercer adquirente del inmueble de autos.

Por los fundamentos que acompañan mi Voto, considero que corresponde confirmar lo resuelto en el pronunciamiento recurrido, en tanto declara la nulidad de la compraventa contenida en la citada escritura.



V. Responsabilidad de la escribana (escritura pública 90).

Costas.

Con respecto a la responsabilidad de la escribana, dado lo que sostiene la actora en su contestación, corresponde primero aclarar que el objeto principal de la demanda que entabló está constituido por la nulidad de las dos escrituras de compraventa mencionadas. La pretensión de daños contra los demandados fue introducida con un claro rol subsidiario, para el caso de que las nulidades no fuesen posibles por haber pasado el inmueble a terceros de buena fe. Sólo para esa hipótesis pidió que se los condenara a integrar al patrimonio relicto el valor del departamento y sus unidades complementarias.

Precisado ello, a tenor de lo que propongo en mi Voto con relación al tema de las nulidades, se impone explicar nuevamente aquí que con respecto a la realidad de los hechos que narran o declaran los sujetos instrumentales, el escribano no da fe de su sinceridad, por lo que puede ser impugnada mediante simple prueba en contrario. Cuando lo que se invoca es la simulación del acto instrumentado en la escritura pública mas no la falsedad de ésta, no se halla en juego la responsabilidad del escribano. En el caso de la simulación, el escribano no puede garantizar la sinceridad de los hechos ni puede penetrar en la intención o voluntad íntima de los contratantes, lo cual es extraño a la fe del instrumento notarial. En otros términos, si se trata de una nulidad formal, la demanda deberá dirigirse también contra el escribano interviniente (conf. Borda, Guillermo A., "Tratado de Derecho Civil, - Parte General"-, 12a. ed. t. II, pág. 410 n° 1289-2).

Como señala con mucha claridad Cristina M. Armella en el comentario al nuevo art. 336 del CCCN: "Si el negocio simulado se celebró por escritura pública, el escribano público o notario autorizante no es parte en el proceso judicial, pues la simulación es patrimonio exclusivo de los sujetos que, con ánimo simulado, celebraron un negocio jurídico ostensible, totalmente simulado o que reconoce otro negocio, subyacente,





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

real o disimulado..." "El oficial público autorizante, se reitera no es parte en el proceso, razón por la cual, si es accionado, podrá oponer la excepción de falta de legitimación pasiva." "Por el contrario, si una escritura pública es accionada por falsedad material o ideológica, el escribano autorizante debe ser parte." "Debe tenerse presente, entonces, que no puede enderezarse la acción de simulación contra el oficial público interviniente, dado que, justamente, la simulación solo atañe a las partes que han celebrado el negocio jurídico. La simulación afecta al negocio. La falsedad material o ideológica, al documento". "El juez puede alcanzar la convicción racional de que se trata de un acto simulado, lo que no significa que la forma (escritura pública) padezca algún vicio. Un acto simulado puede ser contenido en un escritura válida y eficaz, en razón de que la forma no adolece de ningún vicio congénito que afecte las prescripciones legales impuestas..." (ver la autora nombrada en C.C. y C. comentado, bajo la coordinación de Eduardo Gabriel Clusellas, t.2, ed. Astrea- FEN Editora Notarial, año 2.015, pág. 21).

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



vehículo del acto simulado y, por ello, la nulidad del acto -y, por ende, de la escritura- no generará su responsabilidad. Por ello (...) no es necesario integrar la litis con el escribano autorizante” (cf. MOISSET DE ESPANÉS, Luis - MARQUEZ, José Fernando, Nulidad de escrituras públicas. Responsabilidad del escribano y participación en el juicio, JA 2009-I- 909).

Bajo estos lineamientos es que corresponde analizar los agravios esgrimidos por la profesional demandada en estas actuaciones a raíz de la actuación que le cupo en la segunda compraventa instrumentada por la escritura pública que ella autorizó.

Definido ello, con respecto al precio, es verdad lo que sostiene la notaria en sus quejas en cuanto que quedó probado que el pactado supera los valores informados como de referencia por la AGIP (ver fs. 471/482).

