

VICIO DE LOS ACTOS JURÍDICOS: LESIÓN*

VICE OF THE LEGAL ACTS: INJURY

*Alejandro José Barilari (h)***

*Natalia Elizabeth Carrizo****

*Evangelina Inés Suárez*****

Resumen: El presente trabajo tiene como objetivo examinar los elementos esenciales para la procedencia del vicio de lesión en base a la resolución dictada por la Excelentísima Cámara 1° en lo Civil y Comercial de la ciudad de Córdoba en los autos caratulados: “Cheble, Abdón Antonio c/ Raisz, Alberto José - Ordinario. Simulación. Fraude. Nulidad”- (Sent. Nro. 65 de fecha 29/06/2021). Motivó el presente, el siguiente interrogante: ¿Hasta qué punto se puede soslayar la autonomía de la voluntad explicitada por las partes contratantes en el contrato/ acto jurídico? A tal fin, examinaremos si nos encontramos ante una situación de inferioridad económica, psíquica o psicológica de una de las partes (parte débil), frente a otra (parte en estado de superioridad) que explotando esa necesidad o aprovechamiento de su situación de superioridad, consiguió ventajas inicuas en el contrato cuya nulidad se pretendió; o si simplemente se trató de un acto voluntario, lícito, celebrado de buena fe por ambas partes. La lesión es una excepción a la regla que no debe ser utilizada para eludir la obligación de cumplir con el contrato. Por este motivo, se la considera que es de interpretación restrictiva, debiendo optarse, en caso de duda, por el cumplimiento para no destituir el principio de seguridad en los actos jurídicos.

Palabras-clave: Lesión - Desproporción de las prestaciones - Ligereza - Aprovechamiento.

* Trabajo recibido el 16 de febrero de 2022 y aprobado para su publicación el 23 de marzo del mismo año.

** Abogado. Profesor Ayudante A de Derecho Privado I, Facultad de Derecho, Universidad Nacional de Córdoba. Profesor del Seminario de Práctica Profesional, carrera Martillero y Corredor Público, Universidad Empresarial Siglo 21. Correo electrónico: alejandro.barilari@unc.edu.ar.

*** Abogada Esp. en Derecho Procesal. Profesora Ayudante A de Derecho Privado I, Facultad de Derecho, Universidad Nacional de Córdoba. Correo electrónico: natalia.carrizo@unc.edu.ar

**** Abogada Esp. en Derecho Procesal. Profesora Ayudante A de Derecho Privado I, Facultad de Derecho, Universidad Nacional de Córdoba. Prosecretaria Letrada del Poder Judicial de Córdoba. Correo electrónico: evangelina.suarez@unc.edu.ar

Abstract: The objective of the present work is to examine the essential elements for the origin of the injury vice based on the resolution issued by the First Chamber of the Civil and Commercial Law of the city of Córdoba in the documents entitled: "Cheble, Abdón Antonio c / Raiz, Alberto José - Ordinary. Simulation. Fraud. Nullity"- (Sent. No. 65 dated 06/29/2021). The work was motivated in the following question: To what extent can I avoid the autonomy of the will made explicit by the contracting parties in the contract / legal act? To this end, we will examine whether "in truth we are faced with a situation of economic, psychological or psychological inferiority of one of the parties (weak party), compared to another (party in a state of superiority) that exploiting that need or taking advantage of their situation of superiority, the superior party obtained innocuous advantages in the contract whose nullity was sought; or if it was simply a voluntary, lawful act, performed in good faith by both parties. The injury is an exception to the rule, which should not be used to evade the obligation to fulfill the contract. For this reason, it is considered to be of a restrictive interpretation, having to opt, in case of doubt, for compliance, so as not to dismiss the principle of security in legal acts.

Keywords: Injury - Disproportion of benefits - Lightness - Exploitation.

Sumario: I. Introducción. II. Hechos. III. Aspectos Generales del vicio de lesión. IV. Actos jurídicos en los que resulta aplicable. V. Elementos para la procedencia del vicio de lesión. VI. Examen de los elementos para la procedencia del vicio de lesión en el fallo objeto de análisis. VI. a). Desproporción de las prestaciones. Doctrina judicial. Votos en disidencia. VI, b). Ligereza o debilidad psíquica como situación de inferioridad. Aprovechamiento de la parte contratante. Doctrina judicial. Votos en disidencia. VII. Conclusión.

I. Introducción

El presente trabajo tiene como objetivo examinar los elementos esenciales para la procedencia del vicio de lesión.

Motivó el interés en el tema, la resolución dictada por la Excma. Cámara Primera en lo Civil y Comercial de la ciudad de Córdoba en los autos caratulados: "Cheble, Abdón Antonio c/ Raiz, Alberto José - Ordinario. Simulación. Fraude. Nulidad" - (Sent. Nro. 65 de fecha 29/06/2021). En el caso, las partes intervinientes celebraron un contrato de permuta en virtud del cual se entregaban recíprocamente en propiedad un inmueble a cambio de otro de diferente valor.

La discrepancia de criterios entre la mayoría y la minoría del tribunal al momento de resolver la cuestión litigiosa, generó la inquietud de analizar cuándo la presencia de los requisitos establecidos en el artículo 954 del Código Civil (hoy artículo 332 del Código Civil y Comercial de la Nación) se presenta, sin que llegue a vulnerar el principio rector que rige a todas las relaciones jurídicas privadas: la "autonomía de la voluntad", tan celosamente protegido por el propio autor del anterior código, Dalmacio Vélez Sarsfield.

En síntesis, a través del comentario del fallo mencionado, intentaremos examinar si en verdad nos encontramos ante una situación de inferioridad económica, psíquica o psicológica de una de las partes (parte débil), frente a otra (parte en estado de superioridad) que explotando esa necesidad o aprovechamiento de su situación de superioridad, consiguió ventajas inicuas en el contrato cuya nulidad se pretendió; o si simplemente se trató de un acto voluntario, lícito, celebrado de buena fe por ambas partes.

II. Hechos

La parte actora en su demanda solicitó se declare la nulidad del contrato de permuta celebrado el 8 de marzo de 2013.

Mediante dicho acto jurídico, el demandado intercambiaba en propiedad y pleno dominio al actor un inmueble ubicado en el edificio “Gran Galería Comercial del Centro”, en el primero piso de la calle San Martín N 60/64/66/68 a cambio de una fracción de terreno con todo lo edificado, clavado y plantado, ubicado en Barrio Inglés del municipio de la ciudad de Córdoba, adyacente al pueblo General Paz, calle Charcas con una superficie total de quinientos cuarenta y seis metros cuadrados.

Fundó el demandante su pretensión en la diferencia que existía en la base imponible de sendos inmuebles, además de la situación subjetiva en que se encontraba toda vez que había sido intervenido quirúrgicamente; y al día siguiente, cuando se le dio el alta, se apersonó el demandado y aprovechándose de su estado de salud, logró que suscribiera el acto jurídico que ataca de nulo.

La demandada negó todos y cada uno de los hechos afirmados en la demanda, especialmente, que hubiera sido sorprendido el actor a fin de suscribir el contrato de permuta. Negó terminantemente el estado de inferioridad del Sr. Cheble, la desproporción en las prestaciones y, por consiguiente, la presunción de aprovechamiento.

En primera instancia se hace lugar a la demanda y se declara la nulidad de la permuta celebrada por las partes. La parte demandada interpone recurso de apelación en contra del decisorio.

III. Aspectos generales del vicio de lesión

El caso fue resuelto bajo el amparo de la ley vigente al tiempo de celebración del acto jurídico que se ataca de nulo. Esto es, el artículo 954 del Código Civil de Vélez cuya redacción poco ha variado en lo atinente a sus requisitos para su procedencia en el Código Civil y Comercial.

Sabido es que los actos jurídicos se celebran para ser cumplidos; motivo por el cual, los vicios son de interpretación restrictiva.

Existe vicio de lesión cuando el acto celebrado por la persona que resulta lesionada es un acto voluntario, es decir, dotado de discernimiento, intención y libertad;

pero resulta aquélla afectada en su buena fe por la explotación de la situación peculiar en que se encuentra.

En consecuencia, el vicio de lesión tiene por objeto suprimir el elemento “buena fe” que integra el negocio jurídico (artículo 1198 del Código Civil, hoy artículo 961 del Código Civil y Comercial). La invalidez responde desfavorablemente a una conducta que se encuentra “fuera” del negocio mismo.

IV. Actos Jurídicos en los que resulta aplicable

El Código Civil y Comercial no indica qué actos son susceptibles de nulidad o modificación por vicio de lesión - sólo dice «actos jurídicos»- (artículo 332 del Código Civil y Comercial); será entonces tarea de los operadores jurídicos circunscribir el campo. En este sentido Tobías considera que resulta aplicable en los actos señalados a continuación¹:

a) Actos bilaterales onerosos

En primer lugar, podría afirmarse que existe consenso en la doctrina y la jurisprudencia respecto a que el vicio de lesión puede invocarse en los actos jurídicos bilaterales (el texto habla de «una de las partes», lo cual supone necesariamente la existencia de al menos otra más), onerosos (la «desproporción» implica inequivalencia, lo cual está ausente en los gratuitos donde se da algo sin esperar contraprestación alguna), y conmutativos (la «desproporción» requiere comparación de ventajas y sacrificios ciertos).

En esta categoría, se ha incluido supuestos como los relatados por Moisset de Espanés y Brebbia, quienes opinan que en lo que hace a los actos jurídicos aleatorios, sólo cuando la notoria desproporción sea ajena al riesgo normal del negocio (verbigracia: cuando el cabeza de renta es una persona de muy avanzada edad, y se transfiere un inmueble contra el pago de una renta mensual sensiblemente inferior, por caso, al precio mensual de mercado de una locación de un inmueble de similares características)². También, en este grupo la jurisprudencia ha incluido la “cesión de derechos”.

En efecto, “el carácter aleatorio del contrato no obsta por sí solo a la impugnación de la lesión, pero tal característica aleatoria ha de apreciarse en toda su importancia y, en la práctica, desde dos puntos de vista sucesivos: en primer lugar, determinar

(1) TOBIÁS, José W. *Tratado de Derecho Civil -Parte General-* Tomo III, Ed. La Ley, Buenos Aires, 2018, pp. 759-774.

(2) MOISSET DE ESPANES, Luis. “La Lesión y el artículo 332 del nuevo Código Civil y Comercial”, <http://www.acaderc.org.ar/doctrina/la-lesion-y-el-articulo-332-del-nuevo-codigo-civil-y-comercial>, búsqueda del 29/06/2017; BREBBIA, Roberto H. *Hechos y actos jurídicos*, Ed. Astrea, Buenos Aires, 1995, 1ª ed., t. 2, pp. 251 y 252.

si el alea fue normal o ficticia; y luego determinar si considerando el alea real y aceptada, se configura una inequitativa explotación de la diferencia notable”³.

b) Actos unilaterales con efectos obligatorios onerosos

Se describen los siguientes casos: Por ejemplo, la promesa pública de recompensa (premios o concursos, recompensas a quien encuentre un objeto perdido, etc.). En ellos, el destinatario de la promesa se encuentra en la situación de tener que desarrollar una cierta actividad para estar en condiciones de constituirse en acreedor de la promesa. La obligación es una sola y emerge de la promesa de recompensa. El destinatario indeterminado de la promesa, sin embargo, tiene la “carga” -no la obligación- de procurar al promitente la actividad empeñada.

Otro ejemplo, el contrato unilateral de mutuo con intereses, la renuncia a la herencia, los títulos al portador.

En la medida que existan ventajas y sacrificios correlativos, el negocio será oneroso aunque entre aquellos no se produzcan obligaciones.

c) Negocio mixto cum donatione

Las partes pactan prestaciones recíprocas que estiman como equivalentes *en la inteligencia que la diferencia de reciprocidad queda cubierta por la donación que una hace a la otra*.

