

Escrituración Nulidad Del Boleto De Compraventa Vicio De La Voluntad

JURISPRUDENCIA

Escrituración. Nulidad del boleto de compraventa. Vicio de la

voluntad Se confirma la sentencia que rechazó la demanda por escrituración y la reconvenición, en virtud de la existencia de un vicio de la voluntad provocado por el dolo del comprador. En la ciudad de Mercedes, Provincia de Buenos Aires, a los 22 días del mes de mayo del año dos mil diecinueve, reunidos en Acuerdo Ordinario los Sres. Jueces de la Sala III de la Excm. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Mercedes, Dres. CARLOS ALBERTO VIOLINI Y TOMAS MARTIN ETCHEGARAY, este último integrando la Sala por licencia del Dr. LUIS MARÍA NOLFI, con la presencia del Secretario actuante, para dictar sentencia en el Expediente n° 4807, en autos caratulados: ?MURRAY, LORENA ALEJANDRA C/DOMINGUEZ, SILVANO S/ESCRITURACION?.- La Cámara resolvió votar las siguientes cuestiones de acuerdo con los artículos 168 de la Constitución y 266 del Código Procesal. PRIMERA: ¿Es justa la sentencia apelada? SEGUNDA: ¿Qué resolución corresponde adoptar? Practicado el sorteo de ley dio el siguiente resultado para la votación: doctores Tomás Martín Etchegaray y Carlos Alberto Violini.- Luego de sucesivos trámites, incluido el llamamiento de ?autos para sentencia?, tras el sorteo, este expediente quedó en condiciones de ser votado. VOTACIÓN: A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, el Sr. Juez Dr. Tomás Martín Etchegaray dijo: I)- Contra la sentencia de fs. 276/286, dictada el 11 de junio de 2018, que rechazó la demanda incoada por Lorena Alejandra Murray contra Silvano Domínguez, pero rechazó la reconvenición, apeló únicamente la actora, recurso que le fue concedido libremente (fs. 294). Arribado el expediente a la Alzada fue convocada a expresar agravios (auto de presidencia de fs. 304, punto II), carga que cumplió mediante el libelo de fs. 307/309vta., el que mereció la respuesta de su contrincante (escrito de fs. 311/319). Llamados autos para sentencia (fs. 320), consentido, y practicado el sorteo de la causa (fs. 320vta.), quedó ésta en condiciones para ser votada. II)- La sentencia (en lo que interesa a éste recurso) relacionó que Lorena Alejandra Murray demandó por escrituración a Silvano Domínguez respecto al inmueble sito en calle Hermanas de la Caridad n° ... de Jáuregui, partido de Luján (coincidente con el domicilio del demandado). Que dijo que el 13 de febrero de 2008 el demandado le vendió el inmueble por boleto de compraventa que acompaña, por el precio de \$ 40.000 pagado con anterioridad, y en el que consta la entrega de la posesión. Que reclamó repetidas veces la escrituración pero el demandado adujo siempre motivos dilatorios. Por lo que lo intimó por CD, la que le fue rechazada. Que cuando contestó, Silvano Domínguez sostuvo que fue engañado por la actora, quien aprovechándose de sus deficiencias físicas (artrosis deformante, nula visión en un ojo y muy baja en otro, etc.), su avanzada edad, y su escasa instrucción, le hizo firmar varios documentos. Explicó que es propietario de esa única casa adquirida en 1974; que en 2002 la actora arribó al barrio, casada y con dos hijos menores, a vivir en casa prestada muy precaria situada a cuadra y media de la suya; que entablaron relación de amistad. Que cuando en los años 2005 y 2006 él sufrió problemas de salud, la actora lo visitaba, lo ayudaba en la limpieza y le cocinaba. Cuando mejoró, la actora continuó visitándolo y él le llevaba los chicos a la escuela. Que sabedor de su afligente situación económica, dado que no conseguía empleo y su marido trabajaba en changas, en muchas ocasiones le dio dinero. Pero que en 2006 y 2007 la actora mejoró su economía familiar y pese a que se pudo comprar una casa en Luján, en agradecimiento decidió regalarle la suya, firmando escritura de oferta de donación con reserva de usufructo. Que una de las tardes que la actora pasaba con él tomando cervezas, ella le pidió que le saliera de garante para la compra de una moto, y que le diera la escritura de la casa, a lo que accedió, así como también a firmar unos papeles que no vio por sus dificultades visuales, y por la confianza que le tenía. Que en 2009 la actora se separó de su marido, y al año siguiente ya había perdido todo contacto con ella, por lo que decidió revocar la oferta de donación. Que luego tuvo varias situaciones con la actora que denunció en policía, etc. Consideró que no corresponde aplicar al caso las nuevas disposiciones del CCyCN (ley 26994). Que aquel se plantea como una típica acción por cumplimiento de contrato (escrituración), que cae bajo la órbita de los arts. 1137, 1185, 1323, 1434 y cc. del código civil. Que el demandado no negó haber firmado algunos documentos, aunque por las razones que expuso sobre sus dificultades, tampoco reconoció el boleto base del reclamo, argumentó que no tuvo voluntad de vender, y dijo que fue engañado por la actora que abusó de su confianza para hacerle firmar un documento por el que le salía de garantía cuando en realidad se trataba de un boleto. Razonó luego el a-quo que el negocio de que aquí se trata, la venta de un inmueble, deja normalmente huellas, como el pago del precio y la recepción del dinero por el vendedor, el crédito que un banco otorgó al comprador, o el depósito de ese dinero en una cuenta del vendedor, o transferencias, ninguna de ellas se trajeron al proceso. En tanto el demandado sí trajo pruebas de sus argumentos, documentos notariales que dan credibilidad a su construcción argumental, como el informe de la escribana sobre la oferta de donación el 8 de febrero de 2007, es decir, un año antes de la firma del boleto. El confronte de esas fechas le sugirieron la existencia de una contradicción: ¿por que he de venderle a quien le he donado? O, ¿porque he de comprar y pagar, algo que me ha