En cuanto a la amistad íntima entre Enrique Arrigutti y Stad, la realidad es que no puede descartarse la circunstancia que alega, en orden a que le era desconocido ese vínculo. Además, es cierto que esa cuestión aislada, es irrelevante, ya que como correctamente lo precisa, no existe normativa alguna que prohíba o penalice la compraventa de inmuebles entre amigos.

Por otra parte, la escribana sostiene en sus agravios, que la ausencia de título original no es, en lo más mínimo, algo inhabitual o que suponga una sospecha respecto de la legitimidad en una transacción, y por ello se ha seguido el procedimiento legal y usual de pedir un nuevo testimonio de la escritura y proceder a su inscripción en forma previa a la venta. Este argumento no resulta baladí, porque no existen en la causa elementos de prueba que revelen cuáles fueron los motivos invocados por las partes en general y el vendedor en particular, para justificar que no tenía el título del inmueble en su poder. Circunstancia que obsta considerar esta cuestión en sí misma, como un dato que demuestre connivencia o contubernio por parte de la accionada.

Tampoco lo es la constitución de una hipoteca por más del 90% del precio, ya que estoy de acuerdo en que dicha modalidad no está





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

sujeta al juicio o apreciación del notario que formaliza el negocio pactado entre las partes, cuya causa fin le es absolutamente ajena.

Es cierto también que la ausencia de tasación es inepta para fundar su responsabilidad, por no tratarse de un requisito legalmente exigible al escribano, para quien sí resulta relevante que el precio pactado sea superior al VIR fijado por la AGIP, tal como en este sentido lo argumenta la demandada.

La escribana postula que la jueza impugnó que en el acto jurídico no mediara la entrega de dinero, pero a continuación explica que se financió la operación y que el pago de la parte no financiada se compensó con la liquidación del contrato de locación entre las partes. Entonces, se queja ¿qué entrega de dinero pretendía que hubiera?. Se trata del negocio que ella debió instrumentar a raíz de lo que las partes le solicitaran, motivo por el cual, bajo los lineamientos jurídicos que regulan su actuación, definidos al comienzo, considero que la objeción es aceptable.

Añade que también se le cuestionó que no se hubiera pedido un informe de libre deuda del consorcio del Inmueble. Y si bien la inquietud planteada en la sentencia apelada se respalda en la costumbre, coincido con la demandada en que no surge de norma alguna tal obligación en cabeza de los escribanos (a diferencia de las constancias de libre deuda de ABL y AySA, que sí son obligatorias), y solo se pide en beneficio del comprador como cliente que solicita los servicios del notario, pero puede ser suplido por la última liquidación de expensas del mes o cualquier otro elemento a solicitud de las partes.

En lo que hace al reproche que la magistrada desliza por haber celebrado el acto jurídico con solicitud de un tercer testimonio, la notaria refuta que si el vendedor le informa a la escribana otorgante que ha perdido la escritura del Inmueble y solicita la expedición de un nuevo testimonio, es verdad que no se le puede enrostrar sin prueba idónea que lo demuestre, que ella conocía que el título obraba en poder de la familia.



Indica la actora en su respuesta que la declaración testimonial en sede penal del Inspector de policía [Roberto Aníbal Pajón](#) de fs. 525/52 de la causa penal (agregada a su vez a esta causa civil como prueba documental en la denuncia de hechos nuevos de fs. 296/301), demuestra que Enrique Arrigutti instruyó a la escribana Hermansson para que oculte al consorcio la transferencia del departamento a Stad. “... *Recuerden no contactar ustedes a la administración...*” “...*Ya hablé de este tema con Marina*”, agregó para reforzar la instrucción en post de que sea seguida. Marina no es otra que la Escribana Claudia Marina Hermansson. Fundamenta que Arrigutti no quería que la escribanía se contacte con el consorcio para pedir el libre deuda que la práctica notarial obligaba a pedir. El motivo de este ocultamiento, que reputa obvio, es que Arrigutti hijo no quería que su madre y su hermana se enteraran, a través de la administración, de que iba transferir el departamento de José Hernández a su amigo Stad.