Por ejemplo: La venta a un precio inferior, concluido con la finalidad de donar la diferencia. También lo es la venta a un precio alto en tanto exista un ánimo de liberalidad en el adquirente por la diferencia.

Se parte de la afirmación de que el negocio mixto *cum donatione* es un contrato esencialmente oneroso, lo que indicaría que, en principio, le es aplicable la lesión. Ahora bien, es necesario precisar que la configuración del presupuesto objetivo, requiere inexcusablemente, que la desproporción entre las posiciones patrimoniales de las partes sea “sin justificación”. En efecto, tiene que ocurrir que la donación de la diferencia del valor constituya el procedimiento empleado por la parte explotadora para eludir las consecuencias emergentes de la lesión. Entonces, para que exista lesión es preciso demostrar la discordancia entre la declaración de voluntad del donante y lo querido por él, en otros términos, el estado de inferioridad y la inexistencia del ánimo de liberalidad declarado, lo que acarrea el problema de la extrema dificultad de la prueba correspondiente.

(3) ZANONI, Eduardo A. *Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos*, Ed. Astrea, Buenos Aires, 1986, p. 313.

d) Complejo de actos o negocios jurídicos unidos por un nexo

Negocio unilateral (aunque no sea productor de obligaciones) o bilateral gratuito que forma parte de un complejo de actos unidos por un nexo, al que altera el equilibrio entre las prestaciones del restante negocio oneroso que también forma parte del complejo. Tobías cita el caso de un único negocio que contiene dos elementos: uno gratuito y otro oneroso, unidos por un nexo. Así, una de las partes apremiada por una situación de necesidad enajena a otra una cosa por un precio equivalente con su valor, y simultáneamente y en razón de las mismas circunstancias, celebra otro negocio en el que se compromete a transportar gratuitamente la cosa enajenada a un lugar lejano. Se configurará la lesión cuando el costo del transporte sea de tal índole que altere radicalmente el equilibrio existente entre las prestaciones del contrato de compraventa y el ánimo de liberalidad resulte irregularmente influido por la situación de necesidad de modo que la única razón determinante de la liberalidad consiste en obtener la prestación a la que se obliga la parte explotadora en el negocio oneroso⁴.

V. Elementos para la procedencia del vicio de lesión⁵

1. Para una tesis -que predominó durante los primeros años de la entrada en vigencia de la Ley 17711- son dos los elementos: i) el denominado elemento objetivo, consistente en la evidente e injustificable inequivalencia, y ii) el llamado elemento subjetivo consistente en la explotación de una determinada situación de inferioridad. Una variante de esta postura es la de quien sostiene que el único elemento subjetivo tiene dos subelementos: la “situación de inferioridad” por un lado y el “aprovechamiento de la inferioridad y la confianza” por el otro.

2. Otra tesis -mayoritaria en la actualidad- observa que son dos en realidad, los elementos subjetivos: uno, la “situación de inferioridad de la víctima” y el otro, el “comportamiento explotador del lesionante”. Ambos concurrirán -con el elemento objetivo- para caracterizar a la lesión subjetiva-objetiva.

3. No falta un tercer criterio: el que sostiene la existencia de un elemento subjetivo (el ánimo de aprovecharse de la situación) y dos objetivos (la inequivalencia de las posiciones patrimoniales y la situación de inferioridad). El estado de inferioridad de la víctima, sería un elemento objetivo porque si bien atañe a la persona constituye una circunstancia externa.

4. Incluso, hay quienes desestiman que el elemento objetivo sea tal en puridad, pues -sostiene- la inequivalencia obtenida lo debe ser sin “justificación” y ello re-

(4) TOBIÁS, José W. Ob. cit., pp. 752-773.

(5) Ibidem, pp. 774-775.

quiere determinar si hubo móviles compartidos de las partes (causa subjetiva del negocio), lo que supone ahondar en aspectos subjetivos⁶.

El Código Civil y Comercial de la Nación recepta la lesión subjetiva-objetiva, por cuanto se le da preeminencia al elemento subjetivo (inferioridad del lesionado y aprovechamiento del lesionante), por sobre el elemento objetivo (desproporción de las prestaciones). “En este último, bastaba tan sólo la desproporción entre prestaciones recíprocas, dentro de un contrato bilateral oneroso. Cuando dicha desproporción rebasa cierto límite cuantitativo, se configuraba lo que se llamó lesión enorme o enormísima, que confería acción para demandar la rescisión del contrato”⁷.

En síntesis, este vicio se caracteriza por la presencia de un *elemento subjetivo* que se ubica tanto en el lesionado (al encontrarse en una determinada situación de necesidad, ligereza -hoy debilidad psíquica- o inexperiencia), como en el lesionante (al referirse al aprovechamiento de éste de aquella situación que padece la víctima) y de un *elemento objetivo*, (la desproporción evidente de las prestaciones que una de las partes debe a la otra)⁸.

Entonces, atento que es menester respetar el *principio de autonomía privada*, es preciso que se acrediten acabadamente los presupuestos que exige la figura de la lesión para proceder a declarar la invalidez del negocio jurídico.

VI. Examen de los elementos para la procedencia del vicio de lesión en el fallo objeto de análisis

a) Desproporción de las prestaciones. Doctrina Judicial. Votos en disidencia

Voto del Dr. Julio Sánchez Torres

Sostiene que en el caso no se da la desproporción manifiesta de las prestaciones. Considera que le cabe al juzgador apreciarla sin atarse a moldes rígidos; en todo caso, deberá indagar si la falta de equivalencia resulta lesiva en la contratación, cuya invalidez se peticiona.

Considera que la sola diferencia de las valuaciones fiscales no sirve por sí para demostrar este presupuesto. Se apoya en la pericia confeccionada por la corredora inmobiliaria.

De este último elemento probatorio se desprende que el valor venal de la unidad 48, ubicado en Gran Galería Comercial al día 28 de marzo de 2013 ascendía a

(6) BREBBIA, Roberto H., en BUERES Alberto J. (Dir.). *Código Civil y normas complementarias*, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 1998, t. II -B, p. 605.

(7) BUTELER CACERES, José A. *Manual de Derecho Civil*, Parte General, Ed. Advocatus, Córdoba, 2000, p. 286.

(8) MOISSET DE ESPANES, Luis. *La lesión en los actos jurídicos*, Ed. Zavalía, Cba, 1979, p. 123/125.

\$ 960.000 y el valor venal actual de dicho inmueble es de \$ 1.450.000. A su turno, respecto de la propiedad que entregó la parte actora, la perito interviniente informa que el valor venal del inmueble al 8 de marzo de 2013 es de \$ 835.000 y el valor actual venal de la misma propiedad es de \$ 1.250.000. El dictamen del perito de control de la parte demandada, coincide con lo expuesto por la experta oficial.

La experta expresa que para llegar “al precio actual como el del año, aplicó el método comparativo empírico tomando los factores extrínsecos (zona, cuadra, manzana, barrio) y los factores intrínsecos dimensión, superficie, aproximadas, sumando los aspectos técnicos jurídicos económicos, los comparativos de los antecedentes de la oferta y demanda de inmuebles con similares características y dimensiones, investigaciones a colegas, internet”, indicando la rentabilidad, estimando en cuanto a su valor locativo.

El juzgador manifiesta en su voto que en el dictamen elaborado por la perito oficial no se advierte motivo para apartarse de él. La corredora inmobiliaria reúne la competencia requerida en orden a expedirse sobre los puntos de pericia, ya que informó y determinó los valores de los inmuebles, indicando que ellos son similares, por lo que despejó cualquier duda sobre la desproporción en las prestaciones y, menos que pueda tildarse de notable u ostensible la desproporción.

Asimismo, considera que tampoco puede sostenerse válidamente que las diferencias que surgen de las valuaciones fiscales son pieza probatoria de suma importancia para acreditar una desproporción intolerable en las prestaciones. No sólo sería incurrir en una prueba rígida que el sistema no lo permite, sino también desconocer la razón misma de la disposición legal que contempla que la lesión como vicio del principio de buena fe de las partes contratantes, cuando una de ellas conociendo el estado de inferioridad del otro, se aprovecha de esta situación para obtener una desproporción notable en las prestaciones.

Voto del Dr. Leonardo González Zamar

En contraposición con el anterior magistrado considera que la pericia oficial luce insuficiente ya que si bien la experta alude a los métodos utilizados a los fines de establecer el valor de los inmuebles de marras, luego no los desarrolla, privando al tribunal de la posibilidad de controlar la corrección de las premisas y procedimiento utilizado a tales fines. Otra cuestión que le resta eficacia convictiva a la pericia es que no efectúa referencia alguna a la base imponible de los inmuebles, a pesar de que los contratantes asignaron relevancia a su valor al señalar expresamente en la contratación que “se permutan ambos inmuebles por sus bases imponibles”.

Por el contrario, considera que el dictamen efectuado por el Cuerpo Técnico Oficial, posee aptitud en cuanto a la información acerca del valor real de las propiedades permutadas.

En este dictamen se da clara cuenta de los métodos de tasación que ha utilizado y de los principios aplicables, conforme a las normas del Tribunal de Tasación de la Nación. Agrega que aporta al Juzgador más elementos para poder hacer una adecuada comparación de los bienes permutados y tiene en cuenta asimismo la valuación fiscal pertinente.

En tal línea, el experto dictamina: “a) Valor estimado del inmueble ubicado en la calle San Martín Nro. 70, Primer Piso, Local “C” de uso comercial, por el método empírico y comparativo sin homogeneizar, al 08/03/2013 y al 22/04/2013 (por la escasa diferencia de tiempo, no determinó distintos valores), es de pesos trescientos noventa mil setecientos ochenta y nueve (\$ 390.789,00). Bases Imponible de la Dirección General de Rentas: \$ 171.965,00-año 2013. Valuación Fiscal: \$ 13.967,13-año 2013. b) Valor Estimado del inmueble destinado al uso familiar, sito en la calle Charcas N° 1873, por el método separativo y el método comparativo, al 08/03/2013 y al 22/04/2013 (por la escasa diferencia de tiempo, no determinó distintos valores), es de pesos un millón seiscientos cuarenta y dos mil (\$ 1.642.000,00). Base Imponible de la Dirección General de Rentas para el año 2013: \$ 460.006,00- Valuación Fiscal para el año 2013 \$ 37.268,80”.

Sostiene que tal probanza, aparece fundada en criterios científicos y refleja el procedimiento y métodos aplicados a los fines de establecer el valor de los inmuebles objeto de la permuta. Por tal motivo, concluye que reflejan que *media entre el valor de los inmuebles permutados una “desproporción evidente”* a la fecha en que se celebró la permuta.

Voto de la Dra. Claudia Zalazar

Para la magistrada existe desequilibrio en las prestaciones.

Sostiene que surge del propio texto de la escritura que el intercambio se limitó a los bienes por el valor de sus bases imponibles. Si tenemos en cuenta esta manifestación de las partes, y la propia constancia del escribano actuante del valor al que ascendían a esa fecha las bases imponibles (\$171.965 y \$460.006), resulta evidente el desequilibrio entre los bienes intercambiados. Desequilibrio que se encuentra respaldado por las conclusiones a las que arriba la pericia realizada por el perito designado por el Cuerpo de Peritos del Área de Servicios Judiciales, como medida para mejor proveer.

Agrega que no se ha probado en autos que haya integrado el valor de intercambio con el valor por el uso del bien a favor del demandado -por cuanto éste argumenta que el actor se reservaba la nuda propiedad durante su vida-, ni tampoco que dicho valor haya sido suficiente para equiparar las prestaciones recibidas.

