

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN
CENTRO JUDICIAL CAPITAL
Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2



Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la V Nominación

San Miguel de Tucumán, 12 de marzo de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: **“ESTRADA OLGA EMILIA Y OTROS c/ ESTRADA EMILIO ANTONIO s/ NULIDAD”** (Expte. n° 3559/13) ACUMULADOS a los autos **"ESTRADA MARTA ELENA Y OTRA c/ ESTRADA EMILIO ANTONIO s/ DIVISION DE CONDOMINIO"** (Expte N° 2535/13), procediendo a relatar en primer término los autos Estrada Olga Emilia y otros c/ Estrada Emilio Antonio s/Nulidad", de los que,

RESULTA

1. Demanda

Se presenta Olga Emilia Estrada, Marta Elena Estrada y Francisco Héctor Estrada e inician demanda en contra de Emilio Antonio Estrada, solicitando se declare la nulidad de la compraventa instrumentada mediante escritura n° 3062 de fecha 19/11/02, del inmueble identificado con matrícula S-08597, Padrón N°236693, Nomenclatura catastral: Circ I, Secc. 4 (27), Mzna 27 (4), parc. 75D), por simulación, fraude y lesión, ante la desproporción de las prestaciones.

Funda la demanda en los siguientes hechos: que mediante una escritura de compra y venta, simulada fraudulenta y con lesión, su madre la Sra. Olga Betsabe Palavecino y el actor Francisco Héctor Estrada, como víctimas de los engaños del demandado Emilio Estrada, le venden en \$8.000, 8/12 partes de la propiedad antes referenciada, que se registro en el asiento 2, rubro 6 en la matrícula respectiva del Registro Inmobiliario.

Asegura que su madre es una mujer anciana y enferma que dispuso de sus bienes, sin una contraprestación real, privando a sus hijos de su herencia en beneficio de la demandada, en una venta claramente simulada porque a ella no se le pagó un solo peso.

Alega que aprovechándose de la pobreza y necesidad económica y la

inexperiencia del Sr. Francisco Héctor Estrada se le entregó \$6.000 por su parte, cuando la misma vale por lo menos \$60.000 al momento de la operación, agregando que a su hermano Juan Carlos Estrada ni siquiera se lo hizo figurar en la sucesión de su padre, ni tampoco en el Registro Inmobiliario, privándolo así de su parte de la herencia.

Ofrece prueba documental.

Amplía demanda denunciando el fallecimiento de su madre la Sra. Olga Betsabe Palavecino.

2. Contestación de demanda Emilio A. Estrada

Corrido traslado se presenta el Dr. Carlos Augusto Ibañez en el carácter de apoderado de Emilio Antonio Estrada y contesta demanda solicitando el rechazo de la misma con expresa imposición de costas.

Plantea prescripción de la acción por cuanto manifiesta que al reclamar el actor la nulidad de un acto jurídico resulta aplicable el plazo dispuesto en el art. 2560 del C.C.yC., y atento a que la compraventa fue concretada en fecha 19/11/02, los plazos se encuentran largamente vencidos. Agrega que aun tomando el plazo de diez años establecidos en el art. 4023 del Código Civil, igualmente la acción se encontraría prescripta.

Efectúa negativa general y particular de los hechos invocados por el actor en su demanda

Relata la siguiente versión de los hechos: que su mandante era el titular de dominio de 10/12 partes de la propiedad indivisa identificada con la matrícula S-08587 Padrón N°236693, Nomenclatura catastral: Circ I, Secc. 4(27), Mzna 27 (4), parc. 75D), ubicada en calle Jujuy altura 3.700, ya que en fecha 06/12/13 vende por escritura pública a los sres. Ramiro Díaz Lozano y Juliana María Roda las mencionadas partes del inmueble.

Cuenta que su mandante, en fecha 19/11/2022 y mediante escritura pública n° 3062, adquiere de la Sra. Olga Betsabe Palavecino, del Sr. Francisco Héctor Estrada y de Teresa del Valle Estrada, un 8/12 partes indivisas del inmueble antes mencionado a cambio de la suma de \$8.000.

Señala que en fecha 08/12/06, el actor Juan Carlos Estrada vende a su mandante la 1/12 parte indivisa del inmueble, por intermedio de boleto de compraventa, en la suma de \$7.000.

Añade que el día 06/12/2013, por intermedio de escritura pública N°533, se procede a la venta simultánea de partes indivisas, otorgada en este caso por el Sr. Juan

Carlos Estrada en favor de su mandante, de acuerdo al boleto de compraventa antes mencionado, y de éste a su vez, en favor de Ramiro Díaz Lozano y Juliana María Roda.

Puntualiza que el Sr. Emilio A. Estrada vendió a estos últimos las 10/12 partes indivisas de su propiedad por un valor de \$200.000. Aclara que en dicho acto, su mandante actuó por sí y en representación del Sr. Juan Carlos Estrada de conformidad al poder especial irrevocable pos mortem otorgado en fecha 29/12/06 mediante escritura pública n° 1256.

