

Lesion Subjetiva Compraventa Inmobiliaria Y Comodato Nulidad De Los Actos Juridicos Reconvenccion

JURISPRUDENCIA

Lesión subjetiva. Compraventa inmobiliaria y comodato. Nulidad de

los actos jurídicos. Reconvencción Se mantiene el fallo que tuvo por configurado el vicio de lesión subjetiva y, consecuentemente, anuló los actos jurídicos que vincularon a las partes (compraventa y comodato), siendo que solo el 6,4% del precio se pagó al momento de la escritura y que igualmente se entregó la posesión del bien, se pactó el pago en cincuenta y ocho cuotas sin haberse pactado el pago de ningún tipo de interés para las mismas, y se ha pactado un interés sumamente bajo para el caso de incumplimiento.

///la Ciudad de Morón, Provincia de Buenos Aires, el 21 de Noviembre de 2017, reunidos en la Sala de Acuerdos del Tribunal, los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, del Departamento Judicial de Morón, Doctores Jose Luis Gallo y Roberto Camilo Jorda (de conformidad con lo resuelto a fs. 692, 699 y 757), para pronunciar sentencia definitiva en los autos caratulados: "CUADRADO JUAN CARLOSC/ MIÑO FLORENCIO S/RESOLUCION DE CONTRATOS CIVILES/COMERCIALES", Causa Nº MO-40548-2011, habiéndose practicado el sorteo pertinente -arts. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires- resultó que debía observarse el siguiente orden: GALLO-JORDA, resolviéndose plantear y votar la siguiente: CUESTION ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? VOTACION A LA CUESTION PROPUESTA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR GALLO, dijo: I.- Antecedentes 1) El Sr. Juez Titular del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 7 Departamental a fs. 653/676VTA. dictó sentencia mediante la cual resolvió: a) Desestimar la demanda por resolución contractual intentada por Juan Carlos Cuadrado; b) Hacer lugar al reclamo reconvenccional efectuado por Florencio Miño en lo que respecta a la declaración de nulidad de la compraventa y del contrato de comodato instrumentados respectivamente a fs. 10/13 y 14/15, demanda por nulidad con los efectos señalados en el último párrafo del 'considerando' sexto; c) Hacer lugar al reclamo de resarcimiento de daños y perjuicios efectuado respecto de Juan Carlos Cuadrado, condenando a este último a abonar a la actora la suma de pesos cuarenta mil (\$40.000), en el plazo de diez días de quedar firme o ejecutoriada la decisión y bajo apercibimiento de ejecución; d) Rechazar el reclamo de daños y perjuicios efectuado respecto del notario Marcelo Eduardo Solari del Valle Ferrari; e) Imponer las costas por el rechazo del pedido de resolución contractual y por la reconvencción admitida al accionante reconvenido Juan Carlos Cuadrado; f) Imponer las costas por la reconvencción rechazada respecto de Marcelo Eduardo Solari del Valle Ferrari al demandado reconviniente Florencio Miño; g) Diferir la regulación de honorarios.- 2) Contra tal forma de decidir se alzó a fs. 681/2 el actor reconvenido (presentación ratificada a fs. 690) interponiendo recurso de apelación; el mismo fue concedido libremente a fs. 683 y se fundó con la expresión de agravios de fs. 709/737vta. replicada a fs. 740/4vta y 746/vta.- 3) A fs. 763vta. se llamó "AUTOS PARA SENTENCIA", providencia que al presente se encuentra consentida dejando las actuaciones en condición de ser resueltas.- II.- Las quejas Previo reseñar algunos antecedentes del caso, el apelante habla de las condiciones de la compraventa y refiere que el saldo de precio se encuentra totalmente abonado.- Sostiene que sobre el precio y forma de pago del saldo de precio el Sr. Juez de grado efectuó una interpretación desacertada; afirma que Miño reconoció en autos haber manifestado plena conformidad con la compraventa y con el precio pactado y que tal reconocimiento es prueba de que Miño no se encontraba atravesando un estado de necesidad, que no actuó con ligereza ni con inexperiencia y que no fue víctima de explotación.- Habla de su relación con Miño y como este último le manifestó su intención de vender el inmueble, relatando asimismo los antecedentes de la operación.- Sigue relatando lo acontecido luego de la firma de la escritura de compraventa, de la situación habitacional de Miño y de los arreglos que comenzó a llevar a cabo una vez adquirido el inmueble; describe como en Septiembre de 2011 el albañil que él había contratado intentó ingresar al inmueble y ello le fue impedido.- Relata lo que aconteció con posterioridad y luego resalta las mentiras en las que sostiene que había incurrido Miño acerca de su estado de salud y la ausencia de voluntad; habla de la conducta de este último al responder el traslado de demanda; afirma que mintió y actuó con mala fe en el marco de este proceso.- Posteriormente denuncia que Miño incumplió la carga impuesta por el art. 354 del CPCC y que también reconoció la validez de la compraventa y el precio pactado, mediante la redacción de sus posiciones, haciendo referencia a la letra del art. 409 del CPCC.- Luego habla del planteo de nulidad y de los fundamentos invocados, haciendo alusión a la actuación del notario.- Denuncia que la sentencia es absurda y que la misma violenta la manda de establecer la verdad jurídica objetiva.- Seguidamente vuelve a las condiciones de la compraventa, la forma de pago del precio pero destaca que paralelamente no podía utilizar el inmueble, dada la firma del comodato.- Argumenta que no puede concluirse que el consentimiento de Miño se encuentre viciado.- Dice que se ha invertido injustamente la carga de la prueba sobre el elemento subjetivo exigido por el art. 954 del Código Civil; haciendo referencia a la situación subjetiva de Miño.- Sostiene además que no

