

Accion De Escrituracion Nulidad Del Boleto De Compraventa Incapacidad De Hecho

JURISPRUDENCIA

Acción de escrituración. Nulidad del boleto de compraventa.

Incapacidad de hecho Se confirma la sentencia apelada en cuanto rechazó la demanda por escrituración y decretó la nulidad del boleto de compraventa suscripto por las partes, por carecer la demandada de capacidad de hecho para contratar y disponer de sus bienes. Se revoca la parcela del fallo que ordena la restitución de la suma de dinero con más sus intereses, a favor de la parte actora, y se hace lugar al rubro impuestos y tasas.

En la ciudad de San Justo, Provincia de Buenos Aires, a los 29 días del mes de mayo de dos mil diecinueve, reunidos en Acuerdo Ordinario, los Señores Jueces de la Excelentísima Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Primera, del Departamento Judicial La Matanza, Doctores Ramón Domingo Posca, José Nicolás Taraborrelli y Héctor Roberto Pérez Catella para dictar pronunciamiento en los autos caratulados: "Heredia Ramón Marcelo c/ G. T. M. del C. I. s/ Escrituración", habiéndose practicado el sorteo pertinente -art.168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires-, resultó que debía ser observado el siguiente orden de votación: TARABORRELLI - POSCA - PEREZ CATELLA resolviéndose plantear y votar las siguientes:

CUESTIONES 1° Cuestión ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? 2° Cuestión ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTIÓN EL SEÑOR JUEZ DOCTOR JOSÉ NICOLÁS TARABORRELLI, dijo: I.- Antecedentes del caso A fs. 539/552 el Sr. Juez de grado resuelve no hacer lugar a la demanda instaurada por Ramón Marcelo Heredia, y en su consecuencia, decretar nulo el boleto de compraventa obrante a fs. 1 bis/ 3 de las presentes actuaciones que fuera suscripto entre Ramón Marcelo Heredia y M. del C. I. G. T (por carecer la nombrada de capacidad de hecho) con fecha 5 de Octubre de 2007 respecto del inmueble sito en la calle Murguiondo N° ... entre las calles de Ezeiza y Estanislao del Campo de la localidad de Gregorio de Laferrere, partido de La Matanza, Provincia de Buenos Aires; debiendo Heredia restituir la posesión del inmueble antes referenciado, y a su vez G. T devolver la suma de ochenta mil pesos -\$80.000- percibida al momento de la celebración del boleto de compraventa, con más los intereses del considerando quinto, esto dentro del plazo de diez días de ejecutoriada la presente. Asimismo, resolvió rechazar la demanda de Escrituración y de Daños y Perjuicios promovida por Ramón Marcelo Heredia contra M. del C. I. G. T. Por último, resolvió rechazar la redargución de falsedad interpuesta por Luis Pedro Colombo en su carácter de curador "ad litem ad bona" de la accionada M. del C. I. G. T respecto de la certificación de firmas del boleto de compraventa ut supra referenciado, que fuera realizada por la escribana Graciela M. Barbarito conforme se desprende de lo expuesto en el Considerando Cuarto. Por lo cual, a fs. 560 apela la sentencia Ramón Marcelo Heredia, recurso que fuera concedido libremente a fs. 565. Por su parte, a fs. 562 interpone recurso la Sra. Asesora de Menores Deptal, Dra. Marta Miriam Aguilera y la Dra. Johanna Romina Fernández a fs. 563, recursos que fueran concedidos libremente a fs. 565. A fs. 567 se elevan las presentes actuaciones, siendo radicadas ante esta Sala Primera a fs. 568, poniendo los Autos en Secretaria a fs. 588, expresando agravios la parte actora, a fs. 593/594vta, con fecha 19/08/18 a las 12:46:35 pm, la Sra Asesora de Menores e Incapaces Deptal. y con fecha 17/10/18 a las 11:54:59 am la parte demandada. Así las cosas, a fs. 599 se corre el respectivo traslado de ley, siendo contestado por la Sra. Asesora de Incapaces, pasando los autos para sentencia a fs. 601, practicándose el sorteo de vocalía a fs. 602. II.- Los recursos de apelación. II. a) Síntesis de los agravios de la parte actora. A fs. 593/594vta expresa agravios la parte actora, quien critica la sentencia de primera en instancia -en lo medular- porque el ?a-quo? rechaza la demanda, decreta nulo el instrumento y ordena volver todo a su estado anterior imponiendo a la demandada el reintegro de los \$ 80.000 abonados por esta parte, pero sin embargo nada dice de los impuestos que el actor abonó por dicho inmueble. Considera que, si el sentenciante de grado decidió volver las cosas a su estado anterior, inexorablemente no solo debió - a su entender - ordenar el reintegro del dinero abonado por la compra, sino que además debió imponer el reintegro del 100% del dinero abonado por el actor en concepto de impuestos. Manifiesta que, de no admitirse el planteo formulado por esta parte, la demandada incurriría en un