sido donado? También derivó de esas circunstancias que el ánimo del demandado titular del inmueble era no desprenderse (materialmente de su tenencia) del mismo, ya que la donación era con reserva de usufructo. Concluyó que uno de los dos documentos (la escritura, o el boleto) no era sincero, no contenía la libre determinación de la voluntad de las partes. Trajo a colación la nota del art. 918 en la que Vélez señaló que el acto no basta por sí solo para establecer la declaración de voluntad: se precisa, además, el concurso de circunstancias exteriores que importen la certidumbre de la voluntad. Que en los actos jurídicos es elemento fundamental la libre determinación de la voluntad. La voluntad de las partes debe estar coordinada para dirigirse a un fin jurídico inmediato. Dijo que el instrumento público se impone frente al boleto, y que esa preponderancia está acompañada por la prueba de los argumentos del demandado: sus deficiencias visuales, su relación cercana con la actora (citó los dichos de los testigos Mansilla, Pineda y Quispe -fs. 214, 215, 216), y Pérez (212). Le sumó el (indicio) del groseramente disminuido precio fijado en el boleto (\$ 40.000) comparado con el valor de mercado según pericia de tasador (\$ 180.000 para 2008). En base a esas premisas, concluyó que el contrato de compraventa careció de causa fin, ya que no existió desplazamiento de fondos entre compradora y vendedor, que éste último no tenía motivos para vender ya que contaba con recursos suficientes para atender sus necesidades, ni se reveló que la operación le incrementara su patrimonio. También concluyó que la firma del boleto (auténtica según pericia caligráfica) fue fruto de un error, que resulta invalidante en tanto es esencial, y que su convicción fue que el boleto careció de causa fin. En base a ello, rechazó la demanda. Con costas (así falló, fs. 286) También se ocupó de la reconvenición por daños, y la rechazó. En éste aspecto, la sentencia vino firme a ésta instancia, por lo que nuestra actividad revisora no puede ocuparse de nada de lo allí expuesto. III)- El recurso de la actora transita por cuestionar la corrección lógica de los razonamientos con los que el a-quo construyó su conclusión en el sentido que el boleto de compraventa, formalmente auténtico ya que la firma del vendedor era genuina, carecía de validez porque esa firma fue producto de un "error esencial". Explica por qué a su criterio, cada una de las circunstancias que invocó el demandado, que el a-quo tomo como pruebas de la existencia de ese error, carecen de la univocidad necesaria para ser indicios. Dice que el juez partió de la premisa subjetiva equivocada de que el demandado fue engañado por la actora, para terminar invirtiendo la carga de la prueba, ya que en la práctica la sentencia pretende que ella acredite lo contrario. Veamos. a)- Se agravia porque el juez sostuvo que una operación inmobiliaria debe dejar huellas o evidencias que impidan ocultarlo, tales como créditos bancarios, depósitos del dinero del precio en una cuenta del vendedor, o transferencias entre cuentas. Lo refutó diciendo que se trata de una apreciación subjetiva errónea. Entre quienes se dedican a la actividad inmobiliaria se sabe de muchas operaciones que no dejan huella, tal el caso del que ahorra el dinero en una maceta (sic); muchas operaciones no pasan por los bancos. Reflexiona que no se trata de sumas exorbitantes. b)- Se agravia porque el juez dio prevalencia a la escritura de ofrecimiento de donación por sobre el boleto de compraventa, al considerarlos antinómicos. Dice que no son contradictorios, ya que ambos revelan la intención de transmitir la propiedad. c)- Se agravia porque el a-quo consideró que del confronte de las fechas entre la escritura de ofrecimiento de donación y el boleto de compraventa surgía contradicción entre ambos, patentizada en la inquisición sobre qué sentido tenía para el vendedor vender lo que había donado, o para el comprador comprar y pagar un precio por una cosa que se le había donado; y que además coligió que en el ánimo del titular registral estaba la idea de no desprenderse del bien, al hacer la reserva de usufructo. Y que por eso le resultaba indudable que uno de los documentos no era sincero. Dice que se trata de apreciaciones subjetivas. Que no hay contradicción porque en ambos se enajena. Que solo las partes saben porque se donó y luego se revocó la donación, y no corresponde que eso sea juzgado en el caso: el demandado no explicó por que donó. Repitió que de ambos surge la idea de enajenar el bien. Sostiene que ambos documentos pueden ser sinceros. d)- Se agravia por la afirmación del a-quo de que en uno de los documentos está ausente la libre determinación de la voluntad de las partes, porque -dice- no se explica el porqué. e)- Se agravia porque el a-quo afirma que la preponderancia de la escritura pública por sobre el boleto está acompañada por la demostración fehaciente de todos y cada uno de los argumentos del demandado: sus deficiencias de visión, y su relación cercana con la actora corroborada por testigos. Dice que la pericia demostró que el demandado padece de deficiente visión en un ojo, pero buena en el otro, lo que demuestra que sabía lo que hacía ya que con un solo ojo pudo ver lo que firmaba; y si un notario lo consideró apto para firmar en 2007, por que no podía estarlo en 2008. En cuanto a la relación cercana, dice que son circunstancias de la vida privada de las partes... f)- Se agravia porque en la sentencia se menciona el groseramente disminuido valor consignado como precio en el boleto comparado con el (valor de plaza de esa época) dictaminado por el perito tasador. Refuta y dice que en una operación las partes pactan el precio que les place conforme la autonomía de su voluntad; que además el demandado no cuestionó el monto, ni planteó cuestión de precio vil, ni se está hablando de grandes sumas de dinero ni de una propiedad que, por su ubicación, no pueda venderse barata. g)- Se agravia porque la sentencia afirma que el contrato de compraventa carece de causa fin ya que del cotejo de la prueba surge que no existió desplazamiento de fondos de la compradora al vendedor, o porque éste último no necesitaba vender ya que tenía medios suficientes para atender sus necesidades personales. Para confutar esa idea dice que la compraventa se prueba con el documento escrito, y no investigando si el demandado incrementó o no su patrimonio. Que bien pudo gastar todo su dinero en