es cierto que nada se haya probado en contra de la presunción establecida por el art. 954 del Código Civil.- Insiste en el hecho de que Miño ha percibido en su totalidad el precio de compra, manteniendo en su poder los fondos que fueron depositados en su cuenta y que resulta contradictorio pretender la nulidad del acto.- Luego emprende su embestida respecto del informe llevado a cabo por el tasador, efectuando diversas consideraciones a su respecto, cuestionando varias de sus partes.- Sostiene que el dictamen solo encuentra sustento en las afirmaciones del perito y que las mismas no deben aceptarse por las razones que esgrime.- Controvierte, así, la valuación asignada por el experto y sostiene que el precio pagado a Miño es correcto, que fue libremente acordado y que de ninguna manera configura una notable desproporción de las prestaciones, resaltando especialmente la imposibilidad de usarlo por varios años; insiste en que lo único que tenía algún valor comercial real era el lote de terreno y que nadie razonablemente puede sostener que las construcciones tengan un valor significativo y menos aun superior al valor del lote.- Luego compara los valores con la valuación fiscal para sostener que no ha existido ni existe la mentada notable desproporción de las prestaciones y sigue ahondando al respecto, contrastándolo incluso con la valuación fiscal.- Seguidamente habla de los recaudos de la lesión subjetiva, dice que los mismos deben ser interpretados en forma restrictiva y que la sentencia es arbitraria, incongruente además de resultar absurda.- Predica la validez de la compraventa, vuelve con la cuestión de la desproporción de las prestaciones y sostiene que la prueba de reconocimiento judicial fue injustamente desestimada; insiste en la conducta procesal de Miño y en las falsedades en las que, según el apelante, ha incurrido su contendiente; dice que no se encontraba en estado de necesidad ni actuó con ligereza; habla de la actuación de un notario público.- Asevera que no hubo explotación o aprovechamiento de ninguna especie; que no existió estado de necesidad, ni ligereza ni inexperiencia; trayendo mas argumentos en pos de la revocación del fallo.- Insiste en la mala fe que implicó percibir el precio y sin haber devuelto las sumas en ningún momento; y que al actuar de esta forma Miño confirmó definitivamente con su accionar y conducta, incluso posterior a presentarse en autos, los actos jurídicos que sin razón atacó.- En consecuencia, y por todas las razones que esgrime, pide que se revoque la sentencia en cuanto hizo lugar a la anulación, y seguidamente solicita que se haga lugar a la resolución del comodato, disponiéndose el desalojo del inmueble.- Todo ello con costas a la parte contraria.- A los términos de la fundamentación recursiva cabe remitirse brevitatis causae.- III.- La solución desde la óptica del suscripto Inicialmente debo destacar que, desde mi punto de vista y a contrario de lo que se sostiene al replicarlo, la expresión de agravios con la que se ha fundamentado la apelación interpuesta satisface, con holgura, las exigencias del art. 260 del CPCC; ello así, paso a ocuparme del fondo del asunto (art. 266 in fine del CPCC).- Y para así hacerlo debo señalar, de todo comienzo, que el Sr. Juez de Grado ha decidido la controversia con arreglo a la preceptiva vigente al momento de la celebración de los actos aquí cuestionados (ver fs. 662vta.); ello no ha sido objeto de cuestionamiento alguno y, por lo demás, entiendo que es lo que corresponde hacer, a la luz de las previsiones del art. 7 del CCyCN.- Zanjada tal cuestión, debo focalizarme en el encuadre jurídico del tema.- Llega apelada aquí la decisión que tuvo por configurado el vicio de lesión subjetiva y, consecuentemente, anuló los actos jurídicos que vincularon a las partes (compraventa y comodato) disponiéndose la restitución mutua de lo entregado (salvo la compensación por los daños admitidos).- Es del caso recordar, entonces, que según lo establecía el art. 954 del Código Civil (norma que se concluyó que regía el caso) "Podrán anularse los actos viciados de error, dolo, violencia, intimidación o simulación. También podrá 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 explotación en caso de notable desproporción de 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 reajuste equitativo del convenio, pero la primera de estas acciones se transformará en acción de reajuste si éste fuere ofrecido por el demandado al contestar la demanda".- Ahora bien, sobre tal preceptiva he dicho en la causa nro. 42.389 (R.S. 494/99) que "los elementos técnicos del acto lesivo en nuestro dispositivo legal son tres.- Ellos son: a) Elemento objetivo, constituido por la notoria desproporción de las prestaciones; b) el elemento subjetivo de la víctima, conformado por la situación de "necesidad", "ligereza" e "inexperiencia" de la misma, y c) el elemento subjetivo del beneficiario, consistente en la explotación de ese estado de inferioridad en que se encuentra la parte afectada (de acuerdo: Moisset de Espanes, Luis, "Los elementos de la lesión subjetiva y la presunción de aprovechamiento", J.A. Doc. 1974, pág. 719; Di Cio, Alberto, "La lesión subjetiva en el art. 954 del Código Civil", E.D. 40-703; Llambías, Jorge J., "Estudio de la reforma del Código del Código Civil-Ley 17.711", págs. 62/63, ed. Jur. Arg. Bs. As., 1969; Baglini, Elías, "IV Congreso Nacional de Derecho Civil", Córdoba 1971, pág. 680; Carranza, Jorge, "El vicio de lesión en la reforma del Código Civil", pág. 835 y sgs. cap. II).- Me he de detener en el análisis de cada uno de tales elementos, y en tal entendimiento se encuentra lo siguiente: 1) Ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación. Cuadra entender que cuando el art. 954 habla de desproporción evidente -"evidentemente desproporcionada" como se inserta en el art. 21 del Código Suizo-, quiere significar que

son alteración del equilibrio cuando es manifiesta, apreciable, perceptible, indudable, incuestionable. Y además en cuanto la ley exige la "injustificación" de la actitud del beneficiario, está determinando que la inequivalencia no debe responder a una finalidad reconocible por el derecho. En otras palabras: la desigualdad tendrá que ser de un grado tal, como para que no deje dudas acerca de su existencia (Astuena, Norman J., "La lesión como causal de nulidad o reajuste de los actos jurídicos bilaterales", E.D. 45-961), o también cuando el equilibrio no es ideal, existe desproporción (López de Zavalía, Fernando "Teoría de los contratos", pág. 390, E.D. v. de Zavalía, Bs. As., 1971).-

