



Causa nº: 2-62482-2017

"L. L. B. M. C/ P. H. E. S/ NULIDAD DE ACTO JURIDICO"

JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL Nº 1 - OLAVARRIA

Sentencia Registro nº: 96 Folio:

En la ciudad de Azul, a los veintiseis días del mes de Junio del año Dos Mil Dieciocho, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, Doctores Jorge Mario Galdós, María Inés Longobardi y Víctor Mario Peralta Reyes, para dictar sentencia en los autos caratulados "**L. L. B. M. c/ P. H. E. y otros s/ Nulidad de Acto Jurídico**" (Causa Nº 62.482), habiéndose procedido oportunamente a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C., resultando de ella que debían votar en el siguiente orden: **Dr. Peralta Reyes- Dr.Galdós - Dra. Longobardi -**.

Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

-CUESTIONES-

1era. ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 1376/1392?

2da. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?



-VOTACION-

A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Doctor **Peralta Reyes**, dijo:

I. En la sentencia dictada por la magistrada de la anterior instancia, que ha llegado apelada a esta alzada, se hizo lugar a la pretensión articulada por **B. M. L. L.**, quien promovió formal demanda de **nulidad y simulación de diversos actos jurídicos**, con reserva de daños y perjuicios, contra **H. E. P. (hijo y ex apoderado de la actora)**, **H. E. M. (acreedor hipotecario)**, **O. R. M. (acreedor hipotecario)** y **R. R. G. (acreedor hipotecario)**.

1. En la mencionada sentencia se reseñaron los aspectos centrales de la demanda de autos, señalándose que la actora afirmó haber sido propietaria absoluta de tres inmuebles que son objeto del presente proceso, a saber: **a) Un inmueble ubicado en calle Belgrano n° 3255 de Olavarría**, circunscripción I, sección B, manzana 109, parcela 10, **matrícula n° 11485**; **b) Una fracción de campo denominada “Los Tojos”**, circunscripción XVII, parcela 1080 g, **matrícula n° 32234 del Partido de Olavarría**; **c) Un inmueble ubicado en calle Lamadrid n° 2760 de Olavarría**, circunscripción I, sección B, manzana 83, parcela 16 a, **matrícula n° 7120**. Y se señalaron también en la sentencia las manifestaciones volcadas por la actora en su demanda, quien indicó que cursando el año 2008, se encontraba atravesando un estado de gran desesperación y premuras económicas, como



así también una depresión psíquica y mental, sumada a una enfermedad psíquica de base, por lo que ante la exigencia de su hijo H. E. P. L. –aquí demandado-, **procedió a donarle a éste la fracción de campo de su propiedad y el inmueble ubicado en calle Belgrano n° 3255 de Olavarría, reservándose para sí y en forma vitalicia, el usufructo de dichos bienes;** habiendo procedido, también, a donarle a su hijo cierta cantidad de ganado vacuno (ver fs.1376/1376vta.).

Se reprodujeron en la sentencia otras manifestaciones de la demanda, donde la actora aseveró que pese a haberse reservado para sí el **usufructo** que se indicó en la parte final del párrafo precedente, **su hijo aquí demandado, H. E. P., se negó en forma sistemática a entregarle los mencionados inmuebles.** Y dijo la actora que a raíz de ello, le remitió a su hijo una carta documento –con fecha **8/9/2009**– donde le intimó la entrega y devolución de los bienes que ilegítimamente se encontraba ocupando, la cual no mereció respuesta alguna, por lo que debió promover el juicio caratulado “**C. S. M. y otra c/P. H. E. s/desalojo**” (fs.1376vta./1377). También se recordaron en la sentencia los dichos de la demanda en el sentido de que, en esa época y por trascendidos, la accionante tomó conocimiento de que **su hijo demandado habría efectuado actos jurídicos registrales con relación a los inmuebles descriptos, utilizando un poder de administración y disposición que ella le había revocado en forma expresa y por medio fehaciente con anterioridad a la formulación**



de esos actos jurídicos (tal como consta en la carta documento y aviso de recepción que obra en el referido juicio de desalojo). Y se recordó también que, por tal motivo, se requirieron informes de dominio de los que surgió que **los certificados solicitados por el Escribano C. fueron de fecha posterior a la notificación de revocación del poder**; habiéndose confirmado que el Sr. P. **usó un poder revocado e inidóneo para ese fin**, para **cancelar en su propio provecho el usufructo vitalicio** que se había reservado la actora sobre la fracción de campo “Los Tojos” y el inmueble de calle Belgrano n° 3255 de Olavarría, y también para **contraer tres mutuos con garantía hipotecaria** sobre esos inmuebles y, asimismo, sobre el de calle Lamadrid n° 2760 de Olavarría (donde vive la actora) (fs.1377/1377vta.).

A continuación se reprodujo la parte medular de la pretensión de la actora, quien aseveró que **respecto de los inmuebles hipotecados se han configurado actos simulados**, en la medida en que los mismos son **insinceros** y sólo tienen por finalidad crear la **apariencia** de que, frente al **incumplimiento** en la devolución de las deudas contraídas por el Sr. P., **los irreales acreedores hipotecarios ejecutarían cada uno de los inmuebles y obtendrían el dominio de los mismos**, que es como si lo obtuviera el mismo Sr. P., puesto que **esos acreedores han obrado en el carácter de testaferros o personas interpuestas por aquél** (fs.1377vta., segundo párrafo). Y se dijo por último en la sentencia apelada, que en forma separada la actora fundamentó su pedido de nulidad de los actos jurídicos en



la **inexistencia de mandato** y en la presunta **connivencia dolosa e ilícita de los terceros contratantes**, lo que permite concluir, en forma rotunda y acabada, que se trató de actos simulados y, por ende, pasibles de nulidad (fs.1377vta., último párrafo).

2. En definitiva, como consecuencia de haberse acogido la pretensión de la actora, en la referida sentencia se declaró la nulidad de los siguientes instrumentos públicos por el **vicio de simulación**: **a) escritura n° 1307 –otorgada con fecha 16/10/2009-** de cancelación del usufructo vitalicio gratuito que estaba constituido a favor de la actora sobre dos de los inmuebles objeto de autos (fs.21/24); **b) escritura n° 1308 – otorgada con fecha 16/10/2009-** de mutuo con garantía hipotecaria constituida a favor del acreedor R. R. G. sobre uno de los inmuebles objeto de autos (fs.11/15); **c) escritura n° 1348 –otorgada con fecha 22/10/2009-** de mutuo con garantía hipotecaria constituida a favor del acreedor O. R. M. sobre uno de los inmuebles objeto de autos (fs.25/30); **d) escritura n° 1349 – otorgada con fecha 22/10/2009-** de mutuo con garantía hipotecaria constituida a favor del acreedor H. E. M. sobre uno de los inmuebles objeto de autos (fs.16/20); **e) escritura n° 663 –otorgada con fecha 6/6/2008-** de protocolización de un instrumento privado de autorización y ratificación de gestión (fs.81/82); **f) escritura n° 337 –otorgada con fecha 30/3/2009-** de protocolización de un instrumento privado de autorización para hipotecar (fs.83/84); **g) escritura n° 1387 –otorgada con fecha 29/10/2009-** de



protocolización de un instrumento privado donde se presta conformidad con lo actuado y con la rendición de cuentas (fs.85/86). Asimismo, en la sentencia se dejó establecido que no le cabe responsabilidad al **Escribano A. E. C.**, quien fue citado al proceso como integrante de un litisconsorcio pasivo necesario. Finalmente, las costas del juicio se impusieron a los codemandados vencidos, incluidas las costas generadas por la intervención del mencionado notario (ver fs.1376/1392).

Para arribar a la conclusión medular del fallo sobre el carácter simulado de los actos jurídicos en crisis, valoró la magistrada los distintos elementos probatorios aportados al proceso y realizó diversas consideraciones que reproduciré en el decurso del presente voto. Sólo cabe señalar -a modo de apretada síntesis- que juzgó innecesaria la existencia de un contradocumento, puesto que la actora debe ser considerada un tercero con respecto a la simulación denunciada (fs.1387/1387vta.); que reputó demostrada la revocación por parte de la actora del poder amplio de administración y disposición mediante el cual el codemandado P. suscribió las escrituras de hipoteca y de cancelación del usufructo (fs.1387); que entendió no acreditadas las capacidades económicas de las personas que aparecen como acreedores hipotecarios, para poder analizar si estaban en condiciones reales de efectuar los préstamos de dinero y/o inversiones (fs.1389vta.); que el clima familiar estaba muy deteriorado y que la relación entre la actora y su hijo se encontraba quebrada (fs.1390); que los negocios realizados por H. E.