Asevera que la parte actora no acredita ninguno de los hechos relatados en la demanda, siendo simples aseveraciones sin sustento probatorio alguno. Puntualmente remarca que si bien la actora manifiesta que el Sr. Juan Carlos Estrada no formó parte de la sucesión de su padre, ello no es cierto por cuanto fue declarado heredero en el sucesorio "Estrada Bonilla Emilio s/ Sucesión" en el cual se hizo acreedor de la 1/12 parte indivisa que posteriormente en fecha 08/12/06 le vendió al Sr. Emilio A. Estrada por boleto de compraventa.

Afirma que los actores debieron citar a la escribana que intervino en el acto que pretenden anular.

Puntualiza que el Sr. Francisco Héctor Estrada fue parte en el acto jurídico realizado en fecha 19/11/2002 que ahora pretende anular, ya que en dicho acto vendió la 1/12 parte indivisa del inmueble, remarcando que las partes contratantes e intervinientes no pueden accionar por simulación y nulidad del acto jurídico del que fueron parte. Cita la teoría de los actos propios.

Plantea la falta de legitimación activa del Sr. Juan Carlos Estrada por carecer de un interés legítimo para intervenir en el presente pleito. Asegura que dicho actor en ningún momento se vio afectado por la compraventa cuya nulidad se persigue en este juicio. Destaca que el Sr. Juan Carlos Estrada con posterioridad a dicho acto, en fecha 08/12/06 vendió al Sr. Emilio A. Estrada su cuota parte en el inmueble objeto del litigio.

Ofrece prueba documental.

3. Contesta demanda Ramiro Díaz Lozano y Juliana María Roda.

Se presentan Ramiro Díaz Lozano y Juliana María Roda y contestan demanda solicitando el rechazo de la misma con expresa imposición de costas a los actores.

Plantea prescripción de la acción por cuanto manifiesta que al reclamar el actor la nulidad de un acto jurídico resulta aplicable el plazo dispuesto en el art. 2560 del C.C.yC., y

atento a que la compraventa fue concretada en fecha 19/11/02, los plazos se encuentran largamente vencidos. Agrega que aun tomando el plazo de diez años establecidos en el art. 4023 del Código Civil, igualmente la acción se encontraría prescripta.

Efectúa negativa general y particular de los hechos invocados por el actor en su demanda.

Relata la siguiente versión de los hechos: que en fecha 06/12/13 adquirieron del Sr. Emilio A. Estrada, mediante escritura pública n°533, 10/12 partes indivisas (83,333%) de un inmueble sito en Av. Jujuy altura 3700, identificado con padrón 236.639 por un valor de \$200.000. Detalla que en la escritura mencionada se realizó una venta simultánea de partes indivisas, ya que por una parte se escrituró la venta efectuada por boleto de compraventa de fecha 08/12/06, en la que Juan Carlos Estrada vendió al Sr. Emilio Antonio Estrada su porción del inmueble, y por otro lado la compraventa celebrada entre este último y Ramiro Díaz Lozano y Juliana María Roda, la que fue debidamente inscripta en el Registro Inmobiliario.

Remarca que poseen el carácter de terceros subadquirentes, compradores de buena fe y por ende son alcanzados por la protección legal contenida en el art. 392 del C.C. C.. Concluye que se tratan de terceros que no se encuentran alcanzados por el efecto de una eventual sentencia que declare una nulidad.

Sostiene que surge del cuerpo y del contenido de la escritura pública que instrumenta la compraventa celebrada con el Sr. Emilio A. Estrada, que se ha realizado una amplia y exhaustiva averiguación y estudio sobre los títulos y antecedentes de la propiedad indivisa adquirida.

Remarca nuevamente que además de tratarse de un acto jurídico completamente válido celebrado por escritura pública, ha sido debidamente inscripto en el Registro Inmobiliario de la Provincia, y que ejercen la posesión desde el momento mismo de la adquisición.

Afirma que los hechos alegados por los actores no tienen sustento probatorio alguno. Puntualmente remarca que si bien la actora manifiesta que el Sr. Juan Carlos Estrada no formó parte de la sucesión de su padre, ello no es cierto por cuanto fue declarado heredero en el sucesorio "Estrada Bonilla Emilio s/ Sucesión" en el cual se hizo acreedor de la 1/12 parte indivisa que posteriormente en fecha 08/12/06 le vendió al Sr. Emilio A. Estrada por boleto de compraventa.

Afirma que los actores debieron citar a la escribana que intervino en el acto que pretenden anular.

Plantea la falta de legitimación activa del Sr. Juan Carlos Estrada por carecer de un interés legítimo para intervenir en el presente pleito. Asegura que dicho actor en ningún momento se vio afectado por la compraventa cuya nulidad se persigue en este juicio y tampoco intervino en la misma. Destaca que el Sr. Juan Carlos Estrada con posterioridad a dicho acto, en fecha 08/12/06 vendió al Sr. Emilio A. Estrada su cuota parte en el inmueble objeto del litigio.