2) El elemento subjetivo de la víctima. El art. 954 enumera -como ya dije- tres pautas subjetivas, a saber: a) Necesidad: en líneas generales o de ordinario, ese estado de carácter económico, aunque no es indispensable que revista tal naturaleza (véase: Ennecerus, Ludwig-Kipp, Theodor y Wolff, Martín, "Derecho Civil-Parte General", t. I, vol. 2, pág. 371, párrafo 179, nota 3, ed. Bosch, Barcelona, 1950).- Por consecuencia, hay necesidad si se contrata mediando peligro para la vida, para la salud, para el honor, o en fin, para la libertad del perjudicado (conf. López de Zavalía, Fernando, op. cit., pág. 393; Moisset de Espanes, Luis, op. cit.; Astuena, Norman J., not. cit.).- b) Ligereza: esta expresión incluida por el art. 138 del Código Alemán y 21 del Código Suizo es indudablemente la que más polémica ha suscitado. En opinión, con un enfoque amplio la fórmula utilizada por el Código es aceptable y quiere aludir a "una situación patológica de debilidad mental", en la que estarían comprendidos los supuestos que preve el art. 152 bis del Código Civil, de donde el inhabilitado encuentra la tutela debida, con relación a los actos otorgados antes de la sentencia de inhabilitación, ya existiendo ese estado patológico (Brebba, Roberto, "IV Congreso de Derecho Civil", Córdoba, 1971, pág. 685; Moisset de Espanes, Luis, op. cit.). Pero no es necesario para pergeñar el concepto de "ligereza" que se llegue a esos extremos en el "déficit psicológico", toda vez que basta que la anomalía genere -al celebrarse el negocio- "falta de reflexión", "falta de un adecuado examen" (López de Zavalía, Fernando, op. cit., pág. 393; Comp. Rieg, Alfred, "Le role de la volonté dans l'acte juridique en droit civil Français et allemand", nro. 184, Librairie Gen. de Droit et de Jurispr., París, 1961).- c) Inexperiencia: Se refiere a las personas que contratan, poseyendo escasa cultura, analfabetismo, o que por su juventud no han adquirido conocimiento suficientes de la vida, o también cuando faltan nociones sobre costumbres o usos locales no frecuentados (conf. Moisset de Espanes, Luis, op. cit.; Carranza, Jorge, not. cit.; López de Zavalía, op. cit., pág. 393).- Tanto la "ligereza" como la "inexperiencia", excluyen la "intención" del agente, mientras que el abuso de la "necesidad", repercute sobre la "libertad".-

3) Elemento subjetivo del beneficiario: Está dado por el aprovechamiento que hace de la situación de inferioridad en que se halla la víctima del acto lesivo (Carranza, Jorge, not. cit., pág. 845 y sgs.).- Con las precisiones de orden sustancial que efectúo en los párrafos que anteceden, toca ahora meritarse las exigencias "probatorias" de la lesión.- Un trascendente sector de opinión -doctrinaria y pretoriana-, que comparto, entiende que probada la "desproporción" de las prestaciones -únicamente- se genera una presunción "iuris tantum" sobre la existencia del vicio, incumbiendo la carga de la prueba al que sostiene lo contrario (conf. Buteler Cáceres, José A., op. cit., pág. 314, Arauz Castex, Manuel "Derecho Civil-Parte General-Reforma de 1968, leyes 17.711 y 17.940", pág. 126, ed. 1968, autores éstos que no obstante critican la solución "de lege ferenda". En el mismo sentido del texto, asimismo piensan Pérez Delgado, Jorge, "La lesión y las circunstancias sobrevinientes al acto", Revista Notarial, año 1968, nro. 766, pág. 944; Mosset Iturraspe, Jorge, "Teoría General del Contrato", págs. 189/190, ed. Orbir, Rosario, 1970, aunque luego modificó el criterio; Spota, Alberto C. "Lesión subjetiva, una doctrina argentina", L.L., 122-199; Borda, Guillermo A., "Lesión". E.D. 29-727; Carranza, Jorge not. cit., pág. 846; Astuena, Norman J. not. cit. pág. 968; y entre otros: C. Nac. Civ., Sala B, mayo 21-976, en E.D., Diario del 20 de diciembre de 1976, nro. 4103), esta es la solución por la que parece orientarse en mayoría la doctrina alemana (Carranza, Jorge, not. cit. pág. 846).-

Ahora bien, sentado todo ello, es menester pasar al análisis de los elementos probatorios colectados en autos a efectos de verificar si convergen, o no, los recaudos necesarios para admitir la pretensión reconventional, tal como lo ha hecho el Sr. Juez de Grado.- Advirtiendo, de antes que nada, que he de analizar los elementos de prueba de acuerdo a la regla de la sana crítica, haciendo mención o poniéndose énfasis sólo en aquellos que sean esenciales para formar mi convicción (conf. arg. Art. 384 del Cód. Procesal), y/o como ha dicho nuestro mas Alto Tribunal que ?como regla el Juez tiene el deber de apreciar la prueba lo que no implica la obligación de referirse en detalle a cada uno de los elementos aportados, SINO SELECCIONARLOS A FIN DE FUNDAR EL FALLO en lo más fehaciente? (conf. SCBA, DJBA, t. 36, págs. 393 y 471, autos ?Emmi c/ Carnevale, Agosto/53).-

Dicho esto, podemos emprender nuestro análisis en orden a determinar si se ha probado la ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación que exige la norma.- Observemos, primero, qué fue lo acordado: el 14 de Abril de 2011, Miño le vendió a Cuadrado un inmueble, que aparece identificado a fs. 10; la venta se realizó por ciento veinticinco mil pesos, abonables del siguiente modo: mil pesos en efectivo antes de firmar la escritura; siete mil pesos mediante depósito bancario y el saldo en 58 cuotas mensuales y consecutivas de los siguientes montos: 1 a 18, mil quinientos pesos cada una; 19 a 38 dos mil pesos cada una y 39 a 58, dos mil quinientos pesos cada una (fs. 10vta.); destaco, además, que se pactó la mora automática y, para el caso de atraso, un interés igual a la tasa pasiva del Banco Nación.- Además, se declara que el comprador acepta la transferencia y declara que se ha cumplido la tradición por la posesión real recibida en el acto (fs. 11).- Al día siguiente (15 de

