



ESTUDIO MAZZINGHI
ABOGADOS

Publicación: Simulación promovida por el síndico de la quiebra

Autor: Gabriel M. Mazzinghi

La Sala "E" de la Excelentísima Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial admitió una demanda de simulación, promovida por el Síndico de una quiebra, y declaró la nulidad ⁽¹⁾ de una venta de importantes bienes inmuebles, al valorar con acierto -a nuestro criterio- las pruebas aportadas al expediente.

Jurídicamente, no se trata de un fallo que introduzca grandes novedades sobre el tema.

Pero la forma pormenorizada y exhaustiva con que se analizan -en ambas instancias- las circunstancias que rodearon la venta impugnada, permite refrescar por un lado, los principios que regulan el instituto de la simulación de los actos jurídicos, y demuestra, a la vez, que cuando los Jueces se empeñan en alcanzar la verdad y la justicia, la ley les proporciona las herramientas para cumplir con tal cometido.

En una sociedad y en un momento que se caracterizan por una crisis profunda de valores, en la que proliferan y se multiplican negocios de dudosa validez, es importante que la Justicia pueda dar una respuesta eficaz a los requerimientos de una legión de personas perjudicadas y defraudadas por todo tipo de ilícitos.

I. EL CASO

Por escritura pública, con fecha 21-5-85, quien luego resultaría demandado en el pleito, vendió a un tercero dieciséis lotes ubicados en Marcos Paz, Pcia. de Buenos Aires. El 12 de Agosto del mismo año -no habían pasado tres meses desde la venta-, se decretó la quiebra del vendedor.

Tiempo después, el síndico de la quiebra inició juicio por simulación, sosteniendo que tal venta no había sido real, y debía ser anulada, de manera tal que al reintegrarse tales bienes al patrimonio del deudor, pudieran cobrarse, en mayor medida, los acreedores del fallido. En subsidio, promovió la acción de revocatoria concursal prevista por el art. 123 de

¹. Coincidimos con Llambías, y con buena parte de la doctrina nacional y francesa, en el sentido de que la simulación no es propiamente hablando, una acción de "nulidad", sino una acción tendiente a la declaración de inexistencia de un acto jurídico.

Al decir de Colmo, "...el acto simulado no es un acto jurídico, sino una mera apariencia, una positiva inexistencia, un perfecto no-acto-jurídico..." (voto de Alfredo Colmo, en J.A. tº 12, pg. 92)

En contra de la consideración del acto simulado como "inexistente", se ha pronunciado Julio C. Rivera, en "Instituciones de Derecho Civil", tº 2, pag. 862, nº 1425.

No obstante participar del criterio de quienes admiten la categoría de "actos inexistentes", siguiendo la práctica de nuestros Tribunales, hablaremos a lo largo de este comentario de la "nulidad" del acto simulado.



la Ley 19.551.

El juicio se sustanció, principalmente, con el comprador de la venta impugnada, y tuvo aparentemente un trámite dilatado, recayendo sentencia de primera instancia en 1992, y sentencia de Cámara en la fecha que surge del fallo que se publica por separado.

El comprador co-demandado opuso, como previa, la excepción de prescripción, y echó mano de todas las defensas imaginables, a fin de mantener la validez de la venta atacada de nula.

Pero, una a una, tales defensas fueron desestimadas por el tribunal, que terminó así por admitir en todas sus partes, la demanda de simulación, decretando la nulidad de la venta.

II. EXCEPCION DE PRESCRIPCION

El adquirente de los lotes en cuestión, opuso la excepción de prescripción, por entender que el plazo de dos años que establece el art. 4030 del Código Civil, se habían cumplido al promoverse la demanda, con fecha 11 de agosto de 1988, toda vez que la venta se escrituró el 21 de mayo de 1985.

El Tribunal desestima la prescripción, por entender que el plazo de prescripción no había sido bien contado por el excepcionante; en efecto, surge de la norma citada, el criterio de que el plazo de dos años debe contarse a partir de la fecha en que el acto fuera conocido.