Por otro lado, señala que el Sr. Francisco Héctor Estrada fue parte en el acto jurídico realizado en fecha 19/11/2002 que ahora pretende anular, ya que en dicho acto vendió la 1/12 parte indivisa del inmueble, remarcando que las partes contratantes e intervinientes no pueden accionar por simulación y nulidad del acto jurídico del que fueron parte. Cita la teoría de los actos propios.

Ofrece prueba documental.

4. Trámite procesal de la causa

Denunciado el fallecimiento del demandado Emilio A. Estrada, se presentan a estar a derecho, en carácter de herederos del mismo, María Isabel Pelliza, Emilio A. Estrada (h), José María A. Estrada, Claudia M. Estrada y María Laura Estrada.

Mediante resolución de fecha 30/12/19 se ordena acumular la presente causa a los autos caratulados "Estrada Marta Elena y otra c/ Estrada Emilio Antonio s/ División de Condominio", disponiendo que se resuelvan en una única sentencia.

Que por decreto de fecha 12/08/23 se abre la presente causa a pruebas. En fecha 18/12/23 se lleva a cabo la audiencia de conciliación y proveimiento de pruebas, habiendo las partes ofrecido: Actor n°1. Documental. Constancias de autos; Actor n°2. Informativa, en la que se ordena librar oficio al Registro Inmobiliario, Escribanía Registro n° 44 y Clínica del Pilar; Actor n°3: Reconocimiento, se cita a comparecer al tasador Gomez Nacusse; Actor n°4: Prueba Pericial de Tasación; Demandada n°1: Documental. Constancias de autos; Demandada n°2: informativa, en la que se ordena librar oficio a Rentas, Juzgado de Familia y Sucesiones de la II Nominación, Registro Notarial N°44 y al Registro Notarial n°36.

En fecha 24/05/24 se lleva a cabo la audiencia de producción de pruebas.

Mediante proveído de fecha 12/06/24 se ponen los autos para alegar, haciéndolo

tanto la actora como la demandada.

Por decreto de fecha 04/11/24 se ponen los autos a despacho para dictar sentencia, y

Ahora procedo a relatar los autos acumulados "ESTRADA MARTA ELENA Y OTRA c/ ESTRADA EMILIO ANTONIO s/ DIVISION DE CONDOMINIO", de los que

RESULTA

1. Demanda

Se presenta las Sras. Olga Emilia Estrada y Marta Elena Estrada e inicia demanda en contra de Emilio A. Estrada solicitando se ordene la división del condominio del inmueble ubicado en calle Jujuy 3700, identificado con matrícula S-08587, padrón N° 236693, nomenclatura catastral: Circ. 1, Secc 4 (27), Mzna 27 (4), parc. 75D.

Funda la demanda en los siguientes hechos: que son propietarias de 1/12 parte del inmueble antes mencionado. Asevera que el demandado en autos, las corrió del inmueble por vías de hecho y obligó a su madre y hermanos a cederles sus partes por cesiones o ventas simuladas y con fraude. Agrega que el Sr. Emilio A. Estrada ha procedido a explotar la propiedad a su arbitrio y capricho, en su exclusivo beneficio y en claro perjuicio de los condóminos, es decir sin pagarles por el uso de su cuota parte. Señala que encontrándose en mediación el presente juicio, el demandado ha vendido ha simulado una venta a terceros, registrada en el asiento n°5 del título n°6 de la planilla registral.

Efectúa reserva para iniciar acciones por rendición de cuentas y daños y perjuicios, por la privación del uso y goce de la cuota parte que les corresponde. Asimismo de iniciar acción de nulidad por fraude y simulación de la adquisición a los coherederos de la parte de su madre, como así también de la venta simulada y fraudulenta a Díaz Lozano y Roda.

Sostiene que su madre es una mujer anciana y enferma, que dispuso de sus bienes sin una contraprestación real, privando a sus hijos de su herencia en beneficio del demandado, quien procedió a vender la propiedad simuladamente a terceros de su confianza.

Ofrece prueba documental.

2. Trámite procesal de la causa

Corrido el pertinente traslado, en fecha 26/02/14 se lleva a cabo la audiencia prescripta por el art. 468 del C.P.C.C., acto en el cual no se niega la calidad de condóminos

de las partes, y tampoco se oponen a la división del condominio.

Acreditado el fallecimiento del Sr. Emilio A. Estrada, se presentan a estar a derecho en calidad de herederos, María Isabel Paliza, Emilio Antonio Estrada (h), José María A. Estrada, Claudia Marcela Estrada y María Laura Estrada.

En fecha 18/03/15 se ponen los autos a despacho para dictar sentencia, reabriéndose los términos procesales el día 04/11/24, y

CONSIDERANDO

Que se encuentran los presentes autos para resolver en forma conjunta con el juicio caratulado "ESTRADA MARTA ELENA Y OTRA c/ ESTRADA EMILIO ANTONIO s/ DIVISION DE CONDOMINIO".

