

## SIMULACIÓN. PRUEBA ENTRE LAS PARTES. CONTRADOCUMENTO. COMPRAVENTA DE INMUEBLE. VENTA CON PACTO DE RETROVENTA. MANDATO. PRINCIPIOS GENERALES. JUECES. FACULTAD DE SUPLIR EL DERECHO OMITIDO O ERRÓNEAMENTE INVOCADO\*

### DOCTRINA:

- 1) *No es necesaria la presentación de contradocumento como prueba excluyente en la acción de simulación (art. 960, Cód. Civil), si existe confesión de la demandada, lo que autoriza a prescindir de aquél.*
- 2) *En el contrato de compraventa con pacto de retroventa que encubre un préstamo en dinero garantizado por una propiedad es insoslayable el examen de la validez del negocio oblicuo para determinar si encierra las condiciones esenciales para su existencia y validez, entre ellos, el consentimiento y la causa lícita para obligarse,*

*y si se han concluido como un resorte técnico para eludir normas imperativas, que sólo de ser lícito, será eficaz.*

- 3) *La venta con pacto de retroventa es nula por falta de consentimiento si las partes no la quisieron concluir como tal sino que condicionaron su perfeccionamiento al incumplimiento de la obligación garantizada, más aún si el acto cuyo cumplimiento se pretende asegurar es leonino o cierra cláusulas contrarias a la moral y a las buenas costumbres o no cumple con las solemnidades de la ley.*
- 4) *Si al acreedor hipotecario le está vedado apropiarse del inmueble*

\*Publicado en *La Ley* del 9/5/2000, fallo 100.209.

por el valor de la deuda –pues debe solicitar, en su caso, la venta de bien (art. 3165, Cód Civil)–, con mayor razón debe admitirse que si el crédito no lleva como accesorio una garantía de esa naturaleza sino que al tiempo de concertarse el mutuo se pactó la transferencia directa del bien a su patrimonio para el caso de incumplimiento, el acreedor no puede estar en mejores condiciones, pues los pactos de esta naturaleza están prohibidos por la ley (arts. 3222, 3224 y 3165, Cód. Civil), por lo que el acto no vale como venta, sino como préstamo.

- 5) Dado que el mandato se caracteriza porque a raíz de él la actividad cumplida por el mandatario será en representación directa del mandante, y el acto es considerado como hecho por éste (art. 1974, Cód. Civil), para que el negocio elaborado por el mandatario no resulte vinculante para el mandante, es menester que quienes contratan con el apoderado con

facultades suficientes conozcan las precisas instrucciones que aquél impartió, pues de lo contrario se encuentran amparados por el beneficio de la apariencia que se confiere a quien de buena fe obró tomando todos los recaudos exigibles a tal fin (arts. 1931, 1933 y 1934, Código Civil).

- 6) En la calificación de la acción y en la determinación del derecho aplicable el juez actúa con entera independencia, y no se halla constreñido por la acción de las partes, por lo que la calificación que aquéllas hayan dado al contrato no es obligatoria para el tribunal, el cual podrá prescindir de tal denominación si no se ajusta al contenido del acto, y dar a éste el emplazamiento contractual –regulado o atípico– que corresponde a su verdadera naturaleza (art. 1326, Código Civil).

Cámara Nacional Civil, Sala I, 09/12/1998. Autos: “Moldes, Osvaldo M. c. Bravo, Hilda R. y otros”.

2ª Instancia.– Buenos Aires, diciembre 9 de 1998.

¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

El doctor *Fermé* dijo:

Osvaldo M. Moldes promueve demanda de nulidad de los actos jurídicos que detalla, invocando los vicios de dolo, fraude y simulación contra Hilda Bravo, Jorge P. Fossati, Guillermo R. Lucero Funes (h.), Roberto P. Pistarini, Pat S. A., Fernando F. Salcedo y Elvira G. Echenique.

Relata que con ocasión del fallecimiento de su esposa, y a efectos de iniciar el juicio sucesorio de ésta, confirió poder judicial general al doctor Lucero Funes. Asimismo, y sin explicar los alcances, el mencionado letrado le requirió un poder de disposición amplio, aduciendo que era indispensable para realizar diversos trámites vinculados con los lotes incluidos en el juicio referido. Moldes, persona de escasa instrucción y que confiaba en su letrado, no vaciló en otorgarlo, haciendo incluir en aquél a su hijo –de igual nombre– circunstancia que ignoró hasta que se desencadenaron los hechos.