En lo que respecta al dictamen de la perita oficial, critica que no logra justificar el aumento del valor del local comercial, más no en el caso de la casa; lo que jus-

tificó la medida para mejor proveer que se dispuso, ya que resultaba llamativas e infundadas las conclusiones a las que se había arribado. Esta circunstancia, sumado a que el perito ha sido designado por los cuerpos técnicos del Poder Judicial, lo que resulta un elemento respaldatorio de su imparcialidad y que sus conclusiones resultan coherentes con la diferencia ya existente en las bases imponibles, justifican el desequilibrio entre los valores intercambiados.

Por último, reitera que de los propios términos de la escritura surge que “continúan exponiendo *los señores Alberto José Raisz Y Abdón Antonio Cheble, que dejan formalizada la presente permuta con arreglo a derecho, declarando que se permutan ambos inmuebles por sus Bases Imponibles...*”.

De este modo se aprecia que han sido los propios contratantes los que han asignado a estas bases un valor central en el intercambio que realizaban. Si a ello le sumamos, que del propio texto de la escritura resulta la diferencia entre ambas bases (\$171.965 y \$460.006), es evidente la inexistencia de un equilibrio entre los bienes permutados.

Aportes de la doctrina y la jurisprudencia

Expuestos los fundamentos de los tres votos, a continuación se procede a analizar este elemento a la luz de lo que aporta la doctrina y jurisprudencia sobre el tema. En consecuencia, cabe preguntarnos: ¿Cuándo hay desproporción en las prestaciones?

Cuando existe una ventaja patrimonial que excede toda medida de lo que habitualmente ocurre en los negocios.

Entonces, ¿qué se entiende por ventaja patrimonial excesiva?

La doctrina ha entendido que la falta de equivalencia de las prestaciones no sólo debe resultar evidente, esto es que salte a la vista, sino que debe resultar notable, esto es, una desproporción profunda, exagerada, que no deje lugar a dudas, acentuada, grave, indudable, incuestionable⁹. Se trata de una desproporción que se califica de “chocante”, evidente o considerable (según los distintos códigos), es decir, aquella que hiera la sensibilidad del juez, o la sensibilidad de media de la gente, y atenta contra el sentimiento de justicia.

En la lesión, se ha juzgado que la desigualdad debe ser acentuada, evidentemente desproporcionada, exagerada e injustificable; de un grado tal que no deje la menor duda de que resulta contraria a elementales principios de equidad, porque siendo la lesión una excepción a la regla que obliga al cumplimiento de los contratos, se

(9) RIVERA, Julio César. *Instituciones de derecho civil*. Parte general, t. II, 5ta. ed. actualizada, Ed. Abeledo- Perrot, Buenos Aires, 2010, p. 606.

considera que es de interpretación restrictiva, *debiendo optarse, en caso de duda, por el cumplimiento, para no destituir el principio de seguridad en los actos jurídicos*¹⁰.

Aspectos a tener en cuenta

1. *Quantum de las prestaciones*: Lo que debe analizarse es su valor y no su “precio”. En efecto, en un caso se rechazó un pedido de reajuste en relación al saldo del precio de una compraventa de un predio de 4 hectáreas -\$60.000- pues la decisión se basó en valores históricos informados por el perito como única pauta válida y esto sirvió para establecer la notable desproporción entre las prestaciones de los contratantes. El reajuste fue demandado 18 años después de haberse celebrado el contrato de compraventa, en base a idénticos valores nominales, cuando debe estar vinculado a la realidad económica, máxime cuando ha sufrido un agudo proceso inflacionario, con la consecuente distorsión de precios en el mercado inmobiliario¹¹.

Dentro de la legislación comparada dos son los criterios sustentados acerca de este elemento objetivo: el de las que quieren de alguna forma de medir la cantidad necesario para su existencia, por ejemplo, más de la mitad, las siete doceavas partes, etc., como lo hace por ejemplo el Código italiano; y el de las que, como la Argentina, se remiten a una apreciación circunstancial. Se delega en el magistrado la apreciación de la disparidad de las prestaciones, para valorarlas y establecer si se dan las pautas requeridas, debiendo contar con los elementos de juicio que le permitan hacer la comparación¹².

Así, en un caso, se dijo que no se había demostrado la existencia del elemento objetivo. Y en este aspecto se indicó que al precio abonado debían sumarse los montos de los embargos que pesaban sobre el inmueble. Además tuvo en cuenta una circunstancia determinante, como es que la actora no demostró el valor del inmueble al tiempo de la operación, siendo que la carga de la prueba de tal extremo pesaba sobre quien, como ella, perseguía la nulidad de la operación¹³.

Incluso, se ha considerado que a fin de acreditar el *quantum* de la desproporción las máximas de la experiencia con arreglo a las reglas de la sana crítica racional permiten arribar a la conclusión de que los valores de los inmuebles determinados

(10) CNCiv, Sala B, 15-03-75, ED, 62-244 citado por CIFUENTES, Santos. *Negocio Jurídico*, Ed. Astrea, Buenos Aires, 2004, p. 608.

(11) CSJN, “Di Cunzolo, Ma. Concepción c. Robert, Rubén Enrique s/ nulidad del Acto Jurídico”, 19/02/2019.

(12) CIFUENTES, Santos. Ob. cit, p. 608.

(13) Cámara Civil – Sala I de la Ciudad de Bs. As, “Palmucci, Elena Cristina c/ Cromwell Cooperativa de Crédito Consumo y Vivienda y otros s/ Nulidad de Acto Jurídico”, 15/08/2019.

en dólares estadounidenses, habilitan una mejor comparación de los valores para evaluar si existe desproporción o no¹⁴.

De otro costado, el juzgador en cada caso valorará no sólo la mera comparación entre esas prestaciones, sino la totalidad de los aspectos implicados en derechos y obligaciones patrimoniales de las partes, para poner en claro los deméritos que asume una frente a los beneficios que aprovecha la otra, todo lo cual aparece en la entretela compleja del negocio de que se trate¹⁵.

En este sentido, se declaró la nulidad de un convenio de honorarios por la intervención del abogado en la liquidación de la sociedad conyugal, debido a la manifiesta desproporción existente entre la labor profesional y el monto, pues incluyó como base económica cinco inmuebles que no integraban la sociedad conyugal, el trabajo del letrado sólo se desarrolló por el lapso de un mes y se limitó a presentar la demanda; a lo que se suma la condición de lego de la otra parte y su particular angustia debido a la existencia de un conflictivo divorcio¹⁶.

En definitiva, debe tratarse de una ventaja patrimonial que excede toda medida de lo que habitualmente ocurre en los negocios, que no tiene relación con las oscilaciones del mercado, con las contingencias ordinarias de las transacciones, y que cobra un volumen que inquieta a cualquier observador desprevenido; que la notable desproporción debe entenderse como grosero desequilibrio entre las prestaciones, suficiente para revelar la absurda explotación que se refiere la ley; debe ser tan chocante que hiera los sentimientos de moralidad y equidad de que se nutre la norma¹⁷.

2. *Falta de justificación.* Esto significa que no debe tener sustento en una situación afectiva, personal, retributiva de las relaciones patrimoniales o personales anteriores, las que justifiquen que en el negocio jurídico dichas circunstancias hayan tenido suficiente entidad para permitir interpretar que verdaderamente las partes convinieron y quisieron que las prestaciones sean dispares y desproporcionadas.

Este aspecto se refiere a la “causa” o motivo del negocio jurídico. La existencia de una intencionalidad libre y querida de la desproporción de las prestaciones, daría fundamentos a la libre elección del acto voluntario, y la liberalidad sanamente querida que no es por sí misma ilegítima.

Esto necesita haber sido articulado por el lesionante al contestar la demanda.

(14) Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Azul, Sala II, “Campo Ignacio Mateo c/ Tosi, Carlos Rubén s/ nulidad de acto jurídico”, 09-02-2021.

(15) “XVII Jornadas Nacionales de Derecho Civil: Conclusiones”, punto 3, JA 2000 -I-1036.

(16) Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Salta, Sala II, “L., J. C. c. G., J. T. s/ cobro de pesos”, 23/05/2019.

(17) RIVERA, Julio César - MEDINA, Graciela. *Derecho Civil*, Parte General, Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2016, p. 807.

En este sentido se ha dicho que «el elemento objetivo necesario para decretar la nulidad de la dación en pago de dos lotes por el vicio de lesión no se encuentra acreditada, pues, si bien existe una diferencia notable entre el valor que asignó el perito tasador a los inmuebles y el monto por el cual fueron dados, ella no resulta injustificada, sino que la existencia de una hipoteca a favor de un banco y el embargo dictado en una causa judicial justifican la merma razonable entre el precio del mercado y el consignado en el contrato». Resáltese que un gravamen de estas características no se limita solo a ese monto, sino que puede traer mayores complicaciones a quien apuesta a adquirir un inmueble en esta situación particular. Tal es así, que posteriormente, dicho embargo puede ser ampliado¹⁸.

En otro caso, se demandó la nulidad de escritura pública por la que, en 2005, la abuela paterna del demandado, A. N. G., le cediera los derechos y acciones hereditarios, incluso los gananciales que le correspondían como socia de la sociedad conyugal, en la sucesión de su esposo C. B., por el precio de \$10.000. En lo puntual del caso, se consideró si el precio pagado por la cesión hecha de sus derechos gananciales sobre un inmueble por la anciana mujer a su nieto, a quien crió desde los tres meses, equivalente a la 1/5 parte aproximadamente de su valor de compraventa en el mercado, comportaba una lesión o aprovechamiento malicioso de su situación de debilidad, frente a lo cual el demandado argumentó y probó, con los elementos a su alcance y luego de transcurridos varios años, que aquel precio no era injusto ni desproporcionado, no sólo por el alea que trasuntaba una cesión de acciones y derechos y el vínculo que unía a cedente y cesionario, sino porque se completaba con los aportes económicos que él hacía (e hizo) para los arreglos y mantenimiento de la casa que habitaba su abuela hasta que se trasladó para instalarse él en el inmueble del acervo hereditario, cuyos derechos sobre la mitad ganancial había ya cedido a su favor, quien siempre convivió con ella, que fue su sostén afectivo y al que tuvo gran aprecio¹⁹.

3. *Momento para apreciar las condiciones*: La ley exige que la desproporción exista en el momento de la celebración del negocio jurídico. La desarmonía de las prestaciones que altera el equilibrio contractual, debe calcularse conforme los valores al momento en que nace el negocio y no ser sobreviniente, de lo contrario podría tratarse de un supuesto de imprevisión. Pero, además, que subsista hasta el momento en que se inicia la pertinente acción para pedir su nulidad o el reajuste de las prestaciones.

El texto no establece excepciones, pero existe quienes interpretan que la desaparición de la desproporción debe radicar en circunstancias sobrevinientes ajenas a las partes. De este modo, operarían como excepciones a este límite -y, en conse-

(18) Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala B, “Fucoppi SA c. Banco Credicop Coop. Ltda. s/ nulidad de cláusulas contractuales”, 01/06/2016.

(19) Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Nicolás, “G., A. N. (su sucesión) c. B., F. G. s/ nulidad de escritura pública”, 15/08/2017.

cuencia, mantendrían en pie el instituto- el restablecimiento del equilibrio: 1) por obra de la víctima (por caso, la adquisición de un terreno baldío a un valor muy superior al de mercado, revalorizado luego por el accionar diligente de aquélla); o 2) por culpa del lesionante (*verbigracia*, la adquisición de un inmueble a precio vil, desvalorizado luego por el accionar negligente del aquél). Lo contrario colisionará seriamente con los fines de justicia que tiene la figura²⁰.