Que teniendo en cuenta la naturaleza de ambos procesos resulta pertinente abocarme en primer término a considerar la acción de nulidad.

1. Los hechos y el objeto.

Que los Sres. Olga Emilia Estrada, Marta Elena Estrada y Héctor Francisco Estrada inician demanda en contra de Emilio Antonio Estrada, solicitando se declare la nulidad de la compraventa instrumentada mediante escritura nº 3062 de fecha 19/11/02, del inmueble identificado con matrícula S-08597, Padrón Nº236693, Nomenclatura catastral: Circ I, Secc. 4(27), Mzna 27 (4), parc. 75D), por simulación, fraude y lesión, ante la desproporción de las prestaciones.

Por su lado, el demandado afirma que este acto jurídico fue celebrado con el consentimiento, intención y libertad de todos los actuantes, en ejercicio completo de sus facultades y sin ningún tipo de presión, coerción o engaño que permitiese la invalidación del mismo.

2. Prescripción

Los demandados plantean la prescripción de la acción por cuanto manifiestan que al reclamar el actor la nulidad de un acto jurídico resulta aplicable el plazo dispuesto en el art. 2560 del C.C.yC., y atento a que la compraventa fue concretada en fecha 19/11/02, los plazos se encuentran largamente vencidos. Agrega que aun tomando el plazo de diez años establecidos en el art. 4023 del Código Civil, igualmente la acción se encontraría prescripta.

A modo de introducción corresponde aclarar que los actores se presentan en el carácter de herederos de la Sra. Olga Betsabé Palavecino (fallecida el 30/09/15), solicitando

la nulidad de la venta instrumentada mediante escritura nº 3062 de fecha 19/11/02, del inmueble identificado con matrícula S-08597, Padrón Nº236693, Nomenclatura catastral: Circ I, Secc. 4(27), Mzna 27 (4), parc. 75D), por simulación, fraude y lesión, ante la desproporción de las prestaciones, manifestando que dicho acto simulado afecta la legítima hereditaria.

Dicho esto, es importante señalar que tanto la doctrina como la jurisprudencia, en forma unánime, admiten que los herederos que actúan en defensa de sus derechos a la legítima deben ser considerados como terceros frente al acto que se impugna por aparente. Además cabe expresar que es cierto que el plazo de prescripción para acción de simulación promovida por un tercero es de dos años, conforme lo dispone el art. 4030 citado por la demandada. Dicho esto, corresponde dilucidar teniendo en cuenta las particularidades del presente caso, a partir de cuándo comienza a correr el plazo bienal mencionado.

En el caso en particular de los herederos considero aplicable la solución establecida por los arts. 3953 del C.C., atento a que el heredero actúa en ejercicio y defensa de sus derechos hereditarios por lo que el plazo comienza a partir de la apertura de la sucesión, pues hasta ese momento no se encuentra legitimado para iniciar este tipo de acción por su calidad de tercero, por lo que mal podría comenzar el cómputo de la prescripción de la acción antes de tener el derecho a intentarla. Dicho de otro modo, para que el plazo comience a tener virtualidad es necesario que quien demande se encuentre legitimado para hacerlo.

Así el Art. 3.953 del C.C. dispone: Los derechos que no pueden reclamarse sino en calidad de heredero o donatario de bienes futuros, como también aquellos cuyo ejercicio está subordinado a una opción que no puede tener lugar sino después de la muerte de la persona que los ha conferido, no son prescriptibles, sino desde la apertura de la sucesión sobre la cual deben ejercerse.

Si bien los actores iniciaron la demanda con anterioridad a la muerte de su madre, el fallecimiento de la Sra. Palavecino se produjo el 30/09/15, o sea antes de la traba de la litis, con lo cual la legitimación de los actores para interponer la demandada ha quedado ratificada con dicho hecho, al concretarse su calidad de herederos y comenzar la existencia un interés legítimo en la declaración de la simulación. Asimismo cabe destacar que con el fallecimiento de la Sra. Palavecino, la necesidad de integrar la litis con ésta, en su calidad de parte del acto que se pretende anular, ha desaparecido.

En virtud de lo expresado y de conformidad a lo dispuesto en el art. 3953, corresponde rechazar el planteo de prescripción de la acción de simulación.

Ahora bien, teniendo en cuenta que el actor Francisco Héctor Estrada ha intervenido en la venta que se pretende anular, no caben dudas de que la acción por derecho propio de nulidad por lesión, se encontraba prescripta al momento de la interposición de la demanda en el año 2013, puesto que en ese caso el cómputo del plazo comienza a correr desde la celebración misma del acto (art. 954 del C.C.).