El 2 de febrero de 1984, continúa, se presentaron en el domicilio del actor

Horacio Latienda, junto con los demandados, Fossati y Bravo. Ésta última manifestó haber adquirido de Lucero Funes sus propiedades, y que había pagado por ellas \$a 540.000, relatando que la venta la había realizado Fossati en su representación, sobre la base de un poder irrevocable que le fuera otorgado por Guillermo R. Lucero Funes (h.) requiriendo, en consecuencia, la entrega de la posesión. Moldes, en esa ocasión, les manifestó que se trataba de un error, que no había vendido ninguna propiedad, que no había otorgado mandato en favor del hijo de su letrado y que no entregaría la posesión. Posteriormente, radicó denuncia ante la Sección Defraudaciones y Estafas de la Policía Federal, dando lugar a la causa N° 24.170 que tramitó por ante el Juzgado de Instrucción N° 11, Secretaría N° 133, a raíz de la cual tomó conocimiento de los pormenores de la operación realizada.

Afirma que al momento de celebrarse la escritura de venta, tanto Fossati como Bravo sabían perfectamente que su parte jamás había dado consentimiento para la realización de la venta, no obstante lo cual en la escritura afirmaron falsamente tener y transmitir la posesión, respectivamente.

En síntesis, y por los vicios reseñados, pide la nulidad del poder dado por Guillermo R. Lucero Funes (h.) a Jorge Fossati, del boleto de compraventa con pacto de retroventa suscripto por el primero en favor de Hilda Bravo y de la escritura de venta celebrada por Fossati, en representación de Moldes, también a favor de Hilda Bravo.

Al ampliar la demandada a fs. 23/28 explicita cuál es, a su criterio, la maniobra simulada. Ésta consistiría en la falsedad ideológica de la documentación suscripta –entre otras la afirmación de la pérdida del título de compra de Moldes para obtener el segundo testimonio de las propiedades–, la afirmación de haber recibido la posesión y la afirmación de la venta y la recepción del precio por Moldes, cuando se trataba en realidad de un mutuo que favoreció a Lucero Funes (h.).

A su turno los emplazados solicitan el rechazo de la demanda, e Hilda Bravo reconviene por entrega de la posesión de los bienes, en los términos que surgen del responde de fs. 52/66.

El *a quo* admitió la demanda, declarando la nulidad de la escritura pública celebrada el 2 de febrero de 1983 y rechazó la reconvención provocando con ello las quejas de fs. 381/384.

Liminarmente debe destacarse que en ningún momento los demandados desconocieron que la operación hubiera ocurrido como lo relata el actor. Son contestes en que el boleto de compraventa con pacto de retroventa suscripto por Lucero Funes (h.) en representación de Moldes garantizaba un mutuo celebrado por aquél por intermedio de Horacio Latienda, quien a su vez habría facilitado dinero obtenido de Pistarini –verdadero acreedor–, por ese entonces presidente de Pat S. A. En dicho acto, figuró como compradora Hilda Bravo, quien, a su vez, era empleada y apoderada de la codemandada Pat S. A. Tampoco es un hecho debatido la relación de Fossati –a quien Lucero Funes (h.) otorgó poder irrevocable para escriturar en el supuesto de incumplimiento de la obligación de pagar la suma de dinero debida– y el acreedor oculto.

Lo expuesto se traduce, en definitiva, en que ambas partes coinciden en que ha existido simulación. La operación de compraventa concertada encubrió un contrato de mutuo garantizado con los inmuebles del demandante. En lugar de acudir a la constitución de un gravamen real, las partes acordaron la transferencia directa de aquéllos al patrimonio del acreedor a través de una persona interpuesta, figura ésta que los accionados encuadran en el supuesto previsto en el art. 779 del Código Civil.

Empero, el actor enmarcó la acción en el campo de la simulación ilícita ubicándose en calidad de tercero perjudicado, encuadre jurídico que no es aplicable al caso. En efecto, Moldes reconoció que el 20 de julio de 1982 suscribió el poder general de administración y disposición a favor del doctor Lucero Funes a requerimiento de éste, quien justificó las razones de tal exigencia sin despertar ninguna sospecha en el actor, que por entonces confiaba plenamente en él, a punto tal que –según sus propios dichos– creyó innecesaria la lectura del poder y no prestó atención a la lectura de la escribana (conf. fs. 111, causa penal). Tampoco advirtió que en el mismo concedía idénticas atribuciones al hijo de su ex letrado, de igual nombre.