P. fueron exageradamente garantizados con bienes de mucho valor, con el perjuicio enorme que le trajo aparejado a la actora la cancelación del usufructo que ostentaba sobre los bienes hipotecados, el cual representaba su único ingreso de manutención (fs.1390); que deben rechazarse las escrituras de protocolización de instrumentos privados, donde constan ratificaciones de la actora, porque al declararse la nulidad de las escrituras hipotecarias y de cancelación de usufructo por el vicio de simulación, la nulidad del acto principal acarrea necesariamente la del acto posterior (fs.1391); que no puede confirmarse un acto nulo y que en el supuesto de que se hubiere pretendido ello, las ratificaciones carecen de los requisitos específicos que la ley contempla (fs.1391).

II. La aludida sentencia fue apelada por todos los codemandados, quienes en esta instancia expresaron sus agravios mediante las piezas que obran a fs.1419/1442.

El codemandado M. señaló que es ajeno a los problemas que puedan existir entre la actora y su hijo H. E. P., pues sólo fue un inversor en el proyecto que le ofreció este último; cuestionó las consideraciones de la sentencia sobre la baja rentabilidad que habrían tenido los préstamos; se refirió a la importancia que reviste el otorgamiento de instrumentos públicos con intervención de un notario; y aludió a las ratificaciones que formuló la actora con relación a los actos jurídicos celebrados (fs.1419/1426vta.).



La esposa del codemandado fallecido R. R. G. se quejó del decisorio apelado al señalar que no están claros los motivos de la declaración de simulación; puntualizó que el Sr. G. tenía como actividad habitual la comercialización de hacienda, que comenzó a vincularse comercialmente con el Sr. P. y que le realizó préstamos de dinero, habiéndose constituido la hipoteca a raíz de la enfermedad que padecía su esposo; cuestionó el fallo por arbitrariedad y rescató la importancia de la pericia caligráfica que determinó la autenticidad de la firma de la actora en el instrumento en el que se formalizó el préstamo (fs.1428/1430vta.).

El codemandado O. R. M. dijo que el dinero prestado le fue entregado directamente a la Sra. L. L., quien conocía perfectamente las cuestiones relacionadas a la explotación ganadera; que su solvencia económica ha quedado acreditada con sus salarios y con los ingresos obtenidos de su divorcio y de la sucesión de sus padres; que para la actora no ha habido perjuicio porque la suma dada en préstamo fue abonada; que debe respetarse la seguridad jurídica porque el Sr. P. acompañó un poder de administración y disposición amplia en formato original y sin ningún tipo de restricciones a la vista (fs.1431/1433).

El codemandado H. E. P. enfatizó en el poder de administración y disposición con que contaba, y afirmó no haber recibido la carta documento de revocación que le dirigió la actora, por cuanto ya no se domiciliaba en el domicilio que fue su hogar conyugal. Sostuvo, además, que



surge de la misma escritura de poder que la revocación debía efectuarse por escritura pública, lo que evidentemente no sucedió. Destacó que, posteriormente, la actora ratificó o convalidó los actos que ahora viene a cuestionar. Sostuvo que los préstamos fueron obtenidos para poner en condiciones los campos y ampliar el plantel de animales, teniendo en cuenta los valores de entonces. Se refirió a las situaciones de M., G. y M., destacando la capacidad económica que tenían estas personas para efectuar los préstamos. Puntualizó que la actora no puede ser considerada un tercero con respecto a los negocios celebrados, y destacó que la pericia caligráfica constató la autenticidad de las firmas por ella estampadas. Finalmente, hizo hincapié en la ratificación que hizo la actora de los actos jurídicos cuestionados, tanto de las hipotecas como de la cancelación del usufructo (fs.1434/1442vta.).

Las referidas expresiones de agravios fueron contestadas por la parte actora, quien solicitó el rechazo de los recursos de apelación deducidos (fs.1446/1465vta.). Posteriormente se llamaron autos para sentencia (fs.1972) y se practicó el sorteo de rigor (fs.1973), habiendo quedado estos obrados en condiciones de ser analizados a los fines del dictado del presente decisorio.

III. Cabe puntualizar, en primer lugar, que los hechos motivadores del presente litigio quedaron íntegramente cumplidos durante la vigencia del derogado Código Civil (arts.955, 956, 957, 960 y ccs.



de este cuerpo normativo), por lo que ésta resulta ser la norma aplicable al caso de marras (art.7 del C.C. y C.). Sin perjuicio de ello, las disposiciones del código actualmente vigente no contienen modificaciones sustanciales en orden a esta materia, por lo que no se configura ninguna cuestión de derecho transitorio. Pese a ello, el nuevo ordenamiento se aplica como valiosa guía interpretativa, tal como lo ha señalado este tribunal en numerosos precedentes (arts.333, 334, 335 y 336 del C.C. y C.; esta Sala, causa n° 61.761, “Casaux”, sentencia del 4-5-2017).

IV. Conforme se desprende de la reseña precedente, se está ante una demanda de simulación promovida por una persona que **no ha tenido participación alguna en los actos jurídicos que se reputan simulados (tal como se precisó en la sentencia apelada)**. Esto surge evidente de los mismos instrumentos públicos en los cuales se formalizaron dichos actos, siendo estériles las aseveraciones vertidas en los mencionados escritos recursivos donde se ha procurado, en forma infructuosa, desconocerle a la actora su carácter de tercero. Y en nada puede alterar este cuadro de situación que la actora haya suscripto ratificaciones, por cuanto las mismas deben inscribirse en el marco de la situación conflictiva que generó el presente proceso. Por lo demás, tanto la cancelación del usufructo que estaba constituido a favor de la actora, como las hipotecas otorgadas a favor de terceros, forman parte de un mismo entramado de actos que resulta



imposible escindir, tal como indebidamente lo pretende el apelante H. E. P. (fs.1440/1441vta.).

En este orden de ideas ha señalado la Suprema Corte Bonaerense que: *“La prueba de la simulación frente a terceros es corrientemente la de presunciones, pues en estos casos se toman con tiempo las precauciones necesarias para ocultar el acto y se borran los rastros que él pudiera dejar para desvanecer todo elemento probatorio”* (S.C.B.A. Ac. 74459, sentencia del 29/9/2004, “Guerrero”, sumario JUBA B 27608; esta Sala, causa n°46366, sentencia del 19-2-2004, “Guerrero de Martínez...”). En consonancia con ello, ha puntualizado el Superior Tribunal Provincial, que: *“La prueba de la simulación que puedan aportar los terceros, no tiene la limitación que el contradocumento impone a las partes, teniendo a su favor todos los medios probatorios posibles, porque se encuentran en desventaja con respecto a las partes, de allí que se le permita ofrecer el dicho de testigos, y cualquier elemento presuncional que pueda llevar a la convicción del juzgador estar en presencia de un acto ficticio”* (S.C.B.A. Ac.83100, sentencia del 23/4/2003, “Rivadulla”, sumario JUBA B 26693, entre otros).

De este modo se muestra improcedente el planteo de la parte demandada en el sentido de que la actora debió haber aportado un contradocumento del que emane la simulación alegada; debiendo ponerse de relieve, a modo de pauta hermenéutica, que en el código actualmente vigente se exige el contradocumento para el caso de la acción entre las partes,



mientras que en el supuesto de acción de terceros –como sucede en la especie- se establece que éstos pueden acreditar la simulación por cualquier medio de prueba (arts.335 y 336 del C.C. y C.).

V. Adentrándome en la concreta problemática del caso de autos, se hace menester recalcar en el examen de la posible **causa simulandi** de los actos jurídicos que han sido cuestionados, teniendo en cuenta que no está controvertido que el codemandado H. E. P. era el **administrador de los bienes de su madre**, la aquí accionante B. M. L. L. Asimismo, tampoco se halla discutido que H. E. P. era productor agropecuario y se dedicaba a los negocios del campo, conforme se destacó en la sentencia apelada (fs.1386, tercer párrafo). Más aún, H. E. P. era **apoderado de su madre**, tal como surge del **poder general amplio de administración y disposición** otorgado mediante escritura pública n° 20, con fecha **7/2/2003** (fs.5/10). Precisamente, **con sustento en este poder general otorgado a su favor, el mencionado codemandado formalizó los diversos negocios jurídicos que son reputados simulados por la accionante**, quien, a su vez, alegó la **revocación de dicho poder con anterioridad al otorgamiento de los actos jurídicos impugnados**, introduciendo, de este modo, una nueva arista al complejo entramado fáctico del presente juicio.

