

Simulación Compraventa Inmobiliaria Nulidad Del Acto Anomalías En El Boleto Suscripto

JURISPRUDENCIA

Simulación. Compraventa inmobiliaria. Nulidad del acto. Anomalías

en el boleto suscripto Se revoca el fallo recurrido, haciendo lugar a la demanda por simulación, nulidad de contrato y daños y perjuicios promovida, condenando a los demandados a restituir el inmueble objeto del litigio, al haberse constatado varias irregularidades en el boleto suscripto, que hacen presumir la existencia de un negocio simulado. En la ciudad de Dolores,

a los 13 días del mes de junio del año dos mil diecisiete, reunida la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial, en Acuerdo Ordinario, con el objeto de dictar sentencia en causa N° 95.657, caratulada: "BALLETO, CARLOS AGUSTIN Y OTROS C/ PIACQUADIO, ROLANDO ANTONIO Y OT. S/ SIMULACION", habiendo resultado del pertinente sorteo (arts. 263 del CPCC; 168 de la Constitución Provincial), que las Señoras Juezas debían votar según el siguiente orden: Doctoras María R. Dabadie y Silvana Regina Canale. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

CUESTIONES 1a. ¿Resulta ajustada a los hechos probados y al derecho invocado la sentencia de fs. 945/958 vta.? 2a. ¿Qué decisión corresponde tomar? **VOTACIÓN** A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE DIJO: I. En lo que resulta de interés a los efectos del tratamiento del recurso de apelación interpuesto (fs. 963), cabe señalar que el sentenciante de la primera instancia decide rechazar la pretensión incoada y dice "...En conclusión, si bien hay elementos de prueba que podríamos llevar a sospechar sobre la sinceridad de la fecha de realización del boleto de compraventa, los mismos no revisten la precisión y gravedad suficiente en el contexto que a los hechos les da la exposición civil realizada por la Sra. Urrutia.». esta es la frase que cierra la argumentación para desestimar la demanda (fs. 945/958). Expresa la parte actora los agravios que la sentencia de fecha 12 de agosto de 2016 le causa mediante el escrito de fs. 972/999; que mereció el responde del demandado Piacquadio, hoy la administradora provisoria de su sucesorio María Alejandra Annicchiarico a fs. 1002/1012. En tanto el co-demandado Castia ha guardado silencio (fs. 1014). A fs. 1016 como medida para mejor proveer fueron requeridos por este Tribunal los autos caratulados "URRUTIA, Norma Beatriz s/ SUCESIÓN AB INTESTATO», lo que posibilita tener esas actuaciones a la vista. La providencia de "autos para sentencia» (fs. 1014) procediéndose en forma posterior al sorteo que corresponde; suspendido a fs. 1016 el plazo para sentenciar reanudándose a fs. 1018 (11-04-2017), por lo que se encuentran en condiciones de ser juzgados (art. 263 CPCC). II. Vistos los agravios traídos por el letrado apoderado de los actores es posible decir que se duele de la valoración probatoria que ha realizado el iudex a quo e indica que en el tema debatido -simulación- tiene relevancia la prueba de presunciones. Agrega que la simulación alegada ha sido probada en debida forma, en tanto a su entender se ha acreditado que el boleto de compraventa cuestionado fue realizado luego de la muerte Norma Beatriz Urrutia y sin haberse pagado el precio (fs. 991). Se duele del valor que se ha dado a la documentación agregada por la demandada Piacquadio en tanto fue negada por su parte a fs. 316, realiza un análisis de la autorización de venta dada a la Inmobiliaria "Teyca» de Pinamar y haber abonado Urrutia las facturas de luz hasta el momento de su muerte. Asimismo lo hace por la ausencia de valoración de la prueba de testigos rendida en autos, con precisión de los dichos de los deponentes a favor de su posición. En párrafo aparte se refiere a las condiciones en que debió de haber sido realizado el pago del precio en virtud de la vigencia de la ley 23.345. El quejoso hace referencia a fs. 995 vta. a la oponibilidad del boleto de compraventa a terceros en tanto carece de fecha cierta, trae en su favor mi voto en la Causa n° 88.905. Agrega una lista de presunciones logradas en la causa entre las que se