Abril de 2011) las partes suscriben un comodato por un año, renovable pero que podría resolverse a solicitud de las partes (fs. 14).-

O sea, el precio de la compra era de \$125.000 pagadero una parte hasta el momento de la escritura y el resto en cuotas.- Ahora bien, es llamativo -inicialmente- que solo el 6,4% del precio se hubiera pagado al momento de la escritura y que correlativamente se hubiera entregado la posesión del bien.- Es llamativo, además, que se hubiera pactado el pago en 58 cuotas (es decir, algo menos que cinco años) sin haberse pactado el pago de ningún tipo de interés para las mismas.- Y no pierdo de vista (hecho de público y notorio conocimiento) que el lapso comprendido para el pago de las cuotas (2011-2016) fue un período de progresivo envilecimiento y depreciación de nuestro signo monetario; con lo cual es mas que sugestivo el pago con semejantes facilidades.- Tampoco pierdo de vista que se ha pactado un interés sumamente bajo para el caso de incumplimiento (tasa pasiva del Banco Nación) y que, por el pago del saldo de precio, no se haya establecido garantía alguna.- Ahora bien, tenemos aquí un precio establecido en una compraventa rodeada de circunstancias bastante singulares.- Es tiempo de pasar, ahora, al análisis del dictamen pericial traído, que ha sido objeto de puntual cuestionamiento por parte del apelante.- Inicialmente quisiera recordar que en cuanto al valor probatorio de los dictámenes periciales, he compartido la opinión vertida antes de ahora en ésta Sala en expte. "Sandoval, Felipe y otra c/ Alemany, Juan y otro", publicado en la Rev. L.L., 1987-C, págs. 98/113, del 18/12/869 (y conf. entre otros: Hernán Devis Echandía" en su "Compendio de la prueba judicial", anotado y concordado por Adolfo Alvarado Velloso), que señala en su t.II, pág. 132, como uno de los requisitos para la existencia jurídica del dictamen pericial, "...Que el dictamen esté debidamente fundamentado. Así como el testimonio debe contener la llamada "razón de la ciencia del dicho", en el dictamen debe aparecer el fundamento de sus conclusiones. Si el perito se limita a emitir su concepto, sin explicar las razones que lo condujeron a las conclusiones, el dictamen carecería de eficacia probatoria y lo misma será si sus explicaciones no son claras o aparecen contradictorias o deficientes. Corresponde al juez apreciar este aspecto del dictamen y, como hemos dicho, puede negarse a adoptarlo como prueba, si no lo encuentra convincente y, con mayor razón, si lo estima inaceptable; en ese caso debe ordenar un nuevo dictamen" "...El juez es libre para valorarlo mediante una sana crítica. Lo ideal es dejar la valoración del dictamen al libre criterio del juez, basado en su conocimiento personal, en las normas generales de la experiencia, en el análisis lógico y comparativo de los fundamentos y de las conclusiones del dictamen, como se acepta en los modernos códigos de procedimientos y en todos los procesos nuestros. Es absurdo ordenarle al juez que acepte ciegamente las conclusiones de los peritos sea que lo convenzan o que le parezcan absurdas o dudosas, porque se desvirtúan las funciones de aquél y se constituiría a éstos en jueces de la causa. Si la función del perito se limita a ilustrar el criterio del juez y a llevarle al conocimiento sobre hechos como actividad probatoria, debe ser éste quien decida si acoge o no sus conclusiones"; así también la jurisprudencia ha dicho que "...los jueces pueden apartarse de las conclusiones periciales, dando los fundamentos de su convicción contraria (conf. entre otros: S.C.B.A., DJBA, t. 16, pág. 221; Rev. L.L., t. 42, p. 122); "...es que el dictamen de los peritos es sólo un elemento informativo sujeto a la aceptación y apreciación del juez" (S.C.B.A., A. y S., 1957-IV, p. 54; DJBA, t. 64, p. 153); "...las conclusiones a que arriba el perito no atan al juzgador de forma de sustituirse en sus facultades decisorias privativas" (Jofre-Halperín, "Manual", t. III,396, nro. 28; Morello "Códigos...", t. V, p. 586; y causas de esta Sala nro. 31.320, R.S. 227/85 y 36.432, R.S. 522/96).- Recuérdese, además, que esta Sala ha puesto de manifiesto -reiteradamente- que "tratándose de una cuestión fáctica de orden técnico o científico es prudente atenerse al dictamen del perito, si no resulta contradicho por otras probanzas, máxime cuando no existe duda razonable de su eficacia probatoria" (causa nro. 31.794 R.S. 18/95; en igual línea de pensamiento véase esta Sala en causa nro. 35.173, R.S. 114/96, entre otras) y que las discrepancias técnicas de las partes con las conclusiones del experto designado no son -por si solas- elementos suficientes para apartarse de lo dicho por el experto (arts. 384 y 474 del C.P.C.C.; esta Sala en causa nro. 48.539, R.S. 472/05, entre otras).- Vayamos a la pericia.- El experto (tasador, martillero y corredor público) informa un valor de venta para el año 2011 de \$225.500 (ver fs. 514). Lo hace ponderando las características de las diversas construcciones existentes en el inmueble (fs. 513vta./514); incluso aporta algunas fotos del mismo. Asimismo nos indica cuál era la tasa cobrada para créditos hipotecarios a Abril de 2011 (12,5% anual).- A fs. 550/4 la parte actora presenta sus observaciones respecto de dicha labor pericial.- El perito las replica a fs. 572/3; en cuanto a la ubicación del inmueble dice haberla tenido en cuenta y que si no fuera ello así, la tasación aumentaría en un 40%; en cuanto al estado del inmueble dice que necesita un importante mantenimiento, pero que dicho mantenimiento es posible; en cuanto a la construcción, afirma que la de la planta baja no es precaria, ni tampoco la de la planta alta, por mas que le falten terminaciones; insiste en los fundamentos de la tasación y en cuanto al destino de demolición, asevera que cualquier propiedad que no cumpla con las expectativas del comprador lo está y que la valuación fiscal no tiene sustento para los valores en el mercado de compra venta.- Respecto de las explicaciones, nada dijo en su momento el hoy apelante.- Ahora bien, mas allá de lo que el quejoso sostiene en sus agravios, lo cierto es que la pericia emana de profesional competente, se encuentra fundada y no existen en la causa elementos objetivos (mas allá de la discrepancia subjetiva del hoy quejoso) que ameriten apartarse de la misma (arts. 384 y 474 del CPCC).- Viene cierto que el inmueble no cuenta con la mejor ubicación, pero el perito así lo reconoce y sostiene que si la

