

Lesion Compraventa Inmobiliaria Desproporcion En El Precio Deudas Anteriores Del Actor Con El Demandado Rechazo De La Demanda

JURISPRUDENCIA

Lesión. Compraventa inmobiliaria. Desproporción en el precio.

Deudas anteriores del actor con el demandado. Rechazo de la demanda Se revoca el fallo recurrido, rechazando la demanda de nulidad por lesión interpuesta, pues la diferencia -no desproporcionada- entre la tasación de mercado y el valor de la operación está directamente vinculada con la deuda contraída por el actor, que incluso había habilitado al demandado a iniciar una ejecución hipotecaria y una ejecución cambiaria, que a fin de cuentas habría obligado a la reclamante a subastar el inmueble en cuestión para saldar la deuda.

En la ciudad de Mendoza a los doce días del mes de junio de dos mil diecisiete, reunidos en la Sala de Acuerdos de esta Excm. Cuarta Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario, los señores Jueces titulares, trajeron a deliberación para resolver en definitiva los autos N° 52.118/182.593 caratulados ?QUIRÓZ, EFRAÍN OMAR C/DÍAZ, CARLOS SALVADOR P/ACCIÓN DE NULIDAD?, originarios del Décimo Séptimo Juzgado Civil, Comercial y Minas de la Primera Circunscripción Judicial, venido al Tribunal en virtud del recurso de apelación planteado a fojas 302 en contra de la sentencia de fojas 293/299.- Practicado a fojas 326 el sorteo establecido por el Art. 140 del Código Procesal Civil, se determinó el siguiente orden de votación: Leiva, Ferrer, Ábalos.- De conformidad con lo ordenado en el art. 160 de la Constitución Provincial, se plantearon las siguientes cuestiones a resolver: PRIMERA CUESTIÓN: ¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA? SEGUNDA CUESTIÓN: COSTAS. SOBRE LA PRIMERA CUESTIÓN, EL SR. JUEZ DE CÁMARA, DR. CLAUDIO F. LEIVA DIJO: I.- Que a fojas 302 el Dr. Carlos F. De Rosas, por el demandado, interpone recurso de apelación contra la sentencia de fojas 293/299 que hace lugar a la demanda promovida por el Sr. Quiróz, declarando la nulidad del acto jurídico por vicio de lesión, respecto de la escritura N° 2 de transferencia por dación en pago efectuada el día 06/03/2.008 entre los Sres. Efraín Quiróz y Carlos Díaz, con relación al inmueble situado en calle Mitre N° 148 de Maipú, debiendo retornar dicho bien a nombre del actor, ordenándose la rectificación registral del dominio de dicho inmueble en los términos expresados y disponiéndose girar oficio al Registro de la Propiedad para su toma de razón. A fojas 307 esta Cámara ordena expresar agravios al apelante en el plazo de ley (Art. 136 del C.P.C.). II.- Que en oportunidad de expresar agravios a fojas 308/313 el Dr. De Rosas, por el demandado, se queja de la sentencia apelada, sosteniendo que existe una falta de razonabilidad en los fundamentos de la sentencia; denuncia una errónea valoración de la prueba rendida. Sostiene que el presente proceso se inicia por la promoción de una demanda por lesión y que respecto de la existencia del acto, ambas partes reconocen la suscripción de la escritura y la existencia de varias acreencias a favor del Sr. Díaz y que el actor no había hecho efectivas en tiempo y forma; que las deudas de referencia además de surgir de la matrícula de inscripción del inmueble al asiento B - 3 y B - 4 de la matrícula N° 121.644, asiento B - 6 de la misma matrícula, se acreditan mediante los expedientes remitidos al Tribunal como AEV, autor N° 154.177 caratulados ?Díaz, Carlos Salvador c/Quiróz, Efraín Omar p/Ejecución Camb.? Y autos N° 153.723 caratulados ?Díaz, Carlos Salvador c/ Quiróz, Efraín Omar P/Ej. Hipotecaria?; que sin perjuicio de que el demandado nunca participó en las relaciones comerciales entre la Sra. Cuello y el actor, las mismas repercuten luego en la validez del acto jurídico atacado, ya que ellas demuestran la inexistencia de lesión o vicio que pudiera afectar la relación jurídica del actor con su representado; que, a respecto y en base a los propios dichos de la actor, Efraín Quiróz adquirió la propiedad en cuestión por venta que le efectuara la Sra. Cuello en fecha 09/08/2.006 en la suma de \$ 280.000 y este es un dato relevante a fin de determinar o no la existencia de desproporción de prestaciones entre los contratantes, prueba que no ha sido valorada por la sentencia recurrida; que el precio que abonó el Sr. Quiróz por el inmueble se corrobora con las actuaciones N° P - 93823/07 caratulados ?F. c/Quirós Scarcelli Efraín Omar p/Estafa?. De allí extrae el recurrente que si ese fue el precio que el actor abonó, mal puede alegar la existencia de una desproporción que pueda dar lugar a una sentencia que declare la nulidad. Continúa el apelante diciendo que debe considerarse el estado de ocupación y conservación del inmueble, circunstancias que no han sido ni siquiera mencionadas en la sentencia, y que resultan ser un dato fundamental a la hora de establecer el valor de las prestaciones; que de los autos N° P - 50.075/10 caratulados ?F. c/ Quiróz Mónica Lencinas, Carlos Castro Eduardo?, iniciado en el año 2.013 se acredita que, al menos hasta el 2.013, el demandado no pudo disponer del inmueble, que estaba ocupado ilegítimamente por la Sra. Cuello y luego por un familiar de Quiróz; que en base a las pruebas agregadas, desde que se suscribió la escritura, el demandado no pudo usufructuar el inmueble, transcurriendo más de 7 años hasta que fue entregada la posesión en el mes de diciembre de 2.015 tal como surge de los autos N° 184.648 caratulados ?Díaz, Carlos c/Cuello, María Elena p/desalojo?; que estas situaciones de hecho influyen en el valor del bien. Además, endilga a la sentencia apelada realizar una evaluación equivocada de la pericia agrega a fojas 210 ya que esta prueba efectúa una tasación del inmueble al 09/08/2.008, sin contemplar el