encuentran la ausencia de buena fe por parte de los accionados, la decisión tomada por la jueza del proceso sucesorio al rechazar el pedido de legítimo abono del supuesto comprador y la conducta procesal de este. Finaliza la extensa presentación solicitando se revoque la sentencia con admisión de su pretensión con imposición de costas. Por su parte la administradora del sucesorio del demandado Piacquadio al responder los agravios, principia por solicitar la deserción de la expresión de agravios por incumplimiento del art. 260 CPCC y señala que hay identidad entre lo dicho en el punto "II. Antecedentes» con los argumentos que fueron expuestos en la instancia anterior, que son reiterados en el punto "IV. AGRAVIOS». Agrega que se trata de una inorgánica recopilación de opiniones doctrinarias y su recepción jurisprudencial (fs. 1002 vta.). Sin perjuicio de ello, responde a los agravios, e indica que el juez de primer grado tuvo por acreditado que ninguno de los actores conoció a la existencia de la operación de venta y que ese desconocimiento fue consecuencia de la mala relación familiar que se acredita con la exposición civil al que señala como instrumento público no redarguido de falsedad, realizado por la señora Urrutia. Replica punto a punto los agravios de los quejosos y solicita se confirme la sentencia con costas. II. Deserción del recurso. En razón de que la administradora del sucesorio del demandado (fs. 1002 vta./1004 vta.) en la oportunidad de contestar los agravios de la accionante, solicitó la

declaración de deserción del recurso por imperio del art. 260 del CPCC; corresponde que me expida a su respecto (SCBA, Ac. C. 85.339, "Menéndez», sent. 19-09-07) ya que en caso de prosperar la pretensión cerrará el embate recursivo (SCBA, Ac. C. 92.588, "López», sent. 31-10-07). La expresión de agravios en estudio, si bien es excesivamente extensa y sabido es que la extensión no garantiza la calidad y efectividad de lo pretendido; es lo cierto que se la debe de valorar en cuanto al cumplimiento de la norma indicada con una visión amplia que garantice la tutela judicial efectiva. Leí-do el libelo en cuestión de fs. 929 párrafo "IV. Agravios" hasta fs. 999, resulta una muestra de la férrea actividad del letrado apoderado de Balleto y sus hijos, por revertir el decisorio recurrido, que cumple con la manda del legislador, pues constituye una crítica razonada y lógica de la sentencia apelada aunque reiteratoria de algunos conceptos y de cuestiones no pertinentes a la discusión de la litis. En mi opinión existen en la presentación razones suficientes para no hacerla pasible de la sanción de deserción. Sostengo que aquella pieza procesal ha superado el examen de suficiencia toda vez que hube de hacerlo con un criterio amplio de apreciación, que es el actualmente mantenido por la Suprema Corte de Justicia (CC0202 LP 97 133 RSD-244-2 S 26-9-2002; MORELLO, Augusto Mario, Los recursos extraordinarios y la eficacia del proceso, v, I, pág. 175 a 180; art. 260 CPCC). III. La cuestión. A fin de dejar centrada la cuestión que fue sometida al conocimiento del Juez de la instancia anterior, principio por señalar que en la demanda se accionó por "...simulación, nulidad de contrato y daños y perjuicios.... ..declárase simulado y nulo el boleto de compraventa celebrado entre los demandados en fecha falsa (07-07-2008) y respecto del inmueble ubicado en calle Retama 285 entre calle Argos y Avenida del Libertador de Pinamar,.... Como consecuencia de la simulación y nulidad del contrato, condénense a restituir el bien.... ..condénense a los accionados solidariamente a resarcir los daños y perjuicios....» (fs. 211 vta./212). De allí- que corresponda transitar la cuestión por dos andariveles; el primero tal como lo consideró el iudex a quo es el de la valoración probatoria a fin de conocer si la fecha en que se suscribió el boleto de compraventa se corresponde con la que consta en el mismo o resultó suscripto en otro momento o tal como lo afirman los accionantes que la venta nunca existió (fs. 213) y dio por resultado un negocio jurí-dico simulado que como tal