enriquecimiento sin causa. Solicita se ordene restituir al actor la suma de \$ 23.130.08 por el pago de impuestos, ello con más los pertinentes intereses. II. b) Síntesis de los agravios de la Dra. Marta Miriam Aguilera. Con fecha 19/08/18 a las 12:46:35 pm, expresa agravios la Sra. Asesora de Incapaces Deptal, Dra Marta Miriam Aguilera, quien se agravia por la obligación que se impone a la demandada, I. G. T. de restituir la suma de \$ 80.000, importe que según lo dictaminado por el ?a quo?, sería el precio obtenido por la venta que se declara nula, decisión que el sentenciante fundó -a su entender- erróneamente, en lo prescripto por el art 1050 del Código Civil. Cita la normativa que entiende aplicable al caso bajo estudio. Se agravia, en cuanto dispone que la suma antedicha deberá integrarse con intereses, que los mismos se calculen desde el momento en que se celebró entre las partes el acto jurídico (boleto de compra-venta) anulado y, asimismo, que en el cálculo de estos intereses se aplique la tasa activa

del Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones de descuento a treinta días. En todo caso, solicita la compensación con los frutos por alquileres y que los intereses resultan improcedentes por no hallarse en mora la parte demandada. II. c) Síntesis de los agravios de la demandada Con fecha 17/10/18 a las 11:54:59 am, expresa agravios la demandada, quien se agravia en cuanto a la restitución de la suma de los supuestos \$80.000 que la Sra. G. T habría recibido del Sr. Heredia, extremo que siempre fue negado por su mandante. Manifiesta que, respecto del instrumento, ha atacado el mismo mediante el instituto de la redargución, dado las circunstancias en la que la notaria ha procedido a la ratificación de firmas, vale decir ante la falta de discernimiento de la demandada, cuestión que surge de todas las pruebas de autos y del mismo texto de las consideraciones expuestas en la sentencia apelada. Considera que el resultado es disvalioso e injusto, dado que la Sra. G. T se ha visto privada del uso de un bien en virtud de un acto nulo, debido a su falta de discernimiento, la que quedo sólidamente acreditada por todas las constancias de esta causa y de las traídas ?ad effectum videndi et probando?, las que, dejan en evidencia - a su entender - la mala fe del actor al momento de contratar, a quien ahora debe restituirse en virtud de la sentencia puesta en crisis. Afirma que el boleto de compraventa no ha existido y que las sumas allí consignadas jamás han sido entregadas a la Sra. G. T, por lo que una solución diversa estaría enriqueciendo sin una justa causa y beneficiando de un acto contaminado de mala fe al actor, quien siempre tuvo conocimiento de la situación de la aquí demandada y utilizó tal escenario en su propio beneficio. Manifiesta también la conveniencia de la compensación. LA SOLUCION. III.- Resolución de los agravios expuestos por el Ministerio Publico y de la letrada de la parte demandada Que por una cuestión de ordenamiento metodológico corresponde en primer término resolver en forma conjunta los agravios expuestos por la Sra. Asesora de Incapaces conjuntamente con las quejas propuestas por la letrada de la demandada. Que a los efectos de resolver el pedido de aplicación del art. 1.165 del Cód. Civ., solicitado por el Ministerio Público, estimo y adelanto que la asiste razón a la Sra. Asesora de Incapaces. Que los fundamentos que sustentan y avalan la aplicación de la norma jurídica en estudio, son las siguientes y paso a explicarlas. EFECTOS DE LA DECLARACION DE NULIDAD IV.- Medida de protección a favor de los incapaces El Ministerio Público se queja del fallo recurrido, por cuanto el mismo ordena restituir la suma de \$80.000 con más la tasa de interés activa, como precio obtenido por la venta declarada nula, decisión ésta por la errona aplicación del art. 1.050 del Cód. Civ. Que al momento de suscripción del boleto de compraventa la demandada era una persona que por causa de la enfermedad mental que padecía crónicamente, carecía de discernimiento para la celebración de todo acto jurídico. Por tal motivo, al encontrarse viciada su voluntad, el Sr. Juez de la instancia de origen, decreto la nulidad de dicho acto bilateral, por resultar anulable y al no existir sentencia de interdicción de la insana, la situación quedo encuadrada en los arts. 921 y 1.045 del Cód. Civ., decretando la nulidad del boleto de compraventa que instrumentaba dicho acto. Que se omitió considerar el supuesto específico de contratos celebrados por incapaces, disponiendo el art. 1.165 del Código Civil, que: ?Declarada la nulidad de los contratos, la parte capaz para contratar no tendrá derecho para exigir la restitución de lo que hubiere