Ciertamente el Código no resuelve de manera específica ni precisa la cuestión de la prescripción de la acción de simulación ejercida por los terceros, sino que se refiere a la prescripción de la acción entre las partes.

Pero en forma unánime la jurisprudencia ha establecido el plazo de prescripción de dos años, que siguiendo el criterio previsto por el código para el ejercicio de la acción entre las partes, debe comenzar a computarse a partir de que el tercero toma conocimiento del acto presuntamente simulado.

El tema fue objeto incluso del dictado de un fallo plenario de la Cámara Civil ⁽²⁾, que si bien no resulta de aplicación obligatoria para la Cámara Comercial, interviniente en el caso, tiene un incuestionable valor.

En suma, coincidimos con lo resuelto por el Tribunal sobre el punto, reiterando una doctrina que ha terminado por afirmarse sólidamente.

III. POSICION DEL SINDICO, ACCIONANTE POR SIMULACION

Dada la posición que tienen los terceros respecto del acto supuestamente simulado - del que no han formado parte- es razonable que puedan apelar a todos los medios de prueba a fin de llevar al ánimo del Juez la convicción de que el acto es total o parcialmente insincero.

Esta amplitud probatoria, que corresponde a cualquier tercero, se ve en el caso intensificada por la circunstancia de que quien ejerce la acción, no es un acreedor perjudicado por el acto simulado, sino el Síndico de la quiebra, que resulta totalmente ajeno al acto en cuestión y al conocimiento de ambas partes intervinientes en tal acto, y que

². C.N.Civil en pleno, fallo del 10 de septiembre de 1982, publicado en J.A. 1983-IV-443: "El plazo bienal de la prescripción es aplicable también a los terceros"



promueve -con incuestionable buena fe- la acción en representación de la masa de acreedores de la quiebra.

Lo dicho hace que, a la hora del análisis de los hechos, el Tribunal deba tener un mayor margen de flexibilidad; y hace también que, correlativamente, quepa exigirle a los co-demandados por simulación, una mejor y más detallada explicación de las características del acto, del origen de los fondos supuestamente utilizados por el comprador, y del destino del dinero supuestamente percibido por el vendedor.

Sabemos que de ordinario, la carga de la prueba recae sobre quien invoca los hechos (es el viejo principio romano: "Actori incumbit onus probandi"); pero en este supuesto, es razonable que este principio se modifique, o se torne más flexible, atenuando las obligaciones que pesan sobre el Síndico-actor, y acentuando o intensificando a la vez, las que pesan sobre los co-demandados, partícipes en el negocio simulado.

"...Frente al ataque de la simulación era necesario que (el demandado) acreditara la sinceridad y realidad de esa compraventa de 16 importantes lotes de terreno; tal era su carga, no solo conforme a los términos de su contestación de demanda, sino de acuerdo al art. 377 del Cód. Procesal, sin que pudiera limitarse a una negativa...", dice el fallo.

No bastó que los demandados se limitaran a desconocer el carácter simulado del acto, sino que pesaba sobre ellos la obligación de aportar pruebas que robustecieran la autenticidad del acto. (3)

Quizás en haberlo entendido así, radique el principal mérito de la sentencia que comentamos.

IV. PRINCIPALES HECHOS VALORADOS POR LA SENTENCIA

Conviene repasar algunos de los hechos que resultaron probados en autos, y que le han permitido a los Tribunales de ambas instancias, formarse la sólida presunción de que el acto atacado de nulo, fue simulado y debía ser anulado.

a. Graves contradicciones

El Tribunal destacó las contradicciones existentes entre lo declarado por el fallido en el juicio de quiebra, y lo que formalmente se asienta en la escritura de venta. El vendedor-fallido declaró judicialmente que el precio se había pagado con anterioridad a la escritura, parte en dinero efectivo, y parte en cheques; pero la escritura expresa que el pago se realizaba en ese acto.

