

Compraventa Inmobiliaria Lesion Desproporcion De Las Prestaciones Reajuste Equitativo Obligaciones Expresadas En Dolares

JURISPRUDENCIA

Compraventa inmobiliaria. Lesión. Desproporción de las

prestaciones. Reajuste equitativo. Obligaciones expresadas en dólares Habiendo quedado firme la existencia del vicio de lesión en la compraventa de un inmueble rural, se procede a realizar el reajuste equitativo del contrato, utilizando la moneda dólar estadounidense como parámetro de medida para la cuantificación, tal fuese peticionado por la actora al tiempo de expresar sus agravios.

En la ciudad de Necochea, a los 13 días del mes de junio de dos mil diecisiete, reunida la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, en acuerdo ordinario a efectos de dictar sentencia en los autos caratulados: ?RAMOS, Mercedes, su Sucesión Ab-intestato c/MATEOS; Fidel y Otros s/Nulidad del Acto Jurídico? habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial de conformidad con la integración de fs. 2298, resultó del mismo que el orden de votación debía ser el siguiente: Sr. Juez Doctor Alfredo Pablo Noel y Sras. Juezas Doctoras Ana Clara Issin y Marcela Fabiana Almeida. El tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

CUESTIONES 1º.- ¿ Es justa la sentencia de fs. 2043/2052 en lo referente a la cuantificación del reajuste?. 2ª.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?. A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR NOEL DIJO:

I.- Delimitación del recurso Con fecha, 14 de Diciembre de 2016, la Suprema Corte de Justicia provincial resolvió hacer lugar parcialmente al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley y dejar sin efecto la nulidad decretada por esta alzada a fs. 2162/2197; manteniéndose lo decidido en primera instancia en cuanto al progreso del reajuste equitativo ofrecido por los demandados. Ordenando en consecuencia, que los autos vuelvan a esta instancia, a efectos de que con nueva integración se expida sobre los agravios relativos a la cuantificación de tal ajuste, que quedaron desplazados por la forma de decidir del fallo revocado (sentencia de fs. 2290/vta.). Siendo ello así y a fin de cumplir con la tarea encomendada por la Casación provincial, conviene efectuar un breve repaso de lo actuado en la causa, en lo que interesa para el tratamiento de la cuestión. II.- Antecedentes: 1.-Con fecha 18/08/2006, el apoderado de la Administradora designada en la Sucesión de Mercedes Ramos, demandó por Nulidad del Acto Jurídico a los Sres. Fidel Mateos y Walter Hugo Mateos por vicio de lesión, en relación a la adquisición por éstos de una fracción de campo de una superficie de 54 hectáreas y 9 áreas, noventa y siete centiáreas 7.750 decímetros cuadrados, con sus inmuebles y mejoras. Solicitando por consiguiente la anulación del boleto de compraventa y boleto de permuta suscripto entre Mercedes Ramos y Fidel Mateos el día 9 de agosto del año 2002, la certificación notarial de firmas, la escritura pública de permuta N° 225 y la escritura pública de donación N° 175 realizada por el adquirente en favor de su hijo. Peticionó además el cobro por los daños y perjuicios en la suma de pesos ciento veinticinco mil quinientos cincuenta (\$ 125.550.-). Asimismo y por los instrumentos públicos indicados, accionó por redargución de falsedad contra escribana interviniente Stella Maris Álvarez (ver fs. 146/204). Impuesto el trámite ordinario y corrido el traslado de la demanda, los accionados se oponen al progreso de la acción negando particularmente los hechos expuestos en cuanto a la existencia de lesión en el acto jurídico y negaron la existencia de alguna clase de aprovechamiento de la vendedora o que hayan actuado con mala fe en la negociación o firma de los contratos atacados. En subsidio ofrece el reajuste del precio en los términos del art. 954 in fine del Código Civil (v. f. 319vta./322). 2.- Producida y sustanciada la prueba ofrecida, el juez de grado con fecha 01/11/2013 resolvió hacer lugar a la demanda condenando a los accionados -Fidel Mateos y Walter Mateos- a abonar en concepto de ?reajuste? a la actora la suma de pesos doscientos ochenta y seis mil doscientos ochenta (\$ 286.280.-), con más los intereses calculados a tasa pasiva desde la fecha de mora fijada el 09/08/2002 (f. 2054). Asimismo rechaza la demanda instaurada contra la Escribana Stella Maris Álvarez e impone las costas del juicio a la demandada vencida por la demanda que prospera y por su orden respecto de la demanda rechazada (v. f. 2043/2052). 3.- Interpuestos y fundados los recursos de apelación por ambas partes (v. fs. 2091/2123 y 2124/2133), con fecha 03/12/2014 la Cámara de Apelaciones Civil y Comercial local revocó la sentencia de grado e hizo lugar a la demanda instaurada, anulando el negocio jurídico celebrado entre las partes con fecha 6 de diciembre de 2002, instrumentado mediante escritura pública doscientos veinticinco, dejándose sin efecto la inscripción de dicho acto ante el Registro de la Propiedad Inmueble; y, asimismo, en función de lo dispuesto en el art. 1051 del Código Civil, anuló la donación efectuada con fecha 29/08/2003 con reserva de usufructo instrumentada bajo escritura pública N° 175; con costas de ambas instancias a los demandados vencidos. Además ordenó a las partes, en el término de 30 días, restituirse mutuamente el inmueble -nomenclatura catastral Circ. XIII, Secc. C, Chacra 296-a, partida inmobiliaria 061-11.019, inscripto el dominio en la matrícula N° 12.440 del partido de Lobería- y el precio abonado que asciende a la suma de PESOS SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA CON 70/100 (\$ 79.750,70.-); condenando a Fidel Mateos por

los daños y perjuicios reclamados a abonar a la actora en el plazo de diez días la suma de PESOS CIENTO VEINTICINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA (\$ 125.550.-), con más los intereses calculados según la tasa pasiva, imponiéndose las costas a los codemandados. Asimismo se rechaza la demanda por redargución de falsedad y daños y perjuicios promovida contra la escribana Stella Maris Álvarez, imponiendo las costas en ambas instancias por su intervención en autos al codemandado Fidel Mateos (v. fs. 2162/2197).