deberá-a caer. El segundo, í-ntimamente vinculado con el anterior está configurado por el de la anticipación del ejercicio de las pautas de la apelación adhesiva, en referencia a la recomposición positiva de la litis; todo ello a fin de no violentar normas de raigambre constitucional como lo es el art. 18 de la Const. Nacional y la tutela judicial efectiva que alberga el art. 15 de la Const. Provincial (SCBA, causa 88.683, sent. del 12-XII-2007, voto JUEZ HITTERS). IV. Este Tribunal. La acción de simulación es acordada a cualquiera que tenga interés en esa declaración, se trate de un derecho subjetivo actual, y aún eventual, como en el caso en que el acto impugnado entrañe un peligro de hacer perder ese derecho o de no poder utilizar una facultad legal. En razón de que la acción bajo análisis es mere declarativa y se debe ceñir su procedencia a los casos de conflicto real o de litigio, aquel interés requiere un estado de cosas que sin la intervención del órgano jurisdiccional el actor sufriría un daño injusto, irreparable de otro modo (MOSSET ITURRASPE, Jorge; Negocios simulados,...., T. I, pág. 217 y sgts., ed. EDIAR, Buenos Aires, 1974). Continuando por el sendero trazado, he de revisar la sentencia en crisis a la luz de los arts. 955 a 960 del Cód. Civil en los que el codificador se refirió a la simulación en los actos jurí-dicos. La simulación exhibe dos zonas diferentes: una visible, el "negocio simulado», y otra oculta, "el acuerdo simulatorio». Si nos preguntamos cuál de las dos declaraciones es querida por las partes, la que corresponde al negocio simulado o la pertinente al acuerdo simulatorio, se ha de concluir que ambas son queridas, que no hay divergencia o contraste entre voluntad y declaración. El contraste entre lo real y lo aparente, entre el acuerdo simulatorio -que encierra la verdadera intención de las partes- y el negocio simulado, que es el resultado del procedimiento simulatorio -se lo considere un negocio jurí-dico autónomo "un mismo hecho» o integrando con éste un negocio complejo- origina una doble relación: la relación interna y la relación externa. Entre las partes simulantes prima o rige la valoración subjetiva, es el ámbito de las relaciones internas; mientras que frente a terceros -erga omnes- adviene la valoración o significado objetivo, es el área de las relaciones externas, representada por el negocio simulado -que nada tiene de real en la simulación absoluta y que oculta su verdadero carácter en la relativa-. Los terceros bien pueden atenerse al negocio simulado, siempre y cuando este no les perjudique; más cuando lo sufran perjuicio pueden invocar la circunstancia de la simulación (MOSSET ITURRASPE, Jorge; Negocios simulados, fraudulentos y fiduciarios, T. I, pág. 11 y sgts., ed. Rubinzal - Culzoni, Buenos Aires, 2008). En el caso que hoy me ocupa en que se trata de un boleto de compraventa celebrado por el mandatario de esposa y madre de los actores -Norberto Oscar Castia- y un tercero adquirente -Rolando Antonio Piacquadio-; se debe considerar que aquellos se encuentran equiparados a los acreedores en tanto están autorizados para impugnar las enajenaciones simuladas efectuadas, que pudieran afectar al cónyuge y/o a los herederos forzosos. Por su parte la promesa bilateral de compraventa o boleto realizada en instrumento privado (art. 1185 bis Cód. Civ.) autoriza a accionar por simulación, pues la causa puede tener identidad con la que se da en la compraventa definitiva. Ello así- pues en la costumbre inmobiliaria es usual la existencia de contratos sucesivos, que en este supuesto se iniciarí-an con la suscripción del boleto de compraventa. Con esta clave de bóveda no existe duda alguna que los actores en su condición de cónyuge e hijos con calidad de herederos forzosos de Norma Beatriz Urrutia, prima facie, de resultar el boleto de compraventa en