valor de adquisición del bien por el actor; que Quiróz en el año 2.006 le compró a Cuello el inmueble en cuestión en la suma de \$ 280.000, luego al poco tiempo lo entrega en dación en pago por valores mayores a \$ 350.000, según la propia escritura de dación en pago, cuando en rigor de verdad la deuda que cancelaba con la entrega del inmueble superaba los \$ 600.000; que el propio actor a fojas 582 de los autos N° P - 93.826/07 caratulados ?F. c/Quiróz Scarcelli p/estafa?, agrega un instrumento en el que él mismo reconocer adeudarle al Sr. Díaz \$ 604.000, que también glosa en autos a fojas 182/183. Explaya su argumento señalando que la valuación realizada por el Cuerpo Médico Forense no tiene en cuenta ni las circunstancias de ocupación del inmueble; que no existe ninguna desproporción entre las prestaciones, ya que el inmueble que Quiróz entrega había sido adquirido por él en una suma de dinero muy inferior a la que indica el informe pericial, valor que además no contempla las situaciones de hecho que afectaban su precio; que si el actor había adquirido el bien en la suma de \$ 280.000, debía más de \$ 600.000 la entrega del bien en cancelación de las deudas era una transacción a todas luces favorable. Sostiene que ha quedado comprobado que las partes, inclusive el Sr. Quiróz, actuaron con pleno conocimiento del acto, no se advierten vicios del consentimiento en cuestión, la transferencia del dominio reviste el carácter de un acto voluntario, pero además la propiedad nunca se entregó, pasaron más de ocho años hasta que pudo ser usufructuado por el Sr. Díaz, y por último, se ha demostrado que no se trata de un precio irrisorio; que la sentencia refiere el requisito de necesidad como equivalente a la necesidad de Quiróz de saldar sus deudas; considera aquí el apelante que sería absurdo suponer que todo acto jurídico que se contrate con el fin de saldar una deuda podría ser atacado de nulidad por vicio de lesión, y con tal concepto no habría operación jurídica que no pudiera encuadrar en el mismo. Agrega que el hecho de que el actor necesitara saldar sus deudas no afecta el acto en cuestión, ya que fue por su decisión voluntaria entregar el bien para cancelar todas las acreencias con su representado; que es probable que en un juicio de valor haya tenido presente que de esta manera se beneficiaba con la conclusión de los procesos en trámite y considerando además el importe que había abonado al adquirir el inmueble; concluye en que la grave situación económica del sujeto no es suficiente para tener por probado el estado de necesidad.

III.- Que a fojas 315 la Cámara ordena correr traslado a la contraria de la expresión de agravios por el plazo de ley (Art. 136 del C.P.C.). A fojas 316/320 comparece la Dra. Susana Girini, por la parte actora, y contesta el traslado conferido, solicitando, por las razones allí indicadas, el rechazo del recurso intentado. IV.- Que a fojas 324 se llama autos para sentencia, practicándose a fojas 326 el correspondiente sorteo de la causa. V.- Los argumentos de la sentencia recurrida que admite la acción de nulidad por lesión. Que la sentencia recurrida que se glosa a fojas 293/299 hace lugar a la demanda por nulidad del acto jurídico por vicio de lesión planteada por el Sr. EFRAÍN QUIRÓZ, en consecuencia declara nulo de nulidad absoluta e inoponible la escritura N° 2 de transferencia por dación en pago efectuada el día 6 de marzo del 2008 entre los Sres. Efraín Quiroz y Carlos Salvador Díaz, pasada ante la Escribana Norma Gabriela Hermanjat, con relación al inmueble sito en calle Mitre N° 148 del Departamento de Maipú, debiendo retornar dicho bien a nombre del Sr. Efraín Quiroz; ordena la rectificación registral del dominio de dicho inmueble, en los términos expresados, disponiendo que se oficie al Registro de la Propiedad para su toma de razón. Para así resolver, en su resolución, la juez de primera instancia desarrolla la siguiente línea argumental: a) El actor solicita la nulidad de la escritura por la cual le da en pago al demandado un inmueble de su propiedad, por considerar que ha existido vicio de lesión, ya que el accionado, conociendo su situación de extrema necesidad económica, se aprovechó de la misma y la explotó en su propio beneficio, habiendo logrado consumir hasta el momento un resultado disvalioso que no puede ser mantenido en el tiempo. Existe consenso entre las partes que en el año 2006, el accionado otorga un préstamo de mutuo con garantía hipotecaria por la suma de \$ 99.792, sobre el inmueble sito en calle Mitre 148 de Maipú. Que dicho monto no fue devuelto tal como se pactara, dando lugar a la ejecución hipotecaria que se acompaña como AEV. También las partes reconocen haber celebrado la transferencia por dación en pago del inmueble propiedad del Sr. Quiroz al Sr. Díaz, en la cual el actor reconoce una deuda de \$ 350.000 a favor del demandado y que en esa cifra le transfiere la propiedad sita en calle Mitre 148 de la Ciudad de Maipú. b) El vicio de lesión invocado a fin de nulificar el acto de dación en pago, se encuentra regulado en el artículo 954, segunda parte, del Código Civil de Vélez, donde se establece la posibilidad de peticionar la nulidad del acto jurídico, cuando una parte se aprovecha de la ligereza, necesidad o inexperiencia de la otra, para obtener una ventaja patrimonial desproporcionada y sin justificación, consagrándose, así, un negocio ruinoso, lesivo, para quien se encuentra en alguno de tales supuestos. Por tanto, el vicio de lesión se trata, no de un vicio relativo a la formación de acto o negocio jurídico, es decir, que afecte a cualquiera de sus elementos internos (discernimiento, intención o libertad del otorgante), y que, por ende, implique un defecto de formación de la voluntad, sino de una anomalía del negocio consistente en el perjuicio patrimonial que se irroga o provoca a una de las partes de aquél, cuando, en un acto jurídico oneroso y bilateral, se obtiene de ella prestaciones desproporcionadas mediante el aprovechamiento de su necesidad, ligereza o inexperiencia. c) Que ha quedado acreditada en la causa que con fecha agosto del 2006 el Sr. Quiroz adquiere una propiedad ubicada en calle Mitre 148 del departamento de Maipú, la cual es transferida por quien era su titular registral en ese momento Sra. María Elena Cuello, según surge de la constancia de fojas 107/110 donde consta copia de escritura traslativa de dominio y renuncia a derecho de usufructo. Esta venta