1. Sabido es que la *causa simulandi* consiste en el interés que lleva a las partes a hacer un contrato simulado, **el motivo que induce a dar apariencia a un acto jurídico que no existe, el porqué del**



engaño; y como en el orden del accionar humano y, más aún, en el mundo de los negocios jurídicos, no es verosímil un actuar sin causa, sin motivo determinante, es decir la comisión de un acto que no responda a una finalidad predeterminada, puede concluirse afirmando que **el engaño, que es de la esencia de toda simulación, obedece siempre a una causa**. Y en la simulación ilícita, el engaño encierra o produce un **perjuicio para los terceros**; de allí la importancia de indagar en el porqué del engaño, esto es, en la denominada *causa simulandi* (conf. Mosset Iturraspe, Contratos Simulados y Fraudulentos, tomo I, contratos simulados, Santa Fe, 2001, págs.59, 60, 61 y 62).

En su escrito de contestación de demanda, H. E. P. procuró justificar los actos jurídicos impugnados, tras señalar las **dificultades económicas que comenzó a atravesar B. M. L. L.**, sobre todo por los ingentes gastos que le demandaba su nieto **S. M. C.**, hijo de la fallecida **M. B. P.** (fs.90/90vta.). Y así señaló que ante la presencia de estas personas que asesoraban a su madre, cada vez se volvió más desconfiado; por lo que **ante cada determinación importante o de riesgo que tuviere que realizar, solicitaba autorización de su madre por escrito para no tener problemas en el futuro**, lo que no había sido necesario antes de la llegada de su sobrino S. M. C. (fs.90vta.). Pero en lo que resulta la concreta explicación de los motivos por los cuales llevó a cabo los actos jurídicos cuestionados, sostuvo H. E. P. que -en el año 2008- comenzó “a comercializar



*hacienda con algunos amigos de la familia ya que con motivo del accionar del gobierno, de la resolución 125 y de los problemas de exportación, del paro agropecuario donde no se podía vender ni movilizar hacienda, sumado a la gran sequía, los hechos acaecidos y que son más que de dominio público, la comercialización de hacienda se convirtió, por la necesidad de los productores en un buen negocio, y aún lo sigue siendo. **En junio de dos mil ocho quedamos de acuerdo en solicitar algunos créditos siempre que los intereses y los plazos fueren convenientes para seguir ampliando la comercialización de hacienda, y acomodar el campo**" (fs.91, primero y segundo párrafo; lo destacado me pertenece).*

O sea que, según la versión dada por el codemandado P., la formalización de los actos jurídicos en crisis **se debió a los problemas que por entonces atravesaba la economía del país y al buen negocio que significaba la comercialización de hacienda; por lo que con su madre acordaron solicitar algunos créditos siempre que las condiciones fueran favorables, para seguir ampliando la comercialización de hacienda y acomodar el campo.** Afirmó, asimismo, que su madre siempre aprobó su gestión y en forma expresa le ratificó la autorización verbal para solicitar algunos créditos (fs.91); que de todos los créditos que se solicitaron de alrededor de **\$ 1.400.000**, su madre prestó conformidad con los mismos y con su rendición de cuentas (fs.91vta); que su madre también autorizó el arrendamiento del campo, el levantamiento del



usufructo y la constitución de hipoteca (fs.92). Expresó el codemandado P., finalmente, que *“tal como quedará probado en el estadio procesal adecuado, los créditos tomados, como bien sabe la actora, fueron en su totalidad para mejorar el capital que tanto intento proteger, y aumentar los ingresos. Efectivamente, todo ese dinero se usó para obtener una óptima productividad de los campos, incluso del predio que actualmente posee el Sr. C., donde se encuentra con establecimiento en perfectas condiciones de rindes, con alambradas nuevas, casco en muy buen estado, etc. En conclusión, los montos de dinero adeudados, principalmente a M. y G., no superan el siete por ciento del activo total sin tener en cuenta los animales, endeudamiento razonable para poder mantener la infraestructura en estado de producir e invertir para crecer”* (fs.94/94vta.; el resaltado me pertenece).

2. Sintetizando estas aseveraciones del demandado H. E. P., se hizo constar su versión en la sentencia apelada, en cuanto alegó que utilizando el **poder amplio de administración y disposición** otorgado por la actora, y ante la situación económica por la que atravesaba el sector, obtuvo préstamos de dinero de tres particulares (los codemandados en autos G., M. y M.) y se hizo de efectivo para invertir en el campo, específicamente en la comercialización de hacienda. Siguió destacando la *a quo* que, según la versión del demandado, para garantizarle a esos terceros el pago, les propuso la constitución de hipotecas sobre los



bienes de su madre –la actora B. M. L. L.- y la necesaria cancelación del usufructo que ésta detentaba sobre los bienes (fs.1386/1386vta.). Conforme lo destacué en el párrafo precedente, el codemandado P. puntualizó en su responde, que **el total de los préstamos solicitados fue de alrededor de \$ 1.400.000** (fs.91vta.).

Y aquí la juzgadora consideró no creíbles las motivaciones alegadas por H. E. P. para **justificar semejante nivel de endeudamiento**, puesto que el administrador poseía ganado vacuno particular, **y, en lo que resulta esencial, ni él ni su madre tenían deudas bancarias**. Así consideró **difícil de entender que tales sumas de dinero tuvieran que ser garantizadas con hipotecas sobre tres bienes inmuebles, e incluso llegar a la cancelación de un beneficio de la importancia que tenía el usufructo vitalicio para la madre de P.**; decisión que recayó de manera exclusiva en el propio Sr. P., como lo dijo el Escribano C. en la audiencia videograbada (fs.1386 vta.) Y seguidamente dejó remarcado la *a quo* que fue el Sr. P. quien tenía pleno conocimiento de la operatoria relativa a los préstamos, **pues fue quien ideó cada uno de los negocios y quien se ocupó personalmente de ordenar las escrituras y cómo hacerlas**, utilizando el poder amplio de administración y disposición con que contaba (fs.1386vta.). Precisamente, este marcado activismo del Sr. P. llevó a la juzgadora a señalar que conforme a los elementos aportados a los autos (escritos de las partes y prueba de testigos), **era esta persona quien -**



en forma exclusiva- tomaba todas las decisiones relativas a la administración de los bienes (inversiones, arrendamientos y créditos), sin que su madre hubiera tenido intervención alguna (fs.1389vta.).

Siempre en esta línea de pensamiento y como otro dato más relevante, señaló la *a quo* que surge de la declaración de M. y de los demás codemandados, incluso de los propios dichos del escribano interviniente (todo en referencia a la audiencia videograbada), *“que fue P. quien de manera exclusiva realizó los trámites ante el escribano C. indicándole **cómo** debían perfeccionarse las garantías, **ordenó** cancelar los usufructos, **determinó el interés y las condiciones de los préstamos.** Cómo se podrá observar no es común que quien se transforma en deudor sea quien determina las condiciones del préstamo, los intereses y el plazo de devolución”* (fs.1389vta.).

Ya con relación a otro indicio de la simulación, sostuvo la juzgadora de grado que, a su vez, **“no ha habido por parte de los codemandados que actuaron como prestamistas particulares de los distintos negocios descriptos, una acreditación fehaciente de sus capacidades económicas como para poder analizar si estaban en condiciones reales de efectuar los préstamos de dinero y/o inversiones, toda vez que lo hicieron sólo a través de sus manifestaciones y/o testigos, sumado como señalara que las condiciones del negocio fueron exclusivamente determinadas por quien resultaba su deudor y la ganancia**



obtenida en todos los casos de muy baja rentabilidad" (fs.1389vta., último párrafo; lo destacado es del suscripto).

3. Las consideraciones dadas en la sentencia apelada que he reproducido precedentemente, sumadas a la falta de crítica idónea en los escritos recursivos, me afirman en la convicción de que **no pueden admitirse como valederas las motivaciones que, según la parte demandada, habrían generado el otorgamiento de los préstamos garantizados por las hipotecas impugnadas en autos.** Y así debo coincidir con la sentenciante de grado en que los actos jurídicos cuestionados por la parte actora se encuentran afectados por el **vicio de simulación**, o sea que **son irreales y deben reputarse inexistentes**, ya que fueron formalizados con la **única intención de perjudicar a la accionante.** En efecto, tal como se planteó en la demanda, mediante el otorgamiento de las **hipotecas simuladas** y la **cancelación del usufructo**, los irreales acreedores hipotecarios tendrían la posibilidad de ejecutar las hipotecas otorgadas a su favor y obtener de ese modo el dominio de los bienes, con el marcado y evidente perjuicio que ello le habría causado a la actora B. M. L. L.