dado, o el reembolso de lo que hubiere pagado, o gastado, salvo si probase que existe lo que dio o que redundara en provecho manifiesto de la parte incapaz?. En materia de contratos celebrados por incapaces, el Código consagra que, declarada la nulidad de los contratos, la parte capaz de contratar no tendrá derecho para exigir de lo que hubiese dado, o el reembolso de que lo hubiese pagado, o gastado, salvo si probase que existe lo que dio, o que redundará en provecho manifiesto de la parte incapaz (art. 1.165). Decía Raymundo Salvat, que la prueba del aprovechamiento, como nos los dice el texto de la ley expresamente, es a cargo de la parte capaz. Pero debe observarse que el texto dice: ?Si probase que existe lo que dio? (Salvat Raymundo M. Tratado de Derecho Civil. Fuente de las obligaciones, actualizado por Acuña Anzorena A., T° I, Ed. TEA, año 1954, pág. 101). La nulidad declarada a favor de los incapaces constituye para ellos una medida de protección de su patrimonio. Ahora bien, esta tutela jurídica desaparecería, si ellos estuviesen obligados a la restitución de lo recibido o a pagar los gastos hechos por la parte capaz, pues la ley les quitaría -en tal caso- la ventaja legal que les acuerda como protección. Como podemos observar, la regla del art. 1.165 del Cód. Civ., es una excepción a la norma legal del art. 1.052 del Cód. Civ., que en principio establece que la anulación del acto obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido o, percibido en virtud o consecuencia del acto anulado. Se condiciona la restitución de lo dado o el reembolso de lo pagado o gastado, a la prueba de la subsistencia en el patrimonio del incapaz al tiempo de la iniciación de la demanda, o a la prueba de que redundó en su provecho de manera manifiesta. Prueba que corre por cuenta de la parte capaz (Mosset Iturraspe J. Contratos, Ed. Ediar, año 1987, pág. 177). La ley consagra un verdadero privilegio a favor del incapaz, que se justifica plenamente, -en el caso de autos, como en el presente- en el que el otro contratante capaz, no podía ignorar; sabía y era de su conocimiento que estaba celebrando un contrato con una persona humana incapaz (es el propio actor el que reconoce que convivía con la demanda, que tenía conocimiento de la enfermedad de ella y que concurrían juntos al psiquiatra del Hospital Borda y que el mismo le suministraba los psicofármacos -véase fs. 548 vta./549- (Toda esta parcela del fallo de primera instancia deviene firme). Véase además los autos caratulados: ?González María del Carmen I. s/determinación de la capacidad jurídica?, que en foto copia tengo ante mí vista, venidos ?ad effectum videndi et probandi?. Además, es el mismo actor, el que consiente la sentencia pronunciada en primera

instancia, mediante la cual se anula el contrato de compraventa y que no es objeto de agravio alguno, esta parte del fallo recurrido por él. Como dice Mosset Iturraspe, se ha querido evitar, que la sanción de nulidad provocara el empobrecimiento del incapaz y que tal situación obstaría a la demanda de nulidad a que tiene derecho (Mosset Iturraspe, op. cit. pág. 178). Ello atiende -a mi juicio- a la especial situación en que ese halla la propia persona del incapaz, limitado absolutamente para administrar y disponer de sus bienes a mérito de la inferioridad mental en que se encuentra. Sobre este tema- nos adoctrina- López de Zavalía- que cuando un acto jurídico es nulo, procede la restitución de lo recibido. Pero la aplicación rígida de este principio perjudicaría al incapaz cuyos intereses se trata de proteger. De allí, que contra él sólo abra una acción de restitución, cuando exista lo que él recibió, o una acción de enriquecimiento sin causa, corriendo el cargo de la prueba sobre la parte capaz (arts. 734, 1165, 1898, 2194/6 y 2306 del Cód. Civ) (López de Zavalía Fernando J. Teoría de los Contratos, Ed. Zavalía, año 1975, pág. 135). El fundamento no es otro que la protección del incapaz, idea que Vélez aplica una y otra vez en su Código. Si se trata de una persona que en virtud de su situación no sabe administrar sus bienes, que es proclive a ser despojado de ellos o a realizar malas inversiones, se pregunta el codificador: ¿es justo que deba restituir, cualquiera sea el destino de esos bienes? No olvidemos que habría un obstáculo en demandar la nulidad y negarse a la restitución, y que ello podría ocurrir, no por mala fe del incapaz o por deseo de aprovechamiento de lo ajeno, sino por no tener en sus manos lo recibido. Empero, no está en situación similar el incapaz de obrar por minoridad o demencia, merecedor de la protección, que el incapaz por una prohibición jurídica (el abogado que compró un inmueble a su cliente, por vía del