fue inscripta en el registro de la propiedad tal como consta a fojas 29/30, donde en el asiento A-4 figura como titular registral del 100% del inmueble el Sr. Efraín Quiroz. También se encuentra acreditado que con fecha agosto del 2006 el actor constituyó una hipoteca en primer grado a favor del Sr. Carlos Salvador Díaz por la suma \$ 99.792, la cual dio origen a los autos N° 153.723 venidos en calidad de AEV, y que se encuentra inscripta en el asiento B-3 de la matrícula del inmueble. Resulta evidente, de las constancias de la causa que existió una relación de tipo financiera, entre las partes del presente proceso, dado que además de la ejecución hipotecaria a la que ya hice mención existen los autos N° 154.177, en los cuales el demandado le ejecuta unos cheques al actor, y que da origen al embargo inscripto en el asiento B-6 de la matrícula cuya copia obra a fojas 29/30. Con fecha marzo del 2008, actor y demandado celebran una dación en pago, en la cual el Sr. Quiroz otorgaba en pago de las deudas que mantenía con el Sr. Díaz el inmueble de calle Mitre 148 del Maipú, por la suma de \$ 350.000, reconociendo el actor en dicho acto que a esa suma ascendía la deuda que mantenía con el demandado. d) A fin de analizar si se da el elemento objetivo necesario para determinar la existencia de la lesión aludida, siendo carga de la parte accionante probar la evidente desproporción entre el valor del bien y el precio de venta, se advierte que a fojas 210/211 se ofreció como prueba la tasación que realiza el Cuerpo Médico Forense en los autos N° P-93826/07, en la que el perito manifiesta en forma expresa que "el probable valor neto de realización del inmueble ubicado en calle Bartolomé Mitre N° 148 de Maipú, asciende al año 2.010 a la suma de \$ 1.300.000?". Continúa diciendo que considerando que de acuerdo a la tendencia alcista mencionada sobre los bienes raíces desde el año 2002 en adelante, el valor estimativo de acuerdo a la fluctuación de los valores de mercado y a la ley de la oferta y la demanda, a la fecha 9 de agosto del 2.006 el valor ascendería a \$ 1.100.000. Es de resaltar que la parte demandada no se opuso a la incorporación de dicha prueba, por lo que valorándola, conjuntamente con el resto de la prueba aportada, si en el año 2006 el valor de venta del inmueble era de \$ 1.100.000, al año 2008, fecha de la dación en pago, nunca pudo ser de \$ 350.000, el cual coincide solo con el valor del avalúo fiscal. Esta enorme diferencia entre lo informado por el perito del Cuerpo Médico Forense y el valor establecido en el instrumento atacado, persuaden de la desproporción evidente entre ambos valores, configurándose de esta manera el elemento objetivo que resulta necesario a los fines de verificar el vicio de lesión aludida. e) La presencia de este elemento hace presumir iuris tantum la existencia de los elementos subjetivos, sin embargo creo necesario analizarlos a fin de no dejar lugar a dudas la existencia de ellos. En lo relativo a la parte que se encuentra en inferioridad de condiciones, dadas las pruebas rendidas en la causa, sobre todo los apuros financieros en los que se encontraba imbuido el Sr. Quiroz, lo cual surge de las ejecuciones que el demandado le iniciara, sumado a las deudas contraídas como consecuencia de la compra del local bailable al que refiere, persuaden de que el mismo se encontraba por lo menos en estado de necesidad. No se puede hablar de ligereza o inexperiencia ya que el Sr. Quiroz no era un improvisado y mucho menos inexperto en materia de negocios. Poseía una empresa y se ha acreditado de las constancias del expediente N° 93826/07 que colaboró en el manejo del negocio bailable que con posterioridad en el año 2006 le compra a la Sra. Cuello. Por lo que no se trata de alguien que actúa con ligereza, entendiéndola esta como un obrar irreflexivo, un comportamiento carente de razonabilidad, un obrar con precipitación, sin tomar conciencia de las consecuencias del acto realizado. Mucho menos se puede hablar de inexperiencia, entendida esta como la desinformación, la no profesionalidad, ya que como ya lo sostuve el Sr. Quiroz es una persona que se mueve dentro del mundo de los negocios, lo que surge a lo largo del expediente venido en calidad de AEV. No obstante ello, si se configura la situación de necesidad en saldar las deudas contraídas como consecuencia de negocios realizados durante el año 2006, y que dieron origen a las hipotecas con las que gravó el inmueble en cuestión, el cual por otra parte se encontraba embargado por dichas acreencias. Es allí donde el demandado, aprovechando esta situación, la cual pese a sus dichos en esta causa, está comprobada que conocía, logra la entrega del inmueble en cuestión por una suma de dinero por demás irrisoria, frente a la valuación que hace el Cuerpo Médico Forense, configurándose así el vicio de lesión que alega el actor. VI.- Tratamiento de los agravios vinculados con el vicio de lesión alegada (Art. 954 del Código Civil): Que anticipo mi opinión favorable a la pretensión recursiva que deduce el demandado Díaz a fojas 302, y cuyos agravios desarrolla a fojas 308/313, como expongo a continuación. 1. Los principios que rigen la configuración del vicio de lesión en el art. 954 del Código Civil: Que menciono que la reforma del decreto-ley 17.711 recepitó el instituto en cuestión en el segundo párrafo del art. 954. Allí se dispone que: "También podrán demandarse la nulidad o la modificación de los actos jurídicos cuando una de las partes explotando la necesidad, ligereza o inexperiencia de la otra obtuviera por medio de ellos una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación. Se presume, salvo prueba en contrario, que existe tal desproporción en caso de notable desproporción entre las prestaciones. Los cálculos deberán hacerse según valores al tiempo del acto y la desproporción deberá subsistir en el momento de la demanda. Sólo el lesionado o sus herederos podrán ejercer la acción cuya prescripción se operará a los cinco años de otorgado el acto. El accionante tiene opción para demandar la nulidad o un restablecimiento equitativo de las prestaciones, pero las primeras de estas acciones se transformará en acción de reajuste si éste fuese ofrecido por el demandado al contestar la demanda". Como requisitos de aplicación de la lesión subjetiva objetiva, la doctrina especializada indica los siguientes: a. Titular de la acción: La ley