ubicación fuera otra, mayor sería el valor; en cuanto a las construcciones, el experto es claro en cuanto a la necesidad de mantenimiento, pero también es claro en cuanto a que tal mantenimiento es factible y tampoco consideró el experto que el único destino posible del inmueble fuera la demolición.- Consecuentemente, y desde mi punto de vista, bien ha hecho el Sr. Juez de Grado en ceñirse a las conclusiones periciales.- Por lo demás, y ratificando lo ya decidido a fs. 757/759, no veo razón ni fundamento para disponer un reconocimiento judicial del inmueble, que poco agregaría, pues lo que ha de determinarse es el valor del mismo remontándose a varios años atrás, y no su valor actual; y, además, el perito ha tenido en cuenta las puntuales características del inmueble.- Entonces, el precio que se pagó \$125.000 es claramente inferior al de mercado \$225.500; puntualmente es poco mas que un 55%.- Además, en un contexto en el cual aquella suma (inferior al precio de mercado) se pagaba en cuotas mensuales (por casi cinco años), y sin intereses. Nótese que, para ese período y según nos informa el tasador, el interés por un crédito hipotecario era del 12,5% anual.- El desbalance patrimonial que rodeó a la operatoria es, a mi juicio, muy evidente.- Además, no es dato menor lo que Miño vendía: la propiedad que había comprado en 1974 (ver fs. 11) y que había sido su vivienda durante 40 años, donde moraban además su hermana (de edad avanzada y enferma), su hija y nietos (ver dichos de la testigo Chali y del testigo Sanchez a fs. 482vta. y 483/vta., ambos vecinos de la zona).- Esto, necesariamente, debe llamarnos la atención en orden a la apreciación del acto cuestionado y sus consecuencias, en sintonía con la situación (subjetiva) de los intervinientes.- Voy a abordar los planteos que el recurrente ha traído sobre el particular.- En cuanto a las valuaciones fiscales, el tasador (experto en el tema) ha sido claro en cuanto a que las mismas no reflejan valores de mercado, aseveración razonable e incluso acorde a lo que surge de las máximas de la experiencia (art. 384 CPCC).- El hecho de que el precio pudiera haber sido fijado de común acuerdo, no quita la desproporción; además, el tema debe ser analizado en el ámbito de los subsiguientes recaudos del vicio de lesión, como luego pasaré a ponderarlo.- La circunstancia de que el vendedor pudiera seguir ocupando el inmueble no justifica, desde mi punto de vista, semejante desproporción de prestaciones (se pagaba poco mas de la mitad, en cuotas por cinco años y sin intereses); mas aun cuando el comodato en cuestión era por un año, renovable pero también rescindible al solo pedido del propietario (art. 2285 C. Civil y cláusula sexta del comodato).- Por otro lado, en cuanto a la adquisición del inmueble para demolición, los arreglos que el testigo Melina refiere que estaba efectuando por encargo de Cuadrado (fs. 472/3vta.) desvirtúan totalmente dicha postulación (arts. 384 y 456 del ritual).- Tampoco diluye la desproporción el hecho que el Sr. Miño haya seguido percibiendo los depósitos desde que, hasta tanto no se resolviera la cuestión introducida vía reconventional, el vínculo seguía vigente; por lo demás, destaco que inmediatamente luego de dictada la sentencia, el demandado reconviniente se avino a la restitución dispuesta en el decisorio, que consiente (ver fs. 686).- Tengo entonces por demostrada la ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación que exige la norma.- Queda por centrarnos, ahora, en el otro requisito mencionado por el artículo: la necesidad, ligereza o inexperiencia.- Y aquí es donde entran en juego las condiciones personales de la víctima.- El Sr. Miño contaba, al momento de suscribirse la escritura de venta, con 87 años de edad.- Esta sola circunstancia es ya un elemento a tener en cuenta, conforme lo enseñan las máximas de la experiencia.- Se decía, al respecto, en la causa nro. 57.754 (R.S. 113/10) frente a un planteo similar que las situaciones de edad avanzada son presupuestas -en nuestro enconfrado constitucional- como desniveladoras respecto de las personas mas jóvenes (art. 75 inc. 23 Const. Nac., 36 Const. Pcial.).- En efecto: los adultos mayores son, o deberían ser, en nuestro ámbito jurídico destinatarios de una especial protección estatal.- Ello involucra todos sus estamentos (poderes administrador, legislativo y poder judicial); en lo específicamente jurisdiccional, ello se dará en los diversos casos que el juzgador tenga para resolver y su materialización dependerá de cada cuestión que se presente y sus exigencias específicas.- Quiero significar, con esto, que la especial protección a este particular grupo etéreo (al igual que acontece con niños, niñas y adolescentes) es obligación específica del Estado, impuesta por la Constitución, incluso ya antes de la suscripción de la Convención Interamericana sobre la protección de los derechos humanos de las personas mayores (y actualmente reforzada por dicha Convención).- Ahora, cómo se la materialice, dependerá de las circunstancias del caso.- En algunos supuestos, mediante tutelas diferenciadas (para hacer mas pronta o específica la prestación jurisdiccional); en otros, mediante los ajustes procedimentales razonables; y, finalmente, cuando se encuentren involucradas cuestiones de fondo como las que aquí se debaten, teniendo muy presentes -al juzgar- las puntuales circunstancias del caso en lo que hace a la subjetividad de las personas.- Esto, en realidad, no es mas que la aplicación de la directriz del art. 171 in fine de la Constitución Provincial, en cuanto nos manda a aplicar la ley teniendo presente las concretas -y vivificantes- circunstancias del caso.- ¿Qué quiero significar con esto? Que no puede tratarse (so pena de violentar el principio de igualdad) un caso que involucre a un adulto mayor sin tener presente tal circunstancia.-

