

alteran los porcentuales y la superficie cubierta que se previó en el reglamento de copropiedad y, cuando se autorizó su realización, no se corrigió dicha situación, desde el punto de vista formal, aquel debe abonar al resto de los propietarios un resarcimiento por los perjuicios patrimoniales provocados por tal circunstancia irregular^[1].

2. — Tratándose de la acción prevista en el artículo 15 de la Ley 13512, la legitimación activa estará determinada teniendo en consideración si la infracción que se denuncia concierne a una norma legal –o

del reglamento– o al uso abusivo de una unidad, siendo que, en el primer caso, cualquiera de los copropietarios está facultado para reclamar judicialmente su cesación, mientras que, en el segundo, solo lo estará el propietario damnificado.

Cuantificación del daño

El hecho dañoso: daños derivados de la propiedad horizontal.

Componentes del daño: daño patrimonial.

Daños varios: daño patrimonial: \$5.000.

* Citas legales del fallo 115690: Ley Nacional 13512 (*Anales de Legislación Argentina*, tomo VIII, p. 254).

Jurisprudencia vinculada

[1] Ver también, entre otros: CNCiv., Sala F, 19/3/2008, “Perotti, Nélica Isabel c/ Bermann, Susana María”, en *La Ley Online*, AR/JUR/1282/2008.

Contexto doctrinario del fallo

DÍAZ, Silvia A., “La responsabilidad civil en temas de propiedad horizontal”, en *Doctrina Judicial*, tomo 2007-I, p. 671

Simulación

No configuración: interposición de persona. Existencia.

- CNCiv., Sala K, 3/9/2010 - “N., F. c/ N., C. P. s/ simulación. Ordinario”. (Publicado en *El Derecho*, Buenos Aires, UCA, n° 12816, año XLIX, 18/8/2011, fallo 56973).

Puesto que en el caso no se ha alegado la complicidad del vendedor en la compra-venta del inmueble controvertido, ni se lo ha demandado a pesar de ser parte en

el acto cuya nulidad se pretende, es dable considerar que el de autos no constituye un supuesto de simulación, sino que la causa del derecho del actor a la adquisi-

ción del bien reside en la relación paralela entablada con el adquirente ostensible y no en el vicio de simulación del acto originario de transmisión del bien. En consecuencia, habiendo quedado acreditado que, al tiempo de la celebración del acto en cuestión, la accionada no contaba con dinero suficiente para la operación y

dado que de las pruebas aportadas surge claramente la existencia de una interposición de persona y la causa que la motivó, cabe concluir que la accionada debe ser condenada a volver al bien al patrimonio del actor, su verdadero titular, aunque encontrándose este ya fallecido, el mismo integrará su acervo sucesorio. R. C.

Simulación actuada*

Mariano Gagliardo

Los textos sobre el instituto que estas líneas tratan abundan en definiciones o desarrollos conceptuales, aspectos que no suelen suscitar mayores controversias. La cuestión deja de ser sencilla cuando, a la luz de los acontecimientos, entran en juego las interpretaciones, máxime si el centro de lo simulado se debate en un pleito.

A lo dicho se adicionan otros detalles que no son menores. En particular, en el caso considerado, la simulación se expandió a toda la familia del actor, quien, junto con una de sus hijas, *engañó* al resto del núcleo. La vinculación entre las partes permitió prescindir de un *contradocumento*, dato que fue aprovechado por la hija demandada. Fueron estas circunstancias las que motivaron que en la solución se debatiera entre la aplicación de *mandato oculto*, *interposición real de persona* e *interposición ficta de persona*, y, agregamos, *intestación de persona*.

¿A qué se deben las tantas aristas de un juicio que debió resultar sencillo? Ensayemos respuestas.

Descubrir los ribetes que conducen a declarar un acto como simulado no es una tarea simple, desde que estos negocios, por su naturaleza, se ejecutan de manera reservada, quedando las genuinas intenciones en el fuero íntimo de quienes concurren a celebrarlo. Además, siendo la simulación una mentira en acción, suele ser parte de los caracteres humanos y un elemento psicológico en la conformación de ciertas personalidades. De la misma manera que los demás rasgos psicológicos especiales,

* Publicado en *El Derecho*, Buenos Aires, UCA, n° 12816, año XLIX, 18/8/2011, p. 4.

la simulación puede ser predominante o secundaria en la personalidad: en el primer supuesto, se estará ante un tipo psicológico caracterizado por la simulación; en el segundo, ante un tipo mixto, en el que la simulación ejerce influencia subalterna sobre la conducta.

Para un profano, es difícil diagnosticar de manera rotunda el tipo psicológico del acto fallecido, no obstante lo cual sus antecedentes personales, trayectoria exteriorizada en la vida, causa eficiente y evolución del pleito, dan cuenta de que se trataba de una personalidad, cuanto menos, complicada. A ello debe agregarse algo que silenciaron su hija (accionada) y el mismo actor (fallecido), a saber: ¿qué trama secreta urdieron las partes? La respuesta nos reenvía a los interrogantes ya planteados.

La sentencia anotada refleja en su lectura el esfuerzo de la vocal Hernández para clarificar lo disimulado y dar así cuerpo a la veracidad.

Como toda mentira, la simulación constituye un fenómeno voluntario que consiste en la creación de una apariencia equívoca cuya auténtica verdad, es de este caso señalar, solo la sabrá la demandada vencida.

Sociedad

Constitución: sociedades de profesionales; profesionales en ciencias económicas. Sociedad anónima: constitución de sociedades anónimas; validez; interpretación de la Ley 20488; responsabilidad de los socios.

- CSJN, 30/11/2010 - "Inspección General de Justicia c/ Ghiano, Re y Asociados S. A.". (Publicado en *El Derecho*, Buenos Aires, UCA, 18/4/2011, nº 12732, año XLIX, 18/4/2011, fallo 56809).

1. — La libertad de asociación consagrada en el artículo 16 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa Rica), en el artículo

20 de la Declaración Universal de los Derechos del Hombre y en la propia Constitución Nacional –artículo 14– no reviste carácter absoluto, sino que se encuentra