El nombrado, Roberto Aníbal Pajo, Inspector L.P. 920 de la Comuna Uno de la Policía de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en oportunidad de declarar como testigo explicó que en cumplimiento de la orden impartida por el Sr. Juez de la causa penal 64762/16, caratulada: “Arrigutti Enrique Mario y otro s/, en trámite ante el Juzgado Nacional Criminal y Correccional N° 44, Sec. 115, defraudación el 25/10/2018 se constituyó en el domicilio de la Escribana Hermansson, sito en Av. Roque Sáenz Peña 710, piso 8° "G" CABA, con el objeto de requerir que se le entreguen constancias y/o instrumentos mediante los cuales se comunicó al Consorcio de Propietarios de José Hernández 1930/32, en la persona del Administrador, la transferencia del departamento del piso 11 de ese edificio. Lo atendió la propia Escribana Hermansson, quien le entregó una foja en la que consta una comunicación vía e-mail de fecha 30/5/2015, que el Inspector agregó a la diligencia, y cuya copia se agrega a su vez a esta causa como prueba documental. En ella se observa que el 30/5/2015 Enrique Arrigutti envió un mail (desde la dirección earriguti@gmail.com),





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

a la Escribanía Hermansson, con el siguiente texto: "Hola Lucía. AYSA se paga bimestralmente a través de las expensas. Cuando me lo indiquen solicitaré a la administración un libre deuda general. Por favor recuerden no contactar ustedes a la administración (ya hablé de este tema con Marina). Gracias, Saludos, Enrique". También se observa que el mail de Enrique es la contestación a otro e-mail enviado el 29/5/2015 desde la dirección escribania@hermansson.com.ar que decía: "Estimado Sr. Arrigutti. Le solicito tenga a bien enviar escaneado las facturas de AYSA de la calle José Hernández, para confeccionar el certificado correspondiente. Saludos cordiales, Lucía." Más abajo aparece una frase manuscrita que dice: "tramitado por la parte vendedora", luego el sello y la firma de la Escribana Hermansson, y al final de toda la frase: "Enrique Arrigutti Cel +5491168378327".

Acotó, si bien la interpretación de este episodio es válida para oponerlo al demandado Arrigutti, es insuficiente para comprometer la responsabilidad de la escribana, desde el momento que en el caso queda en un cono de sombras los motivos que el nombrado o su cliente Stand le habrían revelado para que desistiera de pedir el llamado libre deudas. Por otra parte, el trato familiar con la escribana que se alega, carece de relevancia como argumento, porque el e mail que se cita proviene del demandado y no de la notaria, de modo que ello queda enmarcado en la personalidad de éste último, sin que pueda con ello dilucidarse si esa familiaridad de trato le era correspondida. Más bien, podría responderse negativamente esta pregunta si bien se lee la respuesta dada por la empleada de la escribanía, de nombre de pila Lucía, que la actora también transcribe en su presentación de hechos nuevos de fs. 296/301. No obstante señalar, que esa cercanía de trato, que en ocasiones se produce en situaciones de estas características, nada tiene de ilícito, de manera que a todo evento deviene inepta para deducir responsabilidades profesionales.

Es correcto lo que la demandante explica en parte su planteo, en punto a que la declaración testimonial en sede penal del Sr. Álvarez



Roldan, administrador del consorcio del edificio de José Hernández 1930/32, prueba que hasta el momento de celebración de la audiencia del 4/10/2018 en la cual dicho administrador prestó testimonio, la transferencia del departamento del 15 de Junio de 2015 no había sido todavía comunicada a la administración del consorcio del edificio, y que tampoco se pidió nunca un libre deuda por expensas. Recién dos años después de firmarse la escritura, cuando ya había sido notificada la demanda (hecho que ocurrió en septiembre de 2017), el Dr. López Ugolini, abogado del Sr. Stad en el juicio de desalojo, se comunicó con el administrador para comunicarle este hecho. El mismo López Ugolini así lo corroboró en sede penal (ver fs. 426 de la causa penal). Esto está, además, confirmado por la prueba informativa dirigida al Consorcio de Propietarios.