Ahora bien, el intérprete podría preguntarse, en un país con situación económica o financiera de indudable inestabilidad: ¿Qué ocurriría en el supuesto de que durante la tramitación del juicio un cambio, por ejemplo, en el valor del dólar, hiciera que la inequivalencia quedara superada, después de la demanda pero antes de la sentencia? Aquí, estaría cumplida la exigencia inicial de la norma, pero desaparecería la causalidad determinante de sus efectos y su receptibilidad en el ámbito judicial. Pensamos que en ese supuesto, de muy difícil producción entre nosotros, habría que rechazar la acción por no darse en el momento de la sentencia el presupuesto fáctico exigido para su procedencia, pero declarando las costas en el orden causado, por cuanto la promoción de la demanda habría sido justificada²¹.

En definitiva, la desaparición de la desproporción que imposibilita la interposición de la demanda, es sólo aquella que proviene de circunstancias sobrevinientes ajenas a las partes²².

b) La ligereza o debilidad psíquica como situación de inferioridad. Aprovechamiento de la parte contratante. Doctrina judicial. Votos en disidencia

Voto del Dr. Julio Sánchez Torres

El magistrado expresa que no se pone en tela de juicio el estado de salud del actor. Sino, lo que se debe observar es si efectivamente dada la enfermedad que padecía el Señor Cheble lo colocaba en una situación de inferioridad.

Siguiendo el detalle exhaustivo que realiza la parte actora sobre las piezas probatorias médicas, le permiten afirmar que el Sr. Cheble se encontraba débil, anciano, vulnerable y enfermo. Sin embargo, el estado de salud del actor no autoriza sin más a sostener que se configura la situación de ligereza al que hace referencia el artículo 954 del Código Civil derogado. En este orden de ideas, el vocal sostiene que no se ha logrado probar que la parte actora haya contratado en un estado de inferioridad por ausencia parcial de voluntad o por falta de discernimiento. Es decir, un estado

(20) APARICIO, Juan Manuel. *Contratos*, Parte General, T. 1, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2016, p. 217.

(21) CIFUENTES, Santos. Ob. cit., p. 610.

(22) CHIAPERO, Silvana María - PALMERO, Juan Carlos. *Manual de Derecho Privado*, Parte General, Ed. Advocatus, Córdoba, 2019, p. 387.

patológico de debilidad, de inferioridad mental o deficiencia psíquica que en la causa no se encuentra acreditada.

Por otra parte, la lectura detenida de la demanda permite inferir que la parte demandada, por su relación de parentesco y confianza, se presentó en la casa, y conociendo el estado de salud del actor, junto con el escribano, le hicieron firmar el instrumento público. La emboscada alegada no ha sido acreditada en autos. Por lo que la existencia de un vínculo familiar entre las partes no basta para tener por cierto el aprovechamiento.

La figura jurídica pone límites a una injusta ventaja o aprovechamiento que rompe el equilibrio entre contratantes. Los presupuestos para llegar a la declaración de nulidad, tales como: una ventaja desproporcionada, notable, evidente, como una situación de inferioridad en la víctima del aprovechamiento no surgen en autos.

Voto del Dr. Leonardo González Zamar

A juicio del camarista no cabe inferir necesariamente que de la enfermedad que cursaba el actor derivara una situación de disminución en su discernimiento o estado de inferioridad para contratar.

Recordemos, que el aspecto subjetivo de la lesión importa un estado patológico de debilidad, inferioridad mental o deficiencia psíquica y de ello no hay prueba en autos.

Citando a Llambías, concluye que la ligereza en sentido técnico, alude a un estado psíquico y patológico, en el que se encuentra el sujeto que no mide el alcance de las obligaciones que contrae en razón de su situación de inferioridad mental.

Coincide con el vocal preopinante en que tampoco puede señalarse que por el hecho de que el negocio haya sido celebrado en el domicilio de una de las partes que está cursando una enfermedad renal y que una de ellas sea el sobrino de la otra signifique una “emboscada”. Además, no se acreditó que el sobrino y el escribano se hubieran aprovechado del actor.

En tales condiciones, siendo necesaria la configuración del elemento objetivo como subjetivo en la lesión, corresponde hacer lugar al recurso de apelación y dejar sin efecto la sentencia impugnada.

Voto de la Dra. Claudia Zalazar

En este contexto, se advierte que el elemento subjetivo requerido para la procedencia de la acción no es la falta de capacidad, o la falta de aptitud psíquica como parece entender el recurrente, sino la existencia de un aprovechamiento de una situación de vulnerabilidad, configurada por la existencia de necesidad, ligereza o inexperiencia.

No resulta factible exigir que los testigos o la prueba determinen la existencia de una alteración de las facultades mentales del contratante para la concurrencia de la acción porque tal extremo no es requisito para su procedencia.

Coincide con el magistrado de primera instancia en que las circunstancias particulares del acto permiten presumir la configuración de una situación de inferioridad en cabeza del actor al momento de producirse la firma de la escritura. Es difícil creer que su estado de salud no haya causado una mella en la persona del actor, aun sin afectar su capacidad, pero colocándolo en un estado de vulnerabilidad maximizado por las experiencias vividas. Todo ello, sumado a que el escribano debió concurrir a su domicilio para la firma de la escritura permiten presumir que su estado de salud distaba de ser óptimo. Lo que impide tener por cierta una relación de equilibrio subjetivo entre las partes. Desequilibrio que puede inferirse de su estado de salud, su avanzada edad y las circunstancias en que se celebró el acto. Ello, al margen de la confianza que seguramente tenía en la persona de quien era su sobrino.

En vistas de lo expuesto, considera que la solución de primera instancia debe mantenerse.

Inferioridad de condiciones

Nos adentramos pues, en el análisis del elemento subjetivo del lesionado. En consecuencia, cabe preguntarnos: ¿Cuándo la víctima se encuentra en inferioridad de condiciones? A continuación se desarrollan los supuestos contemplados en la norma:

Elemento subjetivo del lesionado

a) *Necesidad*. Traduce una situación de angustia o de agobio, derivada de la carencia de los medios elementales para subsistir, de lo imprescindible o necesario, teniendo en consideración las circunstancias propias de cada persona²³.

En los diversos códigos que han incorporado el vocablo para caracterizar una de las situaciones en que puede encontrarse la víctima de un acto lesivo, se ha entendido comprender en la <necesidad> no sólo los aspectos de inferioridad económica o material, sino también las situaciones de angustia moral o peligro²⁴.

La necesidad se consideró como la situación en la que el sujeto obra coaccionado por las circunstancias exteriores que lo circundan, ya sea de orden puramente material (miseria, penuria económica, etcétera), o de orden espiritual (por ejemplo,

(23) ZANNONI, Eduardo A. *Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos*, Ed. Astrea, Buenos Aires, 1986, p. 327.

(24), MOISSET DE ESPANES, Luis. *La Lesión*, Ob. cit., p. 26.

violencia ambiental derivada de una particular situación social o política que atraviesa)²⁵.

b) *Inexperiencia*. Bien se ha dicho que la situación de inexperiencia es proclive al aprovechamiento por el más fuerte, capaz o conoedor, en detrimento del débil o inexperimentado, sin que alcance a configurar error ni dolo porque promedia voluntad y no hay maquinación²⁶.

La inexperiencia se refiere a la falta de conocimientos necesarios para celebrar el negocio jurídico, que se adquiere con el uso y la práctica²⁷.

c) *Ligereza (hoy debilidad psíquica)*. El vocablo “ligereza”, siguiendo la doctrina alemana y la suiza, ha sido considerado como un estado psíquico patológico en el que se encuentra el sujeto, que no mide el alcance de las obligaciones que contrae, por no poder hacerlo en razón de su situación de inferioridad mental²⁸.

El Dr. Luis Moisset de Espanés nos dice que “para interpretar debidamente el vocablo “ligereza” debemos recurrir a la doctrina alemana y suiza y veremos allí que está destinado a dar cabida a la situación del pródigo, del débil mental y de otros estados intermedios o fronterizos, que son de carácter patológico y producen como consecuencia una inferioridad del sujeto”²⁹.

En el caso motivo de examen, se invocó que el causante de la parte actora se sintió vulnerado al momento de celebrarse el acto jurídico por el estado de salud que padecía -la deficiencia renal que lo obligaba a realizarse diálisis tres veces por semana, sesiones de cuatro a cinco horas diarias-, lo que repercutía directamente en lo psicológico causándole un cansancio, agotamiento y estado de debilidad que le impedía pensar con claridad.

Sin embargo, el voto de la mayoría del tribunal entendió que no se acreditó de manera fehaciente este estado de “ligereza” (hoy “debilidad psíquica”) que establecía el artículo 954 del CC (hoy artículo 332 del Código Civil y Comercial de la Nación), tal como se infiere de la afirmación de que “este estado de salud que presentaba el Sr. Cheble al momento de firmarse el instrumento público, no autoriza sin más a sostener que se configura la situación de ligereza, contemplada en el artículo 954 del C. Civil derogado. Este elemento requiere una disminución de la voluntad, o

(25) NICOLAU, Noemí L. “La lesión y la prohibición del abuso del derecho en la contratación”, en ALEGRIA, Héctor - MOISSET ITURRASPE, Jorge (Dirs.), *Revista de Derecho Privado y Comunitario. Contratos, Parte General*, Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2017, 1ª ed., t. 2016-3, p. 205.

(26) CARRANZA, Jorge A. “El vicio de la lesión”, en MORELLO-PORTAS (coords.), *Examen y crítica*, t. I, Ed. Astrea, Buenos Aires, p. 303.

(27) CROVI, Luis D. *El vicio de lesión en los acuerdos transaccionales*, Lexis n° 0003/000594 o 0003/000615.

(28) Cámara Nacional Civil, Sala C, “A. C/ G. T. A. S/ Nulidad de Instrumento”, 14/08/2013.

(29) MOISSET DE ESPANES, Luis. *La Lesión y el nuevo artículo 954 del Código Civil*, V.P. de Zavalía, Buenos Aires, p. 92.

una disminución del discernimiento, prueba que no se ha producido a fin de poder afirmar que el Sr. Cheble trató y contrató en estado de inferioridad por ausencia parcial de voluntad o por falta de discernimiento”.

Elemento subjetivo del lesionante

a) *Aprovechamiento o explotación*: Antes de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, se polemizaba acerca de si la palabra explotación se configuraba con el mero estado pasivo de conocimiento de la situación de inferioridad o si era necesario que existiera un aprovechamiento (...) esto es, la intención enderezada a lograr ventajas de la situación del sujeto pasivo³⁰.

La explotación es el aprovechamiento de mala fe de la situación en la que se encuentra el lesionado, con la finalidad de obtener un lucro desmedido del acto viciado³¹.

Por consiguiente, se entiende que es una respuesta del ordenamiento a una conducta ilícita, lo que es congruente con la fuente de la norma, de ahí que la esencia de la lesión radique justamente en la conducta del lesionante³².

De lo expuesto, resulta necesario que la parte demandada haya conocido la situación de inferioridad del actor y se haya aprovechado de mala fe.

En la causa en análisis, la sorpresa o emboscada alegada por la demandante al referirse a las circunstancias en las que se suscribió la escritura pública requerían de una prueba que hicieran presumir fehacientemente que el sobrino actuó vulnerando el principio rector de buena fe negocial. En lo que respecta al parentesco existente entre los contratantes, ello sólo no basta para dar por sentado que el sobrino del Sr Cheble se aprovechó de su situación de salud, al contrario, suele ser una razón poderosa para que no se tengan en cuenta algunas diferencias o desequilibrios menores entre las prestaciones (quitas, descuentos, etc.) por cuestiones de carácter subjetivo (mejor dicho, sentimental).

En resumen, de las constancias de la causa no resultan acreditados los elementos subjetivos de la lesión referidos al lesionante y lesionado.

VI. Conclusión

Los actos jurídicos se celebran para ser cumplidos. En consecuencia, los vicios son de interpretación restrictiva.