Obviamente, en ciertos casos ello no tendrá ninguna influencia en la decisión, pero en otros su relevancia será de suma trascendencia.- Entonces, el juzgamiento de las circunstancias subjetivas de la persona (necesidad, ligereza o inexperiencia), en el caso de la lesión subjetiva, debería hacerse -siempre- en clave constitucional y convencional.- Esto no es solo patrimonio del CCyCN, en tanto la Constitución -y las Convenciones- precedían a tal cuerpo normativo, como también lo precedían la específica

protección que, a los adultos mayores, debía dispensarse por imperio constitucional.- Efectuada esta introducción, vuelvo al caso para destacar que el Sr. Miño tenía -al momento de concretarse la operación- 87 años.- Veamos qué otros elementos nos ofrece el proceso en cuanto a su persona.- Su morada (la que vendió al actor reconviniente) era de características mas bien modestas (véase, al respecto, el informe del tasador, las fotografías que adjuntó e incluso las piezas de fs. 102/6); esto nos da un indicio (art. 163 inc. 5 CPCC) de falta de pudencia económica; la testigo Chali, corroborando esto, nos dice que "Miño salía y juntaba cartones y botellas", lo que no le gustaba a su hija (fs. 482vta.); nuevo indicio corroborante de una situación económica apremiante (según las máximas de la experiencia una situación económica holgada o siquiera buena descartaría este tipo de actividades).- Era, al momento de suscribirse dicho acuerdo, de estado civil soltero; la perito psicóloga lo identifica como viudo (ver fs. 373), conviviente con una hermana también mayor, su hija y nietos (fs. 482vta.).- Se encontraba jubilado (fs. 495, 502).- Me direcciono, ahora, al análisis a lo atinente a su estado de salud.- Ello no sin antes advertir, y resaltar, la oposición del actor reconvenido para la realización de estas pruebas (ver fs. 254).- ¿Y por qué capitalizo esto? Porque desde esta Sala hemos resaltado el valor probatorio de la conducta desarrollada en el proceso por las partes (indicio endoprocesal; art. 163 inc. 5 CPCC; esta Sala en causa nro. 48219 R.S. 705/03, entre infinidad de otras).- Entonces, la oposición a la realización de una prueba (cuando es infundada) la podemos tomar como indicio contrario a la parte que se opuso, si en definitiva dicha prueba arroja resultados útiles y relevantes.- O sea, se opone a la prueba porque se sabe (o se teme) que su resultado le sea desfavorable.- Y eso es lo que aconteció aquí, como ya lo veremos.- Concluyo, entonces, que el apelante se opuso fervientemente a dichas pruebas justamente para que su resultado no arrojara luz sobre la salud psicofísica de Miño.- Dicho esto, veamos qué datos nos ofrece la pericia psicológica (fs. 373/4vta. y sus explicaciones de fs. 399/400).- Dice la experta que se presenta con edad aparente acorde con la cronológica, cortés en el trato y colaborativo.- Destaca su mirada entre fija y vacilante, percibiéndolo a veces confuso y desorientado por breves instantes; aparente desorientación en tiempo y espacio; alteración de la capacidad de registrar, almacenar y recuperar información nueva y dificultad para prestar atención a mas de un estímulo a la vez; remarca la mayor dificultad para recobrar información sobre hechos recientes, con confusiones e imprecisiones sobre la secuencia de los eventos en los últimos cinco años.- La experta nos habla del certificado de discapacidad que presentó el Sr. Miño y que data del año 2002, por una cuestión visual.- La perito destaca que ante la problemática auditiva, visual y la detección de escasos recursos simbólicos, la selección de técnicas fue muy acotada.- Refiere todas las dificultades del proceso psicodiagnóstico; así, problemas visuales por los cuales no pudo completar el test de Bender; además en cuanto al cuestionario MMPI-2, no se pudo llevar a cabo porque el Sr. Miño refirió no comprender las preguntas.- El test "Mini Mental" (cuyas limitaciones la perito describió) arrojó como resultado "demencia moderada"; refiere la necesidad de llevar a cabo pruebas neurológicas para realizar el diagnóstico definitivo.- Incluso indica la perito que si bien el Sr. Miño sabía para qué iba en la primer entrevista, en la segunda y tercera afirmó no recordar que había estado en el consultorio.- Dice la perito que "no puede deslindarse por la falta de material a analizar, si estamos frente a una personalidad inmadura con escasos recursos simbólicos o esto que se advierte fenomenológicamente, es efecto de una personalidad que ha recibido el impacto de alguna enfermedad neurológica-cognitiva que le ha producido deterioro y menoscabo de sus aptitudes". Insiste la perito en el resultado del test Mini Mental que destaca una "sospecha" de alteración, pero que debe ser confirmada con otras técnicas, de una especialidad diversa y refiere la imposibilidad de contestar varios puntos de pericia.- A fs. 381/4 el actor reconvenido observa la pericia y le pide explicaciones, que son evacuadas a fs. 399/400.- Allí la perito refiere que no puede saberse a ciencia cierta si en Abril de 2011 el Sr. Miño padecía alguna alteración psíquica; tampoco pudo precisar un cuadro psíquico al momento de la peritación.- Dice la experta que "habida cuenta del resultado que arroja la pericia, no se ha podido definir el cuadro psíquico que el evaluado presenta, debido a que es necesario delimitar si las alteraciones son estructurales o funcionales. Esta perito no es médica neuróloga ni psiquiatra, por lo tanto su intervención se realizó estrictamente respecto del campo que le atañe, que es el de la Psicología". En concreto, la perito refiere la necesidad de intervención de un neurólogo.- Esto nos sitúa frente a una problemática bastante singular: la sugerencia, por parte de un profesional, de la actuación de otro, de diversa incumbencia, frente a la reconocida por el experto imposibilidad de expedirse.- Cuestión frecuente en varias áreas, y en especial en lo psicológico, cuando se busca -por ejemplo- descartar organicidad o cuestiones físicas.- Ahora bien, este tipo de situaciones inserta una concreta problemática en la tramitación, pues ello no está previsto en el Código Procesal.- Y, como bien lo sabemos, el ritual es claro al delinear los momentos de ofrecimiento probatorios (art. 484 CPCC, para el juicio sumario).- Entonces, cuando el perito "sugiere" la actuación de un profesional de otra área del conocimiento, las partes ya no están en condiciones (principio de preclusión) de ofrecer nuevas pericias.- Podrá replicarse a lo que vengo exponiendo que es un problema de incumbencias y de deficitaria instrucción probatoria; y en algunos casos puede ser así, cuando es manifiesto el error en el ofrecimiento de parte y en la especialidad propuesta (art. 458 CPCC).- Pero hay supuestos fronterizos, donde la cuestión aparece recién en ocasión de llevar a cabo el dictamen.- Que, según lo veo, es lo que aquí ha sucedido: la actuación de un psicólogo era,

