

DOS MINUTOS DE DOCTRINA

23 de abril de 2019

EL CASO DE LA MADRASTRA SIMULADORA

Una maniobra fraudulenta pudo ser desbaratada gracias a una interpretación amplia acerca de quiénes pueden alegar que un contrato es simulado.

Dora se casó con un viudo que tenía dos hijas, María y Teresa. Cuando el hombre falleció, Dora donó la casa en la que había vivido con él a sus dos hijastras.

La relación entre las tres era muy buena, al extremo de que, en 2005, María y Teresa otorgaron un poder amplio a favor de Dora, para que ella se ocupase de todos los trámites vinculados con la muerte del viudo.

Pero las cosas cambiaron con el tiempo. En 2010, Dora, usando el poder que sus hijastras le habían conferido, vendió la casa donada a dos sobrinos. De tal modo, según los papeles, las dos hermanas, representadas por Dora, aparecieron vendiendo la casa a los sobrinos de ésta. Para colmo de males, por un precio absurdo.

Cuando, un año después, María y Teresa se enteraron iniciaron pleito contra su madrastra, la escribana (notaria) que intervino en la compraventa y los sobrinos, con el argumento de que había existido una simulación.

Todos los demandados sostuvieron que el poder usado por Dora para vender la propiedad era válido, que el precio era

razonable y que, después de todo, si las hermanas se quejaban de lo ocurrido no hacían más que alegar su propia torpeza.

En primera instancia se rechazó la demanda. El juez entendió que María y Teresa “habían sido parte del acto escriturario que pretendían impugnar”, *por lo que no podían ser consideradas terceras*. Esto es relevante, puesto que la ley exige que en la simulación *exista perjuicio a terceros*.

Esa falta de perjuicio a terceros “descartaba la existencia de simulación”, dijo el juez. Éste, sin embargo, reconoció que había existido una desproporción del 70% (¡!) en el precio, “pero no se demostró la inferioridad [de María y Teresa] al participar del acto mediante su apoderada”.

Para el magistrado, “las demandantes mediante una pasiva contribución, posibilitaron y facilitaron el negocio cuestionado *al no disponer el cese de la vigencia del poder*”.

Más aun: “No puede considerarse que haya sido [Dora] quien despojó de la propiedad a [María y Teresa], sino que fueron ellas mismas quienes facilitaron la operación de

venta que luego pretendieron anular”. En otras palabras, habían sido negligentes.

El juez fue muy estricto: “si bien [los sobrinos] tenían una relación de parentesco [con Dora] y abonaron un precio desproporcionado y ventajoso por la propiedad adquirida; [Dora] había actuado respecto de la venta del inmueble como si fuera un bien perteneciente a su propio patrimonio y no como mandataria y omitió informar sobre su actuación a las personas en cuyo nombre se desempeñó” y el precio pagado por los sobrinos fue “desproporcionadamente inferior y ventajoso”, *nada de ello “habilitaba a presumir la existencia de connivencia pretendida a su respecto”*.

Las hermanas apelaron. Sostuvieron que el argumento de que ellas, a través de su apoderada, habían sido parte del negocio “se asentaba en un punto de vista estrictamente formal, pues hasta la propia sentencia había reconocido que ellas no tuvieron conocimiento de la operación de venta realizada en su nombre ni percibieron importe alguno” como consecuencia.

Se quejaron también de que el juez no hubiera tomado en cuenta que Dora (a la sazón de 89 años, impedida e internada en un hospital) nunca pudo haber “planificado y ejecutado el despojo”. Para ellas, era obvio que sus sobrinos “habían prestado una ayuda invaluable” para concretar el negocio.

La Cámara de Apelaciones¹ reconoció que quienes celebran un acto simulado, sea que actúen personalmente o por medio de un

¹ In re “B., L.M. c. B., J.L.”, CApel. Civil, Comercial, Laboral y de Minería (A), Segunda Circunscripción, General Pico, LP, 6 febrero 2019; *elDial.com* AAB227.

apoderado, son, efectivamente los contratantes (es decir, no son terceros).

Pero “excepcionalmente, cuando las partes no concurren al acto personalmente, sino por intermedio de un mandatario no facultado para ello o que obra dolosamente perjudicando o lesionando sus derechos, *se los considera terceros*”.

La Cámara dijo también que, aunque la ley considere a los contratos celebrados por un apoderado como realizados por el mandante, “cuando se trate de un acto simulado en perjuicio de una persona y celebrado por su propio representante, estamos en presencia de un tercero damnificado”.

En esos casos, ha de entenderse que el propio representante actuó en perjuicio o fraude del representado, por lo que éste *debe ser considerado como un tercero en relación a dicho acto*.