cuestión un acto simulado les ha de causar a aquellos un perjuicio cierto. V. Tratamiento de los agravios. Valor de la prueba producida. Ante la recomposición positiva de la litis que ha de ser el eje de este voto preopinante; también ha de serlo la manda del art. 384 del CPCC, en tanto no sólo sienta como estándar valorativo el de la sana crítica racional sino también la facultad del sentenciante de hacerlo con relación a aquellos medios de prueba que sean esenciales y decisivos para la decisión de la causa. No debe olvidarse que la materia bajo revisión en cuestión de valoración probatoria prima la de presunciones, pues los terceros no están alcanzados por la exigencia del art. 960 respecto del contradocumento; no obstante su escasez y debilidad, en el sendero de la prueba presuncional, en virtud de la importancia que este medio probatorio tiene la materia bajo revisión, he de precisar que las presunciones hominis o presunciones simples son un conjunto de razonamientos o argumentaciones mediante las cuales, a partir de hechos conocidos, se concluye afirmando otros desconocidos; no es un medio de prueba sensu stricto, sino más bien un procedimiento de prueba consistente en inferir, a partir de un hecho probado (indicio) y de una regla de expediente, la existencia de un hecho desconocido. El resultado de ese procedimiento, es un razonamiento enderezado a probar (indirectamente) la existencia de ciertos hechos, estas mal llamados presunciones se han presentado tradicionalmente como los elementos que soportan la convicción del juez en relación con esos hechos, identificado en el proceso civil con la sana crítica (GASCON ABELLAN, M., Los hechos en el derecho. Bases argumentales de la prueba., pag. 152, Ed. Marcial Pons, Madrid, 2004). En forma previa a ocuparme del mérito de cada medio de prueba, debe quedar establecido que la prueba instrumental que acompañara el accionado Piacquadio al contestar la demanda (fs. 229/295), fue negada en cuanto a su autenticidad y veracidad en su totalidad a fs. 316. Sumado a ello la accionada no produjo ninguna prueba en su favor para tratar de controvertir aquella negativa, puesto que se le desestimó su ofrecimiento por extemporáneo (fs. 899 último párrafo). Es por las razones indicadas que merece un análisis particular la Exposición Civil (fs. 259) que realizara el 13/03/2008 la señora Urrutia en la Sub Estación Policial de Ostende. Téngase en consideración que la decisión final del Dr. Val para desestimar la acción se funda en forma primordial en el valor de aquel instrumento (fs. 951 y vta. y 958 párrafo segundo) como así- que el demandado al contestar los agravios señala que el documento responde a la categoría de "instrumento público» por lo que goza de pleno valor probatorio. El instrumento de fs. 259 consiste en la manifestación externa de hechos personales (art. 913 Cód. Civ.) realizada por la señora Urrutia ante un oficial público con grado policial, cuya intervención le da el carácter de instrumento público, que sólo puede ser revertido en casos particulares. Se impone la redargución de falsedad del instrumento (art. 994 cód. cit.) cuando fue realizado con la intervención de todas las partes intervinientes en el hecho o acto jurí-dico y en consecuencia suscripto por aquellas. Distinta es la situación cuando se trata de un relato dictado por el interesado que poco prueba, menos aún cuando quien lo intenta hacer valer no ha sido el manifestante sino un tercero como es el caso de Piacquadio y admite prueba en contrario sin que se requiera su redargución (arts. 979 inc. 2 y 993 cód. cit.). La fe pública sólo hace a las cuestiones que el oficial público policial vio, oyó o pudieron suceder en su presencia y en el ejercicio de sus funciones. La intervención del oficial público no garantiza la verdad del contenido de la exposición, el instrumento en cuanto a los dichos del expositor tiene el carácter de instrumento privado y por lo tanto es necesario la producción de prueba en contrario para demostrar la veracidad alegada (arg. art. 1018 cód. cit.). En suma, entiendo que en modo alguno la "Exposición Civil» de fs. 259 puede tener el valor probatorio que le ha dado el Dr. Val, por lo que no configura ni siquiera un mínimo indicio de que la señora Urrutia se hubiera visto presionada por sus hijos y cónyuge para que vendiera sus propiedades. En cuanto