(30) CHIAPERIO, Silvana María - PALMERO, Juan Carlos. Ob. cit., p. 385.

(31) NICOLAU, Noemí L. Ob. cit., p. 209 y 210.

(32) MOISSET DE ESPANES, Luis. *La lesión y el nuevo artículo 954*, Ob. cit., p. 239.

En el caso, actor y demandado formalizan un contrato de permuta y declaran que se efectúa por sus bases imponibles. Éste configuró el precio que acordaron las partes en el marco de la autonomía de la voluntad para el intercambio de los inmuebles. De este modo, se aprecia que han sido los propios contratantes los que han asignado a dichas bases un valor central en la contratación. Ello, a pesar de que del propio texto de la escritura resulta una diferencia importante entre ellas (\$171.965 y \$460.006).

De modo tal que, en función del principio enunciado al inicio, mal podrían las partes intervinientes en el negocio contrariarlo luego de celebrarlo.

Esto nos lleva a formular el siguiente interrogante: ¿Hasta qué punto podemos soslayar la autonomía de la voluntad cuando las propias partes contratantes explicitaron en el contrato/acto jurídico que el valor del intercambio estaba dado por las bases imponibles?

A tal fin, las partes se apoyan en la prueba pericial confeccionada por la corredora inmobiliaria. De dicho elemento probatorio, se desprende que el valor venal de la unidad 48 ubicada en la Gran Galería Comercial al día 28 de marzo de 2013 ascendía a \$ 960.000 y el valor venal al momento de resolver era de \$ 1.450.000. A su turno, respecto de la propiedad que entregó la parte actora, la perito interviniente informa que el valor venal del inmueble al 8 de marzo de 2013 es de \$ 835.000 y el valor al tiempo de sentenciar de la misma propiedad era de \$ 1.250.000.

Sin embargo, ésta no logró aportar al Juez de Primera Instancia elementos de convicción que le permitieran llegar a una solución. Por esta razón, acudió al Cuerpo de Peritos del Área de Servicios Judiciales, como medida para mejor proveer.

Si se comparan ambas pericias, rescatamos que la segunda de las mencionadas fija ciertos parámetros objetivos que permiten explicitar con igual índice comparativo porqué aumenta el valor en ambos casos, manteniéndose la diferencia sustancial que se advierte en la comparación de las bases imponibles. Por el contrario, la primera pericia explica sólo el aumento del valor del inmueble entregado por el demandado, mas no el dado en pago por el actor. En otros términos, logra justificar el aumento del valor del local comercial, pero no en el caso de la vivienda; lo que a la larga, achica la brecha en la diferencia de valor de ambos inmuebles.

Ahora bien, nos preguntamos: ¿Esto es suficiente para que quitemos valor a lo pactado por las partes en el contrato? Recordemos que han sido los propios contratantes los que han asignado a estas bases un valor central en el intercambio que realizaban.

La lesión es una excepción a la regla, que no debe ser utilizada para eludir la obligación de cumplir con el contrato. Por este motivo, se la considera que es de

interpretación restrictiva, debiendo optarse, en caso de duda, por el cumplimiento, para no destituir el principio de seguridad en los actos jurídicos³³.

Ello hace necesario que el juzgador -en cada caso- deba valorar no sólo la mera comparación entre esas prestaciones, sino la totalidad de los aspectos implicados en derechos y obligaciones patrimoniales de las partes, para poner en claro los deméritos que asume una frente a los beneficios que aprovecha la otra, todo lo cual aparece en la entretela compleja del negocio de que se trate. Ello conlleva a exigirse una adecuada fundamentación a la luz de las concretas particularidades del caso, de la situación de las partes, de la naturaleza de la obligación, del específico lapso temporal tenido en cuenta a fin de cuantificar dichos accesorios, entre otros elementos de juicio.

El remedio se activa si a esa anomalía objetiva se acumula la subjetiva, dada por la situación de inferioridad de la víctima. La desproporción no puede analizarse de modo aislado, sino que su examen está íntimamente ligado a la existencia del elemento subjetivo, puesto que este último es el que imposibilita advertir que la contratación que se efectúa en el marco de la autonomía de la voluntad no se enmarca en el principio de la buena fe.

La parte actora al demandar expresó que el día 8 de marzo de 2013, a las 16.30 hs., se apersonó a su domicilio de Charcas 1873 de barrio Pueyrredón el demandado, Alfredo Rairz (sobrino del actor) con su escribano. Así, “aprovechándose de su estado de salud logró que suscribiera la escritura cuya nulidad se peticiona por vicio de lesión”. Sostuvo que el “estado de salud que padecía, la deficiencia renal, que lo obligaba a realizarse diálisis tres veces por semana” repercutía directamente en lo psicológico causándole cansancio, agotamiento y estado de debilidad que le impedía pensar con claridad. El estado de inferioridad que se describe en el Sr. Cheble está dado concretamente por su estado de salud.

Está fuera de discusión el diagnóstico de la enfermedad que cursaba el Sr. Cheble, de 79 años a la fecha en que ingresó al Sanatorio Allende el día 7/3/13 a los fines de la colocación de un catéter provisorio y luego fue derivado al Servicio de Nefrología con hemodiálisis. Así también, que al día siguiente, fue dado de alta y que regresó a su domicilio. Asimismo, está acreditado que la contratación cuya nulidad se persigue fue firmada el día 8 de marzo de 2013, es decir inmediatamente después del alta médica y en el domicilio del Sr. Cheble, en presencia de un escribano que se apersonó con el demandado.

Sin embargo, ¿tal cuadro de enfermedad del Sr. Cheble autoriza a concluir por sí, que haya incidido en su discernimiento colocándolo en una situación de obrar con ligereza (hoy debilidad psíquica), en los términos del artículo 954 CC (hoy artículo 332 del Código Civil y Comercial de la Nación)?

(33) Cámara Nacional Civil, Sala B, 15-03-75, ED, 62-244 citado por CIFUENTES, Santos. Ob. cit., p. 608.

A nuestro juicio, el supuesto lesionado debió acreditar con elementos probatorios concretos estar comprendido en una de las situaciones de inferioridad expresadas por la norma jurídica: en este caso, la ligereza o debilidad psíquica. Dado que sólo ha de presumirse la explotación en caso de notable desproporción de las prestaciones, mas no la situación de extrema debilidad. De otra manera, se afectaría la estabilidad de las relaciones jurídicas si las partes intentaran escudarse en esta figura jurídica de excepción. Por lo cual, si no se configuran los recaudos legislativamente previstos, debe prevalecer la validez de la permuta.

No puede presumirse la configuración de un estado de inferioridad en cabeza del actor, como el aprovechamiento de su co-contratante, sólo por las particulares circunstancias en que se celebró el acto jurídico cuya nulidad se intentaba. Al contrario, las razones de afinidad y parentesco entre las partes suelen ser causas que justifican cotidianamente algunos desequilibrios o liberalidades entre las prestaciones contractuales.

En definitiva, el *quantum* para determinar la desproporción en las prestaciones fue establecido por las partes -en el marco de la autonomía de la voluntad- al fijar que serían las bases impositivas informadas por la Dirección General de Rentas las que determinarían un valor central en el intercambio que realizaban. Consideramos, que la única manera de soslayar lo que las partes acordaron en el marco de la autonomía de la voluntad, a pesar de la diferencia existente en el *quantum*, es la existencia de un verdadero estado de inferioridad producto de un estado psíquico y patológico, en el que se encuentra el sujeto que no mide el alcance de las obligaciones que contrae, no porque no quiera verlas, sino porque no puede hacerlo en razón de su situación de inferioridad mental³⁴, lo que en autos no logró ser acreditado.

SENTENCIA NÚMERO: 65

Tribunal: Cámara Primera de Apelaciones en lo Civil y Comercial. Córdoba

Fecha: 29/06/2021

Asunto: "Cheble, Abdon Antonio c/ Raisz, Alberto Jose -Ordinario. Simulación. Fraude. Nulidad -" Expte. Número 5712965

Magistrados: Julio C. Sánchez Torres - Leonardo C. González Zamar - Claudia E. Zalazar.

En la ciudad de Córdoba, a los veintinueve días del mes de junio del año dos mil veintiuno, en el marco de la emergencia sanitaria, conforme a lo establecido en el Acuerdo Reglamentario N° 1629 serie "A" del 06/06/2020 y Resolución de Presidencia N° 45 del 17/04/2020 y sus complementarios, los Sres. Vocales de la Cámara de Apelaciones de Primera Nominación en lo Civil y Comercial, Dres. Julio C. Sánchez Torres, Leonardo C. González Zamar y Claudia

(34) LLAMBIAS, Jorge Joaquín. *Código Civil Anotado. Doctrina- Jurisprudencia*, T. II-B, Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1979, p. 109.

E. Zalazar, procedieron a dictar sentencia en los autos caratulados los autos caratulados: “CHEBLE, ABDON ANTONIO C/ RAISZ, ALBERTO JOSE - ORDINARIO - SIMULACION - FRAUDE - NULIDAD” (Expte. Número 5712965)”, venidos a este Tribunal el día 04/12/2019 procedentes del Juzgado de Primera Instancia y 45° Nominación en lo Civil y Comercial de esta ciudad, traídos al acuerdo a fin de resolver el recurso de apelación deducido en contra de la Sentencia Nro. 107 de fecha 24.05.2019 que dispuso: “1.- *Hacer lugar a la demanda interpuesta por el Sr. Abdon Antonio Cheble (hoy su sucesión) en contra del Sr. Alberto José Raisz, DNI 12.874.288 y declarar la NULIDAD DE LA PERMUTA realizada por Esc. Pública Nº24 – Sección A de fecha 08/03/2013 labrada por el Esc. Público Miguel Sánchez Maluf, Adscrito al Registro Nº74 y en relación a los inmuebles Mat.2510/C del Dpto. Capital (11) y el inmueble Matrícula Nº130.451 del Dpto. Capital (11), una vez firme la Sentencia, ordenar los oficios pertinentes a los fines de la correspondientes anotaciones Registrales.-Rechazar la demanda en contra del Esc. Miguel Sánchez Maluf.-2.-*

Costas: en relación al juicio dirigido en contra del Sr. Alberto José Raisz se imponen al mismo, por resultar vencido (cfe art. 130 del CPCC), y con relación a la demanda interpuesta en contra del Esc. Sanchez Maluf se imponen a la actora, esta última por resultar vencida.-3.- Se fijan los honorarios de las Dras. Estela M. Zarazaga y Magdalena Cornet Oliva en forma provisoria y en conjunto y proporción de ley en la suma de Pesos Diecinueve Mil Ochocientos Cincuenta y uno (\$19.851), a cargo de la demandada vencida Alberto José Raisz.-4.- Se regulan los honorarios de los Dres. Cecilia Miranda Maluf, y Maximiliano R. Calderón (letrados del codemandado Esc.Miguel Sanchez Maluf), en forma provisoria en conjunto y proporción de ley, en la suma de Pesos Diecinueve Mil Ochocientos Cincuenta y uno (\$19.851), a cargo de la actora Abdón Antonio Cheble (hoy su sucesión).-No se regulan en esta instancia los honorarios correspondientes a los Dres. Jorge Augusto Barbará, Jorge Edmundo Barbará y María Lucrecia Gaviglio hasta tanto lo requieran (art.26 LA).- 5.- Fijar los honorarios de la Perito Tasadora Oficial Belén Martínez Quintana la suma de Pesos Nueve Mil Novecientos Veinticinco con 50/00 ctvos. (\$9.925,50); y la del Perito de Control Guido Ezequiel Benitez, se regulan en la suma de Pesos Cuatro Mil Novecientos Sesenta y dos con 75/00 ctavos. (\$ 4.962,75), a cargo de su mandante.-PROTOCOLÍCESE...”.