3. Falta de legitimación activa

El demandado plantea la falta de legitimación activa del Sr. Juan Carlos Estrada por carecer de un interés legítimo para intervenir en el presente pleito. Asegura que dicho actor en ningún momento se vio afectado por la compraventa cuya nulidad se persigue en este juicio. Destaca que el Sr. Juan Carlos Estrada con posterioridad a dicho acto, en fecha 08/12/06 vendió al Sr. Emilio A. Estrada su cuota parte en el inmueble objeto del litigio.

Del análisis de las constancias de autos, surge que quienes inician la demanda de simulación son únicamente los Sres. Olga Emilia Estrada, Marta Elena Estrada y Héctor Francisco Estrada, con lo cual el tratamiento del planteo de falta de legitimación activa del Sr. Juan Carlos Estrada deviene abstracto al no revestir la calidad de actor en el presente juicio.

4. Derecho aplicable

Corresponde señalar que la presente acción se inicia en el marco de lo normado en el art. 954 del C.C., el cual dispone: Podrán anularse los actos viciados de error, dolo, violencia, intimidación o simulación. También podrá demandarse la nulidad o la modificación de los actos jurídicos cuando una de las partes explotando la necesidad, ligereza o inexperiencia de la otra, obtuviera por medio de ellos una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación. Se presume, salvo prueba en contrario, que existe tal explotación en caso de notable desproporción de las prestaciones. Los cálculos deberán hacerse según valores al tiempo del acto y la desproporción deberá subsistir en el momento de la demanda. Sólo el lesionado o sus herederos podrán ejercer la acción cuya prescripción se operará a los cinco años de otorgado el acto.

A su vez el art. Art. 956 expresa: " La simulación es absoluta cuando se celebra un acto jurídico que nada tiene de real, y relativa cuando se emplea para dar a un acto jurídico una apariencia que oculta su verdadero carácter".

5. Cuestión de fondo. Nulidad

De modo preliminar es menester remarcar que el art. 955 del C.C. establece que la simulación tiene lugar cuando se encubre el carácter jurídico de un acto bajo la apariencia de otro, o cuando el acto contiene cláusulas que no son sinceras, o fechas que no son verdaderas, o cuando por él se constituyen o transmiten derechos a personas interpuestas, que no son aquellas para quienes en realidad se constituyen o transmiten.

Que los actores se presentan y fundamentan su legitimación en su carácter de herederos forzosos de la Sra. Olga Betsabe Palavecino, quien en vida fuere su madre, manifestando que la venta instrumentada mediante escritura nº 3062 de fecha 19/11/02, que pretenden anular mediante la presente acción, se trata de un acto jurídico simulado y que el mismo vulnera su derecho a la legítima que les correspondiere en la sucesión de la Sra. Palavecino.

Es preciso señalar que cuando los sucesores actúan con un interés contrario al de su antecesor (caso del legitimario que ataca la simulación de una venta realizada por el causante), se los considera como terceros, y en consecuencia pueden valerse de toda clase de pruebas, incluso presunciones. En este marco corresponde recalcar que los terceros no están alcanzados por la exigencia del artículo 960 del Código Civil, respecto del contradocumento, dado que éste está destinado normalmente a quedar secreto y es conocido sólo por las partes del acto simulado. Es decir que los terceros no han de poder presentar prueba directa de la simulación. Es con ese fundamento que la jurisprudencia y la doctrina nacional admiten la validez de la prueba de presunciones.

Es pacífico el pensamiento respecto a que la prueba de la simulación es muy difícil porque se trata de acreditar actos que se celebran en la mayor reserva y sus verdaderas motivaciones quedan retenidas en el fuero íntimo de los que concurren a su formación para darle una apariencia exterior que oculte lo verdadero. En consecuencia, corresponde efectuar un análisis respecto a las pruebas producidas en autos, en orden a dilucidar si las mismas valoradas en su conjunto, y teniendo en cuenta las presunciones ligadas al caso que nos ocupa, son suficientes e idóneas para lograr la convicción respecto a la procedencia de la pretensión intentada. En este orden de ideas se ha expresado la Excm. Cámara del fuero: "Frente al acto simulado no es menester la exigencia de la prueba directa, sino de la prueba compuesta, es decir aquella que resulte de la combinación de simples pruebas imperfectas que consideradas aisladamente no hacen pruebas por sí solas,

pero que consideradas en su conjunto llevan a un pleno convencimiento.- (CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 2-VILUCO S.A. Vs. GREGORI IRMA YOLANDA Y OTRO S/ SIMULACION-Nro. Sent: 462- Fecha Sentencia 23/08/2017-DRES.: LEONE CERVERA - MOISA).

Ferrara define a la simulación como “la declaración de un contenido de voluntad no real, emitido conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquél que realmente se ha llevado a cabo”. En concreto, la simulación es el acto o negocio jurídico que por acuerdo de partes se celebra exteriorizando una declaración recepticia no verdadera, para engañar a terceros, sea que esta carezca de todo contenido, o bien que esconda uno verdadero diferente al declarado (cfr. Santos Cifuentes –director- Código Civil comentado y anotado, TI, La Ley, pág. 684).