Asimismo, el vendedor-fallido declaró que se había firmado boleto de compraventa, mientras en la escritura se expresa lo contrario. éstas contradicciones no pudieron ser explicadas en el expediente, por las partes intervinientes en el negocio.

³. Como enseña, gráficamente, Mosset Iturraspe: "...es preciso tener muy en cuenta que quien acciona por simulación avanza, muchas veces, por un camino desconocido, y lo hace, por ende, a tientas; tengamos presente que la simulación deviene un hecho oculto y tramado subrepticamente. Quien se defiende, por el contrario, se mueve en un plano conocido, y de ahí que deba suponerse que sus dubitaciones -y mucho más, sus mentiras- no sean debidas a la falta de noticias, sino al deseo de ocultarlas o modificarlas..." (autor citado, "Negocios simulados, fraudulentos y fiduciarios", tº I, pg. 295/6) Este criterio, aplicado en el caso que comentamos, el que lleva a hacer pesar sobre la parte demandada, la obligación de probar los hechos en que funda su resistencia a la acción.-



b. Precio muy bajo

El precio que figura en la escritura, según se probó en el expediente, era un 39,77 % menor al valor fiscal de los lotes, y el Tribunal de Primera Instancia consideró injustificable esa diferencia de valores, siendo que de ordinario, los valores fiscales son menores al valor real de los bienes.

c. Situación económica del vendedor

Quedó acreditado que el vendedor al tiempo de suscribirse la escritura, las dificultades económicas del vendedor eran manifiestas y graves: Entre el 24 de abril y el 7 de mayo de 1985 le fueron cerradas las cuentas que el demandado tenía en tres entidades bancarias. (recordemos que la venta se escrituró el 21 de mayo de dicho año).

d. Relación de amistad entre el vendedor y el comprador

Decisiva resultaba, para el progreso de la acción la prueba de la mala fe del comprador, consistente en el conocimiento de la situación de zozobra económica en que se encontraba el vendedor.

En autos, el co-demandado comprador admitió tener un trato comercial con el vendedor, pero negó en cambio tener una relación de amistad con él.

Sin embargo, según se expresa de manera detallada en la sentencia de Primera Instancia, en autos se probó una relación de verdadera amistad entre los intervinientes del acto atacado de nulo, con la declaración de varios testigos.

Y esta amistad tornaba inverosímil que el adquirente pudiera no conocer la pésima situación económica del vendedor, al tiempo de verificarse la venta, con lo que se desvirtuó la invocación de la buena fe por parte del adquirente.- (art. 1051 del Cód. civil)

e. Falta de publicidad previa a la venta

Otra circunstancia tomada en cuenta por el Juez de Primera Instancia fue la absoluta falta de publicidad en relación a la venta de los lotes.

No se le encargó tal venta a ningún comisionista ni inmobiliaria, no se publicó ningún aviso, sino que, como se expresara en el punto anterior (b) se concretó directamente la operación a un precio menor -en casi un 40 %- al del valor fiscal de los lotes.

f. La causa simulandi

Enseña Ferrara que por "causa simulandi", debe entenderse "...el interés que lleva a las partes a hacer un contrato simulado, el motivo que induce a dar apariencia a un negocio jurídico que no existe, o a presentarlo en forma distinta a la que le corresponde; es el porqué del engaño..."⁽⁴⁾

En el caso, la causa simulandi es manifiesta. Quien aparece malvendiendo importantes bienes inmuebles a un amigo, en forma contemporánea con su virtual cesación de pagos y con el cierre de sus cuentas bancarias, resulta objeto de una declaración de quiebra, pocas

⁴. Pocos autores han tratado el tema de la simulación con la profundidad y versación con que lo hizo Francesco Ferrara. Este catedrático de la Universidad de Pisa presentó su tesis sobre "La simulación de los Negocios Jurídicos" en el concurso para la cátedra de Derecho Civil de la Universidad de Messina del año 1899, y la publicó al año siguiente, siendo reeditada -y enriquecida- en 1905, 1909, 1913, y 1922. La muerte lo encontró trabajando sobre la sexta reedición de esta obra clásica



semanas más tarde.