No obstante lo señalado, considero que la atestación en este sentido en la escritura del 15/6/2015, punto IV, donde se lee que comunicó “...al Consorcio de Propietarios en la persona de su Administrador de la presente transferencia.”, sin perjuicio de que no medio redargución de falsedad, carece de entidad para comprometer la responsabilidad notarial, puesto que no se indica cuál es la norma que resultaría infligida, suficiente a su vez para sustentar la connivencia de la escribana con las partes de la simulación.

Difiero con la interpretación que hace la actora en su réplica, cuando asevera que la escribana Hermansson mintió en la escritura cuando dio fe de que se transmitía la posesión del inmueble. Precisamente el argumento de la demandante que redondea su postura, cuando menciona no describió ningún acto material de traspaso, es lo que descalifica el ataque. Porque no debe soslayarse que fue la misma escribana la que certificó las firmas del aludido contrato de locación del inmueble supuestamente vendido, el mismo día que otorgó la escritura. De manera que ningún reproche cabría formularle si interpretó que en el acto medió una suerte de *constituto posesorio o traditio brevi manu*, en virtud de lo cual la familia Arrigutti, quien figura como locatario o su madre, pasaría a representar la





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

posesión de Stand como nuevo comprador (ver en la actualidad como arg. arts. 1892 y 1923 del CCCN).

En lo que respecta a que la escribana Hermansson otorgó la escritura sin haber hecho o pedido un estudio de títulos que menciona la demandante, se ha dicho que su omisión no daría lugar en principio a responsabilidad notarial, atento que no existe ninguna norma legal que expresamente lo imponga (ver López Meza-Trigo Represas: “Responsabilidad civil de los profesionales”, p. 307). No debe pasarse por alto que en el caso no fue convenida con el requirente la expresa obligación de realizar tal estudio.

Desde otro lado, se ha resuelto que de todas maneras dicho estudio reviste gran trascendencia práctica. Ante todo, por cuanto pese a no ser anulable la escritura por la falta de tal estudio, sí puede serlo en cambio el negocio jurídico instrumentado si estuviera viciado el título del enajenante; y de ser ello así, como el notario asume la obligación de instrumentar un negocio válido, adoptando y realizando todas las diligencias necesarias para evitar que se frustre ese resultado, la declaración de nulidad podría comprometer en tal caso su responsabilidad civil (ver CNCiv, Sala D, 27/10/82: “A.M.J. c/ C.A.M.”, ED 103-764).

Para Bueres, el deber jurídico calificado de estudiar títulos es primordial a efectos del fiel y acabado cumplimiento del quehacer notarial. Se trata de una obligación funcional —y no de simple técnica notarial— que deviene inexcusable para el profesional sin que sea menester de una norma legal expresa o de una estipulación contractual. El sustento o pilar normativo del deber legal implícito descansa en lo dispuesto por los arts. 19, 21, 973, 975, 976, 977, 978, 979, inc. 1º, 997, 1001, 1002, 1004, 1005, 1044, 1045, 1047, 1140, 1184, 1197, 1198, párr. 1º y concordantes del Cód. Civil. También son de importancia las normas del - derecho administrativo y, coadyuvantemente, las leyes locales que coincidan con el temperamento propugnado (ver Bueres, Alberto J.: “Responsabilidad del escribano”,



ps.119/20, en línea con la Conclusión N° 13 de las Primeras Jornadas Sanjuaninas de Derecho Civil).

Como puede verse, más allá de la vieja discusión que se abate sobre el tema, lo cierto es que, en el caso, la eventual omisión del estudio de título que la escribana afirma haber encargado y realizado, carece de relación de causalidad con la nulidad por simulación que propicio, puesto que se trata de vicios que escapan a un examen de antecedentes como el indicado. Lo cual impide conectar la responsabilidad por esa alegada ausencia.

En razón de lo señalado, más allá de las dudas que el comportamiento profesional despierta, como lo explico más en detalle infra, al tratar las costas, considero que en el caso no se ha probado con suficiencia una conducta dolosa o culposa de la escribana que justifique tenerla como responsable.

Comparto en conclusión en buena medida, lo que la profesional alega en su presentación ante esta Alzada a modo de corolario sobre esta temática, en orden a que los elementos que arroja la causa carecen de entidad para acusarla de obrar de mala fe y poner así en jaque su ética profesional.