III.- La Cuantificación del Reajuste resuelta en la sentencia de primera instancia y los agravios Es necesario destacar a esta altura de la reseña de los antecedentes, que llega firme a esta instancia la existencia del vicio de lesión en relación al negocio jurídico celebrado entre las partes y específicamente la desproporción de las prestaciones en mérito a la prueba obrante en autos, lo que fue valorado, por el juez de grado, por la alzada en su anterior integración y por la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires. En este marco se habrán de individualizar los fundamentos de la sentencia de grado en los que fundó el monto de la condena y los agravios de las partes.

1.- El reajuste contenido en la sentencia: 1.1.- En relación a la desproporción de las prestaciones, el juez de grado previo considerar el valor probatorio del dictamen pericial, expresó que de acuerdo a lo dictaminado por el perito martillero tasador a fs. 1328/1338 y sus explicaciones de fs. 1362/1365 surge evidente que el precio convenido en los instrumentos celebrados el día 9 de agosto de 2002 importan una notable desproporción. Ello así en tanto la compraventa del inmueble se formalizó por la suma de \$ 109.000.-, es decir a razón de \$ 1.981,81 por hectárea. Y conforme surge de la pericia de tasación -cuya impugnación no merece ser atendida porque el informe luce serio y fundado, con la pertinente descripción del bien a tasar y el criterio de valuación, siendo sus determinaciones motivadas- el valor promedio por hectárea al mes de agosto de 2002 era de entre U\$S 1.800.- y U\$S 2.000.-, (valor que coincide con los publicados por el Diario La Nación para campos de Lobería, Mar del Plata y Miramar -ver fs. 954/956-) lo cual implicaba una suma total a esa fecha de U\$S 108.000. Teniendo en cuenta que la cotización de la moneda norteamericana a la fecha de celebración del boleto (prueba informativa de fs. 523) ascendía a \$ 3,58/\$3,66 por cada dólar, el valor del inmueble era de aprox. \$ 395.280? Continúa valorando el resto de los elementos probatorios y así considera que el precio convenido se muestra a todas luces desajustado al valor que se pagaba en la zona por campos de similares características (ver testimoniales de fs. 1215/1216 y 1221/1222, e informativa de fs. 523). El valor total consignado en el boleto resultó ser aproximadamente un 30% menor al valor real del inmueble y efectivamente pagado por el codemandado Mateos. Se advierte claramente así una desproporción notable y evidente entre ambos valores. Demás está decir que la desproporción se mantenía a la fecha de promoción de la demanda a tenor de la misma prueba pericial rendida.- Se suma a ello el informe del ingeniero agrónomo de fs. 1249/1252, cuya impugnación debe ser desestimada en tanto la fuerza probatoria del mismo es de apreciación exclusiva del juzgador, quien "teniendo en consideración su contenido, los principios en que se funde, los puntos de pericia sometidos a respuesta por el experto y la concordancia de su aplicación con las reglas de la sana crítica, y demás pruebas y elementos de convicción que la causa establezca, tomará su propia convicción, adjudicándole el valor que estime apropiado para la resolución de la litis" (SCBA, D.J.B.A., vol. p. 433, 457 y 513; CC0001 SM, 52581 RSD-31-6 S 7-3-2006), en el cual se advierte de las excelentes condiciones del campo.-? Luego de considerar con sustento en la pericia contable de fs. 1283/1289, que la forma de pago convenida en cuotas y sin intereses otorgó amplias ventajas al comprador y que más allá del valor objetivo del inmueble, señaló que es evidente que existió una desproporción notable entre las prestaciones, la que no se justifica por el hecho puesto de relieve por los codemandados Mateos de que se calculó para establecer el precio los gastos en que debieron incurrir como parte del precio?.

1.2.- Agrega que hay que tener en cuenta que -llamativamente- el valor del campo fue convenido en pesos, resultando liso dejar de lado la cuantificación en moneda norteamericana de la hectárea de campo, pues es la unidad de valor que se utiliza habitualmente en razón de tener una característica de moneda estable en cuanto a valor, a diferencia de la moneda nacional que se ha visto sujeta a múltiples vaivenes. Ello conllevó mayor desproporción.- Por lo demás, puestos a analizar la ecuación beneficio-sacrificio entre el precio pagado por la compraventa de \$ 109.000.- y el valor actual del inmueble, que ronda los \$ 3.500.000.- aprox., luce aún más manifiesto y exagerado el desequilibrio, ya que la diferencia de valores comprometidos no parece encontrar adecuada justificación?.

1.3 - Finalmente concluye que en mérito a la tasación efectuada a fs. 1328/1338, teniendo en cuenta la moneda pactada en origen, a los fines de recomponer el equilibrio de las prestaciones a través del reajuste equitativo del precio, teniendo en cuenta que el Sr. Fidel Mateos debió abonar por el inmueble la suma de \$ 395.280 y sólo pago \$ 109.000.- deberá abonar en esta instancia la diferencia que asciende a la suma de pesos doscientos ochenta y seis mil doscientos ochenta (\$ 286.280.-). A dicha suma deberá adicionarse la tasa pasiva -plazo fijo a treinta días en pesos- del Banco de la Provincia de Buenos. La misma deberá ser abonada una vez firme la sentencia y bajo apercibimiento de declarar nulos los actos jurídicos atacados por lesión?.