expresamente ha establecido que sólo el lesionado o sus herederos son titulares de la acción. Esto significa que la acción no es transmisible inter vivos, sea cual fuere el título de dicha disposición. Con ello el legislador ha querido lograr mayor seguridad, certeza y estabilidad a los negocios jurídicos.

b. Contratos onerosos: La ubicación metodológica del texto plantea la cuestión de saber si el mismo se aplica a todos los actos jurídicos o sólo a una especie en particular. En este sentido la doctrina es conteste en sostener que sólo se aplica a los actos jurídicos bilaterales o plurilaterales, es decir quedan excluidos los actos unilaterales. En segundo lugar debe tratarse de un acto jurídico bilateral de contenido patrimonial, es decir principalmente de un contrato. Por último, tal como se ha manifestado, la ley al hablar de "prestaciones" abarca sólo los contratos onerosos (no necesariamente bilaterales, como por ej. el mutuo oneroso) y dentro de ellos consideramos que se aplica tanto a los conmutativos como a los aleatorios.

c. Debe existir una ventaja patrimonial desproporcionada cualificada: Se ha señalado que éste constituye el requisito objetivo de la lesión. Empero el requisito subjetivo no queda totalmente al margen, pues no basta que exista desproporción, sino que es necesario que ella sea "sin justificación". En cuanto a la desproporción la misma debe calcularse al tiempo del acto, reduciendo las prestaciones a un denominador común que será el dinero. Para que pueda hablarse de desproporción deben darse los siguientes requisitos: a) Que sea evidente: La ley como excelente criterio abandona cualquier pauta concreta para determinar si se presenta este requisito. Ello lo deja librado a la apreciación judicial. La desproporción debe ser, sin embargo, manifiesta, visible, es decir que no se requiera una profunda investigación para determinarla; b) Que sea sin justificación: Una vez confirmado el requisito anterior se debe constatar si la misma tiene o no justificación. Para ello se deberá analizar todas las circunstancias que rodearon al caso y la aparente voluntad de las partes; c) La desproporción debe mantenerse al momento de entablarse la demanda. La doctrina italiana ya había criticado este requisito, pues se considera injusto que si la desproporción desaparece por un hecho del lesionado o por culpa de la parte aprovechadora, no se pueda entablar la acción. En nuestro país se ha planteado la misma cuestión, afirmando la doctrina que en tal caso la acción sería de todos modos procedente.

d. Explotación de una situación de inferioridad: No basta que se dé el requisito objetivo para la procedencia de la acción, sino que se requiere igualmente que la desproporción haya sido causada por una explotación de una situación de inferioridad. Por explotación se entiende el aprovecharse de una situación determinada a fin de obtener ventajas. La explotación requerida por el art. 954 exige el conocimiento de la situación de inferioridad de la otra parte. Es por ello que no existe explotación, cuando de buena fe se obtienen ventajas desproporcionadas y sin justificación. La prueba de que existió la explotación se encuentra a cargo de la víctima, o sea del lesionado. Sin embargo la ley establece una presunción iuris tantum que produce una inversión de la carga de la prueba. En el caso de existir una notable desproporción entre las prestaciones se presume que existe tal explotación. En este punto existe uniformidad en la doctrina. Donde se dividen las aguas es en el punto referente a saber si la presunción recae exclusivamente sobre la explotación o si también quedan presumidos algunos de los estados de inferioridad mencionados por la ley.

e. Estados de ligereza, inexperiencia o estado de necesidad: Por estado de necesidad se entiende aquél que lo coloca al lesionado a celebrar un contrato en condiciones tales que de no existir aquél no contrataría o lo haría bajo otras condiciones. Es decir, es un estado externo al lesionado que limita su libertad de conclusión y esencialmente de configuración. No se trata de una situación necesariamente de penuria económica, aunque éste fue el elemento que dio origen al instituto. Por ligereza entiende la doctrina nacional que se refiere a aquellos casos enunciados en el art. 152 bis del Cód. Civil, conf. ley 17.711, antes de la declaración de inhabilitación; aquí, podrían englobarse igualmente aquellos casos en que si bien, no existen las situaciones descriptas en el artículo mencionado, llevan al lesionado a celebrar un contrato sin haber reflexionado sobre la utilidad del mismo o meditado sobre lo oneroso de su sacrificio con relación a la contraprestación. (MOEREMANS, Daniel, ¿La lesión en los actos jurídicos?, LA LEY 1992-E, 471; DRUCAROFF AGUIAR, Alejandro, ¿Buena fe, lesión y equidad?, LA LEY 2009-A, 342; SAUX, Edgardo, ¿Perfiles actuales de la lesión. Con referencia al tema a debatir en las XVII Jornadas Nacionales de Derecho Civil –Santa Fe 1999?, LLLitoral, 1998–2-490).