Desde mi óptica, la denominada *causa simulandi*, o sea el motivo que indujo a los demandados a dar apariencia a los actos jurídicos inexistentes, estuvo dado por el **complejo y delicado entramado familiar** que se fue gestando, y por el **quebrantamiento que se produjo en la relación entre la madre (la aquí actora) y su hijo (el codemandado H.**



E. P.). Así es menester recalcar en el **juicio de desalojo** que la madre tuvo que promoverle a su hijo, y en la **revocación del poder de administración y disposición** que aquélla le había otorgado a éste último (véase el apartado I, tercer párrafo, del presente voto). Precisamente, en la sentencia apelada se analizó dicha revocación del poder (fs.1387), y se puntualizó, con absoluta claridad, **que al formalizarse los actos jurídicos impugnados, la relación de la madre con su hijo estaba quebrada** (fs.1390, anteúltimo párrafo).

Efectivamente, si se compulsa el mencionado juicio caratulado **“C. S. M. y otra c/ P. H. E. s/desalojo”** (expediente n° 2703/2009 que obra agregado por cuerda), es posible observar que de los términos de la demanda se desprende –inequívoca- la **extrema conflictividad** que se había desencadenado en la relación entre B. M. L. L. y su hijo H. E. P. Y en lo que constituye un dato por demás relevante, es dable destacar que este juicio de desalojo fue promovido con fecha **5 de octubre de 2009** (ver cargo de fs.20vta. de dicho expediente n° 2703/2009), o sea **con anterioridad a la fecha de los principales actos jurídicos cuestionados en autos** (escrituras de cancelación de usufructo y de mutuos con garantías hipotecarias), que fueron otorgados en los días **16 y 22 de ese mes de octubre del año 2009** (ver apartado I, punto 2).

Precisamente, en la demanda que dio inicio al citado juicio de desalojo se brindó un detenido relato de los hechos antecedentes y se hizo hincapié en la **ilegítima ocupación** que ejerce el



demandado H. E. P., sobre la fracción de campo y el inmueble urbano cuyo usufructo correspondía a la actora (fs.17vta./18 de dicho expediente n° 2703/2009). Más adelante, se agregó a este proceso la carta documento que la actora le envió a H. E. P., con fecha **8 de setiembre de 2009** (y que éste recibió en su domicilio con fecha **9 de ese mismo mes de setiembre**), mediante la cual le intimó la desocupación de los inmuebles en su carácter de titular del usufructo, y, en lo que resulta gravitante, **le revocó el poder general amplio de administración y disposición que le había otorgado con fecha 7 de febrero de 2003, por ante el Escribano J. E. F.** (ver carta documento agregada a fs.28/29 de dicho juicio de desalojo que tramitó en expediente n° 2703/2009, cuya autenticidad fue corroborada por la empresa Oca a fs.332 del presente juicio).

La revocación del poder general amplio de administración y disposición que la madre le había conferido a su hijo (ver fs.5/10 de autos y la referencia que del mismo hice en la introducción a este apartado V), que tuvo lugar mediante la referida carta documento recibida con fecha **9 de setiembre de 2009**, se erige en un elemento sumamente gravitante para la dilucidación del *sub caso*, ya que **acaeció con bastante anterioridad a la fecha de los actos jurídicos cuestionados que -como dije- se formalizaron en los días 16 y 22 de octubre de 2009**. Más allá del cuestionamiento que pueda efectuar el demandado sobre la formalidad adoptada para esta revocación del poder, lo cierto y concluyente es que la



misma **resulta una clara e inequívoca manifestación de voluntad de la poderdante de hacer cesar el apoderamiento** (arts.913, 914, 915, 916 y 917 del Código Civil). De allí que se muestra absolutamente reprochable la conducta desplegada por H. E. P., **quien pese a esta categórica manifestación de voluntad de la poderdante (que implica una verdadera pérdida de confianza hacia su apoderado), procedió a concretar los actos jurídicos cuestionados (cancelación de usufructo y mutuos con garantía hipotecaria)**, causando un evidente perjuicio a la aquí accionante B. M. L. L.

Y aquí debo considerar inatendible el planteo que trae el codemandado P. en su expresión de agravios (fs.1435/1435vta.), en el sentido de que la revocación del poder mediante carta documento no cumpliría con la formalidad requerida en el instrumento de apoderamiento (que exige escritura pública), ya que lo verdaderamente relevante es que el aludido envío postal constituyó una **inequívoca expresión de voluntad de la poderdante de dar por finiquitada la actuación de su apoderado, y que, pese a ello, éste último prosiguió ejecutando actos jurídicos en franco desmedro de los intereses de su mandante** (arts.1904, 1905, 1906, 1907, 1908 y ccs. del Código Civil). También carece de todo asidero lo expresado por el apelante de que dicha carta documento no fue recibida por él sino por su ex cónyuge (fs.1434vta.), ya que lo decisivo es que este envío postal fue entregado en la calle Belgrano n° 3255 de Olavarría, **o sea en el mismo**



domicilio que H. E. P. constituyó en las escrituras donde se plasmaron los actos jurídicos que son objeto de la demanda de autos (ver el domicilio indicado en las escrituras de constitución de hipotecas y de cancelación de usufructo a fs.11, 16, 21 y 27vta.).

Coincidió, entonces, con la magistrada de la anterior instancia, quien señala que lo importante es el **contenido** de la carta documento de revocación del poder, que pone en evidencia la **voluntad de la actora de revocarle el poder a su propio hijo**, quien en tiempo oportuno guardó silencio; sin que tenga relevancia –a los fines de la dilucidación del caso de autos- que no se haya respetado la **forma** de la escritura pública (fs.1387/1387vta.). De este modo y en virtud de las consideraciones hasta aquí expuestas, entiendo que en el *sub caso* ha quedado **suficientemente acreditada la causa simulandi de los negocios jurídicos impugnados, cuyo carácter simulado se encuentra corroborado por otros indicios precisos, graves y concordantes que analizaré en los apartados venideros** (arts.955, 956, 1045, 1046 y ccs. del Cód. Civil; arts.163 inciso 5, 375, 384 y ccs. del Cód. Procesal).

VI. Tal como ya lo puse de relieve, el codemandado H. E. P. procuró justificar los actos jurídicos impugnados, aludiendo a las dificultades económicas de la actora, a la problemática de la economía del país en el sector agropecuario durante el año 2008, y al buen negocio que, por entonces, significaba la comercialización de hacienda. Así señaló que con



su madre acordaron solicitar algunos créditos siempre que las condiciones fueran favorables, para **seguir ampliando la comercialización de hacienda y acomodar el campo**. Dijo que su madre prestó conformidad con los créditos solicitados por un monto de alrededor de \$ 1.400.000; que **esos créditos se aplicaron en su totalidad para mejorar el capital y aumentar los ingresos, a los fines de obtener una óptima productividad de los campos**; y que se trató de un **endeudamiento razonable** que no superó el siete por ciento del activo total, con la finalidad de mantener la infraestructura en estado de producir e invertir para crecer (ver punto 1 del anterior apartado V).

1. En la sentencia apelada -como ya también lo señalé- no se consideraron creíbles las motivaciones alegadas por el codemandado P. para **justificar semejante nivel de endeudamiento**, destacándose que **ni él ni su madre tenían deudas bancarias**. Así, la magistrada consideró **difícil de entender que tales sumas tuvieran que ser garantizadas con hipotecas sobre tres bienes inmuebles, e incluso llegar a la cancelación de un beneficio de la importancia que tenía el usufructo vitalicio para la madre de P.**; decisión que recayó de manera exclusiva en el propio Sr. P., como lo dijo el Escribano C. en la audiencia videograbada (ver el anterior apartado V, punto 2, párrafos primero y segundo).

Si se recalca en la pieza recursiva del codemandado P., se advierte que estas motivaciones centrales de la sentencia apelada no han sido pasibles de ningún tipo de crítica por el apelante, quien sólo se limita



a reiterar lo que ya había señalado en su escrito de responde, acerca de la situación económica del campo a la fecha de los acontecimientos (ver fs.1436vta.). De este modo, ha quedado incumplida la carga técnica de fundamentación exigida por el art.260 del Código Procesal, por lo que permanecen incólumes dichas consideraciones del fallo.

2. Pero lo que resulta decisivo es la orfandad probatoria que se advierte sobre la temática en análisis, pues recaía sobre el codemandado P. la acreditación de las **supuestas dificultades económicas de la actora**, de la exacta **situación patrimonial** de su madre en la época de los actos cuestionados, y, fundamentalmente, de la **ecuación económico-financiera de la explotación agropecuaria que él administraba**, esto es, de sus activos y pasivos y de sus estados de resultados. Se requería, en suma, que el mencionado codemandado –en su carácter de administrador de la actora- hubiera allegado a los autos **toda la documentación relativa al establecimiento agropecuario que obrara en su poder (registros contables e impositivos, documentación respaldatoria, constancias bancarias, etc.)**.