2.- Los agravios 2.1. Respecto a este tópico, la parte actora remarcando lo evidente de la ventaja patrimonial que subyace en el contrato atacado, hace hincapié en que lo resuelto en la instancia de grado se desentiende del resultado económico que acarrea (v. f. 2100vta.). Explica que aun progresando la demanda interpuesta se origina un despojo? en favor de los demandados debido a la distancia económica que hay entre el fallo de grado y la declaración de nulidad. Afirma que -al momento de plantearse el

agravio- el inmueble en cuestión tenía un valor real de mercado U\$S 540.000 (en razón de U\$S 10.000 la hectárea) agregando que los frutos dejados de percibir por la parte actora desde agosto de 2002 hasta febrero del año 2014, calculando un arrendamiento de U\$S 250 por hectárea, durante los doce años, arroja una cantidad total de U\$S 194.400 sin contabilizar los daños e intereses compensatorios; concluyendo que la nulidad implica el ingreso de una suma no inferior a U\$S 734.400, descontando el importe percibido asciende a la suma de U\$S 718.766 (v. f. 2101 y vta.). Luego justifica que tal cuantificación se practique en dólares pues dicha moneda es la utilizada en la realidad del mercado para la cotización de los bienes en juego y tilda de insignificante la suma dispuesta en la instancia de grado siendo ello una prueba elocuente de que la sentencia de grado se desentiende del resultado económico de esta causa y que, en definitiva, la accionante no ha ganado nada pues el valor de condena supone sólo el arrendamiento por dos años de la facción de campo (v. f. 2102). Así y como segundo agravio cuestiona el monto y la moneda prevista por el fallo de grado para recomponer el equilibrio de las prestaciones del negocio jurídico. Allí la apelante explica que lo realmente abonado por el Sr. Mateos fue la suma de \$ 79.750,70 y que, dado que la venta fue a plazo y sin intereses, deben detrarse al monto nominal una tasa de interés promedio -a valores de mercado- hace un monto efectivamente abonado de \$ 57.220,61; y esto es así porque los campos no se venden a estos plazos y mucho menos sin interés (f. 2107). En esa senda alega que si el precio de la operación era \$ 395.389 y efectivamente se abonaron \$ 57.220,61, el precio realmente abonado fue sólo el 14,47% del valor del bien. O sea, que el campo se pagó un 85,53% menos que su valor real y no el 30% como dice V.S. (f. 2107vta.). Conjuga con ello que el valor del campo ronda los \$ 3.500.000, suma que comparada con la efectivamente abonada por la parte demandada, representan un 1,63% del valor del inmueble. Luego agrega que dicho valor corresponde al mes de noviembre de 2011 cuando el dólar valía (1 U\$S = a \$ 4,30) y hoy pos devaluación, el dólar cotiza a \$ 8,40 por cada dólar permitiendo que la suma antes indicada se duplicara llegando a los \$ 7.000.000.- Afirma que si la propia de sentencia de grado admite que los campos se cotizan en dólares y se venden en dicha moneda, para hacer el reajuste de dichas prestaciones de una manera equitativa debe continuarse con dicha cotización, es decir que si efectivamente se abonaron \$ 57.220,61 tomando la cotización del dólar a la fecha del negocio de \$ 3,66 tenemos que los dólares abonados efectivamente eran tanto U\$S 15.634 y si el campo según la cotización del experto era U\$S 108.000, la diferencia a abonar para restablecer la equivalencia de contraprestaciones es la suma U\$S 92.366; pero traducida dicha suma a la cotización del dólar oficial al momento de la interposición del recurso arroja un importe de \$ 775.874,40 aunque si se tomara la cotización del mercado marginal, la misma cantidad de dólares asciende a \$ 1.330.070 (f. 2108vta.). Esgrime que de cotizarse en pesos el desequilibrio cada día será mayor, y no se habrá saneado el contrato ni se habrán equilibrado las contraprestaciones, todo lo contrario, día a día que pase se irá licuando el dinero a percibir por mi mandante, razón por la cual afirmamos que si bien el monto a fallar es importante, mucho más lo es la moneda de pago que debe ser dólar billete (f. 2109). En resumen, la actora concluye que el fenómeno de la devaluación y la constante pérdida del valor de nuestro signo monetario es público y notorio, por lo que los efectos de la inflación carcomen cotidianamente el poder adquisitivo de nuestra moneda nacional elevando la desproporción y el desequilibrio entre las prestaciones antes indicadas (f. 2109vta.). Finalmente se agravia por la tasa de interés fijada, solicitando por los fundamentos que expone que se establezca la tasa activa. 2.2.- Por su parte, los demandados Fidel y Walter Mateos, mediante apoderado atacan la conclusión de grado en cuanto estima que "...el precio convenido se muestra a todas luces desajustado al valor que se pagaba en la zona por campos" indicando que la tasación efectuada por el perito martillero a fs. 1328/1338 carece de un solo elemento objetivo que los respalde, tales como publicaciones especializadas, operaciones de venta efectuadas o avisos clasificados correspondientes a esa época (f. 2125) asegurando que el perito formula una apreciación de valores absolutamente subjetiva sin otro fundamento que su sola opinión arribando a una conclusión que resulta desvirtuada por otros medios de prueba obrantes en la causa. Luego asevera que el perito en ningún momento hace referencia a sus libros siendo que según su actividad, y conforme la ley 10.973, tiene la obligación de llevar libros de comercio en debida forma adoleciendo el informe pericial de todos los recaudos exigidos para ser una tasación; y distinguiendo entre tasaciones y simples estimaciones arguye que la falta de valores objetivos respaldados por libros así como la ausencia de comparación con valores analizados en detalle de acuerdo con reglas técnicas, y ello hace que la pericia no pueda considerarse una tasación sino una simple estimación que no puede ser tenida en cuenta. Agrega respecto a los demás elementos de prueba que se ha valorado incorrectamente el recorte periodístico de f. 935 pues tales informaciones se refieren a campos costeros y no al de autos que se ubica a más de 40 km. del Océano Atlántico y describe minuciosamente los distintos informes sobre la fluctuación de valor del trigo y su evolución, sobre la evolución del precio del dólar y la oscilación de las tasas de interés de los cupones Procampo y la tasa de interés del descubierto demostrando la situación del sector agropecuario. Asimismo, relata las declaraciones de los Sres. Riaño y Cachón quienes efectuaron operación de compra-venta similares a la cuestionada, concluyendo que de los informes obrantes a fs. 1406vta., 1645, 1687, 1747, 1693/1695, y 1831/1886 donde surgen en forma indubitable el valor de los campos en 2002, el promedio de dichos valores es inferior al precio acordado por mis mandantes y a la Sra. Mercedes Ramos para fracciones de similares características (f. 2129vta.).