En cuanto a las costas, es sabido que el ordenamiento procesal vigente adhiere a un principio generalmente aceptado en la legislación nacional y extranjera y cuyo fundamento reside básicamente en el hecho objetivo de la derrota, con prescindencia de la buena o mala fe con que la parte vencida pueda haber actuado durante la tramitación del juicio, como base de la imposición de la condena en costas, puesto que quien promueve una demanda los hace por su cuenta y riesgo (Fassi-Yañez: “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado , Anotado y Concordado”, t. 1, p. 411 y art. 68 del Código Procesal).

El proceso constituye un instrumento que no se maneja sin lesionar el interés ajeno y cuyo peso se debe soportar si se lo ha provocado sin razón suficiente para triunfar en la pretensión sostenida. Mas tal regla





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

no es absoluta, porque el mismo dispositivo procesal citado en su párrafo segundo, prevé distintas excepciones, algunas impuestas por la ley y otras libradas al arbitrio judicial, lo cual importa una sensible atenuación de dicho principio general, que debe ser ponderado en cada caso particular y siempre que resulte justificada la exención.

Esa solución excepcional es a mi modo de ver, la que corresponde arbitrar en un supuesto como el involucrado, con arreglo a la tradicional jurisprudencia que alude como causa genérica que autoriza el apartamiento de la mencionada regla general que impone las costas a quien ve rechazada su pretensión, a la existencia de “razón funda” para litigar. Fórmula dotada de suficiente elasticidad como para resultar aplicable cuando, por las particularidades del caso, cabe considerar como ocurre en la especie, que la parte perdidosa actuó sobre la base de una convicción razonable acerca del derecho pretendido en el pleito (conf. Loutayf Ranea, Roberto G: “Condena en costas en el proceso civil”, p. 79 y jurisprudencia allí citada).

En efecto, las innumerables peculiaridades que inviste la operación de compraventa celebrada entre los demandados Arrigutti y Stad, que la actora advirtió por el lógico conocimiento de la dinámica familiar que conforman un cuadro indubitable de simulación, que por los motivos apuntados la condujera después a firmar el instrumento privado examinado, pudieron inducirla a la razonable convicción, que la escribana también conocía o debía conocer el vicio que invalidaba el acto, y que por ello debió negarse al otorgamiento de la escritura pública en cuestión, habida cuenta de que al notario le está vedado aceptar instrumentar una convención respecto de la que conoce su alto riesgo de anulación o su ilicitud (ver López Meza-Trigo Represas: “Ob. cit.”, p. 294, y sus citas jurisprudenciales).

En consecuencia, considero que corresponde hacer lugar a las quejas, revocar la sentencia apelada, en tanto le impone a la escribana las costas del juicio, y disponer el rechazo de la demanda impetrada contra la



notaria, con costas de ambas instancias por su intervención en el orden causado.

VI. Nulidades. Alcance.

Las nulidades que propicio de los actos simulados volcados en ambas escrituras públicas, en el segundo caso por vía de la confirmación de lo decidido en la anterior instancia, a tenor de la normativa que regula los efectos de una pretensión de esa naturaleza (arts. 1050 y 1051, primera parte, del Código Civil), determina que el estado de dominio del inmueble de autos deba retrotraerse al momento anterior a la primer escritura número dos mil novecientos setenta y cinco, celebrada el 15 de noviembre de 2001, ante el escribano Francisco J. Puiggari, esto es, de acuerdo a lo consignado en dicho acto y al certificado de dominio acompañado a la demanda, cuando el bien se encontraba en cabeza del padre de los protagonistas de este pleito, Enrique Facundo Arrigutti, que lo había adquirido por compra a la sociedad "Inmobiliaria Tres de Febrero Sociedad Anónima", estando casado en primeras nupcias con Aída Teresa Faragasso, según resulta de la Escritura número 213, otorgada el 21 de Junio de 1979, ante la Escribana de esta ciudad, María T. Acquarone, al Folio 681, del Registro Notarial 475 a su cargo, inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, el 1 de Agosto de 1979, en las Matrículas F.R. 17- 1462/93, Complementaria XIX y F.R. 17-4462/32, Presentación 114.401. Y de conformidad con los demás antecedentes reunidos a nivel registral