Los magistrados tuvieron en cuenta que, como las conclusiones del juez de primera instancia referidas a la desproporción del precio, la falta de información a las propietarias, el desconocimiento de éstas sobre la venta y la falta de puesta a su disposición del producido de la venta *habían quedado firmes* (pues los demandados no las replantearon), dichas conclusiones permitían aseverar “que [María y Teresa] se habían visto *notoriamente perjudicadas* en virtud de la operación inmobiliaria que [Dora] celebrara en su nombre”.

Por consiguiente, la Cámara consideró “ajustado a derecho encuadrar a [María y Teresa] en la figura del tercero perjudicado”.

Los magistrados dijeron “estar persuadidos de que la razón o el motivo para simular un

contrato de compraventa no fue otro que defraudar a las demandantes despojándolas de la nuda propiedad del inmueble”.

Agregaron también que “mientras el juez debe ser riguroso en la apreciación de la prueba producida por las partes [del contrato simulado], *no puede serlo respecto de terceros*. [...] Las partes han podido y, salvo casos excepcionales, debido procurarse un contradocumento, pero los terceros no pueden poseerlo, justamente porque la simulación se hace en su perjuicio y, si aquél se otorgó los contratantes lo mantendrán en secreto”.

“Más aún –agregaron citando a un conocido jurista,– como la simulación realizada para perjudicar a terceros supone un hecho ilícito, y a veces un delito criminal, las partes procurarán rodear el acto de todas las apariencias de la realidad, ocultarán los indicios comprometedores, borrarán los rastros”

Los simuladores “operan con premeditación, eligen el momento oportuno y el *modus operandi* más conveniente. Se comprende, por lo tanto cuán difícil es la tarea de los terceros. En tales casos, casi la única prueba que tienen a su disposición es la de presunciones ya tales fines pueden acudir a todos los medios de prueba; sólo por excepción disponen de documentos o testigos. Las presunciones adquieren así, en esta materia, una importancia singular; es sobre la base de ellas que se resuelven por lo general esta clase de juicios. Los jueces las admiten siempre que por su carácter y concordancia lleven a su ánimo la convicción de que el acto fue situado”.

Los jueces dijeron también que, si bien Dora había sido el principal actor en la maniobra en su condición de mandataria y vendedora, sus sobrinos “desempeñaron un trascendente papel en la operación”, lo que

resultó demostrado cuando se probó que Dora, a la época de la escritura, *estaba internada en un instituto geriátrico*.

Si bien “el vínculo de parentesco, por sí solo, no resulta un elemento suficiente, pues de hecho los contratos entre parientes son frecuentes, en ciertas ocasiones suele ser un indicio importante, ya que la gravedad que reviste el acto cuando perjudica a terceros exige una gran confianza recíproca”.

Los jueces agregaron que las explicaciones que deben dar y acreditar los acusados de simulación constituyen un dato relevante para determinar si existió o no un negocio real.

En este caso, “los reales argumentos o motivos que habrían justificado la operación [...] desembocaban en un terreno confuso, absurdo y hasta contradictorio”, que llevaron a los magistrados a tildar la venta de *insensata*. “Y la insensatez de la operación se incrementa a poco de reparar que a las mandantes de Dora ni siquiera se les puso a disposición las insuficientes sumas de dinero por las cuales se hizo figurar el precio de la compraventa.”

“En definitiva, concluyó el tribunal, si bien el aspecto formal del poder empleado por Dora para efectuar la discutida venta no se encontraba controvertido, [de las presunciones] se extrae inequívocamente que la operación se realizó en connivencia con los compradores y en perjuicio de las propietarias”.

Por consiguiente, se revocó la sentencia anterior y el contrato fue declarado simulado y sin efecto.

Este fallo puede dar lugar a largas disquisiciones. Pero insinuaremos sólo algunas.

En primer lugar, las presunciones sobre las que se basó la Cámara para decidir como lo hizo, fueron las mismas que usó el juez de primera instancia para resolver exactamente lo contrario. ¿Puede haber tanta distancia entre una decisión y la otra o semejante diferencia en la valoración de los mismos hechos?

En segundo lugar, dejar sin efecto un contrato es cuestión seria. *Declararlo simulado porque resultó mal negocio para*

alguna de las partes tampoco puede ser el objeto de un pleito.

Por lo tanto, la prueba no debe versar solamente en la demostración del daño (porque no es función de los jueces liberarnos de las consecuencias de un mal negocio) sino demostrar la connivencia entre las partes “para dar a un acto jurídico una apariencia que oculta su verdadero carácter”, como decía nuestro glorioso Código Civil de 1869.

* * *

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.**