una tarde de juego, o donándolo, pero no es carga de la actora probar que hizo el vendedor con el dinero del precio que recibió.

h)- Se agravia de la conclusión a que el a-quo arriba al examinar la pericia caligráfica que dictaminó que la firma del demandado en el boleto se correspondía a su puño y letra, en el sentido de sostener que la había estampado por error, error invalidante en tanto esencial. Cuando debió concluir en todo lo contrario, porque con esa pericia se verifica que hubo voluntad de vender, pues Domínguez era capaz cuando firmó el boleto, y no era ciego.

i)- Finalmente se agravia de la conclusión del a-quo en el sentido que de todas las ideas antecedentes formó su convicción de que el contrato cuya ejecución se pretende carece de causa-fin, que es la que identifica la finalidad perseguida por los contratantes con el negocio jurídico. Que si bien la causa se presume (CC 500), el afectado puede probar lo contrario aduciendo que el contrato carece de razón determinante, lo que provoca su nulidad. La causa-fin, entendida como el propósito práctico que instrumenta el vínculo contractual, es un elemento estructural del contrato, y su ausencia provoca ineficacia. Lo critica diciendo que la causa se presume, pero el juez pretendió desvirtuarla intentando que fuera carga de la actora probar que existía, porque, como ya dije, partió de la falsa premisa subjetiva de que el demandado fue engañado por la actora, cuando correspondía que fuera sobre el demandado que atacó la validez del contrato que pesara la carga de probarlo, sin que lo hiciera: su vago argumento del engaño favorecido por la ceguera fue desvirtuado por pericia médica, y por las firmas que puso en las actas de las audiencias.

IV)- En la respuesta del demandado se lee que con el ejemplo de la maceta (el método de ahorro en una maceta) la actora incurre en la contradicción de afirmar que el pago del precio lo hizo en una sola vez, al contado, cuando del texto del boleto surge que se habría pagado en cuotas mensuales. Que la única prueba que presentó la actora es el boleto. Pero que su parte lo impugnó de nulidad por vicio de la voluntad por engaño alcanzado con dolo. Pero el texto del boleto falla porque no existió la transmisión de la posesión como allí expresa, no hay prueba de que el pago se hubiera realizado, y porque el precio fijado es vil, no hay testigos de la operación, y por sobre todo no hay ninguna causa que justifique (entiendo que lo dice en el sentido de ¿explique?) la venta por parte del demandado. La recurrente no refuta ni explica la idea de contradicción que expresó el a-quo cuando se preguntó -¿Quién podría querer comprar algo que ya le regalaron? ¿O pagar por algo que ya era suyo gratuitamente? Sostiene que en el responde sí articuló la cuestión del precio vil, sosteniendo que el fijado en el boleto no era ni la mitad del valor de mercado, lo que se probó con informe de martillero. Pero que su defensa, lejos de basarse en su real problema de visión, fue por el vicio de la voluntad, el error causado por dolo de la actora, que abusó de la confianza que se dispensaban, aprovechó un momento agradable pues estaban tomando unas cervezas, para pedirle que el firmara una garantía para comprarse una moto. Dice que el juez eligió otro camino para rechazar la demanda, y postuló el tema de la falta de causa. También rechaza la idea de que el juez hubiera invertido la carga de la prueba. Sostiene que fue su parte la que probó los asertos afirmados, omitidos en la demanda, vg., la relación de amistad que vinculaba a las partes. Que por eso trajo testigos. En cambio la actora no consiguió que nadie -ni siquiera el martillero que habría intervenido en la supuesta operación- la acompañara en su aventura. En su conclusión informa (colige) que la actora, obtenida la firma del boleto, esperó un tiempo para comenzar a actuar, especulando que por su edad él podría fallecer. Pero que al enterarse en 2013 que le había revocado la donación, se enojó, lo amenazó telefónicamente, y lo intimó por CD.