2. El vicio de lesión y la carga de la prueba en la doctrina y en la jurisprudencia: En materia de prueba, está claro que incumbe probar los extremos que justifican la existencia de lesión, a quien invoca la misma por imperio de lo dispuesto en el art. 179 del C.P.C.; pero el tercer párrafo del art. 954, establece una presunción de explotación en caso de notable desproporción de las proporciones, salvo prueba en contrario; los adjetivos calificativos "evidente" y "notable", utilizados por el legislador en materia de lesión no son sinónimos, por lo menos en el ámbito jurídico, y el último de ellos refería una desproporción tal, que no sólo saltaba a la vista, sino que por su magnitud, por el grado de su vileza, era incontestable, no admitía discusión alguna, y precisamente por tal carácter fundaba la presunción de explotación, aunque ésta admitiera en lo subjetivo prueba en contrario. Siguiendo el hilo de la presunción, cabe decir que la explotación presumida, lo era con relación a la víctima y comprendía por consiguiente el estado de inferioridad en que ella se encontraba; la lesión se acercaba al criterio inicial del instituto en el Derecho Romano, cuando la situación de necesidad en que podía encontrarse el vendedor era absorbida por el elemento objetivo de la desproporción, sin perjuicio, claro está, que a diferencia de aquella figura, la de nuestro Código Civil contemple la existencia de elementos subjetivos y a pesar de la presunción establecida cuando la desproporción es notable, admita

prueba en contrario para desvirtuar la misma, acreditando causales de justificación o la inexistencia del estado de inferioridad de la contraparte. (COBAS, Manuel O., ¿A propósito de la lesión subjetiva?, LA LEY 2005-E, 1143). En la jurisprudencia se han dado las siguientes pautas: a) La lesión subjetiva prevista en el art. 954 del Cód. Civil es admisible en los contratos onerosos y supone necesariamente que la distancia entre el valor de una prestación con relación a la otra se ha iniciado al crearse el acto y mantenido hasta la promoción de la demanda o el dictado de la sentencia. La parte que la invoca debe probar los elementos subjetivos y el objetivo por cualquier medio de prueba; b) La lesión consagrada en el art. 954 del Cód. Civil es un remedio de carácter excepcional en la contratación, que no autoriza a que el juez se transforme en un renegociador de las convenciones obligacionales asumidas libremente por las partes, pues ello significaría una injerencia en cuestiones que son privativas de aquéllas, en la medida en que no se observen vicios en la formación del pacto y que los contrayentes no se encuentren afectados por circunstancias extraordinarias; c) En la interpretación de los contratos debe primar la buena fe y el sentido que el uso general otorga a las palabras, para lo cual corresponde tomar las cláusulas atendiendo a la intención común de las partes conforme el uso y la práctica, analizando los hechos subsiguientes al contrato y efectuando un análisis acorde con su naturaleza y las reglas de equidad; d) La buena fe, como principio general de las relaciones obligatorias, exige que los contratantes guarden fidelidad a la palabra empeñada y no defrauden la confianza o abusen de ella. (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala L, ¿Vázquez, Esteban G. c. Huarte Empresa de Cemento Armado?, 29/11/1996, LA LEY 1997-D, 84, con nota de COBAS, Manuel O., ¿La lesión subjetiva y la carga de su prueba?, LA LEY 1997-D, 83; PRIETO MOLINERO, Ramiro J., ¿La lesión subjetiva-objetiva?, RCyS2010 - I, 29).

3. Tratamiento de los agravios vertidos por la parte recurrente. Que la primera crítica que dirige el apelante a la sentencia recurrida tiende a demostrar que aquí no se presenta la desproporción que menciona la juez y que alega la parte actora, para justificar una decisión judicial que haga lugar a una nulidad por lesión. En este aspecto, menciono que en la escritura que se agrega a fojas 51/52, de fecha 06/03/2.008 el Sr. Efraín Omar Quiróz y el Sr. Carlos Salvador Díaz suscriben ese instrumento público en el que se dispone una transferencia por dación en pago de un inmueble ubicado en Ciudad de Maipú, con frente a calle Mitre N° 148, constante de una superficie de 1.565,35 metros cuadrados, inscripto en el Registro de la Propiedad en la Matrícula N° 121.644/7 Asiento A - 4 de Folio Real, con un avalúo fiscal de \$ 320.981; en esta escritura, se describen las deudas que pretenden cancelarse, disponiéndose que el Sr. Efraín Quiroz reconoce adeudar al Sr. Carlos Salvador Díaz, siendo este último acreedor del mutuo garantizado con hipoteca, como cesionario de los documentos garantizados con hipoteca y como acreedor embargante en una ejecución cambiaria, en total, a la fecha de otorgamiento de la escritura, a la suma de \$ 350.000; que en cancelación de dicha deuda reconocida relacionada y cuyo origen se detalla, el Sr. Quiroz da en pago el inmueble indicado, acordándose en darle un valor de \$ 350.000. El valor del inmueble es un extremo fáctico de fundamental importancia para declarar la nulidad de la dación en pago por estar afectada por el vicio de lesión. Desde el punto de vista de la carga de la prueba, este hecho constitutivo de la pretensión recae sobre la propia parte actora, vinculándose con el recaudo del elemento objetivo de la causal de nulidad invocada: debe acreditarse una ventaja patrimonial desproporcionada cualificada, en el sentido de que no debe haber justificación alguna. La ley presume, salvo prueba en contrario, que existe tal desproporción en caso de notable desproporción entre las prestaciones. Aquí la única prueba que se ha incorporado al expediente es una valuación que se hace en autos N° 93.826/07 caratulados ¿F. c/Quiróz Efraín? y que se agrega a fojas 210/211 de este proceso, como hecho nuevo que se denuncia a fojas 213/214. Como bien lo destaca la juez, en este aspecto, dispuesto el traslado pertinente a la demandada del hecho nuevo alegado a tenor de lo establecido por el art. 172 del C.P.C., notificada la contraria a fojas 220, ésta no se opone, admitiéndose el hecho nuevo por auto de fojas 224/225. En dicha pericia, se precisa que el inmueble se ubica en calle Mitre N° 148 de Maipú a dos cuadras de la plaza departamental y Municipalidad; que la fecha de comisión de los hechos investigados sería el 09/08/2.006 conforme a la fecha de la escritura traslativa de dominio de la propiedad, que en cuanto a los valores referenciales al año 2.006 a partir de la devaluación de la moneda en el año 2.002, las propiedades sufrieron una importante baja en el precio en dólares y una suba importante en pesos, tendencia que se mantuvo en alza hasta aproximadamente a mediados de 2.007, en que los valores se estabilizaron; que teniendo en cuenta la zona, los estudios realizados, características extrínsecas e intrínsecas detalladas y considerando los valores del mercado inmobiliario, se estima que el probable valor neto de realización del inmueble ascendía en el año 2.010 a \$ 1.300.000 y que este sería el valor de mercado, de cambio o probable neto, que a agosto de 2.006 el valor ascendería a \$ 1.100.000. La ventaja patrimonial debe ser desproporcionada y sin justificación, y se presume cuando esa desproporción es notable. La caracterización del acto lesivo no requiere que la inequivalencia alcance una dimensión matemáticamente determinada, aunque queda librada a la apreciación judicial la valoración del extremo indicado. Las circunstancias de cada caso deben evaluarse en conjunto a los fines de determinar si existe esa desproporción o no. Para establecer una comparación, la Suprema Corte de Justicia ha declarado procedente la nulidad si el precio de venta (\$ 36.000) representa prácticamente un 10 % del valor de mercado del bien (\$ 260.000) (Suprema Corte de Justicia de Mendoza, expte. N° 13-02133020-9/1, ¿Tierras Nobles S.R.L. en J° 54572/25897 Tierras Nobles S.R.L. C/Catalina Casado y ot. p/ Ordinario (Ac.