ejemplo), de donde se sostiene que el texto debió limitar la protección a los que padecen una inferioridad física o mental. (Bueres, Alberto J. - Highton, Elena I., ¿Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial?, 3B, Hammurabi, 2000, pág. 617). El capaz deberá probar los extremos que la norma señala: a) Que los bienes entregados al incapaz existen en su patrimonio. b) Que la inversión efectuada con los mismos ha redundado en su beneficio y que éste se mantiene. No producida esta prueba, que posibilita la excepción a la regla general, es decir, el reclamo contra el incapaz, el principio de no restitución recupera toda su fuerza. (Autores y op. cit, pág 617/618). La hipótesis resuelta por el artículo- el incapaz sólo devuelve si se prueba su enriquecimiento- es una aplicación tradicional del principio jurídico que veda el enriquecimiento sin causa. (Autores y op. cit., pág. 618). Beneficios de los incapaces. - Conforme al art. 58, la ley protege a los incapaces sólo para el efecto de suprimir los impedimentos de su incapacidad, dándoles la representación necesaria, y sin que se les conceda el beneficio de restitución, ni ningún otro beneficio o privilegio. Pese a la enfática declaración del art. 58, el Código reconocía dos privilegios a los incapaces. Uno era la suspensión del curso de la prescripción (art. 3966), totalmente injustificado, y por ello suprimido por la reforma de la ley 17.711, para el incapaz que tuviere representante; para el que no lo tuviere, se aplica lo dispuesto en el art. 3980. El segundo beneficio excepcional de que gozan los incapaces es la inexigibilidad de la restitución de lo dado o gastado con motivo del acto anulado, previsto en el artículo que comentamos. (Llambías, Jorge Joaquín- Alterini, Atilio A., ¿Código Civil Anotado?, Tomo III-A, Abeledo-Perrot, 1998, págs.71/72). Obligación de restituir. - La obligación de restituirse recíprocamente las partes lo que han recibido en virtud o por consecuencia del acto anulado, es la primera y principal consecuencia derivada de la anulación (art. 1052). (Autores y op. cit., pág. 72). Fundamento del privilegio del incapaz. - Conforme al art. 1165 no es exigible al incapaz el cumplimiento de la obligación de restituir prevista en el art. 1052. Este beneficio excepcional, de arraigo indudable en el Derecho comparado, quiere evitar que el incapaz sea explotado por el contratante capaz; por ello, la ley ha dispuesto que la acción sólo pueda ser intentada por aquél y le ha eximido de restituir aquello que no estuviese en condiciones de hacerlo por haberlo disipado. De otro modo, se habría puesto un obstáculo insalvable a la nulidad, desde que, producida la disipación de los bienes recibidos, el incapaz estaría en la imposibilidad de ofrecerle su restitución para, a su vez, recobrar lo entregado a la contraparte (Llambías, Salvat). (Autores y op. cit., pág. 72). Condiciones de aplicación de la norma. - Para que funcione el beneficio acordado al incapaz es necesario que se den las siguientes condiciones: a) que el acto haya sido obrado por incapaces de hecho; se excluye a los incapaces de derecho (Llambías, Borda, Machado, Mosset Iturraspe). b) que la nulidad provenga de la incapacidad del agente y no de otra causa distinta (Llambías). c) la contraparte debe ser una persona capaz; si contratan dos incapaces no rige el art. 1165 (Llambías; contra: Segovia y Machado). d) el beneficio cesa cuando existe lo que se dio o redundó en provecho manifiesto. (Autores y op. cit., pág. 72). Extensión de la obligación de restituir en los casos en que no funciona el beneficio. - Si se da el supuesto enunciado en el inciso d), cesa el beneficio y el incapaz debe restituir lo que existiere o reponer lo recibido en la medida en que se hubiere beneficiado, con lo que se hace aplicación de los principios de enriquecimiento sin causa (Salvat). (Autores y op. cit., pág. 72). Momento en que se juzga el provecho manifiesto. - En principio ha de estarse al tiempo de la demanda de restitución (Llambías), más si, antes de la promoción de la demanda, la inversión provechosa se perdiere por caso fortuito o fuerza mayor, el incapaz debe restituir lo recibido hasta la concurrencia del valor del provecho efectuado hasta ese momento. Y, si la incapacidad cesare antes de la promoción de la demanda, el valor del provecho queda fijado en ese momento (Llambías). (Autores y op. cit., pág. 72). Frutos. - Si el enriquecimiento del incapaz excediere el importe de su obligación, debe los intereses cuando fuere considerado poseedor de