De dicho instrumento (agregado a fs. 3/8, causa penal) se desprende que Moldes facultó al demandado y a su padre para disponer, sin limitación alguna, de todos sus bienes muebles o inmuebles, títulos, créditos, etc. También los autorizó para que en su nombre constituyesen, cediesen o aceptasen toda clase de garantías personales o reales sobre inmuebles, a hacer donaciones gratuitas o remuneratorias, prestar o tomar prestadas sumas de dinero, garantizar vales, pagarés o cheques, gestionar préstamos, etc. Prácticamente los facultó para representarlo en cualquier gestión vinculada a su patrimonio sin restricciones. Por lo tanto, y por los efectos generados a raíz de la representación, no puede considerarse ajeno al acto jurídico celebrado, y sólo podría pretender su oponibilidad en caso de presentarse –claro está– los extremos de procedencia de ésta, pero que a mi modo de ver no se encuentran acreditados en el “*sub examine*”.

En efecto, es cierto que los apoderados se hallaban ligados a Moldes por los límites del contrato de mandato que estaba dirigido a facilitar la realización de aquellas diligencias tendientes a concluir la sucesión de la esposa de aquél. Empero, dicha circunstancia no implica “*per se*” que su parte deba ubicarse como extraño a la operación realizada y que lo autorice, sin más, a invocar la infidelidad cometida por el mandatario para obtener la invalidez de los actos celebrados por éste.

El mandato en sentido estricto se caracteriza porque a raíz de él la actividad cumplida por el mandatario será en representación directa de mandante, y el acto es considerado como hecho por ésta (art. 1974, Cód. Civil). Para que, por el contrario, el negocio celebrado por el mandatario no resulte vinculante para el mandante es menester que los que contratan con el apoderado con facultades suficientes conozcan las precisas instrucciones que aquél impartió, pues de lo contrario se encuentran amparados por el beneficio de la apariencia que, por razones de seguridad jurídica, se confiere a quien de buena fe obró

tomando todos los recaudos exigibles a tal fin (doctrina arts. 1931, 1933 y 1934, Cód. Civil; Piantoni, Mario, *Contratos Civiles*, t. 2, págs. 356/357; Spota, *Contratos*, t. VIII, pág. 15; López de Zavalía, Fernando, *Teoría de los Contratos, Parte especial*, t. 4, págs. 596 y sigtes.).

De ello se desprende que si el actor pretendía desligarse del negocio celebrado por los demandados debió demostrar concretamente que los que formaron parte del negocio conocían de antemano que el apoderado carecía de instrucciones para el acto que otorgaba y que, no obstante, accedieron sin escrúpulos a consumarlo. Ninguna prueba concreta se virtió en este sentido. El demandante –que en sede civil ha sido negligente en la producción de la prueba que ofreciera– cifró sus esperanzas en las constancias de la causa penal. En ésta las pruebas colectadas están enderezadas a demostrar la maniobra urdida por Lucero Funes (h.) que le valiera la condena penal por infracción al art. 173 inc. 7º del Código respectivo, según la modificación introducida por la ley 23077. Más aún, en dicho expediente manifestó Moldes que, en ocasión de presentarse en su propiedad, los emplazados le espetaron que “creían que él era un estafador como Lucero Funes”.

Podría argumentarse que Bravo y Fossati tomaron conocimiento de la extralimitación del mandato al concurrir al domicilio del demandante a tomar posesión de los bienes y advertir que éste con evidente inquietud y nerviosismo no estaba al tanto de lo ocurrido, expresándole que seguramente se trataba de un error pues no había vendido las propiedades (confs. fs. 1 y 374, causa penal). Pero lo cierto es que por ese entonces la operación había sido concertada sobre la base de un poder con amplias facultades concedido tiempo atrás de la realización de la maniobra delictiva, esto es, antes de que los restantes demandados en autos aparecieran en escena, llevándome a concluir al igual que el juez penal que, hasta ese momento, los demandados eran ajenos a la maniobra urdida por Lucero Funes y que desconfiaban también de la actitud adoptada por el actor.

También podría alegarse que el libramiento de los cheques contra la cuenta personal de Lucero Funes (h.) –que tuvo lugar en dos oportunidades– era indicativo de que el mutuo fue celebrado a título personal y que, por lo tanto, la garantía también revestía esa naturaleza. Pero tampoco este dato es concluyente, sino que frente a la amplitud del poder, sólo podría constituir un indicio que requiere ser corroborado con otros que no se han producido en la especie.