Reivind.) P/Recurso de Inconstitucionalidad?, 26/10/2016) Dentro de los elementos que deben considerarse, y en este punto lleva razón la demandada recurrente, Efraín Quiroz adquirió la propiedad en cuestión por venta que le efectuara la Sra. Cuello en fecha 09/08/2.006; este dato resulta relevante en orden a determinar o no la existencia de desproporción de las prestaciones entre los contratantes, elemento de juicio que no ha sido considerado en la sentencia recurrida. Proporcionalmente, y teniendo en cuenta la única tasación que se incorpora al expediente (\$ 1.100.000), la suma por la que se efectúa la dación en pago (\$ 350.000) representa un 31,82 %. Si bien se trata de una diferencia relevante, no albergo dudas de que, en el mejor de los casos, ello pudo ser un mal negocio para el actor, pero, en modo alguno, puede entenderse que se presente una desproporción que habilite a la declaración de nulidad de ese acto jurídico por lesión a los términos del art. 954 del Código Civil. Menciono, en este tramo de la argumentación, que a fojas 75 el Sr. Díaz adjuntó un compromiso de pago que suscribiera con el Sr. Quiróz en fecha 28/02/2.008. En la cláusula primera de ese compromiso, el Sr. Efraín O. Quiróz indica ser propietario de un inmueble ubicado en el Distrito Ciudad de Maipú, con frente a calle Mitre N° 126 (hoy 148), con una superficie de 1.565,35 metros cuadrados, con un avalúo fiscal de \$ 320.981. En la cláusula segunda, el Sr. Quiróz reconoce deberle al Sr. Carlos Salvador Díaz la suma de \$ 370.000, la que está garantizada por una hipoteca en primer grado de privilegio a favor del acreedor constituido sobre el inmueble inscripto al Asiento B 3, Matrícula N° 121.644/7 de Folio Real, de fecha 16/08/2.006, suscribiéndose 3 pagarés hipotecarios, una hipoteca en segundo grado sobre el inmueble inscripto al Asiento B 4, Matrícula N° 121.644/7 de Folio real de fecha 16/08/2.006, suscribiéndose 3 documentos hipotecarios que se encuentran debidamente inscriptos; y un embargo por la suma de \$ 46.719 ordenado por oficio de fecha 07/02/2.008 en autos N° 154.177 ?Díaz, Carlos c/Quiróz, Efraín p/Ejecución cambiaria?, anotado en el asiento B 6 de la matrícula relacionada. En la cláusula tercera, se dispone que en cancelación de la deuda reconocida y cuyo origen está detallado en las cláusulas anteriores, más la suma de \$ 40.000 en efectivo que recibe el Sr. Quiróz en dicho acto, de manos del Sr. Díaz, sirviendo el presente de suficiente recibo, el Sr. Quiróz se compromete a entregar al Sr. Díaz el inmueble detallado ut supra que las partes acuerdan en darle un valor de \$ 451.000, transfiriendo el dominio pleno y absoluto sobre el mismo. Además, el propio actor en la demanda acompaña un convenio de rescisión de escritura que se glosa en copia a fojas 26, firmado en fecha 22/02/2.008; en este instrumento, conforme a la cláusula segunda el Sr. Efraín Omar Quiróz acuerda abonarle al Sr. Carlos Salvador Díaz, la suma de \$ 604.000, dentro de los seis meses siguientes a partir de la firma del presente convenio, estableciendo como fecha máxima de pago el 31/08/2.008; que la cláusula tercera dispone que las partes acuerdan que de no efectuarse los pagos antes detallados el presente convenio quedará sin ningún efecto. De aquí se extrae que la deuda ascendía a la suma de \$ 604.000, por lo que, considerando este reconocimiento que se introduce en un convenio de rescisión de escritura, la desproporción alegada para fundar la nulidad por lesión se desdibuja aún más. Más allá de lo expuesto, lo cierto es que el contexto fáctico en el que la dación en pago se realiza define la suerte del negocio aquí cuestionado. Justamente, el aquí actor, Efraín Quiróz, deudor del demandado, mantenía una serie de deudas comerciales con éste, que se describen detalladamente en la escritura de transferencia por dación en pago agregada a fojas 51/52. Este particular negocio presenta aristas que lo alejan de los contratos de cambio en orden al análisis de la desproporción de las prestaciones exigida por el art. 954 del Código Civil. A los fines de analizar la incidencia patrimonial del acto en cuestión, el apelante alega que el Sr. Quiróz adquirió de la Sra. Cuello por escritura de fecha 09/08/2.006 el inmueble de calle Mitre 148 de Maipú en la suma de \$ 280.000. Si bien es un elemento ajeno al negocio cuya nulidad debe analizarse, no hay duda que es un antecedente relevante para analizar el impacto patrimonial que pudo tener en el Sr. Quiróz la ulterior transferencia al Sr. Díaz, demandado, que se efectúa por un monto de \$ 350.000. A simple vista podría apreciarse una diferencia notable entre el valor que asigna la pericia mencionada y el valor que resulta consignado en la escritura en la que se concreta la dación en pago. Sin embargo, a poco de avanzar en el análisis de todos los elementos en el que se contextualiza el negocio atacado, no se observa una desproporción en el valor de las prestaciones a cargo de una y otra parte, sino que existe una diferencia entre los valores que no alcanza a configurar el extremo que la norma exige. Pero además, esa diferencia no resulta injustificada, tal como también lo exige el art. 954. Esta circunstancia debe ser ponderada para meritar la diferencia existente entre los valores que, como ya se dijera, no importa una inadmisibles desproporción. Dicho de otro modo, la diferencia -no desproporcionada- entre la tasación de mercado y el valor de la operación está directamente vinculada con la deuda contraída, que incluso había habilitado al demandado a iniciar una ejecución hipotecaria y una ejecución cambiaria que se tienen a la vista, que a fin de cuentas habría obligado a la demandada a subastar el inmueble en cuestión para saldar la deuda. Por lo demás, y como los sostiene el recurrente, el inmueble no estaba desocupado en el momento en que se realiza la dación en pago, por lo que, en consecuencia, esa diferencia no aparece injustificada, sino todo lo contrario. Enajenar de la manera en que lo hizo la actora no es lo mismo que haberlo hecho con un inmueble libre de todo gravamen y de todo ocupante. Sin perjuicio de lo que ya he dicho, destaco, en este aspecto, que la desproporción no debe carecer de justificación. Éste es un aspecto no menor en el caso de relaciones jurídicas entre sujetos mercantiles que contratan guiados con un claro propósito de lucro y cuyos actos no deben presumirse gratuitos. Es por ello que tratándose de una relación entre sujetos