al valor de la prueba testimonial he de disentir con el dado por el sentenciante de grado en tanto el testigo Salvo (fs. 783/784) de profesión herrero y zingero con domicilio en la ciudad de Gral. Madariaga, afirma haber sido vecino de Urrutia y haber tenido conocimiento de la relación de ésta con sus hijos a la que califica de normal y de trato frecuente. Además agrega que en razón de su oficio le fue pedido presupuesto para realizar trabajos en la propiedad objeto de la compraventa un tiempo antes de la muerte de la señora Urrutia en el año 2008, porque alquilaba el inmueble en el verano. En similar sentido declaró el testigo Mareco (fs. 787 y vta.) domiciliado también en Gral. Madariaga, de profesión técnico electricista quien afirmó haber ido en varias oportunidades con la señora Urrutia al inmueble de Retama y Libertador a realizar reparaciones en otoño o invierno para preparar la propiedad para alquilarla en el verano. Afirma que hizo trabajos en setiembre de 2008, porque en la casa había problemas eléctricos. Con relación a la testigo Giarruso (fs. 831/832) domiciliada en la ciudad de Pinamar con trato frecuente con la señora Urrutia, en tanto era amiga de su hermana (tercera pregunta) declaró que no tuvo conocimiento de que aquella hubiera tenido intenciones de vender la casa de calle Retama y Libertador de Pinamar, que la muerte fue sorpresiva y señala que ingresó luego de producida con la hija de Urrutia al inmueble y estaba intacto, retirando la hija algunos efectos personales (quinta ampliación). En cuanto a las repreguntas dejaron establecido que Urrutia vivía sola y su cónyuge en Mar del Plata, que no tuvo conocimiento de ninguna denuncia de abandono del hogar por parte de Balleto, que no sabía de la existencia de problemas familiares como así- tampoco de haber puesto en venta la propiedad en la inmobiliaria Teyca. El testimonio de fs. 833/834 prestado por Antonio Simonetti pone de resaltó que la propiedad en cuestión era alquilada por medio de la página web www.alquileresenlacosta.com.ar y que se enteró de la muerte de Urrutia por un mail que le envió el 14

de octubre Gustavo Cuello. Señala que Cuello y la hija de la señora Urrutia le solicitaron que diera de baja la publicidad como así- que con él solo se habló de alquilar el bien. A los fines de valorar los testimonios individualizados resulta relevante que cuando todos ellos se prestaron estuvo presente el letrado de la parte demandada quien pudo formular repreguntas, por lo tanto el principio de bilateralidad se encontró garantizado de modo pleno. Los testigos son todos contestes en que el bien era alquilado en la temporada estival por la señora Urrutia, por medio de una página web, y que con tiempo suficiente preparaba la casa para ese cometido. A ello se agrega que ninguno de los testigos tuvo conocimiento de que tuviera la nombrada intenciones de poner en venta la propiedad; más aún Salvo y Mareco afirman haber ido a ver el inmueble en el curso del año 2008 para hacer en él obras de conservación y reparaciones menores. En cuanto al testimonio prestado por Mariana Giarrusso que ha sido tomado por el Dr. Val como determinante a los fines de rechazar la pretensión, es lo cierto que sus dichos no aportan elementos que puedan llevarme a tener por probada la alegada férrea voluntad de venta que argumenta la accionada por parte de Urrutia, propietaria del cien por ciento del bien; como así- que los hoy accionantes -esposo e hijos- la hubieran presionado para hacerlo. Tampoco queda probada la mala relación denunciada entre madre e hijos; en tanto tampoco hay certeza de que el esposo hubiera hecho abandono del hogar conyugal y en el eventual caso de haber mediado la separación de hecho de los cónyuges sin voluntad de unirse ese hito no es argumento suficiente para desestimar la pretensión actoril y tener por válido el boleto de compraventa celebrado el 07/07/2008. En lo que al boleto de compraventa se refiere debo decir que advierto una serie de cuestiones que llaman la atención en forma poderosa por apartarse de los usos y costumbres inmobiliarios en forma diametral, y