La mayoría de la doctrina es conteste en afirmar que se requieren 3 elementos en la simulación: el acuerdo simulatorio; la contradicción consciente entre la voluntad interna y la declarada, y el propósito de engañar, ya sea inocuo o en perjuicio de terceros o de la ley. La causa simulandi es el principio determinante a que han obedecido las partes ya que no es lógico que obren sin razones; es el primer signo revelador de la ficción, su intención final, sirviendo de orientación o brújula para la pesquisa (Müller, Enrique Carlos. Revista de Derecho Privado y Comunitario. Tomo: 2006 1 Simulación. RC D 2158/2012. "El acuerdo simulatorio: noción, importancia y efectos", en cita a "CÁMARA, La simulación en los actos jurídicos cit., p. 1999). También se ha dicho que es el motivo que induce a dar apariencia a un negocio jurídico que no existe, o a presentarlo en forma distinta de la que corresponde.

Delimitando los conceptos, lo simulado se produce cuando las partes declaran externamente algo que difiere de lo que quieren y acordaron en forma previa entre ellas. En rigor, al igual que en otros supuestos de desvinculación o desconexión, no cabe aludir a una discrepancia entre la voluntad y su exteriorización, sino a una declaración externa y a otra interna o secreta de las partes, la que pretenden que resulte válida y eficaz entre ellas y, obviamente, respecto de terceros.

A su vez, conforme lo normado en el art. 956 del Cod Civil, la simulación puede ser absoluta o 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 negocial verdadera pero distinta. En cambio la

simulación total es la que abarca todo el negocio jurídico que, puede a la vez ser relativa, y parcial cuando una cláusula o parte es aparente o simulada y hay una realidad distinta en esa cláusula o parte (cfr. Santos Cifuentes –director- Código Civil comentado y anotado, Tl, La Ley, pág. 684).

Luego de efectuar un análisis del conjunto probatorio de autos concluyo que la acción debe ser rechazada.

En primer lugar cabe remarcar que si bien los actores aseguran que el acto jurídico cuya nulidad se persigue se trata de una venta simulada, los escuetos argumentos lucen más idóneos para fundar una nulidad en los términos del segundo párrafo del art. 954, al manifestar que "el demandado se aprovechó de su madre quien era una mujer anciana y enferma y de la pobreza e inexperiencia de su hermano".

Los actores no han explicado en sus argumentos, ni mucho menos acreditado la supuesta causa simulandi, ni tampoco si se trata de un acto jurídico que nada tiene de real o cual es el acto concreto y cierto que se pretende ocultar.

El conjunto de las pruebas de autos lucen insuficientes para acreditar que la venta de fecha 19/11/02 se trata de un acto jurídico simulado. Si bien los actores aseguran que la Sra. Palavecino no recibió dinero alguno en contraprestación, tal hecho no se encuentra demostrado. Cabe destacar que conforme surge de la escritura pública n°3062, los vendedores han otorgado formal carta de pago, al haber percibido la suma convenida como precio, con anterioridad a la celebración de dicho acto. No existe en el presente proceso ningún tipo de prueba que demuestre lo contrario, en el sentido de que la Sra. Palavecino no percibió las sumas convenidas en el contrato.

En lo que respecta al precio pactado, tampoco los actores han demostrado que se trata de un precio irrisorio o vil. Si bien se ha producido una pericia de tasación, el informe presentado no resulta conducente a dicho fin, por cuanto el especialista no ha determinado el valor del inmueble al momento de la operación que se pretende anular sino el valor actual. Los actores no produjeron ninguna prueba que logre acreditar que el precio acordado en contraprestación de la venta haya sido irrisorio al momento de la venta.

Sobre este punto es importante remarcar que el art. 954 dispone: "...Los cálculos deberán hacerse según valores al tiempo del acto y la desproporción deberá subsistir en el momento de la demanda...", lo que no ha sucedido en el caso de autos.

Por otro lado, en lo que respecta al planteo de lesión formulado por los actores

tengo en cuenta que para el sector mayoritario de la Doctrina y Jurisprudencia, al cual adhiero, el art. 954 del CC distingue entre vicios de la voluntad y vicios propios del acto, entre ellos el vicio por lesión. Los vicios de la voluntad que dan lugar a la nulidad de acto son el error, el dolo, la violencia o la intimidación, en la segunda, el vicio se encuentra en la lesión. Entre los vicios propios del acto jurídico se encuentra el vicio de lesión, que como lo señala la segunda parte del art 954 al decir que "También podrá demandarse la nulidad o la modificación de los actos jurídicos cuando una de las partes explotando la necesidad, ligereza o inexperiencia de la otra, obtuviera por medio de ellos una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación". A diferencia de los actos anulables por vicios de la voluntad, el negocio afectado por el vicio de lesión se realiza con discernimiento, intención y libertad, esto es, con todos los elementos internos de la voluntad sanos. Sin embargo, existe una anomalía del negocio que se produce por la explotación que realiza una de las partes al aprovecharse de la necesidad, debilidad psíquica o de la inexperiencia de la otra... () CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 2 SEGALI ELDA ALICIA Vs. VAZQUEZ ELISA S/ NULIDAD- Nro. Expte: 907/15-Nro. Sent: 169 -Fecha Sentencia 12/04/2022).