V)- La solución que propongo, me adelanto a decirlo, pasa por confirmar la sentencia. No por su argumento de falta de causa-fin en el boleto, sino por nulo (anulable) por vicio de la voluntad provocado por el dolo del comprador. La expresión de agravios, si bien contiene puntuales argumentos que intentan refutar las consideraciones del a-quo, pierde de vista una cuestión esencial: que la defensa se articuló oponiendo una causal de nulidad del acto jurídico -compraventa documentada en un boleto ad hoc- por un vicio en la voluntad del vendedor, el error esencial provocado por el dolo de la contraparte. La defensa no mencionó ni articuló la inexistencia del acto, porque admitió como posible que la firma puesta en el documento le perteneciera. Y si bien dejó alguna duda flotando, que la pericia caligráfica despejó, lo esencial fue argüir engaño para su obtención (de la firma) (abuso de confianza, aprovechamiento de deficiencias o debilidades, tc.). Se está, es claro, en el terreno de la causal de nulidad del vicio de la voluntad jurídicamente institucionalizado como dolo (CC 931; CCyCN 237) definido por la ley como aquel que induce a error a la víctima y para conseguir la realización de un acto jurídico lo hace mediante la aserción de lo que es falso disimulación de lo verdadero, cualquier artificio, astucia o maquinación que se emplee con ese fin. El dolo produce la nulidad del acto jurídico, o para mejor decir, la anulabilidad (CC 954). Pero no cualquier engaño produce ese efecto: debe haber sido grave, es decir tratarse de un engaño de cierta magnitud; debe haber sido la causa determinante de la realización del acto; debe causar un daño; y debe ser unilateral, ya que de mediar dolo por ambas partes el caso no puede ser dirimido en la justicia (para esto ultimo y por analogía, ver CC 959) (CC 932). Sabido es que el dolo no se presume. Carga con su prueba quien lo invoca (CPC 375). Si bien no es imposible, es muy poco probable que la prueba del dolo se obtenga por medios directos. Según el orden normal y habitual de las cosas, una estafa no se confiesa, ni es maquinada en presencia de testigos que no sean cómplices: quienes conocen los pormenores de la puesta en escena del engaño no se lo van a contar al engañado, y menos al juez. De ahí que para probar el dolo se deba acudir a la conformación de plexos probatorios formados por elementos que si bien aisladamente no lo indican o acusan su existencia, apreciados en conjunto pueden