así- lo señala el recurrente en sus agravios. La compraventa se habrí-a realizado por la suma de U\$S 152.000,00 que aparece como un precio razonable para el tipo de construcción que dan cuenta la fotografi-as que acompañan el acta notarial de fs. 35/38 y la ciudad en que se encuentra ubicada. No resultan de igual entidad la entrega de la posesión en relación con la modalidad de pago del precio. En cuanto a la primera conforme los usos y costumbres de la zona, la entrega de la posesión en caso de que la compraventa haya sido instrumentada mediante boleto y mediado el pago de una parte importante del precio. En el caso que me ocupa la posesión conforme surge de la Cláusula tercera (fs. 154 vta.) del boleto habrí-a sido dada el dí-a en que se suscribió el instrumento referido. En ese mismo acto de acuerdo con la Cláusula quinta se entregó la suma de U\$S 3.200,00 en otras palabras se abonó sólo el 2,1% del precio total, una suma que puede ser calificada de irrisoria (arg. 1185 bis Cód. Civ.). Se debe tener en cuenta que de acuerdo con el contenido d el Acta Notarial de fecha 30/12/2008 (fs. 36) que goza de valor probatorio pues no ha sido redargí-4ida de falsedad y se ve reafirmada por los dichos de la testigo Giarrusso, el padre de Piacquadio al ser interrogado acerca desde cuándo se encontraba viviendo en la casa respondió "...que hace 15 dí-as que vive en la misma.», por lo que no encuentro coincidencia alguna entre la afirmación del comprador de que recibió la posesión en el momento de firmar el boleto (07 de julio de 2008) y los dichos de su padre el dí-a 31 de octubre de 2008, poco tiempo después de haberse producido el fallecimiento de la señora Urrutia el 13 de octubre de 2008. Es evidente que la posesión la retuvo la nombrada hasta el momento de su muerte y los familiares de Piacquadio ingresaron una vez producido su deceso por razones obvias, la propietaria madre y esposa de los actores no tuvo nunca conocimiento de la venta documentada en el boleto de fs. 154/156. En cuanto a la modalidad de pago del saldo de precio -ver Cláusula quinta (fs. 154 vta./156 vta.) me resulta incomprensible el hecho de que dí-a a dí-a el comprador pagarí-a al mandatario Castia mí-nimas sumas de dinero y este otorgara los recibos que lucen a fs. 138/153 cuyos originales obran en el proceso sucesorio ofrecido como prueba instrumental por los accionante que tengo a la vista. Es así- que el saldo deudor de U\$S 148.800,00 se abonarí-a a partir del dí-a 08/07/2008 hasta el 20/10/2008 en cincuenta (50) cuotas consecutivas de diferentes montos que van desde U\$S 1.000,00 a U\$S 3.250,00 la mayor, operándose el vencimiento de los pagos entre aquellas vallas temporales y cada dos o tres dí-as. Modalidad que como dije no se ajusta en forma alguna a los usos y costumbres inmobiliarias de la zona. Los referidos recibos de pago han sido negados en cuanto a su autenticidad en el juicio sucesorio y en este proceso; no habiéndose realizado la constatación caligráfica es lo cierto que a esa negativa ha de dársele en este voto el valor de presunción (art. 163 inc. 5 CPCC). Téngase en cuenta que quien habrí-a percibido el dinero fue el co-demandado Norberto Oscar Castia pues en su condición de mandatario de Urrutia de acuerdo con el contenido del mandato de administración y disposición general tení-a facultades para hacerlo. El nombrado no ha comparecido por sí- al proceso, sino por medio de la Defensa Pública ante la citación edictal por lo que esta conducta procesal habrá de ser considerada como un indicio más conducente a receptar la pretensión actora (arts. 145/146 CPCC). Es habitual en la costumbre local al concretar una operación de compraventa conferir fecha cierta al instrumento ya sea mediando el pago de la tributación fiscal (arts. 184 y sgts. Código Fiscal) o certificando las firmas de los celebrantes con intervención de un oficial público; llama la atención que en una operación de más U\$S 152.000,00 en la que como ya dije se entregó a cuenta de precio una mí-nima suma (U\$S 3.200,00) no se hubiere cumplido ningún acto a fin de otorgar mayor seguridad jurí-dica al contrato celebrado en instrumento privado (art. 1012 y concds. Cód. Civil). La colecta de presunciones que antecede por su gravedad, número, precisión y concordancia me llevan a sostener que el boleto de compraventa de fs. 154/156 cuyo original se encuentra en el