mala fe- lo que ocurre cuando hubiere tenido discernimiento al tiempo de la celebración del acto-, pero sólo hasta la concurrencia de la diferencia entre la deuda principal y su enriquecimiento (Llambías). (Autores y op. cit., pág. 73). ?Prueba. - La prueba de que existe lo que el incapaz recibió, o de que ha redundado en su provecho, está a cargo de la parte capaz (Salvat).? (Autores y op. cit., pág. 73). ?Jurisprudencia. - El menor que, en razón de un contrato, recibió una suma de dinero que invirtió en gastos personales, no tiene obligación de restituirla por ser el acto nulo (C. Com., Sala B, ED 4-490).? (Autores y op. cit., pág. 73). En su consecuencia, por todos los fundamentos legales expuestos precedentemente, propongo a mis distinguidos colegas de Sala, hacer lugar a los agravios expuestos, tanto por la Asesora de Incapaces como de la letrada de la demandada (según presentación electrónica de fecha 19/09/2018 a las 12:46:35 pm -véase fs. 595 pto. II- y de fecha 17/10/2018 a las 11:54:59 am -véase fs. 599 pto.I- respectivamente), toda vez que el actor no ha probado que el beneficio a favor de la persona humana de la incapaz de hecho, cesa cuando existe lo que se dio o redundó en provecho manifiesto a favor de esta última y sin acreditarse ni demostrarse que le produjo un enriquecimiento sin causa (art. 375 del Cód. Proc). En suma, corresponde revocar esta parcela del fallo, con imposición de costas a la parte actora. V.- Improcedencia del planteo de compensación. Que, sin perjuicio de que este agravio se torna inoficioso -en atención a la forma y modo en cómo se resuelve el agravio anterior- ?obiter dictum? o a mayor abundamiento y argumentación, estimo que con respecto a la cuestión planteada por la Asesora de Incapaces, consistente en compensar el crédito a favor del actor en concepto del pago de impuestos y tasas municipales que gravan el bien raíz, por alquileres que el mismo adeudaría, como frutos a favor de la accionada, por la ocupación del inmueble por parte del actor, dicho planteo resulta violatorio del art. 272 del Cód. Proc., al prescribir que el Tribunal no podrá fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del juez de primera instancia. Así propongo se resuelva, rechazando por improcedente dicho agravio. VI.- El reembolso de las tasas e impuestos abonados por el actor En lo medular se agravia la parte actora argumentando que a la fecha de inicio del juicio el mismo abono en concepto de impuestos inmobiliarios y municipales la suma de \$23.130,08, tal como surge de documentación que acompañara oportunamente. Y puesto que el mismo pagó el 100% de dichos rubros, pide su reembolso, con más sus intereses. Se aplica aquí (por analogía art. 171 de la Const. de la Pcia. de Bs. As. y arts. 1, 2 y 3 del Cód. Civ. y Com.) el principio contenido en el art. 907 del Cód. Civ., haciendo una interpretación axiológica y amplia del mismo, en concordancia con el art. 1.165, según el cual - el primero de ellos- dispone la responsabilidad por los hechos involuntarios se limita a la indemnización correspondiente, si con el daño se enriqueció el autor del hecho, y en tanto y en cuanto se hubiere enriquecido. En efecto, el actor en su escrito de inicio reclama la suma de \$22.878,04 por dichos conceptos, que él argumenta haber abonado a las entidades recaudatorias y que gravan el bien de autos. Desde ya adelanto -que soy de la opinión de darle curso a este reclamo formulado por el aquí actor- sobre la base de los siguientes fundamentos doctrinarios y legales que paso a desarrollar. Como regla general, al acreedor le es indiferente quién realiza el pago y así lo corrobora el art. 505, inc. 2º del Cód. Civ., cuando le autoriza, para hacerlo ejecutar por otro, a costa del deudor (Lafaille Héctor, Der. Civ. Tº VI, Tratado de las obligaciones Vol. I, Ed. Ediar, Bs. As., 1947, pág. 302). El art. 727 del Cód. Civ., que en su comienzo declara: ?El pago puede hacerse también por un tercero con asentimiento del deudor y aún ignorándolo éste, y queda la obligación extinguida con todos sus accesorios y garantías.? Con relación a esta primera hipótesis, el pagador actúa como un mandatario, calidad que le habría sido en todos los supuestos, conferida de una manera tácita (art. 1874 del Cód. Civ.), y cuando el pago es ignorado por el obligado, debemos remitirnos al mismo artículo; pero entonces no existiría mandato, y sí gestión de negocios, con arreglo a lo dispuesto por el art. 2288 del Cód. Civ. Agrega el parafraseado autor Lafaille que: Siempre sería este un ?empleo útil?, con el sentido clásico de nuestro art. 2306. Inspirado en tales ideas, el art. 728 dice en su primera parte: ?El pago también puede ser hecho por un tercero contra la voluntad del deudor; pero agrega que entonces el derecho del que interviniese se reduce a la medida en que fue útil dicho pago (autor y obra citadas pág. 304). Ahora