llegar a crear la certeza moral, por complementarse en una función de mutuo apoyo, y conducen a la reconstrucción del hecho investigado. No es que se haya partido del convencimiento de que la actora engañó al demandado, como acusa la apelante, sino que tomada esa aserción como hipótesis de trabajo y contrastada con los indicios (las pruebas de los hechos que son indicios) alineados, pueden llegar a formar lo que se conoce como "prueba presuncional". Es decir, se admite como posible, o más aun, como probable o muy probable, o verídica en grado sumo, a esa hipótesis. También puede ocurrir todo lo contrario, ya que se está, simplemente, ante una hipótesis de trabajo. El grado de certeza adquirido en el proceso con la prueba aportada por el demandado fue, según el a-quo, suficiente para que hubiera llegado a la certeza moral de lo verídico de la versión de los hechos desplegada por la defensa, esto es que se acreditó el engaño del que fue víctima por la actora. Al decir de Couture, la prueba en el proceso civil dispositivo que nos rige no es un método de averiguación, sino un sistema de contralor de las proposiciones de hecho formuladas por las partes. Las partes comunican al juez los extremos fácticos que justifican la existencia del derecho que invocan en apoyo de su pretensión. La ley insta a las partes mediante un sistema de cargas procesales a demostrar la verdad de sus afirmaciones. El juez recibe ese material como una posibilidad jurídica de fiscalizar la exactitud o inexactitud de los hechos que le fueron comunicados. No hay propiamente averiguación, porque la carga de la prueba es, por definición conceptual, un "imperativo del propio interés" (Couture, "Las reglas de la sana crítica en la apreciación de la prueba testimonial", Montevideo, 1941, pág. 12). En el caso que nos ocupa, hablamos de prueba obtenida en base a indicios y presunciones. Los indicios son hechos puntuales, y como tales no son ambiguos -más allá de la ambigüedad que naturalmente tienen las palabras con que se los describe o designa-, porque un hecho es un acontecimiento y no una idea o una oración. Se firmó una escritura: ¿Qué tiene eso de ambiguo? El vendedor es ciego. ¿Dónde está la ambigüedad? Lo que no debe dar lugar a ambigüedad o doble sentido es la presunción que se deriva de la conjunción de una serie de numerosos indicios (hechos), plurales, precisos, y concordantes. Normalmente, la acreditación de la existencia de un error, y con más razón cuando fue provocado por dolo, solo se obtiene por medios de prueba indirectos. Para aclarar un poco el sentido de lo que digo, en especial para ubicar en que consisten las presunciones, acordemos que la prueba en materia judicial puede tener solamente tres vertientes: la percepción directa por el juez, la que se obtiene por la representación o reconstrucción de un hecho, y la que se logra por deducción. La percepción directa por el juez es la que se produce por medio del reconocimiento judicial de cosas o lugares. Cuando un hecho ya ocurrió, solo se lo puede reconstruir por representación (también llamada prueba histórica), ya sea por las huellas que dejó en cosas (los documentos), o en la memoria de las personas, mediante relatos. Si los relatos son de las