Y, más aún, se imponía la realización de una **pericia contable** a los fines de que mediante la intervención de un profesional idóneo quedara perfectamente esclarecida la situación económica por la que atravesaba la empresa agropecuaria, y se determinara, esencialmente, **si había o no necesidad de recurrir a financiamiento externo para afrontar**



las operaciones tendientes a mejorar el capital y aumentar los ingresos (utilizando las propias palabras del codemandado). Y si el experto contable hubiera concluido en la necesidad de ese financiamiento, se requería que emitiera opinión sobre la **razonabilidad del endeudamiento** que acometió el administrador aquí demandado, **tanto en lo que respecta a montos como a las demás condiciones establecidas**. Pues bien, como es fácil apreciar, en este proceso no se ha producido esta prueba pericial que hubiera sido el medio conducente para clarificar adecuadamente estos aspectos de la situación litigiosa; pudiendo observarse que la pericia contable practicada a fs.430/431, se limitó a referir a la situación económica de los acreedores hipotecarios, resultando claramente insuficiente a los fines que aquí estoy poniendo de relieve (arts.375, 384, 474 y ccs. del Cód. Proc.).

Al haberse omitido la actividad probatoria referida en el párrafo anterior, se desvanece aún más la postura defensiva del codemandado P., ya que ha quedado sin demostración la **supuesta necesidad económica** que habría mediado para contraer el importante endeudamiento concretado por el administrador, a través de la constitución de hipotecas sobre los tres bienes inmuebles cuyo usufructo pertenecía a su madre. Aparece así configurado el indicio denominado *necessitas* (innecesidad), cuya síntesis conceptual es la **falta de necesidad para la realización del negocio impugnado**, para enajenar, gravar, etcétera; que funciona como **contracara de la causa simulandi** analizada en el anterior



apartado V. En efecto, mientras la *causa simulandi* intenta explicarnos el motivo de la falsedad del negocio aparente, el indicio *necessitas* busca explicarnos su veracidad, su existencia real. Del fracaso de esta explicación, **de la carencia de una necesidad a satisfacer con el negocio impugnado, se extrae un dato simulatorio** (conf. Mosset Iturraspe, ob.cit., tomo I, pág.320). Continúa expresando este jurista que la alegación de un motivo para la enajenación (o el gravamen en el caso de autos), por más lógico y plausible que parezca, no es suficiente; debe ir acompañado de la **prueba**, pues sólo de esta manera **se podrá justificar el negocio, la *necessitas*, y destruir, a la vez, el indicio *causa simulandi*** (ob. cit., tomo I, pág.320). Y debo insistir en que en este proceso no se ha acompañado ninguna constancia probatoria idónea que permita vislumbrar alguna necesidad importante de la actora usufructuaria de los bienes, que la compeliere a gravar con hipoteca la totalidad de los bienes alcanzados por el usufructo a su favor. En efecto, no se ha allegado ningún material contable o impositivo que refleje una situación patrimonial adversa de tal magnitud como para justificar el importante endeudamiento que concretó su apoderado aquí demandado (arts.163 inciso 5, 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.; esta Sala, causa n° 62.505, “Franco”, sentencia del 8-3-2018).

Sintetizando, entonces, las explicaciones dadas por el codemandado P. para justificar el endeudamiento por él asumido en su carácter de administrador de su madre, sólo contienen apreciaciones



genéricas sobre la problemática de la economía del país y sobre supuestas dificultades económicas que habría tenido la actora. Pero se trata de **alegaciones carentes de todo respaldo probatorio, que no encuentran ningún anclaje en constancias contables o impositivas de la empresa agropecuaria**; a lo que se suma que tampoco ha mediado ninguna **rendición de cuentas** de P., siendo que ello resultaba ineludible en su condición de administrador y, más aún, en el conflictivo marco en que se desarrolló la relación con su madre. Por lo demás, tampoco se ha probado el **destino o afectación** que le habría dado el administrador a los supuestos préstamos recibidos de los acreedores hipotecarios, **habiendo quedado sin respaldo probatorio la afirmación de P. de que tales créditos se habrían aplicado a mejorar el capital y aumentar los ingresos a fin de obtener una óptima productividad de los campos** (ver primer párrafo de este apartado VI). Toda esta actividad probatoria que resultaba esencial para clarificar la situación litigiosa y que no se produjo, recaía –indudablemente- sobre P., puesto que, como lo ha señalado la Casación Provincial: *“De acuerdo con las teorías de las cargas probatorias dinámicas a los demandados por simulación de un acto jurídico por un tercero ajeno a él, no les es suficiente negar la existencia de los hechos fundantes alegados por el demandante, ni afirmar la sinceridad del susodicho acto atacado, puesto que **se les hace necesario e imprescindible aportar pruebas que convenzan de la honestidad del negocio cuestionado**”* (S.C.B.A. C 90342, sentencia del 21-12-2011, “Rossi y



Vilapreño S.A.”, sumario JUBA B3901373; lo destacado en negrita me pertenece).

3. Retornando, una vez más, a las valiosas enseñanzas de Mosset Iturraspe, cabe puntualizar que el indicio *necessitas* (o innecesidad de la operación) suele encontrarse correlacionado, de manera comprometedora, con otros indicios; a punto de producir un mecanismo inferencial muy sensibilizado. Entre los indicios vinculados destacamos: El denominado *omnia bona*, que se traduce como la enajenación de todo el patrimonio o de lo mejor del mismo (en el caso de autos los gravámenes hipotecarios sobre todos los bienes de los que la actora es usufructuaria), **pues siempre resultará más fácil justificar una sola enajenación (o gravamen como en el *sub caso*) que no la de todos los bienes que componen el activo patrimonial**. Otro indicio es el denominado *habitus*, que sintetiza los antecedentes de conducta de la persona y que se relaciona con el indicio llamado *character* que sintetiza la **personalidad, el carácter, profesión, etcétera**. El motivo que se invoca como *necessitas* debe acomodarse con los antecedentes psicológicos, personalidad, hábitos, etcétera, del enajenante (conf. Mosset Iturraspe, ob. cit., tomo I, págs.320 y 321; esta Sala, citada causa n° 62.505).

Del análisis de las constancias de autos no surge, en modo alguno, que la actora usufructuaria de los bienes posea una personalidad de tales características que la hubiera conducido a acometer



emprendimientos de riesgo o a contraer deudas de magnitud. Muy por el contrario, tal cual lo señala la sentenciante de grado, no se ha probado que la actora tuviera deudas bancarias ni de otra naturaleza; por lo que el gran endeudamiento a que la sometió su apoderado -que afectó la totalidad de sus bienes inmuebles- no se compadece con los antecedentes de sus hábitos de vida y de su personalidad (arts.163 inciso 5, 384 y ccs. del Cód. Proc.). Más aún, se desprende de los elementos probatorios aportados a la causa, que las decisiones atinentes a los negocios agropecuarios eran tomadas por el administrador H. E. P., sin que la actora tuviera injerencia en las mismas.

4. Sobre la base de los desarrollos argumentales precedentes, he arribado a la conclusión de que en el *sub caso* no se esclareció, en modo alguno, la situación económico-financiera de la explotación agropecuaria administrada por el codemandado P., y que, en consecuencia, **no se acreditó la supuesta necesidad económica que habría mediado para contraer el importante endeudamiento concretado por el administrador**, a través de la constitución de hipotecas sobre los tres bienes inmuebles cuyo usufructo pertenecía a la actora (ver punto 2 del presente apartado). Más aún, tampoco se ha demostrado el **destino o afectación** que se le habría dado a los supuestos préstamos de los acreedores hipotecarios, tal como lo puse de relieve en el punto 2 de este capítulo. A ello se suma que, como lo señaló la *a quo* ponderando la prueba colectada en autos, era el codemandado P. quien –en forma exclusiva-



tomaba todas las decisiones relativas a la administración de los bienes (inversiones, arrendamientos y créditos), sin que su madre hubiera tenido intervención alguna; y quien utilizando el poder amplio de administración y disposición que su madre le había conferido, ideó cada uno de los negocios impugnados y se ocupó personalmente de ordenar las escrituras y determinar sus contenidos.