bien, si el pagador procedió a pagar con noticia del obligado, o en ignorancia del mismo, rigen a mi juicio los arts. 768, inc. 3º y 771, inc. 1º del Cód. Civ., en el sentido jurídico de que nunca puede reemplazar al acreedor más allá del desembolso efectivo. Va de suyo entonces, que el art. 727, 2º parte del Cód. Civ., viene en lo substancial a coincidir con estos preceptos, cuando establece: En ambos casos, con consentimiento del deudor o en ignorancia del mismo, el que hubiere hecho el pago puede repetir al deudor el valor de lo que hubiese dado en pago. Respecto a si fueron pagos realizados por un tercero interesado o no interesado, y especialmente referente al concepto de tercero no interesado, interpreta Salvat que no significa que aquel que cumple la deuda de otro no tenga realmente ninguna clase de interés en hacer el pago. De ser así, es muy difícil que algún tercero pague. Se refiere a la falta de interés, vinculado directamente con la obligación que se cumple (Salvat Raymundo M., Tratado de Derecho Civil Argentino, Obligaciones en General, Tº II, actualizada por Enrique V. Galli, Ed. TEA, Bs. As., año 1953, pág. 200). Y agregaba el citado jurisconsulto (en op. cit. pág. 201) que en el pago por tercero, resulta indiferente que el tercero lo haga a nombre propio o en nombre del deudor (art. 729 del Cód. Civ.). Cuando el tercero verifica el pago con asentimiento del deudor, es decir, con su consentimiento expreso o tácito (arg. arts. 768, inc. 3º, 915 y 918); el tercero actúa entonces como mandatario del deudor (arg. arts. 1869, 1873, 1875 y 1876); y

cuando el tercero paga ignorándolo el deudor; el tercero actúa en este caso como un simple gestor de negocios (art. 2288). Por lo tanto, es necesario, en resumen, distinguir las relaciones con el acreedor y las relaciones entre el tercero y el deudor; en las relaciones con el acreedor, la obligación queda extinguida; en las relaciones con el tercero, la obligación subsiste. Efectuado el pago por el tercero no interesado, debe reconocérsele, indiscutiblemente, un recurso contra el deudor. Si así no fuere, éste se enriqueciere en perjuicio de aquél. De allí que el tercero tiene a su disposición la acción de mandato o de gestión de negocios, según las circunstancias; los arts. 1948 a 1951 y 2298, le acuerdan expresamente el derecho de exigir del deudor el pago de lo desembolsado por él; el art. 727 establece en este mismo sentido: ?en ambos casos, el que hubiese hecho el pago puede pedir al deudor el valor de lo que hubiese dado en pago (art. cit. 2da. p.). El tercero tiene también, para ejercer su recurso contra el deudor, la acción que nace de la subrogación (art. 768, inc. 3°). Dichas acciones lejos de excluirse se complementan recíprocamente. La acción de mandato o de gestión de negocios, nace en la persona misma del tercero que haya verificado el pago. La acción de subrogación, por el contrario deriva de la obligación pagada y se transfiere al tercero. En la acción de mandato el tercero puede reclamar intereses por el pago efectuado desde el día en que lo hizo (art. 1950 del Cód Civ.). Y finalmente cuando el tercero paga contra la voluntad del deudor (art. 728, 1ra. p.), se considera que el pago contra la voluntad del deudor requiere que el tercero lo efectúe mediando actitud positiva de oposición y prohibición inequívoca del deudor. En otra forma, tendría que considerarse pago con asentimiento o con ignorancia (Salvat, op. cit. pág. 207). Prevalece la doctrina que el tercero que paga contra la voluntad del deudor, tiene contra éste una acción de ?in rem verso?, al efecto de hacerse reintegrar el monto de lo que el pago le haya sido útil. Se invoca, por una parte, el principio que las donaciones no se presumen y, por otra, que nadie debe enriquecerse en perjuicio ajeno (Baudry-Lacantinerie, II, núm. 1399, b, tex y ns. 2 y 3, pág. 505, cit. por Salvat, op. cit. pág. 207/8). El que sí lo hubiere verificado tendrá sólo derecho a cobrar del deudor aquello en que le hubiese sido útil el pago (art. 728, 2da. parte). Que en el escrito de inicio de demanda el actor reclama la suma de \$22.878,04 en concepto del pago de tasas municipales, impuesto inmobiliario, honorarios del juicio de escrituración y del B.L.S.G, cuyos recibos de tasas e impuestos lucen agregados a fs. 5/154. Que a fs. 213/4 la accionada contesta demanda y niega dicha deuda. Que, con referencia a las sumas reclamadas en concepto de honorarios del juicio de escrituración, honorarios del beneficio de litigar sin gastos y por el rubro gastos de envío de carta documento, juzgo que corresponde decretar su rechazo por improcedentes, todo ello sobre la base de las siguientes consideraciones que paso a señalar: a) No se