mercantiles, lo esperable es que una desproporción entre las prestaciones obedezca a concesiones en el marco de negociaciones complejas, transacciones, renunciaciones voluntarias u otras causas atendibles. Deberá por tanto indagarse si existían razones valederas para esa falta de equivalencia, tales como una deuda precedente, una negociación no exteriorizada en el contrato presuntamente lesivo u otra relación jurídica que justificara una renuncia, compensación o condonación por parte de la presunta víctima. (BISOGNO, Pablo G., ¿Los sujetos mercantiles como víctimas del vicio de lesión?, La Ley on line, AP/DOC/1014/2016). En este orden de ideas, en la jurisprudencia, se ha dicho que ¿corresponde rechazar la demanda deducida por el adquirente de un inmueble a fin de que se declare la nulidad de la compraventa por aplicación del art. 954 del Código Civil, pues, el actor no acreditó la grave desproporción en las prestaciones, que la ventaja económica que se le imputa haya sido obtenida sin justificación, ni la existencia de un estado de necesidad de su parte? (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Morón, sala I, 28/04/2009, ¿Castellano, Rubén Sergio y otros c. Narváez, Jorge Luis y otros?, ED 233, 276). Puntualmente, y en lo que aquí interesa, se ha sostenido que ¿el elemento objetivo necesario para decretar la nulidad de la dación en pago de dos lotes por el vicio de lesión no se encuentra acreditada, pues, si bien existe una diferencia notable entre el valor que asignó el perito tasador a los inmuebles y el monto por el cual fueron dados, ella no resulta injustificada, sino que la existencia de una hipoteca a favor de un banco y el embargo dictado en una causa judicial justifican la merma razonable entre el precio del mercado y el consignado en el contrato?. (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala B, 01/06/2016, ¿Faucoppi S.A. c. Banco Credicop Coop. Ltda. s/ nulidad de cláusulas contractuales?, La Ley on line AR/JUR/46375/2016) Además de lo dicho anteriormente, y aún para el caso en que se entendiera que el elemento objetivo se encuentra cumplido, no se está ante un supuesto de desproporción ¿notable?, por lo que el actor debió, en todo caso, probar fehacientemente el extremo subjetivo de la causal de nulidad invocada. Observo que aquí no se ha acreditado que el Sr. Quiróz haya realizado la escritura de transferencia por dación en pago encontrándose en situación de necesidad, ligereza o inexperiencia, en los términos en que se han definido estas circunstancias por la doctrina ya reseñada más arriba. Aún cuando se estime que el Sr. Quiróz pudo encontrarse inmerso en una situación patrimonial y económica compleja para abordar el cumplimiento de sus obligaciones, y que el demandado Díaz conociera esa situación, lo cierto es que el negocio aquí cuestionado le ofreció una salida concreta de parte de quien era su acreedor. Como lo destaca la propia juez de grado y surge de la prueba colectada, el Sr. Quiróz era un hombre de negocios y no un inexperto o irreflexivo o que haya actuado de manera torpe para sus propios intereses; a punto tal midió las consecuencias, que realiza un convenio de rescisión de escritura, es decir, previó los alcances del negocio que estaba celebrando con el aquí demandado. Concretamente en materia comercial, la "necesidad" presenta la trampa de caer en la tentación de que por sólo haber celebrado un acto jurídico ruinoso por estar asfixiado económicamente se podría luego demandar su reajuste o nulidad al amparo de la figura de la lesión. La mera alegación de necesidad por encontrarse en una delicada situación económica o financiera ha sido un planteo recurrente en la justicia que resulta de difícil aceptación. Al considerar este tipo de planteos no debe perderse de vista que, en el caso de los sujetos empresarios, una situación económica crítica es generalmente consecuencia del riesgo inherente al negocio. Admitir a la ligera la invocación de lesión por el simple hecho de que quien lo invoca se encontraba en una situación económica apremiante puede llevar a perder de vista el verdadero sentido de este instituto, que es excepcional y de aplicación restrictiva. La regla siempre debe ser el cumplimiento de la palabra empeñada. Pero por otra parte, tampoco se puede descartar de antemano y sin conocer los pormenores del caso la existencia de lesión. Si efectivamente se verificara un estado de inferioridad conjugado con una justificada necesidad en los términos antes señalados, y ésa era una situación conocida y explotada por la contraparte, la invocación de la lesión por la parte damnificada podría ser analizada. La exigencia probatoria en planteos de este tipo debe extremarse al máximo. (BISOGNO, Pablo G., ¿Los sujetos mercantiles como víctimas del vicio de lesión?, La Ley on line, AP/DOC/1014/2016). De lo expuesto surge con claridad que, en todo caso, el actor pudo efectuar otro reclamo, pero no una declaración de nulidad del acto por el vicio de lesión. En este aspecto, vale decir que ¿si bien no resulta dudoso que en nuestro derecho positivo el instituto de la lesión subjetiva debe funcionar también en el área del derecho comercial, su aplicación debe hacerse con particular cuidado cuando a comerciantes se refiere, porque el ordenamiento jurídico de la actividad comercial se funda en la profesionalidad, del comerciante, que requiere y supone ciertas aptitudes y capacidades mínimas para el manejo y administración de los negocios, particularidades que excluyen, en general, la posibilidad de que los comerciantes puedan ser víctimas de ligereza y de la inexperiencia?. (Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de Río Negro, 19/11/2007, ¿Emprendimientos Bariloche s/concurso preventivo s/inc. revisión (Deicas) s/casación?, LLPatagonia 2008 (abril), 172) El juez no puede prescindir del análisis que debe efectuar en orden a constatar si en la especie se dan o no los requisitos esenciales que hacen a la existencia del instituto de la lesión, que tiene una finalidad tan delicada como es la nulidad de lo convenido, lo que como es sabido, siempre es de interpretación restringida. (Segunda Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Mendoza, expte. N° 67.959, ¿Terraza, Ricardo Fabián c/Renauto Mendoza (Metro S.A.) p/Ordinario?, 16/04/1.997, LS 090 - 001). Desde esta perspectiva, remarco que resulta inadmisibles entender que cualquier dificultad económica puede ser por sí sola suficiente para