Asegura que de f. 1406 surge que la hectárea cotizaba U\$S 538 y a fs. 1831/1886 la hectárea se vendió a U\$S 551,70 en una operación que intervinieron todos los herederos. De los informes de la Municipalidad de Lobería -fs. 1687/1747- surgen valores, en su mayoría inferiores al de la contratación de autos. Seguidamente señala informes de las dos Escribanías de Lobería de donde surgen los precios por hectárea de las distintas operaciones realizadas, luego califica de incorrecta y ligera la valoración de los testimonios de De Balsi y Jauregui. Descalifica al primer testimonio sosteniendo que resulta contradictorio y sin fundamento asegurando que el declarante no conoce la fracción de campo, mientras el Sr. Jáuregui -según el apelante- admite que no lleva libros o registros y no realizó tasación alguna en el año 2002 y sólo intervino en la confección de la cédula catastral (f. 2130vta.). Se agravia del apercibimiento impuesto por el sentenciante en cuanto establece que el monto de condena deberá abonarse dentro de los 10 días bajo apercibimiento de tener por nulos los actos cuestionados, ya que no se encuentra fundada en derecho y ello rompe el esquema previsto por el artículo 954 del C.C. Sobre este punto expresa que ¿la fórmula elegida por el a quo es totalmente disvaliosa, de optar por el apercibimiento de nulidad, el plazo debe ser prolongado, de lo contrario si el plazo es breve, la condena (hipotéticamente) debería ser sin apercibimiento de nulidad y si con apercibimiento de ejecución.? Más tarde cuestiona el apercibimiento dispuesto entendiéndolo improcedente, sin fundamento y calificando de exiguo el plazo previsto para el cumplimiento del reajuste frustrando de ese modo la posibilidad de cumplimiento (f. 2132). Seguidamente ambas partes rebaten los argumentos expuestos por el contrario (v. fs. 2138/2156 y fs. 2157/2160).

IV.- La decisión 1.- En mérito a como ha quedado planteada la cuestión y en el ámbito de delimitación del recurso, a fin de enmarcar mi ponencia al acuerdo, es conveniente realizar dos aclaraciones, en cuanto a la aplicación de la ley en el tiempo y la segunda referida al tipo de moneda en que propiciaré efectuar el ajuste.

1.1. Teniendo presente las fechas en que se suscribieron tanto el boleto de compra venta como la escritura traslativa de dominio resulta aplicable el art. 954 del Código Civil. Ello así, pues si la norma que regula el instituto de la lesión hace referencia a elementos básicos para la constitución de una "situación jurídica" no a sus consecuencias, sabido es que la constitución o modificación de situaciones jurídicas debe regirse por las leyes vigentes en ese momento, por lo que la controversia debe subsumirse, atento a la fecha en que se perfeccionó el contrato, bajo las previsiones del artículo 954 del C.C., habiendo sido éste el marco jurídico que orientó el pronunciamiento de la instancia de grado, de esta alzada en su anterior integración y por la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires al tiempo de resolver el recurso extraordinario. (art. 3 del C.C. y 7 del CCyC; ver Kemelmajer de Carlucci, Aída ¿La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones jurídicas existentes?, pág. 29, Rubinzal, Sta. Fe, 2015).