regularon honorarios en el presente juicio de escrituración y el actor fue condenado en costas, parcela del fallo que deviene firme, por lo tanto dicho rubro resulta incausado. b) Que con respecto al crédito por honorarios del juicio de beneficio de litigar sin gastos n°11.452/12, que tengo ante mí vista, en el mismo no se han regulado honorarios ni fue condenado en costas la parte accionada. c) Que con respecto a los gastos de envío de carta documento y sellados, al no haber sido condenada en costas la demandada, no procede su reclamo. En su consecuencia, teniendo en consideración que solamente deberían prosperar los rubros en concepto de tasas por servicios municipales e impuestos inmobiliarios, y que de acuerdo a la documentación obrante a fs. 6/154 se acredita el pago de dichos rubros por parte del actor, documentación que incluso se presume reconocida como autentica (art. 163 inc. 5 del CPCC) y abonados sus montos a las entidades recaudatorias, ello de conformidad a la informado a fs. 410/469 y fs. 477/520, corresponde que la accionada abone la suma de \$21.091,48, monto comprensivo del 100% de los impuestos y tasas abonadas. En suma, se propone que este ítem prospere por dicho monto y conceptos, sin intereses (como más abajo se demuestra su improcedencia). Por otra parte, considero que las costas por este rubro sean impuestas en el orden causado, ello por aplicación del principio de ?equidad? y por no hallarse en mora la demandada. VII.- Improcedencia del reclamo de los intereses. Acreedor de mala fe Teniendo en consideración que el actor obró de mala fe, frente a la demandada, persona que carecía de capacidad de hecho para contratar y disponer de sus bienes, por cuanto él mismo no podía ignorar la falta de capacidad jurídica de ella, con quien había convivido, según se acredita con el Exp-52.326 que tengo ante mí vista, en el cual se decretó la exclusión del hogar conyugal del demandado Ramón Marcelo Heredia -hoy actor- (conf. fs. 7/9). Obsérvese además que dicho actor reconoció que convivía con la demandada y que la acompañaba al psiquiatra del Hospital Borda, que él le suministraba los psicofármacos y que tenía conocimiento de la enfermedad mental de ella, lo cual devino firme a esta Alzada. (véase fs. 548 vta. 549 de la sentencia) y con la agravante de haber celebrado un acto jurídico, que fue anulado por el Sr. Juez de Primera Instancia. Por lo cual, califico a su conducta volitiva como de mala fe, consumando un acto ilícito en su beneficio y en perjuicio de la persona incapaz. En suma, y por dichas circunstancias, entre ellas: los sujetos, el modo y la forma de obrar, la certificación notarial de las firmas estampadas en el boleto de compraventa que instrumenta el acto jurídico nulificado, según copia de fs. 154 bis/154 quater, el lugar de celebración del acto declarado ilícito, me llevan a concluir con convicción judicial -toda vez que la declaración de nulidad de dicho acto- se conecta y va ínsita y guarda relación con el reclamo del cobro del crédito por tasas municipales e impuestos inmobiliarios, siendo -como ya dije- su conducta y obrar de mala fe, propongo no hacer lugar al cobro de los intereses, como frutos del capital. (1198 a contrario sensu del Cód. Civ. en concordancia con la doc. y arg. del art. 1.071 del mismo cuerpo legal.). La demandada no se encuentra constituida en mora, toda vez que fue el actor Heredia

el que comedió o consumó un acto ilícito al contratar con la accionada incapaz, cuyo contrato fue declarado nulo. De manera pues y de este modo, la demandada deudora del capital, no debe intereses. El demandante tuvo una conducta o comportamiento doloso (el dolo, calificado como un vicio de la voluntad) al no ignorar, y que era de su conocimiento que contrataba con una persona incapaz jurídicamente, y por ende una persona vulnerable en sus derechos. El dolo como vicio de la voluntad, es el engaño que se emplea para mover a alguien a consentir, en la formación de un acto jurídico, que sin ese dolo no se habría celebrado. (arts. 931/32/35 del Cód. Ci.). Habría también por parte del actor, una conducta o comportamiento abusivo (art. 1.071 del Cód. Civ.), al aprovecharse del estado de vulnerabilidad de la accionada, en condiciones de inferioridad de la misma, al carecer de capacidad jurídica. Ahora bien, volviendo al tema de la buena fe, como una regla del derecho positivo (arts. 1198, 1.071 y 2514 del Cód.Civ.), en especial estos dos últimos preceptos jurídicos que reconocen el ejercicio regular de los derechos, pero impiden la utilización abusiva de los mismos, especialmente cuando se ejercen de mala fe, vulnerándose los derechos de la persona incapaz de hecho. Para juzgar la mala fe, se configura cuando el sujeto tiene conocimiento o cuando tiene el deber de conocer determinada situación, circunstancias, cualidades, condiciones, etc., con relevancia para el derecho a la luz de las características y particularidades propias de cada acto jurídico, cuya utilización irregular o antifuncional el ordenamiento jurídico reprocha. La mala fe, se califica como punible o sancionatoria (como pérdida o privación del amparo legal cuando existe un ejercicio abusivo del derecho, art. 1.071 del Cód. Civ.), en concordancia este último precepto legal con la doc. y arg. de los arts. 509, 590 y ss. y c. c. del Cód. Civ.