A diferencia del art 954 velezano el art 332 del CCYCN dispone la posibilidad de demandar la nulidad o la modificación de los actos jurídicos cuando una de las partes, "explotando la necesidad, debilidad síquica o inexperiencia de la otra, obtuviera por medio de ellos una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación". Vemos que en anterior redacción no se hacía mención a la "debilidad psíquica" de una de las partes sino que se empleaba el término "ligereza". Desde este hontanar se discute si la modificación terminológica tiene incidencia en la aplicación del instituto. Desde una primera mirada cabe determinar si la debilidad psíquica a la que hace referencia el 332 del CCC debe interpretarse en consonancia con el régimen de capacidad previsto en el artículo 32 del nuevo cuerpo legislativo, en tanto allí determina las personas con capacidad restringida y con incapacidad. Y tomando en cuenta que la capacidad de una persona se presume (artículo 31 inciso a CCC) es necesario colegir si la debilidad psíquica necesariamente debe estar abarcada por el mencionado artículo 32 del CCC. Las consecuencias no han de ser superfluas, ya que en el caso de una respuesta afirmativa se necesitara de una declaración judicial para que el acto jurídico realizado por ese individuo sea susceptible de nulidad o reajuste equitativo. Cuando la parte actora, alega la existencia de una aprovechamiento

sobre su madre alegando que se trataba de mujer anciana y enferma, debo señalar una vez más que adeuda esfuerzos probatorios para corroborar dicho extremo.

Del análisis del conjunto probatorio de autos surge que la lesión invocada en la demanda tampoco ha sido acreditada por los actores. En efecto, no se ha demostrado que al momento de la venta la Sra. Palavecino haya sido una mujer anciana y enferma, ni que el Sr. Emilio A. Estrada se haya aprovechado de la pobreza e inexperiencia del Sr. Francisco Héctor Estrada. Asimismo, la actitud de explotación del lesionante es otro requisito subjetivo para que se configure la lesión, ya que no basta con la desproporción evidente y sin justificación, sino que además el beneficiario debe haber conocido y explotado la necesidad, ligereza o inexperiencia del lesionado. Dicho esto, y, de las concretas y particulares circunstancias del caso, tenemos que no ha quedado claro ni es evidente que el comprador hubiera aprovechado o explotado la supuesta situación de inferioridad de los vendedores.

En virtud de lo expuesto, concluyo que la acción de nulidad debe ser rechazada, al no existir pruebas que demuestren que la venta instrumentada mediante escritura nº 3062 de fecha 19/11/02, se trate de un acto simulado o que el comprador haya explotando la necesidad, ligereza o inexperiencia de los vendedores (lesión). No se ha probado una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación, hacia alguna de las partes.

6. Costas.

Atento al resultado obtenido corresponde imponer las costas a los actores vencidos conforme el principio objetivo de la derrota (art.61 C.P.C.C.).

7. División de condominio

Se presentan las Sras. Olga Emilia Estrada y Marta Elena Estrada y solicitan se ordene la división del condominio del inmueble ubicado en calle Jujuy 3700, identificado con matrícula S-08587, padrón N°236693, nomenclatura catastral: Circ. 1, Secc 4 (27), Mzna 27 (4), parc. 75D.

Tengo en cuenta que corrido traslado y realizada la audiencia prevista en el art. 468 del C.P.C.C., los demandados no se oponen a la división del condominio y tampoco niegan la calidad de titulares de dominio de los actores.

Ahora bien, teniendo en cuenta que la acción de nulidad interpuesta por las actoras ha sido rechazada, considero pertinente mencionar quienes son en la actualidad los titulares de dominio de acuerdo a los los títulos e informes de dominio que obran en autos:

- 1) Marta Elena Estrada titular de 1/12 parte indivisa del inmueble.
- 2) Olga Emilia Estrada titular de 1/12 parte indivisa del inmueble.
- 3) Ramiro Díaz Lozano y Juliana María Roda titulares de 10/12 parte indivisa del inmueble.