1.2.- Circumscriba la norma aplicable, adelanto que propiciaré al acuerdo la utilización de la moneda dólar estadounidense como parámetro de medida para la cuantificación del reajuste, tal fuese peticionado por la actora al tiempo de expresar sus agravios y que sobre el particular no mereció réplica por la contraria. Sobre el particular ha de mencionarse que los contratantes, quienes se presentaron como agricultores ganaderos (v. f. 106), pactaron originalmente el precio de fracción de campo a transferir en ¿...doscientos dieciocho mil kilos de trigo? (218.000.kg.) (v. f. 115vta. pto. II) siendo evidente que, más allá de la equivalencia que en aquél momento se plasmó y que dicha cantidad de cereales suponía la suma de \$ 109.000, lo cierto es que tal estipulación no importó la fijación de una suma sino una remisión a una ¿unidad de medida? a fin de cuantificar el precio de pago resultante del contrato -art. 1349 del C.C.- (conf. López de Zavalía F. en ¿Teoría de los Contratos?, T 2, Parte especial (1), Edic. Zavalía, pág. 79 y 85, año 1991). Prueba de lo expuesto es la previsión de los propios contratantes quienes acordaron que las cuotas se saldarían mediante la entrega de trigo en una Barraca de Cereales local de Lobería para que la vendedora prosiga con la comercialización de dicho cereal (v. fs. 96vta. y 109). Siendo ello así y tratándose el inmueble vendido de un campo destinado esencialmente a la producción agropecuaria, resulta evidente que los contratantes tuvieron en miras a la hora de estipular el precio de la operación, el desarrollo de dicha actividad; teniéndose presente que en este tipo de comercialización -como informa un reconocido acopiador de la zona- se utiliza la moneda americana ¿...porque los cereales y oleaginosas se cotizan usualmente en dólares, dado que se trata de bienes transables internacionalmente? (v. informe a f. 1077). Ello surge no sólo de la experiencia -nutriente de la sana crítica- sino de los propios precios en que se cotizan las ventas de campos (ver f. 1336, pto. 4, e informes de fs. 1765 y 1816/1818), los arrendamientos agrarios (v. fs. 87, 90/91, y 92 entre otros) y que fueran admitidos por los propios demandados (v. f. 2129vta.) e incluso lo informado por catastro municipal (f. 1807). Conjugo aquí lo expuesto por la Suprema Corte Bonaerense quien ha tolerado la utilización de moneda dólar estadounidense para fijar el ¿valor? de fracción de campo expropiada cuando tanto las pericias y restantes informes aluden a esa moneda, y que es aplicable al caso, en mérito a las pruebas reunidas en autos. (SCBA; causa A. 71.220, "Toledo, Néstor contra Ministerio de Inf. Viv. y Serv. Publ. Exp. inversa. Recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley"; sent. del 28/09/2016). Por lo demás, el uso de tal divisa allanará la labor pues tratándose de una moneda de las denominadas ¿duras? (Expte. 10558 "Chiochetti, Hugo c/Ricci, Francisca s/Escrituración" reg. int. 138 (S) del 15/12/2016) se encuentra ajena, en principio, a los vaivenes del peso nacional y la fluctuación de su poder adquisitivo. Apunto aquí que, conforme la prueba agregada (v. fs. 523/665), durante todo el periodo en que los demandados realizaron el pago de sus 44 cuotas

-junio del año 2002 y noviembre del 2006- tal divisa fluctuó entre \$ 3,60 y \$3,82 pesos por dólar. 2.- Ahora bien, corresponde ingresar específicamente en la cuantificación del reajuste y la consideración de los agravios alegados por las partes respecto de lo resuelto en la instancia de grado. 2.1 En primer término se destaca que se encuentra firme al tiempo de la presente, la cuestión vinculada a la existencia de la desproporción de las prestaciones, con sustento en las pruebas valoradas por el juez de grado, en su oportunidad por esta alzada, y tenidas en consideración por el Superior Tribunal Provincial, en cuanto resulta confirmatoria de la existencia del vicio de lesión y por lo que ordena el reajuste. Específicamente la S.C.B.A. consideró que "...de acreditarse los presupuestos fácticos de la lesión y en particular la desproporción de los valores de la prestación, esta última brinda las pautas que permiten al juez establecer o cuantificar la entidad del reajuste a favor de la víctima, suprimiendo de tal modo el perjuicio sufrido por el acto lesivo? (f. 2287vta.) 2.2- En este marco se valora que el juez de grado, tal como quedase descripto en el considerando III apartado 1) valoró el reajuste en la pericia de valuación obrante a fs. 1328/1338 y 1362/1365 y en la prueba de informes y testimoniales que individualizó y describió, específicamente en cuanto al monto del valor de la hectárea al tiempo de la celebración del negocio que oscilaba entre U\$S 1800 y U\$S 2000.- Sobre las argumentaciones expuestas por la demandada en relación a la pericia del martillero Roo, cabe advertir que el cuestionamiento que de la mismas se realiza en la fundamentación del recurso, resulta estéril, pues de conformidad con lo sostenido en anteriores pronunciamientos por esta alzada, "la impugnación de una pericia debe constituir una contrapericia que debe contener -como aquella- una adecuada explicación de los principios científicos o técnicos en los que se la funde, por lo que no puede ser una mera alegación de los pareceres subjetivos o de razonamientos genéricos del contenido del dictamen que se ataca? (expte. 102, reg. int. 11 (S) 23/02/2009; expte. 9735, reg. int. 152 (S) del 3/10/2014 y expte. 10278 reg. int. 222 (R) del 28/10/15). Así, surge de la propia pericia que la valuación se practicó luego de verificar personalmente la fracción en litigio informando que las conclusiones expuestas tuvieron en cuenta los "valores de mercado", así citó "informe de diarios y revistas especializadas", consultas a firmas martilleras dedicadas a la venta de inmuebles rurales (f. 1363); incluso el martillero Roo al brindar sus explicaciones indica que tal valuación se funda en "la óptima zona agrícola donde se ubica el campo?". Y como sustento de la valuación describe las mejoras, el acondicionamiento y depósitos que posee el establecimiento rural, así como la muy buena aptitud de la tierra citando la pericia del ingeniero agrónomo y la información agregada por el INTA, quienes dan cuenta del "rinde" promedio de producción agrícola -v. fs. 965/972- La tasación realizada por el martillero coincide además con los valores declarados por el Sr. Félix Jáuregui, tasador por aquél entonces del Banco Provincia (v. fs. 1362vta. y 1363). También debe subrayarse que la tasación arimada cumple con recaudos exigidos para este tipo de pericias y que fueran puntualizados recientemente por este Tribunal (v. expte. 9401; reg. int. 04 (S) del 09/02/2017); así el perito al realizar su labor describió los factores propios de los terrenos a tasar; citó sus medidas, su superficie, describió su topografía, detalló la casa ubicada dentro del predio, los servicios incorporados, el galpón construido, la división en potreros que exhibe el campo, la existencia de un silo de chapa y un monte con árboles de eucaliptos, incluso ubicó su distancia hasta la ruta 227 (f. 1336). En suma, expuso las mejoras que posee el predio agregando además distintas fotos del campo en cuestión (fs. 1328/1334) objetivando y dando respaldo de ese modo, a las conclusiones que oportunamente informó. Téngase presente que tanto estos factores "propios", como la calidad, extensión y rentabilidad de la tierra, -v. pericias a fs. 935/972- como los detalles "generales" o de entorno constituyen elementos para la elaboración de la tasación (conf. Artemio D. Aguiar, en "Manual de la Tasación Inmobiliaria", Edit. Juris, 6ta. Edic. pág. 63 y 79, año 2009); concluyendo en definitiva que a la fecha de la celebración del negocio la hectárea de campo tenía un valor de mercado que oscilaba entre U\$S 1.800 y U\$S 2.000 (v. f. 1306). Por lo demás, la tasación indicada no luce exagerada pues ronda los valores publicitados por medios periodísticos (v. f. 954) coincidiendo con los declarados por el testigo Jáuregui quien, como ingeniero con incumbencias en agrimensura fue tasador del Banco Provincia de Buenos Aires durante el año 2002 (v. fs. 1221vta. re. preg.), quien indicó que los precios de la hectárea de campo agrícola "son siempre en dólares" y que fluctuaban entre los "U\$S 1.700 y U\$S 2.500 dependiendo de la ubicación" (v. f. 1221vta. ult. re. preg.). En sentido similar, depone el testigo De Balsi quien se presenta como corredor inmobiliario y productor agrario (v. fs. 1436 y declaración de 1216vta.; fs. 1215/1217 y f. 89) concordando con las estimaciones realizadas por distintos martilleros de la localidad de Lobería (v. fs. 87, 90/91 y 92). Atento lo expuesto, así como la coherencia del valor informado con los restantes elementos citados y la fragilidad del embate incoado el cual, lejos de configurar una "contrapericia" ha omitido examinar o asumir los elementos objetivos descriptos por el tasador (topografía, ubicación, mejoras o servicios, entre otros), corresponde desechar esta parcela del embate de la demandada (arts. 474 y 260 del CPC). Del mismo modo e igual suerte corre el cuestionamiento que los accionados realizaron en relación a los testimonios coincidentes con la tasación del martillero Roo, citados precedentemente, correspondiendo destacar en cuanto a las reglas de valoración de la prueba testimonial que debe examinarse "las relaciones del testigo con el hecho sobre el cual declara; la manera como fue recibido el testimonio y del interrogatorio realizado; examen del contenido del mismo; crítica final global y conclusiones?" ("Teoría de la Prueba y Medios Probatorios" del Dr. Jorge L. Kielmanovich, edit. Rubinzal-Culzoni, año 2001, pág. 316). Pues,