- De este modo, frente a un acreedor de mala fe, la demandada no se encuentra constituida en mora, por lo tanto, no debe los frutos o intereses del capital. En el presente caso bajo la jurisdicción judicial de esta Alzada, nos referimos a la situación de mala fe, asumida y creada por el propio actor, perfectamente fundada en legalidad, desde que por imperio legal del art. 1198 del Cód. Civ., se exige a las partes celebrar los contratos de buena fe, lo cual implica que las conductas presididas por la mala fe son totalmente reprochables por el ordenamiento jurídico. Por todo ello, propongo a mis distinguidos colegas de Sala, rechazar por todas las argumentaciones legales expuestas en este ítem, el rubro accesorio conceptualizado como frutos o intereses del capital, objeto de reclamo por parte del actor. VIII.- Las costas de Segunda Instancia respecto al rubro ?impuestos y tasas?. Al haber prosperado el rubro por el pago de impuestos y tasas sin intereses, corresponde que las costas por esta incidencia y en esta instancia sean impuestas en el orden causado, ello por aplicación del principio de ?equidad? y no hallándose en mora la demandada. (art. 68 2º párrafo del CPCC). IX.- Las costas de Segunda Instancia por el resto de las cuestiones planteadas. - Atendiendo al modo en cómo se resuelve la presente contienda judicial y por aplicación del principio objetivo de la derrota, estimo que las costas generadas en esta instancia, por el resto de las cuestiones planteadas, deben ser impuestas a la parte actora que resulta vencida. (arts. 68 del C.P.C.C.). Por todas las consideraciones legales, jurisprudenciales y doctrinales expuestas, VOTO PARCIALMENTE POR LA AFIRMATIVA. Por análogos fundamentos, el Dr. Posca y Pérez Catella también VOTAN PARCIALMENTE POR LA AFIRMATIVA. A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR JOSÉ NICOLÁS TARABORRELLI dijo: Visto el Acuerdo que antecede, propongo a mis distinguidos colegas: 1º) SE MODIFIQUE LA SENTENCIA APELADA DE LA SIGUIENTE MANERA: a) SE HAGA LUGAR A LOS AGRAVIOS expuestos por la Sra. Asesora de Incapaces Departamental como así también de la parte demandada y en su consecuencia, SE REVOQUE la parcela del fallo que ordena la restitución del importe de pesos OCHENTA MIL (\$80.000,00) con más sus intereses, a favor de la parte actora; debiendo imponerse las costas a la accionante que resulta vencida; b) SE HAGA LUGAR al rubro impuestos y tasas por el importe de pesos VEINTIUN MIL NOVENTA Y UNO CON CUARENTA Y OCHO CENTAVOS (\$21.091,48) en concepto de capital sin intereses; c) SE IMPONGAN las costas por esta incidencia en el orden causado, atento a lo resuelto en el considerando VI y VIII; 2º) SE CONFIRME el resto de la sentencia apelada en cuanto ha sido materia de agravios; 3º) SE DIFIERA la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para su oportunidad. ASI LO VOTO Por análogos fundamentos, el Dr. Pérez Catella y Posca adhieren y VOTAN EN IGUAL SENTIDO. Con lo que terminó el acuerdo que antecede, dictándose la siguiente: SENTENCIA. AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Conforme la votación que instruye el Acuerdo que antecede este Tribunal RESUELVE: 1º) MODIFICAR LA SENTENCIA APELADA DE LA SIGUIENTE MANERA: a) HACER LUGAR A LOS AGRAVIOS expuestos por la Sra. Asesora de Incapaces Departamental como así también de la parte demandada y en su consecuencia, REVOCAR la parcela del fallo que ordena la restitución del importe de pesos OCHENTA MIL (\$80.000,00) con más sus intereses, a favor de la parte actora; debiendo imponerse las costas a la accionante que resulta vencida; b) HACER LUGAR al rubro impuestos y tasas por el importe de pesos VEINTIUN MIL NOVENTA Y UNO CON CUARENTA Y OCHO CENTAVOS (\$21.091,48) en concepto de capital sin intereses; c) IMPONER las costas por esta incidencia en el orden causado, atento a lo resuelto en el considerando VI y VIII; 2º) CONFIRMAR el resto de la sentencia apelada en cuanto ha sido materia de agravios; 3º) DIFERIR la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para su oportunidad. REGISTRESE. NOTIFIQUESE. DEVUELVA SE.

042179E