sucesorio de Urrutia, en modo alguno pudo haber sido celebrado en la temporalidad que en el instrumento se indica, o en el eventual caso de haberlo sido la señora Norma Beatriz Urrutia no habría tenido conocimiento de su celebración; se trata sin duda de un acto jurí-dico simulado entre el mandatario vendedor y el comprador, ambos demandados en este proceso, en claro perjuicio de los actores en su calidad de herederos legítimos de la propietaria y cónyuge superviviente. VI. Solución al caso. Por los argumentos dados y la valoración que se ha realizado de la prueba producida no tengo dudas que ha quedado acreditado por vía de prueba presuncional que el boleto de compraventa de fecha 07 de julio de 2008 celebrado entre los demandados en calidad de vendedor -Casia- y comprador -Piacquadio- es un acto jurí-dico simulado que debe ser declarado nulo. Por lo que el inmueble objeto de aquel consistente en un inmueble sito en la calle Retama 285 entre calle Argos y Avenida del Libertador de Pinamar debe ser restituida a los actores en el perentorio plazo de 20 días de consentida esta sentencia bajo apercibimiento de lanzamiento. Con relación al reclamo por daños y perjuicios formulado a fs. 220 vta. no cabe duda que el mismo debe ser receptado, en tanto ha quedado demostrado con el acta notarial de fs. 35/42 que el inmueble se encuentra ocupado por familiares del accionado Piacquadio desde el mes de octubre de 2008. Por lo que el rubro indemnizatorio ha de prosperar por la suma equivalente al alquiler de la propiedad en el período estival desde el correspondiente al del año 2008 hasta el que se encuentre cumplido al momento de la restitución del bien a los actores (arts. 955, 956 y conds. Cód. Civil). La cuantía para los años 2008 a 2013 inclusive se fija en la suma de \$ 200.500,00 conforme emana del dictamen de fs. 849/857. En tanto la suma correspondiente a los años siguientes será determinado por el perito martillero Ubaldo C. Aenlle en la etapa de ejecución de sentencia (arts. 1056, 1067, 1068 Cód. Civil; art. 500 CPCC).

VII. Costas. Las costas de ambas instancias se han de imponer a los demandados en su condición de vencido (art. 68 CPCC).

VOTO POR LA NEGATIVA. LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE DIJO: En razón de los argumentos dados, citas legales y jurisprudenciales, propongo al Acuerdo revocar la sentencia de fs. 945/958 vta.. Hacer lugar a la demanda que por simulación, nulidad de contrato y daños y perjuicios promovieron Carlos Agustín Balleto, María Florencia Siste Urrutia, Eduardo Salvador y Juan Agustín Balleto Urrutia contra Rolando Antonio Piacquadio -hoy su sucesión- y Norberto Oscar Castia. Declarar la nulidad por simulación del boleto de fecha 07 de julio de 2008 condenando a los demandados a restituir el inmueble sito en la calle Retama 285 entre calle Argos y Avenida del Libertador de Pinamar a los actores en el perentorio plazo de veinte (20) días de consentida esta sentencia bajo apercibimiento de lanzamiento. Receptar la pretensión de daños y perjuicios que se fija para los años 2008 a 2013 inclusive se fija en la suma de \$ 200.500,00 conforme emana del dictamen de fs. 849/857. En tanto la suma correspondiente a los años siguientes será determinada por el perito martillero Ubaldo C. Aenlle en la etapa de ejecución de sentencia. Las costas de esta instancia se imponen al demandado recurrente en su condición de vencido (arts. 17, 18 CN; 15, 168, 171 Const. Prov.; 913, 955 a 960, 979 inc. 2, 993, 994, 1012 y conds., 1018, 1056, 1067, 1068, 1185 bis Cód. Civil; 68, 260, 261, 145, 146, 163 inc. 5, 375, 384 CPCC; 184 y sgts. Cód. Fiscal). La regulación de los honorarios correspondientes a las tareas cumplidas en esta instancia se difieren para la oportunidad en que lo hayan sido las de la primera (art. 31 Dto. ley 8904/77).