como refiere el Dr. Devis Echandía, ¿es indispensable que el testigo explique cuándo, dónde y de qué manera ocurrió el hecho, y cuándo, dónde y cómo lo percibió o conoció? (conf. ¿Compendio de la prueba judicial?, T. 2, pág. 42, Edic. Rubinzal Culzoni. Este Tribunal, expte. 890, reg. int. 30 (S) del 10/5/2011). Destáquese además que ¿la valoración del testimonio de un testigo constituye una facultad privativa del juez, el cual de acuerdo con el conjunto de principios que sustentan su criterio de evaluación, admitirá o descartará con mayor rigidez las declaraciones que a su entender no sean la expresión de la verdad que trata de iluminar? (disuelta Cámara Departamental, expte. 7855, reg. int. 74 (S), del 20/05/2008); es que ¿los testigos se pesan y no se cuentan, ya que no basta su número para tener por comprobados los hechos sobre los cuales deponen, sino que deben valorarse sus declaraciones en la medida que de la razón de sus dichos resulten tener un conocimiento cabal de los hechos sobre los cuales se los interroga, y no meramente indirecto a través de comentarios de terceras personas o de la misma parte que los propone para lo cual el juez debe aplicar las reglas de la sana crítica? (este Tribunal, expte 396, reg. int. 101 (S) del 03/11/2009). Bajo tales premisas puede concluirse que tanto los testimonios como los restantes elementos probatorios arrimados, valorados en su conjunto y de un modo coherente, permiten de este modo arribar a una conclusión razonable y fundada, que a su turno constituyó la acreditación de la notable desproporción de las prestaciones y que tal como se dijo ello viene firme a esta instancia. 3.- Despejado lo anterior, a la luz de las directrices indicadas ha de tenerse presente que el Código Civil no dispone un procedimiento o fórmula para establecer el ajuste, debiendo el mismo ser realizado en los términos dispuestos por la SCBA al tiempo de resolver el recurso de inaplicabilidad de ley. En un reciente fallo nuestro Superior Tribunal Provincial, sobre el particular, sostuvo ¿como surge prístino de la norma, el Código Civil no dispone un procedimiento o fórmula para establecer el reajuste equitativo del contrato. El art. 954 solamente ordena que ¿los cálculos deberán hacerse según valores al tiempo del acto y la desproporción deberá subsistir en el momento de la demanda (cuarto párrafo). El art. 954 deja librado al libre arbitrio judicial la forma de estimar el reajuste equitativo del convenio, vale decir, sin pautas o límites concretos, por lo que teniendo en cuenta los valores consignados en el contrato y el fijado como suplemento por el tribunal a quo, no se configura la errónea aplicación de la ley ni -por tanto- de la garantías constitucionales denunciadas (art.279cit.)? (SCBA, Ac. C.116.483 del 17/6/2015, voto Dr. Soria). Siendo ello así cabe recordar, tal fuese descripto al inicio de la presente, que los contratantes -Sra. Mercedes Ramos y Fidel Mateos- firmaron un boleto de compraventa el día 09/08/2002 por el cual la primera se comprometía a transferir la propiedad de una fracción de campo -por una superficie de 54 hectáreas y 49 áreas, noventa y siete centiáreas 7.750 decímetros cuadrados, con sus inmuebles y mejoras- mientras el adquirente abonaba la suma de \$ 109.000. -esto es \$ 1.981,81 por hectárea o su equivalente enU\$S 551- (v. fs. 107/110). Dicho acuerdo de voluntades condujo a la escritura traslativa de dominio suscripta el 06/12/2002 (fs. 106/112), la cual preveía un pago inicial de la operación (v. fs. 96/97, fs. 108 y 117) y cuarenta y cuatro (44) cuotas mensuales y consecutivas consistentes en depositar 3.982 kilogramos de trigo en una barraca local (v. f. 96, 107vta. y 1283vta., pto.1); nótese que en tal operación no se previeron ¿intereses? y el plazo fue estipulado en favor del adquirente Mateos (f. 96vta., 107vta., y 1283vta. ptos. 1 y 2). En este punto, la pericia contable indica que la parte demandada abonó la suma total \$79.750,50 (f. 1284); componiéndose aquél por el pago inicial en efectivo y cheques -entre los meses de junio y diciembre de 2002 (v. f. 1284/1285)- y luego, a partir del mes de abril de 2003, mediante depósitos bancarios hasta el mes de noviembre de 2006 (f. 1285 y vta.). Sentado lo anterior y adentrándonos al precio de la hectárea, luce evidente que el precio de venta fue inferior al de plaza por aquél momento pues, de lo contrario, los demandados no hubieran ofrecido un reajuste de su prestación (v. fs. 319vta.). O, dicho en otros términos, de haber coincidido el precio abonado con el de mercado en aquél momento -agosto 2002- no habría desproporción careciendo de sentido examinar un reajuste que los propios demandados ofrecieron al trabar la litis, desproporción inicial y su mantenimiento tal como lo requiere el artículo 954 del C.C. que viene firme a esta instancia. Ello descarta, además de lo ya dicho, la oposición de los codemandados Fidel y el cuestionamiento que realizan de la pericia del martillero Roo, puesto que los valores informados por diversas Escribanías de Lobería tal como los demandados sostienen para fundar su pretensión que el precio fijado en el negocio se correspondía con el valor de la hectárea al tiempo de la celebración del contrato -f. 2129vta- en la práctica, no reflejan exactamente los de la operatoria del mercado inmobiliario conforme lo describe el perito martillero a f. 1304. En ese entendimiento, el valor tasado por el perito martillero luce fundado y coincidente con los restantes elementos probatorios agregados, por cuanto tomando como parámetros de mínima y de máxima los valores de tasación antes indicados, aquél oscilaba entre U\$S 1.800 y U\$S 2.000 por hectárea (f. 1336) arrojando un precio inicial al momento de perfeccionarse la compraventa de U\$S 108.980 (U\$S 2.000 x 54,49 hectáreas = U\$S 108.980). Como también reseñó la parte demandada abonó una suma total \$79.750,50 (f. 1284), lo cual representó aproximadamente U\$S 21.555 (\$ 79.750,50 / \$ 3.71 -promedio del dólar durante el período en que se abonaron las cuotas, v. fs. 522/906- = U\$S 21.555). Este cálculo arroja un debito de U\$S 87.485 (U\$S 108.980 - U\$S 21.555 = U\$S 87.485) por la totalidad de la fracción del campo transferido; no obstante y como se anticipó, el reajuste se calculó en moneda dólar debido al destino y operatoria del inmueble contratado, así como la necesidad de recomponer las prestaciones ¿precio? originalmente pactadas en una unidad de medida ¿trigo?. En dicha suma no puede