prima facie, idónea a efectos de dilucidar lo atinente al estado mental; y es la psicóloga quien, luego de administrar -o intentar- algunas técnicas, hace referencia a la necesidad de convocar a otro profesional, cuando ya había pasado la oportunidad para que las partes pudieran ofrecer tal prueba.- El temperamento a adoptar, desde la jurisdicción, dependerá de las circunstancias de cada caso; en algunos supuestos hará falta alguna prueba complementaria (lo que podrá subsanarse acudiendo a las medidas para mejor proveer) o en otro bastarán las constancias del proceso (sin necesidad de estar provocando dilaciones) acudiendo a otros medios de prueba o, incluso, valiéndose de otros mecanismos del proceso (carga de la prueba, indicios y presunciones, etc.).- Y ello, desde mi punto de vista, es lo que acontece en este caso; como luego lo seguiré argumentando.- Dejo por un momento de lado el aspecto psíquico y paso al físico.- Según se informa en la pericial de fs. 561/2vta. el Sr. Miño padece maculopatía senil bilateral, es decir una patología visual; en sus explicaciones (fs. 579) el perito nos dirá que ello implica una grave disminución visual, lo que conlleva la imposibilidad de valerse por sí mismo; dice además el experto que si bien no puede tener certeza del estado de Miño a Abril de 2011 por los certificados médicos aportados y el estado actual del demandado, es verosímil que a dicha fecha tuviera la patología.- Ello es, a mi juicio razonable, por el hecho de haber detectado el perito una patología en la actualidad y existir un certificado de discapacidad que se remonta al año 2002 (arts. 384 y 474 del CPCC).- Dicho todo me queda ahora, por ver la prueba testimonial.- En tal sentido, los dichos de la testigo Chali son elocuentes en el sentido que "Miño se fue deteriorando y viviendo abajo cuando falleció Daniel un hijo de él, después de un tiempo falleció su otra hija y eso como que lo fue, no se que palabra utilizar deprimiendo, su estado de animo fue desmejorando" (fs. 482vta.).- Aquí me detengo para recapitular: tenemos al Sr. Miño con 87 años de edad al momento de celebrarse la venta (con todo lo que ello implica), de una condición económica muy modesta y con una patología visual considerable; todo esto está fuera de dudas pues se encuentra acreditado en el proceso.- En cuanto a su situación y estado mental, la perito psicóloga no ha podido expedirse, pero no por razones vinculadas con la conducta o actividad procesal del demandado reconviniendo; con todo la perito -a cuatro años de los hechos- encuentra ciertas patologías mentales concretas, que describe e informa.- Además, la testigo Chali ha sido clara en cuanto a la situación de Miño; obviamente (porque es testigo y no perito) no puede hacerlo desde lo técnico, pero sí desde su apreciación -cotidiana y de cercanía- nos habla de una persona deteriorada, que se fue viniendo abajo y deprimida (arts. 384 y 456 del CPCC).- Me parece, entonces, que lo mas fehaciente es que las patologías de las que nos habla la perito existieran al momento de celebrarse la venta.- Aquí los datos se vuelven circulares, retroalimentándose y calzando a la perfección: una persona en estas condiciones, vende su casa (la que ocupó por 40 años y en la que incluso viven hijos y nietos) por un precio y en unas condiciones marcadamente desfavorables (a poco mas de la mitad de su valor).- De este modo, y desde mi punto de vista, las condiciones de la venta actúan en el caso indiciariamente como corroboración del aspecto subjetivo (art. 163 inc. 5 CPCC).- Incluso, y si alguna duda existiera, deberíamos resolverlo en favor de la persona cuyo estado de vulnerabilidad ha quedado acreditado y a la cual debe dispensársele especial protección estatal.- Entonces, si el cúmulo de evidencia arroja como posibilidad por demás razonable de que el estado psicofísico al momento del hecho pudiera haber estado desmejorado o no haber sido óptimo, y no hay razón suficiente para considerar lo contrario, es la antedicha la conclusión preferible.- Por lo demás, no quiero dejar de referirme (para que no parezca preterido) a los dichos de los testigos Casazza (fs. 470/1), Melina (fs. 472/3vta.), Retamar (fs. 474/5), Ramos (fs. 476/7) y Mercau (fs. 480/481vta.).- Casazza es el agrimensor que intervino; de sus dichos no extraigo ningún dato de relevancia.- Melina reconoce tener una relación con el Sr. Cuadrado, que le brinda trabajo de albañilería (changas); esta relación amerita apreciar sus dichos con estrictez (art. 456 CPCC, esta Sala en causa nro. 31.150 R.S. 402/93, entre otras).- Refiere los trabajos que realizó en el inmueble y relata como Miño le habría dicho que se iba a ir al Chaco como consecuencia de la venta; que la relación entre Miño y Cuadrado era buena y que Miño le dijo que había vendido.- Ciertamente, que Miño le hubiera referido la realización de la venta, no excluye que se den las condiciones para que se configure la lesión subjetiva, con lo cual estas aseveraciones de Melina en nada empecen la conclusión a la que llegué.- Lo propio sucede con los dichos de Retamar y Ramos (empleados del actor reconvenido) en cuanto a que Miño quería vender.- Finalmente, en cuanto a los dichos de Mercau sucede lo mismo; ella era empleada de otro de los co demandados (el notario) por lo que aprecio sus dichos con estrictez, dada su incidencia y los potenciales efectos que sus manifestaciones podrían tener respecto de su principal (arts. 384 y 456 del CPCC).- Ella misma nos dice que quien fue a consultar por la escritura fue Cuadrado (fs. 480vta.); por lo demás, en cuanto a la comprensión de Miño acerca del acto (la testigo dice que tenía "toda la comprensión") -ver fs. 480vta./481-, pero no surge de autos cual sería la calificación profesional de la deponente para efectuar semejante aserto; y, aquí lo fundamental, los dichos de la testigo se contraponen con el cúmulo de elementos, objetivos y convincentes, que anteriormente he analizado con detenimiento. Tengo concluida, con apoyatura en las conclusiones de expertos, la imposibilidad de Miño de valerse por sí mismo (lo cual incluso no es irrazonable dada su edad) con lo cual no me parecen convincentes los dichos de la testigo en lo que hace a las consultas que, según dice, iba a efectuar a la notaría.- En suma, está probada en autos la manifiesta desproporción entre lo abonado y el precio del inmueble; está probado, además, que el Sr. Miño se