La representación otorgada en el apoderamiento era lo suficientemente extensa e idónea para generar en los terceros la certeza de que el mandatario se encontraba habilitado para concluir el acto en cuestión. De modo que, ante la ausencia de prueba en contrario, si existió intención de perjudicar ésta sólo es reprochable a Lucero Funes (h.), ya que no habría hecho partícipes a los restantes intervinientes de su voluntad defraudatoria.

Por lo tanto, no es en este aspecto de la relación que debe buscarse la causa de la invalidez de los actos jurídicos celebrados.

Es sabido que en la calificación de la acción y en la determinación del de-

recho aplicable el juez actúa con entera independencia, y no se halla constreñido por la acción de las partes. De allí que la calificación que aquéllas hayan dado al contrato no es obligatoria para el tribunal, el cual podrá prescindir de tal denominación si no se ajusta al contenido del acto y dar a éste el emplazamiento contractual –regulado o atípico– que corresponde a su verdadera naturaleza. Así resulta de la doctrina que informa el art. 1326 del Código Civil (conf. CNCiv., Sala D, 6/8/70, en *ED*, 36-331 –*La Ley*, 142-573-26.086-S–).

Partiendo de la premisa según la cual los actos realizados por el apoderado son atribuibles al mandante, a la que me referí precedentemente, debo señalar que, entre las partes, la finalidad de la acción de simulación puede tener sólo efecto declarativo o llevar consigo una pretensión controvertida entre ellas a causa de la divergencia entre el negocio simulado, ostensible, y la intención práctica de quienes lo celebraron. En tal caso, no se deduce la acción de simulación sólo para probar la existencia de ella, sino para evitar, para impedir, que una de las partes, prevaliéndose del negocio simulado y de los efectos que produce en virtud de su causa típica, lesione los intereses que compromete el negocio disimulado, cuando éste es, por supuesto, lícito (conf. Belluscio-Zannoni, *Código Civil...*, t. 4, pág. 406; Llambías, Jorge J., *Parte General*, t. II, pág. 526/527).

Es decir, en el caso, la acción de simulación tiende a establecer el modo de ser del negocio que se integra a través del acuerdo simulatorio, para definir, a través de la sentencia, una situación de falta de certeza acerca de la existencia o las modalidades del negocio oculto o disimulado y, en su caso, enervar la eficacia de la relación jurídica oculta si están dadas las condiciones para ello.

Omito referirme a la presentación del contradocumento como prueba excluyente (art. 960, Cód. Civil), pues existe confesión de la demandada que autoriza a prescindir de aquél (conf. Salas, Acdeel E., “Prueba de simulación entre las partes”, en *JA* 67-329 y sigtes.; Llambías, *Parte General*, t. II, pág. 529).

Existen divergencias doctrinarias en punto a la calificación del contrato de compraventa con pacto de retroventa que encubre un préstamo en dinero garantizado por una propiedad. Se trata de una modalidad excepcional que es mirada con desconfianza, pues es la forma típica de encubrir pactos con intereses usurarios (conf. Borda, *Contratos*, t. I, pág. 282; Salvat, Raymundo, *Fuentes de las obligaciones*, t. I, pág. 373). Algunos consideran que se trata de un negocio jurídico indirecto en sentido estricto (conf. Rivera, Julio César, “Las Reformas Civiles - Acción de simulación”, *ED*, 60-895; Mosset Iturraspe, op. cit., pág. 149; Ferrara, *La acción de simulación de los actos jurídicos*, págs. 116 y sigtes.). Para otros, en cambio, sería una simulación relativa que puede ser lícita o ilícita (conf. Belluscio-Zannoni, op. cit., pág. 958).

La cuestión es dudosa. Pero cualquiera fuere la corriente desde la cual se la analice es insoslayable el examen de la validez del negocio oblicuo. Esto es, despojado el negocio de su falsa vestidura, hay que examinar si encierra o no todas las condiciones esenciales para su existencia y validez, y de este examen depende el problema de su eficacia, pues debe indagarse si reúne o no todos los requisitos esenciales pertinentes, entre ellos, el consentimiento y la causa lícita-

ta para obligarse. También debe verificarse si se han concluido o no como un resorte técnico para eludir normas imperativas (conf. Cámara, op. cit., pág. 119; SC Buenos Aires, ED, 14.340). Sólo de ser lícito, será eficaz (conf. Ferrara, Francisco, *La simulación de los actos jurídicos*, págs. 232 y sigtes.; Belluscio-Zannoni, op. cit., pág. 416).

