

DOS MINUTOS DE DOCTRINA

23 de diciembre de 2016

EL ARQUITECTO SOPLÓN

La existencia de una casa de mucho valor (oculta a las pretensiones de los acreedores) fue descubierta porque nadie pagó a quien la diseñó. A partir de allí, hubo una larga batalla para ponerla a disposición de aquéllos.

Las cosas no andaban bien para Daniel. El clásico negocio de la fotografía (venta de películas, servicios de revelado, etc.) enfrentaba serias dificultades propias de la crisis económica que se vivía y de la obsolescencia de la fotografía analógica. Para colmo, él, como garante de las deudas de su empresa, tenía todos sus bienes embargados (menos uno, como veremos).

Años antes, cuando el negocio andaba sobre ruedas, Daniel pudo construirse una verdadera mansión, linda e importante, en un exclusivo “club de campo” o barrio cerrado. Tanto le gustaba que la inscribió como “bien de familia” (para mantenerla a salvo de posibles embargos) a pesar de tratarse de una segunda vivienda (“no era sede efectiva del domicilio familiar”) y de que sólo la usaba los fines de semana.

Aclaremos que los inmuebles inscriptos como “bien de familia” son los destinados a cubrir *las necesidades habituales de vivienda* de quienes habitan en ellos, sustrayéndolos al embargo de posibles acreedores que puedan surgir luego de la inscripción.

Gracias a esa inscripción (y también a que Daniel nunca denunció a sus acreedores la

existencia de esa casa), cuando la situación de Daniel se complicó, la mansión no fue embargada.

Las cosas empeoraron. Un primer intento de acordar con los acreedores fracasó y el negocio fotográfico fue a la quiebra; Daniel y su mujer, arrastrados por las circunstancias, también fueron declarados fallidos. La justicia estableció que su insolvencia (“estado de cesación de pagos”) ocurrió en noviembre de 2000.

Entre los acreedores que se presentaron ante la justicia para verificar sus créditos (e intentar recuperar sus pérdidas) apareció un arquitecto con la sana intención de cobrar los honorarios que se le adeudaban por el proyecto y construcción de la casa.

Al descubrir así la existencia de la mansión, el síndico (el funcionario designado por el juez de la quiebra para proteger los intereses de los acreedores) exigió que aquella fuera incorporada a los restantes bienes de Daniel y subastada.

Pero Daniel dijo que la casa ya no era suya, pues había sido vendida en noviembre de 2001 en USD 425.000.

El síndico denunció la venta ante el juez de la quiebra con el argumento de que era simulada y que no constituía más que un ardid para excluirla del naufragio. Pidió que se ordenara “retrotraer las cosas al mismo estado en que se hallaban [antes de la venta]” y “que todos los derechos reales y personales transmitidos a la compradora quedaran sin valor y que permanecieran en cabeza [de Daniel] como si nunca hubieran salido de su patrimonio”.

Tanto Daniel como el comprador de la casa (una sociedad uruguaya) objetaron la pretensión. El juez les dio la razón y rechazó el pedido del síndico.

Pero el funcionario no se dio por vencido y apeló. Argumentó que la [falsa] venta de la casa fue un acto aislado de una sociedad uruguaya con sólo diez meses de existencia y sin actividades que pudieran justificar el precio pagado; que la puesta en venta de la casa no fue publicitada; que no intervino intermediario o agente inmobiliario en la operación; que el comprador no designó a su propio notario para la operación (como es costumbre); que no intervino banco alguno para el pago del precio; que Daniel siguió viviendo en la casa luego de la [supuesta] venta...

La Cámara¹ votó dividida. Para uno de los jueces, hubo varias cuestiones que le impidieron “llegar a la convicción necesaria como para acceder favorablemente a lo pretendido por el órgano sindical demandante” (Acotamos: si algo se puede decir con muchas palabras, ¿por qué no darse el gusto?).

Ese juez, para decir que una sentencia favorable requiere probar lo que se

sostiene, citó: *la producción de prueba respecto de la plataforma fáctica alegada resulta indispensable a fin de estimación de una petición*. (Si nos faltaba un ejemplo del llamado “lenguaje expulsivo” del Poder Judicial, aquí lo tenemos).