El Tribunal en presencia de la actaria se planteó las siguientes cuestiones a resolver: PRIMERA CUESTIÓN: ¿Es procedente el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada?

SEGUNDA CUESTIÓN: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

Efectuado el sorteo de ley, resultó que los Sres. Vocales emitirán sus votos en el siguiente orden: Dres. Julio C. Sánchez Torres, Leonardo C. González Zamar y Claudia E. Zalazar. A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SR. VOCAL DR. JULIO C. SÁNCHEZ TORRES, DIJO:

I. Llegan los presentes autos a este Tribunal de Grado en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en contra de la sentencia que luce a fs. 630/665 y del auto aclaratorio de fs. 668, siendo concedido a fs. 670.

II. Radicados en esta sede e impreso el trámite de rigor, el apelante expresa agravios a fs. 709/718 vta., quejándose por los siguientes motivos, a saber: a) por la violación al principio de congruencia, al principio de debida fundamentación legal, y por arbitrariedad de sentencia por vulneración del principio lógico de razón suficiente. Dice el recurrente que el pronunciamiento en crisis no tuvo en cuenta lo dispuesto por el art. 330 del C.P.C., dado que no tuvo en cuenta las defensas opuestas por esta parte en la contestación de la demanda al ingresar en los consideraciones de la sentencia, limitándose a copiar y pegar el escrito de contestación de demanda. Sigue diciendo que nada se dijo sobre el beneficio patrimonial que disfrutaba el actor mientras viviera del local que el demandado le había transferido, produciéndose un detrimento en el patrimonio del quejoso. Añade que ello repercutió en su defensa sobre la inexistencia del elemento objetivo de la lesión, ya que no hay desproporción de las prestaciones, sin que se diga algo en la resolución opugnada, violándose los arts. 155 de la Constitución Provincial y del art. 326 del C.P.C.; b) por el apartamiento del Juzgador del dictamen pericial oficial. Violación al principio lógico de razón suficiente, defensa en juicio y garantía del debido proceso legal. Afirma el apelante que del dictamen pericial surge que el valor del local comercial y de la casa, bienes

inmuebles objeto del contrato de permuta, tienen valores equivalentes, inclusive el primero sería de mayor valor. Sin embargo, el Juez a quo le restó valor probatorio, sin que la actora presentara pericial alguna. Destaca que en el caso sub-examine deja de lado la pericial sin fundamento, y la sentencia se basa en el sólo saber y entender del Juez. Pone de resalto que las razones dadas para apartarse de la pericial oficial en el juicio carecen de la más mínima razonabilidad, dado que, según lo esgrime el apelante, el Juzgador carece de los conocimientos necesarios sobre tasación. La demandada manifiesta que al dejarse de lado el dictamen pericial, entronizó su voluntad subjetiva en detrimento de la prueba objetiva, vulnerando el debido proceso legal dado que de manera unilateral y arbitraria se excluye todo valor probatorio a un medio probatorio que fue introducido a la litis conforme lo exige el ordenamiento ritual. Alega que se dio mayor prevalencia a la inspección ocular sobre el dictamen pericial, otorgando así importancia a la valuación fiscal de los inmuebles, además de no ser veraz en la lectura del acta de inspección ocular. Remarca la violación al principio de razón suficiente y de sana crítica racional, ya que sólo se basa en su subjetividad, por lo que la demanda debe ser rechazada, citando jurisprudencia en su apoyo; c) por la descalificación apriorística e injustificada de la pericia de parte. Arbitrariedad de la sentencia por falacia ad hominem. Sostiene el recurrente que la afirmación del Juzgador sobre el dictamen del perito de control que obra a fs. 274/7 llega al paroxismo de la irracionalidad lógica y jurídica, ya que la descalifica sólo por el hecho de ser elaborada por perito de parte, lo que vulnera lo dispuesto por el art. 278 del C. Ritual; d) por el valor de los inmuebles a partir de su valuación fiscal. Violación de las reglas de la experiencia e ilegalidad de sentencia por desconocimiento de la naturaleza de las relaciones jurídicas habidas entre particulares. Expresa el apelante que el Juez a quo sostuvo en su resolución que la desproporción de las prestaciones quedó acreditado en el sub lite a partir de las valuaciones fiscales de los inmuebles que constan en la escritura pública, cuya copia obra a fs. 14/16 vta. Esta afirmación deja de lado la sana crítica racional ya que los valores de los inmuebles a los fines tributarios no coinciden con los precios que fijan los particulares para sus transacciones, desconociendo los principios que informan al derecho tributario y la relación del Estado con los particulares, expresando el quejoso que las valuaciones fiscales y las bases imposables de los inmuebles no pueden constituirse en antecedentes válidos para fundar la desproporción de las prestaciones en los términos del art. 954 del C. civil derogado; e) por el estado evidente de inferioridad. Arbitrariedad de la sentencia por violación al principio lógico de razón suficiente por no valorar la prueba rendida en la causa. Expresa la parte apelante que el Juzgador dijo en su pronunciamiento sobre el elemento subjetivo de la lesión, que el actor se encontraba en evidente estado de inferioridad emocional que no le permitía evaluar las implicancias del negocio jurídico. Añade el recurrente que las testimoniales médicas no permiten inferir semejante aserto, además de no tener en cuenta que el actor concurría al sanatorio desde su domicilio en su auto, por lo que es imposible pensar que la diálisis le producía un nivel de alteración mental que le impedía conducirse. Sigue diciendo que la historia clínica no permite concluir sobre un estado de inferioridad, ya que el día de la celebración del negocio jurídico, cuya invalidez aquí se impetra, no se le practicó diálisis. Manifiesta el quejoso que no se valoró la testimonial de Ramírez y la declaración de Truisi nada dice sobre un estado de inferioridad emocional, a lo que debe sumarse la circunstancia que no hay prueba específica que avale las condiciones de inferioridad de capacidades, por lo que la demanda debe ser rechazada; f) por el rechazo de la demanda en relación al co demandado escribano Sánchez Maluf. Violación al principio de congruencia y al principio lógico del tercero excluido. Dice la demandada que al escribano mencionado se le adjudicó falsedad de instrumento público, por lo que la resolución viola el art. 330 del C.P.C. toda vez que considera un extremo que no fue traído a debate por las partes para su resolución. Destaca que si el estado de inferioridad era visible para todos, lo era para el escribano interviniente, por lo que no pudo rechazar la demanda contra el notario, dado que el escribano daba fe de conocimiento de la persona del actor, y si notaba ausencia de la comprensión del acto debió ponerla de manifiesto, lo que no hizo porque no existe falsedad de la escritura. Por ello, admitir la demanda y rechazarla contra el escribano actuante, viola el principio del tercero excluido, ya que o bien la escritura es válida a todos los efectos, o no lo es, g) por la imposición de costas. Solicita que ellas se impongan al actor en ambas instancias. Hace reserva del recurso extraordinario. Pide en definitiva se haga lugar al recurso interpuesto, con costas a la parte demandante.

III. A fs. 719 se corre el traslado de rigor, el que es contestado a fs. 720/728, solicitando por las razones de hecho y de derecho que allí expone, que el remedio intentado por la parte demandada debe ser rechazado, con costas. Dictado el decreto de autos, firme, la causa queda en condiciones de ser resuelta.

IV. Ingresando a la cuestión traída a decisión de este Tribunal de Grado, puede decirse, en pocas palabras, que en el sub iudice se persigue la invalidez del negocio jurídico suscripto entre el Sr. Cheble y la demandada por el vicio de lesión, conforme lo disciplinaba el art. 954 del C. Civil, hoy derogado.

En efecto, la parte actora en su demanda de fs.1/7 solicita se declare la nulidad del contrato de permuta realizado por escritura pública número 24 de fecha 8 de marzo de 2013, labrado por ante el escribano público Sánchez Maluf. Mediante ese acto jurídico el demandado Raisz permutaba en propiedad y pleno dominio al actor un inmueble ubicado en el edificio “Gran Galería Comercial del Centro”, ubicado en el primero piso, de la calle San Martín N 60/64/66/68. El actor le permutaba a su vez a favor del demandado una fracción de terreno con todo lo edificado, clavado y planteado, ubicado en barrio inglés del municipio de la ciudad de Córdoba, adyacente al pueblo General Paz, calle Charcas con una superficie total de quinientos cuarenta y seis metros cuadrados. Señala la demandante la diferencia que existe en la base imponible de sendos inmuebles.

La demandante continúa relatando los hechos que apoyan su demanda en la situación subjetiva del actor que el día 7 de marzo de 2013 fue intervenido en el sanatorio Allende y se le colocó un catéter provisorio, siendo derivado al servicio de nefrología, y el día siguiente 8 de marzo, cuando se le dio el alta, al llegar a su casa, a la tarde se apersonó el demandado con un escribano y aprovechándose de su estado de salud, logró que suscribiera la escritura ataca de nula. Más adelante, la parte actora dice de falsedad la escritura pública que contiene el contrato de permuta por el domicilio que se consigna como lugar de suscripción y además, porque no se encuentra en posesión real y efectiva de los inmuebles que se permutan.

Por su parte, la demandada en su escrito de fs. 51/61 negó todos y cada uno de los hechos afirmados en demanda, especialmente, que hubiera sido sorprendido el actor a fin de suscribir el contrato de permuta; que se dieran los elementos de la lesión. Niega terminante el estado de inferioridad del Sr. Cheble, la desproporción en las prestaciones y, por consiguiente, la presunción de aprovechamiento. Asimismo, controvierte el estado de salud descripto por la actora en su libelo recién referido.

V. Así las cosas, se impone en primer lugar analizar si efectivamente en el sub examine se configuró o no el vicio de la lesión que invoca la parte demandante. Recuérdese que el Juez a quo admitió la demanda impetrada y, por ende, los agravios de la demandada están enderezados a demostrar que no se dan los requisitos que exigía el art. 954 del C. Civil derogado.

En este sentido, tenemos que la figura de la lesión contenida en el art. 954 del C. Civil constituye un vicio de los actos jurídicos al suprimir el elemento buena fe que integra el negocio jurídico (art. 1198 del C.Civil). El criterio que siguió el legislador nacional fue contemplar la faz objetiva cuando se alude a una desproporción evidente de las prestaciones que una de las partes debe a la otra y, además, el criterio subjetivo que ubicó tanto en el lesionado al encontrarse en una determinada situación de necesidad, ligereza o inexperiencia, como en el lesionante, al referirse al aprovechamiento de éste de aquella situación que padece la víctima (Moisset de Espanés, L. “La lesión en los actos jurídicos” Bs.As. Zavalía 1979, p. 123/125; Stiglitz, R.S. - Pizarro, R.D. “Lesión Subjetiva. Aspectos sustanciales y procesales” Rev. RCy S., Bs.As. La Ley. 2010. Mayo, p. 45 y ss. Ordoqui Castilla, G. “Desequilibrio en los Contratos” Montevideo. Universidad Católica de Uruguay, p. 399).

De esta manera, cabe referirse a los agravios vertidos por la recurrente (demandada) dirigidos a probar que, en el caso de autos no se da la desproporción manifiesta de las prestaciones.

Este elemento objetivo refiere a la notable desproporción en las prestaciones. Se desea averiguar si una de las partes del negocio jurídico ha obtenido una ventaja patrimonial que lesiona la buena fe porque es evidente desproporcionada, sin justificación alguna. La norma contenida en el art. 954 del

C. Civil exige que los cálculos deberán hacerse según valores al tiempo del acto y la desproporción subsistir al momento de la demanda. Al Juzgador le cabe apreciarla sin atarse a moldes rígidos; en todo caso, deberá indagar si la falta de equivalencia resulta lesiva en la contratación, cuya invalidez se peticiona (Zannoni, E., op., cit., p. 321. n. 9, Aparicio, J.M., "La Lesión" en Revista de Derecho Privado y Comunitario. "Desequilibrio Contractual." Sta. Fe. Rubinzal Culzoni.. 2007-I, p. 39 nota. N 26; DJ. 1996 -2-920).