Más aún, si se analizan las contestaciones de demanda de los supuestos acreedores hipotecarios **R. G. y H. E. M.**, éstos destacaron **su vinculación exclusiva con el demandado P., a quien le prestaron dinero, y la absoluta inexistencia de trato con la madre de éste,** o sea con la aquí accionante B. M. L. L. Asimismo, también dijeron **desconocer los problemas que pudieran haber existido entre la madre y su hijo** (ver a fs.101/103vta. la contestación de R. G., y a fs.127/133 el responde de H. E. M.). Aquí debo acotar que, con su escrito de contestación de demanda, R. G. acompañó un pagaré sin fecha y por un monto de \$ **450.000**, que aparece firmado por la actora, tal como se determinó en la **pericia caligráfica de fs.1026/1121** (ver conclusión de fs.1120), la cual fue corroborante de la anterior pericia obrante a fs.500/574. Estos dos dictámenes periciales cuentan con un sólido desarrollo basado en una adecuada fundamentación científica, sobre cuya base arribaron a inequívocas conclusiones que considero inobjetables; por lo que cabe soslayar el otro dictamen pericial caligráfico que consta a fs.584/606vta., el que a mi juicio



carece de un detenido análisis de los puntos que le fueron planteados (arts.384, 474 y ccs. del Cód. Proc.).

Ahora bien, muy diferentes fueron los términos de la contestación de demanda de **O. R. M.** (por entonces suegro del codemandado P.), quien afirmó que **era la propia actora quien le solicitaba préstamos de dinero, sin que estuviera enterado su hijo** (fs.141/142).

Aclaró que “a la actora le entregué casi todos los ahorros que a través de los años fui generando, el producido de una venta de una propiedad, ex sede de mi hogar conyugal, y la venta de otra propiedad correspondiente a la sucesión de mis padres, todo en la confianza de parentesco con ella y de su hijo (hoy mi ex yerno), con la esperanza de poder invertir e intervenir en los negocios rurales a los cuales se dedicaba” (fs.142, anteúltimo párrafo). No obstante ello,

en la declaración que prestó M. en la audiencia videograbada que se concretó en la anterior instancia, **admitió el fluido trato que mantuvo con P.** (ver la reseña que se efectúa en la sentencia apelada a fs.1389, segundo párrafo).

Con esta contestación de demanda se agregaron tres recibos que aparecen firmados por la actora, habiéndose comprobado la autenticidad de estas grafías mediante las referidas pericias caligráficas de fs.1026/1121 y fs.500/574. El primer recibo de fecha **14-3-2008**, por un monto de **\$ 85.000**, refiere a un préstamo de dinero en efectivo con vencimiento a 90 días; el segundo recibo de fecha **3-10-2008**, por un monto de **\$ 120.000**, alude a intereses y préstamo; y el tercer recibo de fecha **6-1-2009**, por un monto de \$



95.000, contiene la leyenda “*a cuenta de hipoteca casa calle Lamadrid de Olavarría*” (ver estos instrumentos que obran glosados a fs.138 bis).

La forma en que han planteado sus posturas procesales los codemandados **R. G., H. E. M. y O. R. M.**, o sea las personas que aparecen como mutuantes y acreedores hipotecarios en las escrituras cuya simulación se declaró en la sentencia apelada (ver la referencia que hice de las mismas en el punto 2 del apartado I), me conduce a tener que abordar otro indicio que resulta esencial en este tipo de procesos. Me estoy refiriendo a la necesidad de determinar la **capacidad económica con que contaban estos supuestos prestamistas**, a los fines de poder juzgar si los préstamos por ellos alegados fueron reales o si, por el contrario, sólo consistieron en una maniobra derivada de un **acuerdo simulatorio con el codemandado P., con la exclusiva finalidad de perjudicar a la aquí accionante** (tal cual ya lo dejé anticipado en el apartado V, punto 3, primer párrafo). En el apartado siguiente me habré de ocupar de esta temática.

VII. En la sentencia apelada se concluyó en que no hubo por parte de los codemandados que actuaron como prestamistas particulares, **una acreditación fehaciente de sus capacidades económicas como para poder analizar si estaban en condiciones reales de efectuar los préstamos de dinero y/o inversiones, toda vez que lo hicieron sólo a través de sus manifestaciones y/o testigos**, sumado a que las condiciones del negocio fueron exclusivamente determinadas por quien resultaba su



deudor y la ganancia obtenida en todos los casos de muy baja rentabilidad (fs.1389vta., último párrafo). Con respecto a estas aserciones del fallo, debo coincidir con la apreciación de la *a quo* en el sentido de que **los acreedores hipotecarios no han acreditado su capacidad económica para poder analizar si estaban en condiciones reales de efectuar los préstamos de dinero**; a lo que debo agregar que tampoco se ha producido probatoria alguna relativa a los **concretos desplazamientos de dinero que implican los préstamos cuando son reales** (arts.163 inciso 5, 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.). En lo que respecta a la rentabilidad de los supuestos préstamos –que en la sentencia se califica como muy baja- no considero que se trate de una temática relevante a los fines de la solución del *sub caso*, puesto que los demás extremos fácticos que examino en el decurso del presente voto son por demás suficientes para dar respuesta a la cuestión traída a esta alzada. De allí que no abordaré los agravios referidos a este aspecto, por entender que se está ante una problemática insustancial en orden a la dilucidación del litigio.

Las especiales características de este proceso y la aplicación de las cargas probatorias dinámicas, les exigía a los acreedores hipotecarios el necesario e imprescindible aporte de pruebas que convenzan de la honestidad de los negocios cuestionados (S.C.B.A., causa C 90342 del 21-12-2011, citada *supra*). Recaía sobre estos demandados la carga de demostrar que en la época en que manifestaron haber realizado los



préstamos, **contaban con los fondos suficientes como para afrontar el desembolso de las sumas dinerarias que aparecen como prestadas**, acreditando, también, el **efectivo desplazamiento de dinero** desde su esfera personal -o de alguna cuenta bancaria de su pertenencia- al patrimonio de la actora B. M. L. L. Nada de esto se probó en la especie.

Dicha faena probatoria no habría sido dificultosa si los mutuos hubieran sido reales, ya que los supuestos prestamistas podrían haber demostrado –sin inconvenientes- la procedencia de ese dinero, su depósito en cuentas bancarias o en caja de seguridad, o la colocación del mismo en algún otro sistema de inversión (véase Mosset Iturraspe, ob. cit. tomo I, págs.326 a 329). Pero esta carga probatoria no ha sido satisfecha de ninguna manera, por lo que en el presente caso se encuentra claramente configurado el indicio denominado *subfortuna* que es **uno de los más frecuentes y de mayor elocuencia** (conf. Mosset Iturraspe, ob. cit., tomo I, pág.326; esta Sala, citada causa n° 62.505 del 8-3-2018, “Franco”).

1. Comenzaré analizando la situación de **O. R. M.**, quien –como ya lo señalé- acompañó tres recibos por los cuales le habría prestado a la actora las respectivas sumas de **\$ 85.000** con fecha **14-3-2008**, de **\$ 120.000** con fecha **3-10-2008** y de **\$ 95.000** con fecha **6-1-2009** (ver apartado VI, punto 4), con anterioridad a la escritura de mutuo con garantía hipotecaria que fue extendida por un monto de **\$ 300.000** con fecha **22-10-2009** (ver fs.25/30).



Tal como puede apreciarse se trata de valores por demás significativos para la época consignada en los respectivos instrumentos, que no se compadecen –de ningún modo- con los **ingresos económicos y fondos bancarios** de O. R. M., que surgen de las diferentes constancias probatorias allegadas a la causa. Así resulta particularmente relevante el informe emitido por **Canteras Cerro Negro S.A.**, del cual resulta que M. trabajó como empleado de esa empresa desde 1973 a 2015, desempeñándose en los últimos años como supervisor (fs.696). Y este informe debe complementarse con el extendido por la AFIP (fs.304/310), en el cual se detallan las remuneraciones percibidas por M. en esa empresa, desde el mes de octubre de 2006 al mes de setiembre de 2011, pudiendo apreciarse, por ejemplo, que en el **primer semestre de 2008**, su remuneración bruta mensual fue **algo superior a la suma de \$ 5.000**, si bien en el mes de mayo de ese año percibió un monto de **\$ 8.284,19**; debiendo descartarse el importe del mes de junio porque seguramente contiene el sueldo anual complementario (fs.307). A su vez, en el **segundo semestre de 2008**, su remuneración bruta mensual osciló entre las sumas de **\$ 6.000 y \$ 7.000**, lo que también se observa durante el **primer semestre de 2009**, con la única excepción del mes de **febrero de 2009**, donde percibió la suma de **\$ 11.316,78** (fs.307/308). Tal como puede apreciarse prontamente, los ingresos obtenidos en su trabajo en relación de dependencia por O. R. M., **presentan montos muy reducidos si se los compara con los importantes valores**



que aparecen en los instrumentos de préstamos indicados en el párrafo anterior (arts.163 inc.5, 375, 384, 401 y ccs. del Cód. Proc.).