incorporarse, como pretende el actor, los frutos derivados de la explotación del campo pues vigente el concepto de "supervivencia del contrato", corresponde al dueño los frutos naturales provenientes de tal explotación por lo que, operada la tradición del predio a favor del accipiens (arts. 577 y 583 del C.C.), las cosechas realizadas con posterioridad corresponden al codemandado no pudiendo incluirse en la presente resolución. En cuanto a la tasa de interés aplicable y surgiendo de las constancias de autos que no se han publicado índices de tasas sobre la moneda "dólar" desde la fecha mora fijada en la instancia de grado (ver informe del Banco Provincia a fs. 861/893) corresponde este Tribunal estipular la tasa aplicable. En efecto, el art. 622 del Cód. Civil establece que el deudor moroso debe los intereses que se hubieran convenido desde el vencimiento de la obligación. Pero si los intereses no hubieran sido convenidos, deberá los que las leyes especiales hubieran determinado, y, a falta de éstas, los que fije el juez. Sabido es, que el art. 622 del Código Civil otorga a los jueces, para el caso de que las partes no hubieran convenido la tasa de interés ni hubiera una ley especial que hubiera fijado una en particular, la facultad de determinar los intereses que habrá de producir cierto capital -o, más precisamente, la tasa según la cual se han de calcular-. Tal el ejercicio de la discrecionalidad debe ser prudencial, debiendo el magistrado atender, antes que a criterios bancarios o mercantiles, al armónico juego de diversos principios: la compensación que debe recibir el acreedor, el peligro de provocar un enriquecimiento sin causa, las reglas de moral y buenas costumbres y el plexo de valores implícito en los arts. 953 y 954 del Cód. Civil, etc. A la vez, con la fijación de los intereses por parte del juez no debía pretenderse corregir la depreciación monetaria o subsanar los efectos de la crisis económica (SCBA; causa B. 49.193 bis, "Fabiano", sent. int. del 02/10/2002), ni tampoco se debían establecer tasas tan excesivas o tan escasas que la función de los intereses quedase desnaturalizada, porque ello resultaría un absurdo en los términos en que lo ha definido desde siempre Suprema Corte bonaerense y, eventualmente, una arbitrariedad en la concepción de la Corte Suprema de la Nación (ver SCBA; voto Dr. de Lázari, en causa L. 108.164, "Abraham, Héctor Osvaldo c. Todoli Hnos. S.R.L." y otros. Daños y perjuicios 13/11/2013). En uso de tales facultades y merituando la finalidad del inmueble transmitido, el tipo de actividad que aquél tiene como destino específico así como el tipo de moneda en que se propicia el reajuste, subrayando especialmente que ese tipo de metálico conlleva, por criterio jurisprudencial asentado y por imperativo de la realidad económica, intereses sustancialmente menores a los de la moneda nacional, teniendo en cuenta también el tiempo de uso y goce que tuvo el comprador, he de proponer al acuerdo -en seguimiento a otros antecedentes de este Tribunal donde también se han fijado intereses para este tipo de moneda (expte. 10558, reg. 138 (S) del 15/12/2016)-, que al reajuste dispuesto se adicione un interés moratorio del cuatro (4%) por ciento anual desde la mora estipulada en la instancia de grado (art. 622 del C.C.). En cuanto a la objeción relativa al apercibimiento en caso de incumplimiento del reajuste (v. quinto agravio, f. 2132) cabe destacar, como lo explica destacada doctrina, que "...si el actor reclamó la nulidad, y el demandado obligó a que la acción se transformara en una de modificación, posteriormente, al ser condenado al reajuste, la sentencia deberá contener el apercibimiento de que si no cumple en el plazo perentorio que ella fija, se considerará anulado el acto (conf. Borda, G. "La lesión", E.D. 29, en especial ap. IV, p. 733 y 71. En igual sentido Cám. de Apelaciones de Junín, 5 de diciembre de 1975 "Muñoz de Guillán, Nélide c/ Muñoz, Pedro", Rev. Col. Abogados, La Plata, Nos.34, 35 y 36, p. 467 y ss.). En este caso la nulidad subsidiaria es posible porque estaba contenida en el reclamo originario del actor, y procura brindar una defensa más efectiva a sus intereses, de manera que si el demandado no cumple con el reajuste, el actor puede optar por exigir ese cumplimiento, o por hacer efectiva la nulidad que había solicitado. Esta alternativa, que favorece a la víctima, no era posible en las demandas que se iniciaron como acciones de modificación, en las que en ningún momento ha estado en juego la nulidad del acto" (conf. Moisset de Espanés en la "Las acciones que nacen de la Lesión", pág. 37, publicado en www.acader.org.ar. Sección doctrina). Por último, y respecto a la queja relativa al plazo previsto para el cumplimiento del reajuste, atento los montos expuestos precedentemente, estimo prudente extender tal período según lo propiciaré en el párrafo siguiente. Por consiguiente, si mi ponencia es acompañada, corresponde hacer lugar parcialmente a los agravios de la parte actora y en consecuencia, cuantificar el reajuste de la prestación adeudada en la suma de Ochenta y Siete mil Cuatrocientos Ochenta y Cinco Dólares (US\$ 87.485) (art. 954 del C.C, arts. 384, 456 y concord. del CPC), con más los intereses moratorios del cuatro (4%) por ciento anual desde la fecha de mora establecida en la instancia de grado que arriba firme a esta Alzada (09/08/2002, v. f. 2054) hasta su efectivo pago (art. 622 del C.C.), o su equivalente en moneda de curso legal; todo ello a abonar en el término de treinta (30) días hábiles de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de declarar la nulidad de acto jurídico (art. 954 y concord. del C.C.). En cuanto a las costas, atento la naturaleza de las cuestiones debatidas y la suerte de los agravios expuestos, corresponden a los codemandados Fidel (art. 68 del CPCBA). Por las consideraciones expuestas, a la cuestión planteada voto la NEGATIVA. A la misma cuestión planteada la señora Jueza Doctora Issin votó en igual sentido por análogos fundamentos. A la misma cuestión planteada la señora Jueza Doctora Almeida votó en igual sentido por análogos fundamentos. A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR NOEL DIJO: Corresponde modificar esta parcela de la sentencia de grado de fs. 2043/2052 y en consecuencia, cuantificar el reajuste de la prestación adeudada en la suma de OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO DÓLARES (US\$ 87.485.-) (arts. 954 del C.C;