La parte actora cuando justificó su petición de nulidad por lesión del contrato de permuta entre un local comercial que entregaba el demandado al actor y éste a su vez daba al accionado un inmueble ubicado en calle Charchas 1873 (fs. 3), sostiene que existe una diferencia de valores que hace que la permuta sea absolutamente desequilibrada y ofende la justicia conmutativa (ver fs. 5), aprovechándose de la situación en que se encontraba el actor al momento de suscribir dicho contrato, atento que el demandado Raisz obtiene una ventaja patrimonial excesiva y sin justificación.

A esta altura hay que recordar que el Juzgador en su pronunciamiento afirmó que la inspección ocular que realizara en marzo de 2018 puso en evidencia la desproporción de valores en los inmuebles, añadiendo que: "La diferencia de valores aparece tan visible a los ojos del suscripto, que podemos sostener concordancia con las diferencias porcentuales fijadas por el Fisco de la Provincia de Córdoba." (fs. 659 in fine/660). Finaliza el análisis de este elemento objetivo expresando que no hace falta el análisis ninguna otra prueba, por encima de la valuación fiscal, quedando acreditada la desproporción de las prestaciones sin justificación.

Este segmento del decisorio atacado no puede compartirse, desde que en rigor no prueba efectivamente el requisito que exigía el art. 954 del C. Civil derogado, esto es, la desproporción manifiesta de las prestaciones. O, dicho en otros términos, este elemento objetivo se probaría solamente por las diferencias que muestran las valuaciones fiscales de los inmuebles, objetos del contrato de permuta. Estimo que si bien no hay parámetros rígidos para averiguar si existe o no una notable desproporción, la sola diferencia de las valuaciones fiscales no sirve por sí para demostrar este presupuesto.

En este sentido, de la pericia obrante a fs. 254/272 confeccionada por la corredora inmobiliaria se desprende que el valor venal de la unidad 48 ubicado en gran galería comercial al día 28 de marzo de 2013 su valor ascendía a \$ 960.000 y el valor venal actual de dicho inmueble es de \$ 1.450.000. Expresa la experta que para llegar "al precio actual como el del año, aplicó el método comparativo empírico tomando los factores extrínsecos (zona, cuadra, manzana, barrio) y los factores intrínsecos dimensión, superficie, aproximadas, sumando los aspectos técnicos jurídicos económicos, los comparativos de los antecedentes de la oferta y demanda de inmuebles con similares características y dimensiones, investigaciones a colegas, internet", indicando más adelante la rentabilidad estimando en cuanto a su valor locativo (fs. 256).

A su turno, respecto de la propiedad que entregó la parte actora, la perito intervinientes informa que el valor venal del inmueble al 8 de marzo de 2013 es de \$ 835.000 y el valor actual venal de la misma propiedad es de \$ 1.250.000 (fs. 256). A fs. 274/275 obra el dictamen del perito de control de la parte demandada, quien coincide con lo expuesto por la experto oficial.

A fs. 562/574 obra la inspección ocular efectuada por el Juez a quo con asistencia de los letrados de ambas partes, de donde surge la descripción de las propiedades, objeto del contrato de permuta además de adjuntarse fotografías de dichos inmuebles. Esta inspección ocular, en rigor, no es demostrativa de la diferencia de los valores que ambas propiedades tienen en el mercado y que pudiera ser indicativo de una diferencia manifiesta, ostensible o patente de las prestaciones. Es más, la comparación de la inspección ocular con lo informado por la perito oficial es disímil, lo cual no permite a simple vista afirmar que la inspección evidencia la desproporción de las prestaciones.

En esta dirección, cabe recordar que la prueba pericial es necesaria en atención a la frecuente complejidad técnica, artística o científica de las circunstancias, causas y efectos de los hechos que constituyen el presupuesto necesario para su aplicación, por el juez, de las normas jurídicas que regulan la cuestión en litigio o simplemente aducida en la causa, que obsta a su correcta comprensión

por éste si carece del apoyo de esos expertos, o que hacen aconsejable ese auxilio calificado para una mejor seguridad y una mayor confianza social en la certeza de la resolución judicial que finalmente se adopte (cfr. DEVIS ECHANDÍA, Hernando, *Compendio de la prueba judicial*, Rubinzal- Culzoni, Santa Fe, p. 104; FALCÓN, Enrique M., *Tratado de la prueba*, Astrea, Buenos Aires, 2003, ps. 4/5; DE SANTO, Víctor, *La prueba pericial*, Universidad, Buenos Aires, 1997, p. 29).

En cuanto a la valoración de la prueba pericial, el ordenamiento de rito dispone que el dictamen pericial no resulta vinculante para el juez, salvo que se haya dado al especialista el carácter de árbitro (art. 283 del CPCC). La prueba pericial no reviste el carácter de prueba legal.

Y, en este marco, el legislador local ha establecido como sistema de valoración de la prueba pericial la sana crítica racional (art. 283 *in fine* del CPCC), en virtud del cual la magistratura debe examinar el dictamen del facultativo a luz de los principios de la lógica, de la experiencia, y de la psicología.

Corolario de ello, para otorgarle mayor valor probatorio a la pericia frente a otros medios de prueba que arrimen elementos opuestos a aquélla, el dictamen debe brindar al juez un grado de convicción suficiente sobre las conclusiones arribadas por el facultativo.

El dictamen pericial no debe ceñirse a proposiciones ni conclusiones dogmáticas, sino que debe presentar un discurrir argumental fundado lo suficientemente, a fin de posibilitar al juez una fuente de convencimiento de que los conocimientos técnicos, que exceden a su normal entender, son efectivamente como propone el perito. Siguiendo tal hermenéutica, la Corte Suprema de Justicia de la Nación, ha sentado que el dictamen pericial: "...no cumple con los requisitos que para su eficacia probatoria (...) (cuando el) profesional se ha limitado a establecer (sus conclusiones) sin dar una sola explicación fundada que justifique las conclusiones a las que ha arribado." (Fallos: 318:1632, "Diprom S.A. C.I.F.I."). A la postre, la fuerza probatoria de la prueba pericial no depende de las conclusiones que el facultativo propicia, sino de su competencia y de la suficiencia de las razones que la respaldan, es decir, de la capacidad que éstos evidencian como medios de comprobación de la conclusión (cfr. CCDV, 6/7/94, *Sem. Jur.* 73-82; CCMJ, 8/3/94, *LLC*, 995-542, citados en MARTÍNEZ CRESPO, Mario- MAINA, Nicolás, *Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba*, ed. Advocatus, Córdoba, 2012, p. 399). En igual sentido, se ha expedido el Tribunal Superior de Justicia (cfr. Sala Civ. y Com., *in re* "Rodríguez Silvia Adriana c/ Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba -Ordinario- Recurso directo" (R-09/05), Sent. n.º 91, del 13/8/2008).

En esta empresa, resulta dirimente -por un lado- la competencia del perito, pues a partir de ella el juez podrá juzgar la pertinencia y eficacia de la prueba (art. 199 del CPCC); y -por el otro- la fundamentación brindada por el facultativo para arribar a sus conclusiones, ya que permitirá al juzgador ilustrarse con relación los hechos sobre los que se debe probar y ejercer un control sobre la razonabilidad y verosimilitud de las respuestas dadas a los puntos de pericia.

Examinado, atentamente, el dictamen elaborado por la perito oficial no se advierte motivo para apartarse de él (fs. 254/72). La corredora inmobiliaria reúne la competencia requerida en orden a expedirse sobre los puntos de pericia, ya que informó y determinó los valores de los inmuebles, indicando que ellos son similares, por lo que despejó cualquier duda sobre la desproporción en las prestaciones y, menos que pueda tildarse de notable u ostensible desproporción.

A la par, estableció sus conclusiones de manera fundada, nada de lo cual sucede con la afirmación del Juzgador cuando dice a fs. 659 vta., que la inspección ocular evidencia la desproporción de las prestaciones. No dice el Juez a quo por qué esa piezas probatoria muestra esa desproporción, ni tampoco se desprende de una detenida lectura de dicha inspección. Sabemos que el dictamen pericial no es vinculante para el juez, pero ello no implica que pueda dejarse de lado cuando el peritaje acerca pautas orientadoras. En este sentido, el Juez al valorar la prueba debe responder a pautas de razonamiento lógico que excluyan la posibilidad de absurdo (Varela, C. "Valoración de la Prueba" Bs.As., Astrea, p. 302/03).

En este aspecto, nuestro más Alto Tribunal Provincial ha resuelto que: “El art. 283, C.P.C. dispone que el mérito del dictamen pericial se apreciará según las reglas de la sana crítica racional. Es obvio que el imperativo legal no se encuentra condicionado a la existencia de informe del perito de parte que contradiga las conclusiones del dictamen, pues simplemente la ley no menciona tal cortapisa. Por el contrario, la tésis del dispositivo se dirige a brindar al juzgador una herramienta útil para desconocer la eficacia convictiva de aquellos dictámenes que se presenten claramente inidóneos, conforme a lo que indican las reglas de la lógica o del pensamiento y de la experiencia. De todos modos, es dable aclarar que, tratándose de la valoración de cuestiones de orden técnico brindadas por un especialista, son obvias las limitaciones del juez en orden a la refutación de las conclusiones a las que haya arribado el perito. Así, puede resultar viable la desestimación de la prueba cuando el dictamen presenta argumentos claramente contradictorios; pues determinar la invalidez de un razonamiento, cuando el mismo ha sido construido mediando la afirmación y negación conjunta respecto a una misma cosa, un mismo sujeto o un mismo objeto, constituye una operación mental que no depende de profundos conocimientos en la materia de que se trate. Sin embargo, no sucede lo mismo respecto a la evaluación de la suficiente o insuficiente motivación de un dictamen pericial (violación al principio de razón suficiente). Esto así, pues la determinación de los fundamentos apropiados para arribar a una conclusión respecto a una materia ajena al normal saber y entender del judicante, insoslayablemente requiere del pertinente asesoramiento especializado, indicativo de los aspectos técnicos de los que depende la conclusión que se cuestiona.... El juez no puede, en principio, desde su condición de componedor del conflicto jurídico, enervar una conclusión propia de ciencias, artes, técnicas y prácticas ajenas al derecho, sin un parámetro técnico, objetivo e impersonal, que así lo indique. Esto no significa que el juzgador deba respetar las conclusiones periciales que no han sido refutadas por otra opinión especializada, cuando se advierta la palmaria irracionalidad de las mismas mediante el mero auxilio del sentido común. En efecto, ya hemos señalado que el sistema de apreciación de pruebas instrumentado en nuestro régimen procesal (reglas de la sana crítica racional), incluye como herramienta de evaluación a las reglas de la experiencia. Estas son, precisamente, el medio apto para enervar cualquier elemento de prueba cuya tendencia convictiva se oponga a lo que indica el curso natural y ordinario de las cosas, o el normal saber y entender de una persona de culto medio... Sin embargo, cuadra destacar que las reglas de la experiencia propias del sistema de la sana crítica racional, no aluden al conocimiento subjetivo del juez, sino a la objetivación de reglas extraídas de las consecuencias naturales y/o lógicas de los hechos y de las cosas que acaecen diariamente, y que constituyen principios asequibles a la generalidad de las personas de un saber culto medio”. (TSJ, Sala CyC., “Crucianelli Fernando y otro c/ Provincia de Córdoba - Ordinario - Recurso Directo”, Sent. N° 188/2001, doctrina reiterada en numerosos pronunciamientos posteriores, v.g., Sentencias N° 95/2013, 16/2015 y 49/2016).