partes, estamos ante la confesión, que se logra mediante la absolucón de posiciones; si los relatos son de terceros, tenemos los testigos. Finalmente, por deducción (también llamada prueba crítica), cuando de hechos conocidos se infieren o deducen los desconocidos. Cuando la deducción la hace un tercero, estamos ante la prueba de peritos. Cuando quien hace la deducción es el propio juez, en base a los hechos acreditados por los medios anteriores, estamos ante las presunciones. Las presunciones no figuran entre las pruebas (ver CPC, libro II, título II, capítulo V, secciones 2ª a 7ª, arts. 385 a 478), porque en realidad no son sino silogismos que terminan en deducciones o conclusiones; pero que sí figuran en la ley procesal cuando ésta organiza el contenido de las sentencias, en particular al regular y limitar el uso de los indicios y presunciones en el pensamiento del juez (CPC 163 inciso 5, segundo párrafo: las presunciones no establecidas por la ley). El error, y con mayor razón aun cuando este es causado por el dolo de uno de los otorgantes para determinar la conclusión de un acto jurídico, como vicio de la voluntad, es imposible de ser probado por percepción directa, y altamente improbable de ser probado por representación. En cambio, la probabilidad aumenta si se acude a la deducción o prueba crítica. Ello así porque en el curso normal y ordinario de las cosas, el error como vicio de la voluntad, si bien puede ser originado por culpa (inadvertencia, imprudencia, apresuramiento, negligencia, impericia, ignorancia) del contrayente perjudicado, está aun más velado cuando tiene por vector causal al dolo (ardid o engaño) del beneficiado por la desproporción de prestaciones. Allí no es posible de ser producida la prueba directa. En el caso bajo análisis se presentan muchos indicios, más aun de los que enumeró el a-quo, que permiten concluir que la firma del boleto no fue estampada por el demandado con plena conciencia del contenido del documento en el que lo hacía. Para casos como el que nos ocupa, son indicios graves de la falsedad del boleto la contradicción que resulta de advertir el que la cosa vendida es un inmueble del que se dice en el boleto que se entregó la posesión en ese acto, y en la demanda se denuncia como domicilio del vendedor a ese a mismo inmueble. Allí se patentizó una grave inconsecuencia. ¿Se entregó realmente la posesión de la cosa vendida, o no? ¿Por qué se documentó una entrega de posesión que no fue tal? La contradicción surge palmaria, sobremanera cuando no se la explica mediante una razón convincente. No se diga que lo es el estampado de la firma... Otro indicio de insinceridad radica en que en el boleto está asentado que el pago del precio se hizo con anterioridad a la firma, cuando no se acompañan recibos anteriores de esas entregas de dinero. Ni existen constancias verificables de un movimiento de fondos en las cuentas o patrimonios de las partes. Pero el indicio más vehemente de la falsedad lo señaló el a-quo. Se encuentra, en este caso, en las circunstancias que el demandado como vendedor, para la fecha de suscripción del boleto, había firmado una escritura de ofrecimiento de donación -con reserva de usufructo- de ese mismo inmueble a la presunta