VII. Propuesta.

Por todo lo expuesto, fundamentos legales, doctrinarios y jurisprudenciales invocados, si mi criterio fuera compartido, correspondería: 1) Revocar la sentencia apelada y tratar como cuestión previa las excepciones de prescripción impetradas por los demandados Enrique Alejandro Stad y Claudia Marina Hermansson, las que se rechazan, con costas en el orden causado, de acuerdo con lo establecido en el punto II. 2) Hacer lugar a los agravios de la actora, modificar el pronunciamiento recurrido, y admitir la pretensión de nulidad de la





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

compraventa instrumentada por escritura número dos mil novecientos setenta y cinco, celebrada el 15 de noviembre de 2001, ante el escribano Francisco J. Puiggari, mediante la cual Enrique Facundo Arrigutti, casado en primeras nupcias con Aída Teresa Faragasso, luego de proceder a la desafectación de bien de familia, vende a Enrique Mario Arrigutti los siguientes bienes Inmuebles que forman parte del edificio ubicado en la zona norte de la Capital Federal: con frente a la calle José Hernández N° 1930, 1932, 1934 y 1936 esquina a la calle Tres de Febrero N° 1658 y 1674 y que responden a la siguiente descripción: I) Unidad Funcional número noventa y tres, ubicada en el décimo primer piso, II) Unidad Complementaria número XIX, baulera ubicada en el segundo subsuelo, III) Unidad Funcional 32, cochera, ubicada en el segundo subsuelo. Con costas de ambas instancias a los demandados Stad y Arrigutti, vencidos (art. 68 del Código Procesal). A cuyo fin deberán librarse las comunicaciones y oficios pertinentes al Colegio de Escribanos, al Archivo de Protocolos Notariales, y al Registro de la Propiedad Inmueble para que registre lo aquí resuelto (art. 35 de la ley 17.801). 3) Rechazar las quejas y por los fundamentos expuestos precedentemente, confirmar la sentencia apelada en cuanto hizo lugar a la nulidad de la “compraventa instrumentado en la escritura pública N°90, F° 236, de fecha 15 de junio de 2015, labrada por la escribana Claudia Marina Hermansson, cuya fotocopia obra a fs. 168/171, respecto de las Unidades Funcionales 93 y 32 (cochera) y Unidad Complementaria números XIX destinada a Baulera del inmueble sito en José Hernández 1930,192,1934,1936, matrícula FR 17-4462/93 de esta Ciudad, debiendo librarse los despachos y oficios del caso al Colegio de Escribanos, al Archivo de Protocolos Notariales y al Registro de la Propiedad Inmueble en la etapa de ejecución de sentencia. Con costas a los demandados que intervinieron como partes en el acto, Enrique Mario Arrigutti y Enrique Alejandro Stad.”. Las costas de Alzada, también se imponen a estos últimos condenados nombrados (art. 68 del Código Procesal). 4) Admitir el planteo, revocar la sentencia apelada en tanto le



impone a la escribana las costas del juicio, y disponer el rechazo de la demanda impetrada contra la notaria, con costas de ambas instancias por su intervención en el orden causado, conforme el Considerando IV.

La Dra. Guisado dijo: que me adhiero en lo sustancial al voto que antecede. Con lo que terminó el acto.

EZEQUIEL J. SOBRINO REIG
SECRETARIO

Buenos Aires, 22 de mayo de 2024.

Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, el tribunal **RESUELVE:** 1) Revocar la sentencia apelada y tratar como cuestión previa las excepciones de prescripción impetradas por los demandados Enrique Alejandro Stad y Claudia Marina Hermansson, las que se rechazan, con costas en el orden causado, de acuerdo con lo establecido en el punto II. 2) Hacer lugar a los agravios de la actora, modificar el pronunciamiento recurrido, y admitir la pretensión de nulidad de la compraventa instrumentada por escritura número dos mil novecientos setenta y cinco, celebrada el 15 de noviembre de 2001, ante el escribano Francisco J. Puiggari, mediante la cual Enrique Facundo Arrigutti, casado en primeras nupcias con Aída Teresa Faragasso, luego de proceder a la desafectación de bien de familia, vende a Enrique Mario Arrigutti los siguientes bienes Inmuebles que forman parte del edificio ubicado en la zona norte de la Capital Federal: con frente a la calle José Hernández N° 1930, 1932, 1934 y 1936 esquina a la calle Tres de Febrero N° 1658 y 1674 y que responden a la siguiente descripción: I) Unidad Funcional número noventa y tres, ubicada en el décimo primer piso, II) Unidad Complementaria número XIX, baulera ubicada en el segundo subsuelo, III) Unidad Funcional 32, cochera, ubicada en el segundo subsuelo. Con costas de ambas instancias a los demandados Stad y Arrigutti, vencidos (art. 68





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

del Código Procesal). A cuyo fin deberán librarse las comunicaciones y oficios pertinentes al Colegio de Escribanos, al Archivo de Protocolos Notariales, y al Registro de la Propiedad Inmueble para que registre lo aquí resuelto (art. 35 de la ley 17.801). 3) Rechazar las quejas y por los fundamentos expuestos precedentemente, confirmar la sentencia apelada en cuanto hizo lugar a la nulidad de la “compraventa instrumentado en la escritura pública N°90, F° 236, de fecha 15 de junio de 2015, labrada por la escribana Claudia Marina Hermansson, cuya fotocopia obra a fs. 168/171, respecto de las Unidades Funcionales 93 y 32 (cochera) y Unidad Complementaria números XIX destinada a Baulera del inmueble sito en José Hernández 1930,192,1934,1936, matrícula FR 17-4462/93 de esta Ciudad, debiendo librarse los despachos y oficios del caso al Colegio de Escribanos, al Archivo de Protocolos Notariales y al Registro de la Propiedad Inmueble en la etapa de ejecución de sentencia. Con costas a los demandados que intervinieron como partes en el acto, Enrique Mario Arrigutti y Enrique Alejandro Stad.”. Las costas de Alzada, también se imponen a estos últimos condenados nombrados (art. 68 del Código Procesal). 4) Admitir el planteo, revocar la sentencia apelada en tanto le impone a la escribana las costas del juicio, y disponer el rechazo de la demanda impetrada contra la notaria, con costas de ambas instancias por su intervención en el orden causado, conforme el Considerando IV.

En cuanto a lo atinente a los agravios de los Dres. [Martín Julio Cabral](#) y [Martín Caride Mea](#), cabe destacar que los profesionales postulan que la [sentencia](#) debe ser modificada en tanto difiere los honorarios hasta que exista valuación fiscal actualizada del inmueble objeto del pleito. Agregan que ello colisiona con lo dispuesto por los arts. 23 inc. a y 46 de la ley de arancel, pues en el caso ya existe una valuación del inmueble producto de la tasación pericial de [fs.511/520](#), que no fue impugnada por las partes. Por ello, sostienen que a los fines de la determinación de los emolumentos profesionales debe considerarse esa estimación real con arreglo a las normas señaladas.



Se adelanta que los agravios de los profesionales serán admitidos. En efecto, en el caso de autos se ha presentado un peritaje cuya validez ya ha quedado decidida y en la cual se ha determinado el valor real del inmueble. Ello lleva a poner en marcha el juego armónico de los arts. 23 inc. a y 46 de la ley 27.423 que determinan que en casos como el presente, en donde el inmueble ha sido tasado, debe admitirse el trámite de excepción indicado en art. 23 y prescindirse de la valuación fiscal como base regulatoria.

En razón de ello, se admite el agravio de los abogados, por lo que en la instancia de grado deberán efectuarse las regulaciones de honorarios con el valor indicado por el perito tasador Santiago Martín de Barros como base regulatoria.

La vocalía número 27 no interviene por encontrarse vacante.

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Se hace constar que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el artículo 164, 2º párrafo del Código Procesal y artículo 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Información Judicial a los fines previstos por las acordadas 15/13 y 24/13 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

PAOLA MARIANA GUIADO – JUAN PABLO RODRÍGUEZ
JUECES DE CÁMARA