ASI LO VOTO. LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. CON LO QUE TERMINÓ EL PRESENTE ACUERDO, DICTÁNDOSE LA SIGUIENTE SENTENCIA Por los fundamentos expuestos en el Acuerdo que antecede, los que se tienen aquí- por reproducidos, este Tribunal declara que no resulta ajustada a los hechos probados y al derecho invocado la sentencia de fs. 945/958. Hacer lugar a la demanda que por simulación, nulidad de contrato y daños y perjuicios promovieron Carlos Agustín Balleto, María Florencia Siste Urrutia, Eduardo Salvador y Juan Agustín Balleto Urrutia contra Rolando Antonio Piacquadio -hoy su sucesión- y Norberto Oscar Castia. Declarar la nulidad por simulación del boleto de fecha 07 de julio de 2008 condenando a los demandados a restituir el inmueble sito en la calle Retama 285 entre calle Argos y Avenida del Libertador de Pinamar a los actores en el perentorio plazo de veinte (20) días de consentida esta sentencia bajo apercibimiento de lanzamiento. Receptar la pretensión de daños y perjuicios que se fija para los años 2008 a 2013 inclusive se fija en la suma de \$ 200.500,00 conforme emana del dictamen de fs. 849/857. En tanto la suma correspondiente a los años siguientes será determinada por el perito martillero Ubaldo C. Aenlle en la etapa de ejecución de sentencia. Las costas de ambas instancias se imponen a los demandados en su condición de vencidos (arts. 17, 18 CN; 15, 168, 171 Const. Prov.; 913, 955 a 960, 979 inc. 2, 993, 994, 1012 y conds., 1018, 1056, 1067, 1068, 1185 bis Cód. Civil; 68, 260, 261, 145, 146, 163 inc. 5, 375, 384 CPCC; 184 y sgts. Cód. Fiscal). La regulación de los honorarios correspondientes a las tareas cumplidas en esta instancia se difieren para la oportunidad en que lo hayan sido las de la primera (art. 31 dto. ley 8904/77). Por ello: y demás fundamentos del precedente Acuerdo se revoca la sentencia de fs. 945/958 vta. Hacer lugar a la demanda que por simulación, nulidad de contrato y daños y perjuicios promovieron Carlos Agustín Balleto, María Florencia Siste Urrutia, Eduardo Salvador y Juan Agustín Balleto Urrutia contra Rolando Antonio Piacquadio -hoy su sucesión- y Norberto Oscar Castia. Declarar la nulidad por simulación del boleto de fecha 07 de julio de 2008 condenando a los demandados a restituir el inmueble sito en la calle Retama

285 entre calle Argos y Avenida del Libertador de Pinamar a los actores en el perentorio plazo de veinte (20) días de consentida esta sentencia bajo apercibimiento de lanzamiento. Receptar la pretensión de daños y perjuicios que se fija para los años 2008 a 2013 inclusive se fija en la suma de \$ 200.500,00 conforme emana del dictamen de fs. 849/857. En tanto la suma correspondiente a los años siguientes será determinada por el perito martillero Ubaldo C. Aenlle en la etapa de ejecución de sentencia. Las costas de ambas instancias se imponen a los demandados en su condición de vencidos (arts. 17, 18 CN; 15, 168, 171 Const. Prov.; 913, 955 a 960, 979 inc. 2, 993, 994, 1012 y concds., 1018, 1056, 1067, 1068, 1185 bis Cód. Civil; 68, 260, 261, 145, 146, 163 inc. 5, 375, 384 CPCC; 184 y sgts. Cód. Fiscal). La regulación de los honorarios correspondientes a las tareas cumplidas en esta instancia se difieren para la oportunidad en que lo hayan sido las de la primera (art. 31 dto. ley 8904/77). Regí-strese. Notifí-queste. Devuélvase. 022531E