No hace falta mayor perspicacia para llegar a la conclusión de que la venta en cuestión tuvo por finalidad sacar bienes del patrimonio del deudor, sustrayéndolos de la acción de los acreedores.

Como conclusión de lo visto, el Tribunal llega a formarse la convicción de que la venta fue simuladamente concertada por el vendedor en connivencia con su amigo comprador, con el fin de perjudicar a los acreedores de aquél.

Y declara la nulidad -o inexistencia- de tal negocio, restituyendo los bienes al patrimonio del fallido, en beneficio de los acreedores.

V. No era necesario redargüir de falsedad la escritura de venta

Este punto tiene un extenso y correcto tratamiento en la sentencia que comentamos.

En efecto, el comprador co-demandado sostuvo que, no habiendo sido redargüida de falsedad la escritura traslativa de dominio, los hechos allí mencionados hacen plena fe, y la demanda no puede prosperar.

El tema es interesante, y nos pone frente a la cuestión de la prueba de los actos pasados en presencia del Escribano, y la sinceridad de esos mismos actos.

Conforme lo expresa el fallo que comentamos, quien solicita la declaración del carácter simulado de un acto, no está obligado a redargüir de falsedad la escritura (cuya validez no está en discusión), bastándole con probar la insinceridad del negocio que aquella instrumenta.

Porque una cosa es pretender la nulidad de la escritura, y otra distinta es pretender la nulidad del acto allí volcado, que con independencia de las formas, puede no ser válido. ⁽⁵⁾

Coincidimos plenamente con esta doctrina.

Los hechos pasados o ejecutados ante el Escribano, de acuerdo a lo establecido por el art. 994 del Cód. Civil, no pueden controvertirse sin redargüir de falsedad la escritura; pero la sinceridad de tales hechos, si puede resultar desvirtuada mediante prueba en contrario, sin que resulte necesario la redargución que pretende exigir, en el caso, el comprador co-demandado.

Y es que, ante esta forma de simulación, el Escribano interviniente en el acto, resulta también "engañado" por la simulación urdida entre las partes, que el Escribano no puede desvirtuar.

La cuestión es más clara cuando las partes simulantes del acto, se limitan a decir que el precio se ha pagado con anterioridad; cuando, como en el caso, la escritura refiere el pago del dinero en ese momento, y en presencia del Notario, es más difícil destruir ese hecho; pero de cualquier manera, nada empece a que el dinero haya sido facilitado por el propio vendedor, o por cualquier tercero, al solo efecto de simular de mejor manera la

⁵. Imaginando un caso muy similar al que comentamos, dice Llambías: "...Tal como se expresa en el art. 993 la fuerza de convicción del instrumento se refiere a la existencia material de esos hechos, pudiendo probarse libremente la insinceridad de ellos. Si se aduce la simulación de un contrato de compraventa, no será óbice la manifestación del Oficial Público de que el precio fue pagado en su presencia..." Llambías, Jorge Joaquín, "Tratado de Derecho Civil" Tº II, pag. 444



compraventa.

La sentencia resuelve exhaustivamente el tema, con un criterio casi docente, y con abundantes citas doctrinarias y jurisprudenciales.

VI. CONCLUSION

En suma: Creemos estar frente a una sentencia justa, que pone las cosas en su lugar.

No son muchas las demandas de simulación o de fraude que prosperan, fundamentalmente frente a la dificultad de probar la "mala fe" del tercero interviniente, que resulta protegido por el art. 1051 del Código Civil.

Si los Tribunales profundizaran el análisis de las pruebas, si sopesaran con agudeza, como en el caso, el juego a veces sutil de las presunciones, los actos ilícitamente simulados, fraudulentos, etc., celebrados en perjuicio de los acreedores, tendrían su condigna sanción.

Y la sociedad iría, paulatinamente, recuperando su confianza en las Leyes y en los Jueces, que hoy se encuentra considerable y justificadamente empalidecida.