Entre otros argumentos, ese juez consideró extraño que, al vender la casa, Daniel le hubiera quitado la protección que le daba su inscripción de bien de familia. “Careció de toda lógica quitarle el blindaje a un bien que se pretendía sustraer del patrimonio”, dijo.

Los otros dos magistrados, por el contrario, encontraron argumentos suficientes para considerar que la venta de la casa de Daniel era una simulación *absoluta e ilícita*.

Una simulación es cualquier acto jurídico aparente que encubre otro distinto. Es ilícita cuando el negocio aparente es, en realidad, falso y se celebra para engañar a otros. La simulación “es el mecanismo al que usualmente acuden los deudores para insolventarse”: así, un deudor amenazado por una ejecución inminente se apresura a simular una venta de sus inmuebles a terceros para burlar a sus acreedores.

La simulación *puede probarse mediante cualquier medio probatorio*. Como es realizada para perjudicar a terceros, *no es razonable exigir pruebas directas, inequívocas y concluyentes*. “La simulación se induce, se infiere del ambiente en que se ha generado el contrato y de las circunstancias que lo acompañan”.

Rastreando los antecedentes del caso, los jueces encontraron que “desde fines del 2001, Daniel comenzó a preparar su insolvencia”. Así, la venta de la casa incluyó un pacto de retroventa (es decir que Daniel se reservó el derecho de poder

¹ In re “Torrillate s. quiebra c. Shepell Group SA”, CNCom (B), 2016; LL 19 diciembre 2016; ARJUR 71110/2016

recuperar la finca vendida devolviendo el precio).

Luego, en el acto de venta, la escribana de Daniel dejó constancia de que el precio fue pagado en su presencia y en efectivo, *pero eso no descartó la existencia de un acto aparente, porque ella no podía dar fe de quién era el dueño del dinero entregado.*

La compradora fue una sociedad uruguaya con un capital de diez mil dólares. En octubre de 2001, se decidió llevarlo a USD 200.000 y, para pagar la casa, obtener la diferencia a través de un préstamo bancario. *Pero no se demostró cómo, cuándo y de quién se lo obtuvo. Tampoco se probó su devolución.*

Fue la escribana de Daniel quien inscribió a la sociedad uruguaya en la Argentina. Y cuando ésta otorgó un poder judicial a varios abogados, lo hizo ante la misma escribana.

El recibo que acreditó el ingreso de las divisas *“era absoluta y totalmente ilegible y no acreditaba en modo alguno que los fondos ingresados a la Argentina fueran propiedad de la sociedad uruguaya”.* Tampoco se probó que los fondos *ingresaran al patrimonio de Daniel.*

Además, la construcción del inmueble por Diego fue financiada con un “adelanto de utilidades” de su empresa, por lo que ésta

era, en rigor, su acreedora. Según la ley, *la inscripción del inmueble como bien de familia no lo excluía de la ejecución de deudas derivadas de su construcción.* Por ello, el síndico de la quiebra estaba autorizado a vender la casa en beneficio de los acreedores de la empresa.

Finalmente, Daniel nunca dejó de vivir en la casa ni comunicó al club de campo que aquella había sido vendida *y continuó ejerciendo sus derechos como propietario.* ¡Hasta el comprador demoró ocho años en notificar que era el adquirente de esa casa!

Los jueces entendieron, además, que Daniel no debió limitarse a negar lo afirmado por el síndico, sino que debió haber presentado un descargo, para convencer al tribunal de la seriedad y honestidad del acto, cosa que no hizo y que jugó en su contra.

Por esas consideraciones, dos de los tres jueces entendieron que la operación fue “insincera” y simulada por Daniel para defraudar a sus acreedores y conservar intacto su patrimonio, sustrayendo su casa a la esfera de acción de éstos.

Ante “las presunciones debidamente acreditadas, graves, precisas y concordantes” el tribunal, por mayoría, declaró que la venta de la casa de Daniel era nula, por ser una operación simulada.

* * *

Esta nota ha sido preparada por Juan Javier Negri. Para más información sobre este tema pueden comunicarse con el teléfono (54-11) 5556-8000 o por correo electrónico a np@negri.com.ar.

**Este artículo es un servicio de Negri & Pueyrredon Abogados a sus clientes y amigos.
No tiene por objeto prestar asesoramiento legal sobre tema alguno.**