encontraba en una situación subjetiva de vulnerabilidad que, si bien no implicó una falta total de discernimiento, perfectamente puede encuadrarse en las de ligereza e inexperiencia que menciona el art. 954.- Viene cierto que para la configuración de la lesión subjetiva habría que emplear, por regla, un criterio mas bien estricto; pero ese criterio no puede ser demasiado severo cuando están en juego derechos de personas vulnerables (adultos mayores) so pena de emitir una decisión constitucionalmente reprochable.- Con todo, y en el caso, aun aplicando un criterio no muy laxo, la desproporción es muy evidente y las condiciones subjetivas del actor, están bien probadas.- Ello, en el contexto de la norma enunciada, habría presumir la explotación, sin que surjan pruebas en contrario.- Corroborando lo expuesto, y terminando de coronar esta conclusión, tenemos que actor (titular de un emprendimiento empresarial) y demandado habían sido vecinos durante mucho tiempo; ello, indudablemente, permitía dos cosas: apreciar el estado del Sr. Miño por parte del Sr. Cuadrado e inspirar en el adulto mayor una confianza (propia de los años); no en vano el testigo Melina mencionó que la relación entre ellos era buena (fs. 472vta.).- Se daban, entonces, todas las circunstancias propicias para que se llevara a cabo un acto en el cual las ventajas obtenidas por el actor reconvenido eran manifiestamente desproporcionadas respecto de la contraprestación que recibiría el Sr. Miño.- Y no es dato menor, incluso, que el primero, al tener noticia de la reconvencción, no haya intentado siquiera dinamizar la petición que le permitía efectivizar el art. 954 en cuanto al reajuste de las prestaciones.- Por lo demás, y ya cerrando, noto una circunstancia muy significativa que también hace a la conducta contractual de las partes, mas específicamente del actor; es que el inmueble de autos ha sido constituido como bien de familia en Agosto de 2012 (ver fs. 566); ante ello, me pregunto ¿qué es lo que llevó al adquirente a efectuar tal constitución, siendo dueño de otros inmuebles? ¿por qué, justamente, se ha constituido en bien de familia el inmueble objeto de esta controversia?; obviamente que este dato, solitariamente apreciado, indicaría poco, pero en el concierto de las constancias de autos (precio irrisorio, vendedor vulnerable, comprador cercano) parece bastante demostrativo de un intento de sustraer el inmueble a eventuales agresiones patrimoniales.- Recapitulando, y a tenor de lo expuesto, entiendo que se han acreditado debidamente en autos los diversos recaudos que hacen a la configuración del vicio de lesión subjetiva contemplado por el art. 954 del Código Civil.- Entiendo entonces, por todo lo dicho, que bien ha hecho el Sr. Juez de Grado en rechazar la demanda y acoger la reconvencción y es por ello que promoveré la confirmación del fallo apelado en todo cuanto ha sido materia de agravio, con imposición de costas al apelante vencido (art. 68 del CPCC).- IV.- CONCLUSION Si mi propuesta es compartida se deberá confirmar el fallo apelado en todo cuanto ha sido materia de agravio, con imposición de costas al apelante vencido (art. 68 del CPCC).- Lo expuesto me lleva a votar en la cuestión propuesta por LA AFIRMATIVA A la misma cuestión, el Señor Juez Doctor JORDA, por iguales consideraciones y fundamentos a los expuestos precedentemente, adhiere votando en el mismo sentido que el Dr. Gallo.- Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Conforme al resultado obtenido en la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE CONFIRMA el fallo apelado en todo cuanto ha sido materia de agravio, con imposición de costas al apelante vencido (art. 68 del CPCC), difiriéndose la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad (arts. 31 y 51 ley 14.967).- REGISTRESE. NOTIFIQUESE. DEVUELVA.-

024367E