Desde otro ángulo, no aparecen fondos de M. en instituciones bancarias (fs.259, 300, 319, 326, 328, 329, 350 y 356), constando un informe del Banco Nación en el cual figura como **titular de una cuenta donde se acredita un beneficio plan social** (fs.302), cuyos alcances no han sido objeto de esclarecimiento alguno. Asimismo, en un primer informe se señala que en el Banco Galicia posee una tarjeta de crédito VISA y una cuenta de crédito personal dada de baja (fs.330), mientras que en un posterior informe de esa entidad se consigna que tenía dos tarjetas VISA y Mastercard dadas de baja (fs.838).

En otro orden de cosas, debe tenerse por no probada la manifestación formulada por M., en el sentido de que le habría entregado a la actora los ahorros provenientes de la venta de una propiedad, ex sede del hogar conyugal, y de la venta de otra propiedad correspondiente a la sucesión de sus padres (fs.142, anteúltimo párrafo; ver el apartado VI del presente voto, punto 4). De esta manera, se desmorona una alegación medular del planteo esbozado por este codemandado, **al haber quedado sin demostración los supuestos ingresos derivados de la venta de dos propiedades** (arts.163 inciso 5, 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.).

Sólo resta señalar que en la expresión de agravios de O. R. M. no se impugnan las motivaciones centrales de la sentencia



apelada, limitándose el recurrente a realizar consideraciones genéricas y desprovistas de asidero en las concretas constancias de la causa, pudiendo destacarse, por ejemplo, las imprecisas consideraciones que realiza con respecto a su solvencia económica (ver fs.1432, segundo párrafo). En este orden de ideas, **resulta estéril la sola demostración de autenticidad de la firma estampada en los recibos de préstamos indicados en el primer párrafo de este punto 1**, pues no se ha demostrado, con ningún elemento probatorio, la solvencia económica de M. y el efectivo desplazamiento de fondos desde su esfera personal al patrimonio de la actora (arts.375, 384 y ccs. del Cód. Proc.).

2. En lo que atañe a **H. E. M.**, que aparece en la escritura de hipoteca de fecha **22-10-2009**, otorgando un préstamo de \$ **320.000** (fs.16/20), se expresó en la sentencia apelada que, en su absolución de posiciones, este codemandado manifestó que el dinero prestado a P. no era sólo de él, sino también de sus amigos **P. y C.** (fs.1388/1388vta.). Sin embargo, más allá de las imprecisas declaraciones testimoniales de estas dos personas, no se cuenta con ninguna evidencia documental del concreto aporte económico que pudieron haber realizado; a lo que se suma que la intervención de P. y C. no fue un hecho alegado por M. en su contestación de demanda (ver fs.127/133).

Con respecto a este codemandado, se sostuvo en el fallo apelado que *“es monotributista, su profesión habitual es la de*



comerciante (de una imprenta), que el dinero que le prestó provino –según sus dichos- del dinero que obtuvo al trabajar durante tres meses en España y el resto se lo prestó dos amigos. Que toda la negociación la hizo con P., que nunca habló con la actora, que nunca supo en qué invirtió P. el dinero que le prestó” (ver fs.1388vta., *in fine*). Tal como lo señalé en el párrafo anterior, nada se esclareció acerca de la contribución económica que pudieron haber realizado los amigos de M.; a lo que cabe añadir que tampoco se han allegado elementos relativos al trabajo que dijo haber realizado en España (arts.163 inciso 5, 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.).

Aquí resulta esencial la pericia contable producida a fs.430/431, donde el experto refiere que M. se encuentra inscripto en la AFIP en la figura de monotributista, en servicios relacionados con imprenta, lo que coincide con las registraciones en la Municipalidad de Olavarría y en Arba (fs.430/430vta.). Dijo el perito que al tratarse de un monotributista no está obligado a llevar un sistema organizado sobre una base contable uniforme (fs.430vta., primer párrafo). Señaló el perito que, según la información dada por M., el mutuo hipotecario objeto del presente juicio se encuentra cancelado; y en lo que resulta medular para la cuestión de autos, expresó el perito que **“no ha tenido a la vista para su verificación, compulsas y análisis, los elementos de juicio válidos y suficientes que reflejen la existencia de fondos con anterioridad a la fecha del préstamo”**, por lo que no está en



condiciones de contestar sobre el tema en cuestión (ver fs.431; arts.384, 474 y ccs. del Cód. Proc.).

En lo que respecta a informes bancarios debe cotejarse el del Banco de Galicia, del cual se desprende que M. poseía una tarjeta de crédito dada de baja, una cuenta corriente también dada de baja y una caja de ahorros que permanece abierta (fs.838). Pero en lo que resulta de interés para el *sub caso*, es posible observar que de los movimientos de fondos efectuados en la cuenta de M., no aparecen cifras significativas en comparación con la importante cantidad de dinero que figura en el mutuo hipotecario impugnado (ver fs.698/837). Sólo resta puntualizar que las alegaciones contenidas en la expresión de agravios de este codemandado resultan inaudibles, pues se limita a señalar la ajénidad del conflicto existente entre la actora y su hijo, y a destacar que su rol fue el de un inversor en el negocio que le propuso P.; más, sin embargo, no formula ninguna consideración tendiente a sostener su capacidad económica para afrontar el préstamo en cuestión (fs.1419/1426vta.).

3. Finalmente, con relación al fallecido **R. R. G.**, señaló el perito contador que no posee ningún tipo de documentación contractual, contable, impositiva y demás registros y anotaciones vinculadas al asunto en cuestión (fs.430). Sobre esta base manifestó el experto **no haber podido realizar una verificación, revisión y comprobación de aquella documentación que tendría implicancia directa en los puntos de pericia**



solicitados, por lo que no está en condiciones de responder a lo requerido en el cuestionario pericial (fs.430vta.). De esta manera, quedaron sin acreditación los aspectos fácticos que pudieron haber arrojado alguna certeza sobre la capacidad económica de G., **por lo que de nada vale que se haya comprobado la autenticidad de la firma que consta en el pagaré de \$ 450.000 (acompañado a la contestación de demanda de este codemandado)**, al haber quedado huérfano de prueba lo atinente a la capacidad económica de esta persona para efectuar el supuesto préstamo (arts.163 inculso 5, 375, 384, 474 y ccs. del Cód. Proc.).

Tampoco arrojan luz sobre esta temática los informes bancarios obrantes en autos (fs.259, 300, 319, 329, 330 y 350). Del informe del Banco Francés surge que G. poseía cuenta corriente y caja de ahorros, pero no hay ninguna precisión sobre los movimientos de fondos (fs.326), mientras que del informe del Banco Columbia emana que es cliente pero sin operatoria actual (fs.328). Sólo resta por señalar que en la expresión de agravios que suscribe la esposa de este codemandado, sólo se observan apreciaciones genéricas que no contradicen en modo alguno los razonamientos de la sentencia apelada y que en nada clarifican sobre su solvencia económica y el efectivo desplazamiento de fondos (fs.1428/1430vta.).

4. Concluyendo entonces el presente apartado, es menester resaltar que la falta de demostración de la **capacidad económica**



de los supuestos acreedores hipotecarios para hacer efectivos los respectivos mutuos, viene a sumarse a los otros indicios graves, precisos y concordantes examinados en el decurso de presente voto. Es por ello que ponderando el material probatorio allegado al proceso, **resulta indudable que los referidos préstamos fueron irreales y sólo formaron parte de un acuerdo simulatorio con el codemandado P., con la exclusiva finalidad de perjudicar a la aquí accionante** (arts.955, 956, 957 y ccs. del Cód. Civil).

En este orden de ideas, tanto la cancelación del usufructo vitalicio que estaba constituido a favor de la actora, como las tres hipotecas otorgadas a favor de G., M. y M., se encuentran afectadas por el **vicio de simulación**; correspondiendo declarar la **nulidad de esos actos jurídicos y de las escrituras donde se formalizaron**, tal como se decidió en la sentencia apelada (fs.1390vta. y 1391vta.), cuya confirmación propongo al acuerdo (arts.1045, 1046, 1048, 1050, 1052 y ccs. del Cód. Civil; arts.163 inciso 5, 375, 384, 474 y ccs. del Cód. Proc.).