384, 456 y concord. del CPC), con más los intereses moratorios del cuatro (4%) por ciento anual desde la fecha de mora establecida en la instancia de grado hasta su efectivo pago (art. 622 del C.C.), o su equivalente en moneda de curso legal; todo ello a abonar en el término de treinta (30) días hábiles de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de declarar la nulidad de acto jurídico (art. 954 y concord. del C.C.). Difiéndose la regulación de honorarios para su oportunidad ((art. 31 ley 8904). Las costas corresponde imponerlas a los codemandados Mateos (art. 68 del CPCBA). ASI LO VOTO. A la misma cuestión planteada la señora Jueza Doctora Issin votó en igual sentido por los mismos fundamentos. A la misma cuestión planteada la señora Jueza Doctora Almeida votó en igual sentido por los mismos fundamentos. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Necochea, de Junio de 2017.- VISTOS Y CONSIDERANDO: Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo, se modifica esta parcela de la sentencia de grado de fs. 2043/2052 y, en consecuencia, cuantificar el reajuste de la prestación adeudada en la suma de OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO DÓLARES (U\$S 87.485.-) (art. 954 del C.C, arts. 384, 456 y concord. del CPC), con más los intereses moratorios del cuatro (4%) por ciento anual desde la fecha de mora establecida en la instancia de grado hasta su efectivo pago (art. 622 del C.C.), o su equivalente en moneda de curso legal; todo ello a abonar en el término de treinta (30) días hábiles de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de declarar la nulidad de acto jurídico (art. 954 y concord. del C.C.). Las costas corresponde imponerlas a los codemandados Mateos (art. 68 del CPCBA). Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 dec. Ley 8904). Notifíquese personalmente o por cédula (art. 135 CPC). Devuélvase. 022656E