Al respecto se ha entendido que la venta con pacto de retroventa es nula por falta de consentimiento, pues las partes no la quisieron concluir como tal sino que condicionaron su perfeccionamiento al incumplimiento de la obligación garantizada (Cámara, op. cit., pág. 119; Llerena, *Conc. y comentarios del Código Civil argentino*, t. 5, pág. 86). Más aún si se advierte que el acto cuyo cumplimiento se pretende asegurar es leonino o encierra cláusulas contrarias a la moral y a las buenas costumbres o no cumple con las solemnidades de la ley.

Y aun cuando en el caso no se acreditó que la obligación llevara intereses usurarios o exorbitantes, la confesión de que se trata de un pacto de garantía en violación a lo dispuesto en los arts. 3165, 3222 y 3224 del Código Civil, descalifica la operación ostensible, pues falla el consentimiento como elemento esencial que impide juzgar como venta al contrato formado por las partes (arts. 1326 y 1137, Código Civil).

En efecto, cuando el inmueble es dado en garantía de un préstamo en dinero, aquello que realmente se pacta no es la posibilidad de recuperar la cosa previa restitución del precio, sino el cumplimiento del mutuo. De allí, las partes no quisieron la venta sujeta a la cláusula especial autorizada por el art. 1366 del Código Civil, sino sustituir la constitución de un gravamen real por un contrato pignoraticio. Y desde esta óptica, el boleto de compraventa –y aún la formalización de la escritura sin tradición– es insuficiente para generar en el acreedor una prerrogativa de esta naturaleza (conf. Cámara, op. cit., págs. 119 y 284). Pues, si al acreedor hipotecario le está vedado apropiarse del inmueble por el valor de la deuda –pues debe solicitar, en su caso, la venta del bien (art. 3165, Cód. Civil)–, con mayor razón debe admitirse que si el crédito no lleva como accesorio una garantía de esa naturaleza sino que al tiempo de concertarse el mutuo se pactó la transferencia directa del bien a su patrimonio para el caso de incumplimiento, el acreedor no puede estar en mejores condiciones, pues los pactos de esta naturaleza están prohibidos por la ley (conf. arts. 3222, 3224, 3165, Cód. Civil; Rezzónico, Luis M., *Estudio de los contratos*, t. I, pág. 375 y nota N° 80; Borda, Guillermo, *Contratos*, t. I, N° 327, págs. 282 y sigtes.). Por lo tanto, el acto no vale como venta, sino como préstamo (Llerena, op. cit., pág. 89).

También los demandados argumentan que la operación celebrada, contendría una promesa de pago a título de dación, que quedaría concluida con la tradición pues la escritura de venta ya ha sido otorgada. Pero esta afirmación no sólo es contradictoria con la función de garantía asignada al pacto por los propios apelantes sino con la esencia misma del instituto invocado.

En primer lugar, porque no existió tal intención de pagar o *animus* de cancelar la obligación con un objeto distinto del debido –producto de una con-

vención ulterior al vencimiento de la obligación— sino que el boleto, aun cuando fue celebrado luego de perfeccionarse el mutuo, fue otorgado en forma simultánea con el libramiento de los cheques emitidos en la segunda ocasión, que sustituían en sus efectos a los primeros cuyo pago había fracasado por falta de provisión de fondos y que sí habían sido librados en forma contemporánea con el otorgamiento del préstamo. De modo que la venta instrumentada en el boleto no era más que una garantía tendiente a asegurar el pago de los giros emitidos, y no pierde su función asegurativa por haber sido instrumentada luego de haberse perfeccionado el mutuo. Y en este contexto, la función asignada por las partes es ajena al concepto de la dación por entrega de bienes que establecen los arts. 779 y sigtes. del Código Civil.

Aun cuando por aplicación de lo dispuesto por los arts. 781 y 1325 del *Código Civil* esta figura se rige por las normas atinentes a la compraventa, entre ambas existen nítidas diferencias.