VIII. Una última reflexión cabe hacer con respecto a las escrituras de protocolización de instrumentos privados agregadas a fs.81/86, cuya nulidad también se declaró en la sentencia apelada. Dichas escrituras son las siguientes: **1)** La primera de ellas es la **n° 663**, otorgada con fecha **6-6-2008**, donde se protocolizó un instrumento en el cual la actora autorizaba a su hijo a realizar gestiones para obtener un crédito de \$ 1.500.000, para comercializar hacienda, conteniendo también una



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



autorización para hipotecar y levantar el usufructo (fs.81/82); **2)** La segunda de ellas es la n° **337** de fecha **30-3-2009**, donde se protocolizó un instrumento de autorización para hipotecar y levantar el usufructo (fs.83/84); **3)** La tercera de ellas es la n° **1387** de fecha **29-10-2009**, donde se protocolizó un instrumento en el cual la actora reconoce y aprueba todo lo actuado por su hijo, conforme al poder por ella otorgado, dando por aprobada la rendición de cuentas realizada en esa fecha. Asimismo, la actora aprueba en forma expresa la constitución de hipoteca sobre el inmueble de calle Lamadrid n° 2670 de Olavarría, y presta conformidad para que el arrendamiento del campo cuyo usufructo le pertenecía hasta el día **14-10-2009**, fuera percibido a partir de ese momento por su hijo H. E. P., dueño absoluto de la nuda propiedad (fs.85/86).

Tal como puede apreciarse, las dos primeras escrituras datan de los días **6-6-2008** y **30-3-2009**, o sea que son muy anteriores a los actos jurídicos en cuestión, por lo que no son relevantes en orden a la temática que aquí interesa. Precisamente por esta circunstancia, en la sentencia apelada se evaluaron estas ratificaciones y se hizo hincapié en la última de ellas, por ser posterior a los actos jurídicos impugnados (fs.1390vta., apartado XI).

Efectivamente, la escritura n° 1387 fue labrada con fecha **29-10-2009**, mientras que los actos atacados por simulación datan de los días **16 y 22 de ese mismo mes de octubre de 2009**. Además, en esta



escritura n° 1387 consta una **aprobación por parte de la actora de todo lo actuado por su hijo**, en ejercicio del poder que le había conferido, **dando por aprobada la rendición de cuentas realizada por el apoderado en esa fecha**. Además, también figura una **aprobación de la constitución de hipoteca** sobre el inmueble de calle Lamadrid n° 2670 de Olavarría. Finalmente, en esta escritura aparece una **conformidad de la actora para que el arrendamiento del campo cuyo usufructo habría dejado de pertenecerle**, fuera percibido a partir de ese momento por su hijo H. E. P., dueño absoluto de la nuda propiedad (fs.85/86).

La juzgadora de la anterior instancia se preguntó cuál sería la finalidad de hacer protocolizar este acuerdo privado **con posterioridad a la revocación del poder que la actora le había conferido a su hijo** (fs.1390vta., *in fine*), en el marco de la **conflictiva situación familiar** por entonces planteada, que he descripto con detalle en el apartado V, punto 3, de este voto. Y la única explicación posible es que el codemandado P., a través de la protocolización de este instrumento privado, acometió un último intento de resguardar su reprochable accionar. Pero esta conducta - interpretada en su debida dimensión- produce el efecto inverso al que se propuso H. E. P., ya que no viene sino a corroborar la maniobra simulatoria que he tenido por acreditada con las diversas constancias de autos (art.384 del Cód. Proc.).



Cabe acotar, además, que en el marco de este proceso de simulación el nombrado codemandado no clarificó en modo alguno la situación económico-financiera de la explotación agropecuaria que él administraba, ni justificó la necesidad del importante endeudamiento que contrajo, siendo que era su deber hacerlo (ver apartado V, punto 2 del presente voto). A ello se suma que la **rendición de cuentas** supuestamente aprobada por la actora en el instrumento protocolizado en la escritura n° 1387, **no fue acompañada a las presentes actuaciones**, lo que resulta marcadamente sugestivo y conduce a presumir su inexistencia. Nos encontramos, en suma, ante un instrumento privado protocolizado que contiene **aprobaciones y conformidades absolutamente genéricas y desprovistas de todo respaldo probatorio**, que no presentan eficacia alguna porque, necesariamente, debieron haber estado respaldadas con la documentación contable o impositiva pertinente.

Desde otro ángulo, si con las constancias probatorias de autos ha quedado debidamente acreditado el carácter simulado de los actos jurídicos de cancelación del usufructo y de constitución de las hipotecas, **no es posible que mediante el instrumento privado protocolizado en la escritura n° 1387, se pretenda sanear la nulidad de aquéllos actos simulados**. Sabido es que la confirmación es un acto jurídico mediante el cual se expurga a otro acto jurídico inválido del vicio de que adolecía y en razón del cual era pasible de nulidad (art.1059 del Cód. Civil).



Pero la confirmación que se realiza en forma expresa se constituye por un acto formal con los requisitos exigidos por el art.1061 del mismo código, según el cual **el instrumento debe contener, bajo pena de nulidad, la substancia del acto que se quiere confirmar, el vicio de que adolecía y la manifestación de la intención de repararlo.** Y más aún, según el art.1062, la forma del instrumento de confirmación debe ser la misma y con las mismas solemnidades que estén exclusivamente establecidas para el acto que se confirma (conf. Llambías, Tratado de derecho civil, parte general, tomo II, págs.651, 652 y 653; Cifuentes, Negocio jurídico, págs.677 a 682). Tal como puede apreciarse, prontamente, en el instrumento privado en análisis no se han cumplido –ni en mínima medida- los recaudos legales exigibles para la confirmación de los actos jurídicos, conforme fue señalado en el pronunciamiento apelado (fs.1391, primer párrafo).

Aquí debe desestimarse, en forma expresa, uno de los agravios del codemandado P., quien al aludir a las ratificaciones que contendrían los instrumentos protocolizados, procura distinguir entre la suerte que tendría la **escritura de cancelación del usufructo** y la que les cabría a las **escrituras de constitución de las hipotecas** (fs.1440/1441). Pero esto en modo alguno es así, porque tanto la cancelación del usufructo como la constitución de las hipotecas conforman un todo que no es posible escindir. En efecto, **todo este conjunto de actos fue utilizado para estructurar la maniobra simulatoria que se ideó para perjudicar a la actora.** Por lo



demás, ninguna relevancia tiene lo manifestado por el apelante de que los préstamos hipotecarios habrían sido pagados por él (fs.1441), pues lo cierto y concluyente es que **esos actos fueron simulados y su inscripción registral permanece incólume al no haberse otorgado ningún instrumento de cancelación.**

Sólo resta puntualizar que no merece abordaje lo relativo a si se encontraba o no vigente el poder de administración y disposición con el cual el apoderado formalizó los actos jurídicos simulados. Lo importante es que se ha acreditado que estos actos se encuentran viciados por simulación, por lo que queda desplazada –por carecer de interés- la temática relativa a la vigencia o validez del poder que se utilizó para perfeccionarlos. Reitero, en la sentencia apelada cuya confirmación propongo al acuerdo, se declaró la nulidad de los actos jurídicos impugnados por el vicio de simulación, siendo esta cuestión la única relevante, por lo que carece de importancia lo atinente al poder utilizado para su instrumentación.

IX. Por todo lo expuesto, propicio la confirmación de la sentencia apelada de fs.1376/1392, en todo lo que decide y ha sido materia de agravios, debiendo imponerse las costas de alzada a los apelantes que han resultado vencidos en el trámite recursivo (art.68 del Cód. Proc.).

Así lo voto.



A la misma cuestión, los **Dres. Galdós y Longobardi**, por los mismos fundamentos, adhieren al voto que antecede, votando en igual sentido.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Doctor **Peralta Reyes**, dijo:

Atento a lo que resulta del tratamiento de la cuestión anterior, se resuelve: confirmar la sentencia apelada de fs.1376/1392, en todo lo que decide y ha sido materia de agravios, imponiéndose las costas de alzada a los apelantes que han resultado vencidos en el trámite recursivo (art.68 del Cód. Proc.). Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (art.31 del dec. ley 8.904/77).

Así lo voto.

A la misma cuestión, los **Dres. Galdós y Longobardi**, por los mismos fundamentos, adhieren al voto que antecede, votando en igual sentido.

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

S E N T E N C I A

Azul, 26 Junio de 2018. –

AUTOS Y VISTOS:



CONSIDERANDO:

Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts.266, 267 y concs. del C.P.C.C., **se resuelve:** confirmar la sentencia apelada de fs.1376/1392, en todo lo que decide y ha sido materia de agravios, imponiéndose las costas de alzada a los apelantes que han resultado vencidos en el trámite recursivo (art.68 del Cód. Proc.). Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (art.31 del dec. ley 8.904/77). **Regístrese, notifíquese** por Secretaría y **devuélvase** a su Juzgado de origen. **Firmado:** Dr. Jorge Mario Galdós - Presidente – Dra. María Inés Longobardi - Juez – Cám. Civ. y Com. Sala II - Dr. Víctor Mario Peralta Reyes – Juez – Cám. Civ. y Com. Sala II. Ante mí: Claudio Marcelo Camino – Secretario – Cám. Civ. y Com. Sala II.