compradora. Ofrecimiento nunca aceptado, por lo que el donante revocó ese ofrecimiento invocando ingratitud de la ofrecida donataria... Lo que permite razonar que no existía causa (motivo) para la firma de un boleto de venta existiendo una donación en ciernes. A su vez, tanto la reserva del usufructo como la revocación de esa donación, permiten inferir que el demandado nunca tuvo la intención de desprenderse materialmente de la tenencia o posesión del inmueble. Que por otra parte es la única vivienda de una persona ya mayor, en la que habita desde 1974. ¿Por que motivo la vendería para quedarse con un dinero que no le proporcionaría otra vivienda y lo dejaría literalmente en la calle, ya que el precio denunciado en el boleto era notoriamente insuficiente, como se verá? Todos esos indicios, alineados, por su número, precisión, concordancia y gravedad, conforman la presunción que menta el CPC 163 inc. 5º segundo párrafo como fundamento argumental de una sentencia, para que en ésta se admita como verídica la versión que el demandado propuso en torno a que su firma en el boleto fue obtenida por la actora mediante un ardid o engaño. Es cierto que acá no se hizo cuestión por precio vil, ni desproporción de prestaciones como causal de nulidad del acto, fuera, sí, de argumentar que ese precio ridículo funge como indicio de la insinceridad del documento. La reconvención no fue por lesión enorme. Pero el precio consignado en el documento, al estar tan desligado de la realidad, es otro indicio grave de la falta de sinceridad -y por ende de validez por vicio de la voluntad- del negocio presentado para exigir el cumplimiento de la prestación a cargo del perjudicado por aquella falencia. Como telón de fondo campea en el caso la impresión de que la actora usó o se aprovechó de la confianza generada en Domínguez, confianza proveniente de amistad cimentada en servicios y favores mutuos que se dispensaron las partes (al punto que Domínguez en un momento decidió dejarle la casa en propiedad plena para después de su muerte) para obtener la firma de Domínguez en el documento. Todo ello reflejado, además, en las declaraciones de los testigos, no desmentidos (CPC 456). No es precisa mayor perspicacia para entender la dependencia emocional generada por Murray en Domínguez, una persona mayor, enferma y dependiente, cuando fue atendido en circunstancias de su postración por una mujer joven, solidaria y solícita. En suma, entiendo que el aprovechamiento doloso de una voluntad debilitada por cierto grado de obnubilación (tanto emocional como física), tal como aparece probada, es razón suficiente para entender que la firma del documento que es causa de éste proceso, aunque sí pertenece al puño y letra del demandado, fue obtenida por medio de ardid o engaño grave, y determinante del acto, al punto de nulificar el negocio de marras en él contenido (CC 18 931, 932, 935, 954 primer párrafo, 1037, 1045, 1048, 1050 y concordantes). Tal como, en definitiva, había resuelto el a-quo. Por lo que propongo confirmar la sentencia, para lo cual mi voto a ésta primera cuestión es por la AFIRMATIVA. A LA MISMA PRIMERA CUESTIÓN: El Sr. Juez Dr. Carlos Alberto Violini, aduciendo las mismas razones, dio su voto también POR LA AFIRMATIVA. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, el Sr. Juez Dr. Tomás Martín Etchegaray dijo: En atención al resultado que arrojan las sucesivas votaciones que preceden, la resolución que corresponde adoptar es: 1º) CONFIRMAR en todo lo que fuera materia de apelación y agravio la sentencia apelada; 2º) IMPONER las costas de ésta instancia a la parte actora apelante en su condición de vencida (CPC 68). Tal es mi voto. A LA MISMA SEGUNDA CUESTIÓN: El Sr. Juez Dr. Carlos Alberto Violini, aduciendo análogas razones, dio su voto en el mismo sentido. Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Mercedes, 22 de mayo de 2019.- Y VISTOS CONSIDERANDO: Que en el Acuerdo que precede y en virtud de las citas legales, jurisprudenciales y doctrinales, ha quedado establecido que la sentencia dictada a fs. 276/286 es justa y debe ser confirmada.- POR ELLO y demás fundamentos consignados en el acuerdo que precede; SE RESUELVE: 1º) CONFIRMAR en todo lo que fuera materia de apelación y agravio la sentencia apelada; 2º) IMPONER las costas de ésta instancia a la parte actora apelante en su condición de vencida (CPC 68). REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE Y DEVUELVA.

042243E