La primera es un medio de extinguir obligaciones, la segunda es un contrato fuente de obligaciones (conf. Llambías, *Código Civil Anotado*, t. III-A, pág. 374, com. art. 1325; Cazeaux-Trigo Represas, *Derecho de las Obligaciones*, t. 3, pág. 330; López de Zavalía, *Teoría de los contratos—Parte especial—* t. 1, pág. 21). Por otra parte, ya Pothier señalaba que la dación en pago tenía carácter real, advirtiendo que mientras la compraventa es un contrato consensual, porque se perfecciona con el consentimiento de las partes, la dación en pago sólo obtiene la plenitud de su eficacia por el efectivo cumplimiento (conf. Malbrán, Manuel E., “La dación en pago en cuanto al objeto”, *JA*, 1948-II-123 y sigtes.; Llambías, *Obligaciones*, t. III, pág. 14); lo que no ocurrió en el caso.

En este contexto, la acción del demandante, tendiente a desbaratar la apariencia generada para impedir que los contrarios pretendan valerse de aquélla y descubrir cuál es la función económica del acto realmente celebrado, es atendible, en tanto que el reclamo de la adquirente ficticia que por vía reconvenicional pretende asirse de la posesión del bien resulta inaceptable, ya que una vez que ha salido a la luz la naturaleza del acto oculto —frente al cual Bravo no puede considerarse un tercero de buena fe y a título oneroso— el ostensible queda desprovisto de efectos. Y al respecto cabe añadir que, en punto al rol que asumió en la operación la reconviniente Bravo, coincido con el *a quo* en que de las declaraciones rendidas en la causa penal, como así también del juicio que tramitó anteriormente entre las mismas partes caratulado “Pat S. A. c. Moldes, O. s/ cumplimiento de contrato”, y aun de las manifestaciones formuladas al contestar la demanda, surge la especial relación de Pat S. A., Pistarini, Latienda, Fossati y Bravo, de la cual se deduce con claridad que aquélla era sólo un eslabón más de la cadena tendiente a concretar la garantía, y que carece de un título autónomo que la autorice a resistir los efectos de la operatoria celebrada en los términos de los arts. 996 y 1051 del Código Civil.

En efecto, en la causa penal Latienda declaró haber facilitado a Lucero Funes (h.) una suma de dinero —\$a 507.000— que obtuvo de Pat S. A. por intermedio de su propietario Pistarini. Lucero Funes entregó a cambio varios cheques del Banco Financiero Argentino, los que fueron rechazados por falta de

provisión de fondos. A raíz de ello, comenzaron las tratativas para solucionar el problema, oportunidad en la cual aquél propuso “solucionar la deuda con propiedades ubicadas en la calle Álvarez Jonte...”; “al contar con el visto bueno de Pistarini, aceptó la propuesta con la alternativa de que iba a realizar un boleto de compraventa”. A tal fin, concurren a la escribanía Salcedo, donde la compradora “Hilda Raquel Bravo” lo hizo en nombre de Pistarini...” (conf. fs. 20/21, 123). Esta declaración es coincidente con la vertida a fs. 39 de los mismos autos por la propia reconviente quien, tras referir desempeñarse en calidad de empleada y apoderada de Pat S. A., cuyo propietario es Pistarini, aclaró que a fines del mes de enero de 1984, cumpliendo indicaciones de éste último, concurrió a la calle Álvarez Jonte, acompañando a Latienda, encontrándose allí con Fossati. En dicha oportunidad, fue atendida por Moldes, a quien Bravo le hizo saber que tomaría posesión de las tres viviendas “conforme lo indicado por su empleador.

El propio Pistarini, a fs. 37 –siempre de la causa penal– expresó haber aceptado la garantía ofrecida por Lucero Funes y toda vez que los cheques fueron rechazados envió a Hilda Bravo, de su confianza, a observar la propiedad”.

Ello demuestra que Hilda Bravo no es ajena al vínculo que ligó a Moldes –a través de su apoderado– con los demandados, razón por la cual la ineficacia del acto en cuya virtud demanda, la comprende.

De modo que, si mi voto es compartido, corresponderá confirmar la sentencia apelada, imponiendo las costas de alzada a los apelantes vencidos.

Por razones análogas a las expuestas los doctores *Borda y Ojea Quintana* adhirieron al voto que antecede.

Por lo que resulta de la votación sobre la que instruye el acuerdo que antecede, se resuelve: confirmar la sentencia apelada, imponiendo las costas de alzada a los apelantes. – *Eduardo L. Fermé*. – *Delfina M. Borda*. – *Julio M. Ojea Quintana*.