coartar la capacidad negocial de un comerciante experimentado, cualquier negociación concertada bajo consecuencias luctuosas sería anulable y cualquier desgracia podría ser invocada para contrarrestar los efectos perniciosos de un mal negocio. (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala C, 14/08/2013, ?N., R. A. c. G., T. A. s/Nulidad de instrumento?, DJ 05/03/2014, 96; ZAGO, Jorge, ?Correcta interpretación restrictiva de las presunciones del instituto de la lesión?, LA LEY 1987 - C, 98) Los agravios de la demandada deben acogerse y admitirse su apelación. VII.- En consecuencia, corresponde hacer lugar al recurso de apelación promovido a fojas 302 por la parte demandada, debiendo revocarse la sentencia de fojas 293/299, y rechazarse la demanda de nulidad interpuesta por el Sr. Efraín Quiróz.- ASÍ VOTO. Sobre la primera cuestión, los Dres. CLAUDIO A. FERRER y MARÍA SILVINA ÁBALOS adhieren por sus fundamentos al voto que antecede. SOBRE LA SEGUNDA CUESTIÓN, EL SR. JUEZ DE CÁMARA, DR. CLAUDIO F. LEIVA DIJO: Las costas deben imponerse a la parte recurrida que resulta vencida. (Arts. 35 y 36 del C.P.C.). ASÍ VOTO. Sobre la segunda cuestión, los Dres. CLAUDIO A. FERRER y MARÍA SILVINA ÁBALOS adhieren al voto precedente. Con lo que se dio por concluido el presente acuerdo dictándose sentencia, la que en su parte resolutive dice así: SENTENCIA: Mendoza, 12 de junio de 2.017. Y VISTOS: Por lo que resulta del acuerdo precedente, el Tribunal RESUELVE: I.- Admitir el recurso de apelación promovido por el demandado a fojas 302 y en consecuencia, revocar la sentencia de fojas 293/299, que queda redactada del siguiente modo: ?1° Rechazar la demanda de nulidad por lesión interpuesta por el Sr. Efraín Quiróz a fojas 31/40contra el Sr. Carlos Salvador Díaz. 2° Imponer las costas a la parte actora vencida. (Art. 35 y 36 del C.P.C.). 3° Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad.? II.- Imponer las costas de alzada a la parte recurrida que resulta vencida. (Arts. 35 y 36 del C.P.C.) III.-Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad. CÓPIESE, REGÍSTRESE, NOTIFÍQUESE Y BAJEN. Dr. Claudio F. Leiva Juez de Cámara Dr. Claudio A. Ferrer Juez de Cámara Dra. María Silvina Ábalos Juez de Cámara Dra. Andrea Llanos Secretaria de Cámara 019296E