Ahora bien, como ya he dicho, los actores inician la presente acción en virtud de lo dispuesto en el art. 2692 del C.C., receptado en el art. 1997 del C.C.yC., con el objeto de solicitar la partición judicial del inmueble del cual son cotitulares de dominio (condóminos) junto a los demandados. Uno de los medios de conclusión del condominio se halla configurado por la división o partición, la que consiste en la transformación del derecho inmaterial de cada condómino en una fracción determinada y concreta, o eventualmente en una suma de dinero equivalente a su interés dentro de la cosa. La partición, como modo típico de conclusión y liquidación del condominio, consiste en la conversión de la parte ideal que le corresponde a cada comunero, en una porción o lote material equivalente a su interés en la cosa (Mariani de Vidal, "Curso de Derechos Reales", T. 2, pág.51). Con la división, en lugar de una parte alícuota sobre uno o varios bienes, se tiene el dominio exclusivo de uno o parte de ellos; pero en principio, no se tiene ni más ni menos que antes, pues sólo se convierte un derecho en otro distinto, pero de contenido económico similar (en igual sentido: CNCiv., Sala H, 23-5-97, LL. 1998-B-27).

En tal sentido, compete al perito partidor, proponer la división de la cosa común en porciones reales que respeten el derecho de cada condómino sobre ella. Si las porciones propuestas no responden a tal criterio, pues resultan en diferencias de valor respecto de su cuota, se debe disponer la compensación económica al condómino desfavorecido (Kiper, "Código Civil Comentado, Derechos Reales", T.II, pág.219).

En lo que respecta al presente caso, el bien a dividir se trata de un inmueble ubicado en Avenida Jujuy 3700, identificado con la matrícula S-08587, Padrón N°236693, Nomenclatura catastral: Circ I, Secc. 4(27), Mzna 27 (4), parc. 75D), mientras que los condóminos son las partes de este juicio antes mencionadas.

Las cosas son divisibles para el derecho cuando al ser partidas cada una de las partes conserve la especie, cualidad y función u objeto. La excepción a la división en especie está dada cuando las cosas no son materialmente divisibles dado que perderían su individualidad de ser fraccionadas (Conf. LLAMBÍAS, Jorge; ALTERINI Jorge, "Código Civil Anotado", t. IV-A, p. 34.) o cuando siendo físicamente posible su división la misma convierta

en antieconómico el aprovechamiento de las partes, según lo dispuesto en el artículo 2326 (conf. art. 3475 bis). En realidad siempre se trata de un concepto jurídico ligado a la funcionalidad de la cosa. Porque en rigor la materia puede dividirse en partes pequeñísimas, pero si al hacerse la cosa pierde la posibilidad de cumplir el destino para la que sirve es indivisible para el derecho.

En mérito a lo expuesto, no habiendo oposición de las partes, corresponde hacer lugar a la demanda y ordenar la división del condominio del inmueble antes descripto. A tal fin, se procederá al sorteo de un perito partidario que deberá indicar si es posible dividir materialmente el inmueble entre los condóminos, en las porciones ut supra detalladas, sin que el mismo pierda funcionalidad y valor económico, indicando en su caso que porción corresponde a cada condómino. En caso de no ser posible la división material, el perito deberá presentar una tasación del inmueble, para su eventual venta o subasta (art. 2374 C. C.yC.).

7.1 Costas

Atento a la naturaleza de la presente acción y la posición adoptada por los demandados, considero justo y razonable imponer las costas por el orden causado.

8. Honorarios

Encontrándose el presente caso encuadrado en lo dispuesto en el inc. 3 del art. 39 de la ley 5480 no corresponde efectuar regulación honorarios en la presente sentencia.

Por ello,

RESUELVO

I. NO HACER LUGAR al planteo de prescripción de la acción de simulación formulado por los demandados.

II.- DECLARAR ABSTRACTO el planteo de falta de legitimación activa del Sr. Juan Carlos Estrada.

III.- NO HACER LUGAR a la demanda de nulidad por simulación y lesión, iniciada por Olga Emilia Estrada, Marta Elena Estrada y Francisco Héctor Estrada en contra de Emilio A. Estrada.

IV.- IMPONER COSTAS por la acción de nulidad a los actores vencidos, conforme lo considerado.

V.- HACER LUGAR a la demanda iniciada por Olga Emilia Estrada y Marta Elena Estrada y **ORDENAR LA DIVISION** del condominio del inmueble ubicado en Avenida Jujuy

3700, identificado con la matrícula S-08587, Padrón N°236693, Nomenclatura catastral: Circ I, Secc. 4(27), Mzna 27 (4), parc. 75D).

VI. ORDENAR EL SORTEO de un perito partidor a fin de que presente un informe evacuando los puntos especificados en los considerandos.

VII.- IMPONER LAS COSTAS de la acción de división de condominio por el orden causado.

VIII.- RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.-

IX.- ADJUNTAR copia digital de la presente sentencia en los autos "ESTRADA MARTA ELENA Y OTRA c/ ESTRADA EMILIO ANTONIO s/ DIVISION DE CONDOMINIO", dejándose debida constancia mediante nota actuarial.

HAGASE SABER

DR. PEDRO DANIEL CAGNA
JUEZ CIVIL Y COMERCIAL. Vta. NOMINACIÓN.
OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2

NRO.SENT: 400 - FECHA SENT: 12/03/2025

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CAGNA Pedro Daniel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20181873966, Fecha:12/03/2025;

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>