A ello se añade que: “Asimismo, “conforme nuestro ordenamiento procesal vigente, el perito de control es un verdadero ‘perito técnico’, que actúa en juicio bajo la supervisión del tribunal aún cuando haya sido propuesto por una de las partes. Consecuentemente, su opinión -en tanto fundada en razones objetivas- no sólo que puede, sino que debe ser tenida en cuenta por el juzgador al momento de motivar su pronunciamiento, e incluso puede ser preferida de encontrarse en ella razones más valederas que el peritaje oficial. Así surge, con claridad, de lo normado en el art. 283 CPCC que establece la obligatoriedad del Tribunal de considerar, en la ponderación de la prueba, los informes de los peritos de control” (TSJ, Sala C. y C., “Rodríguez, Silvia Adriana c/ Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba - Ordinario - Recurso Directo”, Sent. N° 91/2008), a condición de que el informe del perito de control refiera al dictamen presentado por el experto de oficio, pues de otro modo, no podrá ser tenido en consideración (art. 278 CPCC).

Por ello, en el caso sub examine, resulta difícil justificar el apartamiento de la pericial inmobiliaria rendida, para apoyarse en la inspección ocular, que nada dice sobre los valores de las distintas prestaciones. Es el leal saber y entender del Juzgador enfrentado a las conclusiones de la experta, especialista en materia inmobiliaria. En este punto, frente a la discrecionalidad que puede dimanar del análisis de la inspección ocular y lo informado por el perito, estimo que no hay razones que autoricen a dejar de lado la pericial realizada por la corredora inmobiliaria, que muestra claramente que no hay diferencia notables o evidentes en las prestaciones.

Tampoco puede sostenerse válidamente que la diferencia que surgen de las valuaciones fiscales es pieza probatoria de suma importancia para acreditar una desproporción intolerable en las prestaciones. No sólo sería incurrir en una prueba rígida que el sistema no lo permite, sino también desco-

nocer la razón misma de la disposición legal, que contempla que la lesión como vicio del principio de buena fe de las partes contratantes, cuando una de ellas conociendo el estado de inferioridad del otro, se aprovecha de esta situación para obtener una desproporción notable en las prestaciones. La diferencia en los valores fiscales entre los inmuebles, objeto del negocio jurídico de permuta, no altera la nota de reciprocidad propia de los contratos onerosos. Se insiste una vez más con este concepto, la desproporción en las prestaciones debe arrojar un desequilibrio excesivo. La prueba de este requisito no se satisface con la sola documental que muestra una diferencia en la tasación de las propiedades, ya que es de público que dicha tasación tiene otra finalidad, muy distinta a las partes tienen cuando celebran un acto jurídico oneroso.

Esgrimir de nulidad el contrato de permuta concertado entre el actor y el demandado pierde vista que se rompe con el principio de autonomía privada, por lo que es menester que se acrediten acabadamente los presupuestos que exige la figura de la lesión para proceder a declarar la invalidez del negocio jurídico (art. 954 del C. Civil velezano). (Ver: Hinestrosa, F. "Tratado de las Obligaciones" II. De las Fuentes de las Obligaciones: el Negocio Jurídico". Colombia. Universidad Externado de Colombia, p1137/8).

Siendo así, en mi opinión, el elemento objetivo que requiere la figura de la lesión contenido en el art. 954 del C. Civil derogado, no ha sido demostrado. Dicho aserto me exime de entrar a considerar los agravios relativos al informe del experto de control y a lo esgrimido por la demandada en el agravio reseñado en la letra a) del presente.

Otra queja de la recurrente está referido al estado de inferioridad emocional que ha tenido en cuenta el Juzgador. Es decir, el agravio en pocas palabras alude a la ausencia de otro de los elementos que exige la lesión, elemento subjetivo que padecería la víctima del negocio jurídico.

La parte actora al demandar expresó que el día 8 de marzo de 2013, a las 16.30 hs., se apersonó con el domicilio de Charcas 1873 de barrio Pueyrredón el demandado, Alfredo Rairz (sobrino del actor) con su escribano y "aprovechándose de mi estado de salud logró que suscribiera la escritura cuya nulidad por lesión vengo a demandar", añadiendo por el "estado de salud que padece, la deficiencia renal que me obliga a realizarme diálisis tres veces por semana desde el 7 de marzo del 2013, sesiones de cuatro a cinco horas diarias, lo cual repercute directamente en lo psicológico causándome un cansancio, agotamiento y estado de debilidad que me impide pensar con claridad. Inmediatamente después de cada diálisis me encuentro en estado de "sopor", agotamiento, debilidad total, todo lo cual me impide e impidió expresar una voluntad sana y sin vicios (sin remarcar en el original) (ver fs. 2). Bien puede expresarse que quien acciona es la cónyuge del actor y no éste, ya que el Sr. Cheble falleció.

No se pone en tela de juicio la dolencia que acusaba el Sr. Cheble, ni la fecha en que se le practicó diálisis, 7 de marzo de 2013 (fs. 326), enfermedad que traía de años atrás, como se detalla prolijamente en el alegato de la parte actora (ver fs. 514/516 vta.). El diagnóstico con que fue internado el Sr. Cheble el día 7 de marzo decía que se trataba de un paciente de 79 años con APP de Tu e IRCT que ingresa con indicio de mal estar general. Tenía anorexia y náuseas asociado a pérdida de peso general anémico, CT 13. Se ingresa para colocación de catéter, inicio de TRR con hemodiálisis y control de paciente (fs. 347). Esta fecha se pone de manifiesto, atento que el 8 de marzo de ese año se suscribió el instrumento público que contiene el contrato de permuta.

La demanda y el alegato ubican el elemento subjetivo de la lesión en la ligereza, dado el estado de salud que presentaba el Sr. Cheble con anterioridad a la fecha de la celebración del contrato de permuta. Los elementos necesidad como carencia de alguna cosa, o inexperiencia como falta de los conocimientos necesarios para realizar el acto jurídico no están aludidos en el sub lite. El estado de inferioridad que se describe en el Sr. Cheble está dado concretamente por su estado de salud.

Entonces, queda comprobar si efectivamente dada la enfermedad que padecía el actor Cheble, lo colocaba en una situación de inferioridad, que le privaba de encontrarse en una situación de equilibrio al momento de concertar el negocio jurídico.

Sobre el particular, puede decirse que la dolencia que aquejaba al demandante debía producir una merma en su voluntad, o como lo dice la cónyuge del Sr. Cheble al demandar, no tuvo la oportunidad de expresar una voluntad sana, sin vicios. Fue sorprendido o “emboscado” (expresión utilizada por la actora al momento de contestar agravios a fs. 737,) por el demandado, su sobrino, en casa del actor para suscribir el contrato de permuta.

Siguiendo el detalle exhaustivo que realiza la parte actora en su alegato sobre las piezas probatorias médicas, que muestran la envergadura de la dolencia que acusa el Sr. Cheble, le permiten afirmar a esta parte que esta persona se encontraba en estado de debilidad y vulnerabilidad, muy anciano y enfermo (fs. 515 vta.).

Ahora bien, este estado de salud que presentaba el Sr. Cheble al momento de firmarse el instrumento público, no autoriza sin más a sostener que se configura la situación de ligereza, contemplada en el art. 954 del C. Civil derogado. Este elemento requiere una disminución de la voluntad, o una disminución del discernimiento, prueba que no se ha producido a fin de poder afirmar que el Sr. Cheble trató y contrató en estado de inferioridad por ausencia parcial de voluntad o por falta de discernimiento.

Se trata de un estado patológico de debilidad, de inferioridad mental o deficiencia psíquica que, en el caso de autos, reitero, no se encuentra acreditada. La víctima de la lesión sería una persona que no tiene plena capacidad de discernir; su estado le impide conocer el alcance de sus actos (ver testimonial de fs. 407). (Aparicio, J. M “Contratos” Bs.As. Hammurabí. 2016, T. 2, p. 211; Rivera, J.C. “Lesión” en Estudios en Homenaje al Dr. Guillermo Borda. Bs.As. La Ley., p. 328; Moisset de Espanés, L. “La lesión y el nuevo art. 954 del C. Civil”. Bs.As. 1976, p.91; Brebbia, R. “Hechos y Actos Jurídicos” Bs.As. Astrea. 1995. T. II, p.247; Zannoni, E. op., cit., p.328. Cifuentes, S. “Negocio Jurídico” Bs.As. Astrea, 2006, p.603). Por otro lado, si se quisiera interpretar de manera amplia el requisito de la ligereza y comprender la situación sociocultural de la víctima, en el caso sub judice, ello no se da, atento que las piezas probatorias rendidas, como las informativas al Colegio de Abogados de esta Provincia, Caja de Jubilaciones y Pensiones, Caja de Abogados y Procuradores de Córdoba (véase fs. 312, 315/18, fs. 319/21, respectivamente) muestran claramente de la situación social y cultural del Sr. Cheble.

Desde otro ángulo, también se ha hecho valer para lograr la lesión la relación de afecto y confianza que mantenía el actor con el demandado, quien era su sobrino. Así, se dice que el demandado se aprovechó del estado de salud y lo “emboscó” (ver fs. 737) el día de la firma del instrumento público, junto con el escribano también demandado en el domicilio del Sr. Cheble.

Es difícil concebir cómo dos personas sorprenden o “emboscan” a la víctima en su casa y, aprovechándose su sobrino de su estado de inferioridad, por la edad y salud debilitada, le hacen firmar un instrumento público. Lo que ocurre ordinariamente es que las partes intervinientes han conversado sobre el contrato que pensaban efectuar, más allá de la conveniencia o no. La lectura detenida de la demanda permite inferir que el demandado, por su relación de parentesco y confianza, se presentó en la casa, conociendo del estado de salud del actor y, junto con el escribano, le hicieron firmar el instrumento público.

Esta manera extraordinaria de realizar el negocio jurídico cuya nulidad se solicita en los presentes, no ha sido probado. Repárese que le damos al concepto ligereza contenido en el art. 954 del C. Civil velezano una interpretación amplia, dando lugar a supuestos que en rigor, no están alcanzados por dicho concepto. Pero la sorpresa, la emboscada, requerían de una prueba que autorizara a presumir que el sobrino actuó de esa forma. No por la simple circunstancia que el demandado fuere sobrino del Sr Cheble debió aprovecharse de su situación de inferioridad.

Queda claro que el alma del negocio jurídico es la voluntad, lo cual supone que se formó sin vicios y fue expresada en condiciones de igualdad y equilibrio. De allí que la lesión constituya el remedio adecuado para impedir que se quiebre esa situación de equilibrio. La figura de la cual hablamos pone límites a una ventaja injusta o aprovechamiento que rompe la pretendida igualdad que debe existir entre las partes. Ahora bien, la misma figura adelanta que se debe dar ciertos presupuestos para llegar a la declaración de nulidad, tales como: una ventaja desproporcionada, notable, evidente que hiera el

sentido de justicia, lo cual no se probó, como así tampoco se acreditó, una situación de inferioridad en la víctima del aprovechamiento (Ver: Linacero de la Fuente, M. "Ineficacia y Rescisión del Negocio Jurídico. La Ventaja Injusta" Valencia. Tirant lo Blanch, 2019, p. 43/5).

En efecto, no se probó que la enfermedad que padecía el Sr. Cheble al momento de suscribir el instrumento público le haya impedido discernir o privado de su capacidad; tampoco se acreditó que hubiera sido sorprendido en su buena fe por su sobrino y el escribano que fue a su domicilio a fin de firmar la escritura pública que contenía el contrato de permuta; menos aún se demostraron todas la cuestiones personales que se relatan en la demanda (ver fs. 3 vta., y fs. 5 vta.) y que permitieran inferir que el sobrino del Sr. Cheble podría haberse aprovechado.

VI. Atento lo expuesto, el agravio vertido por la demandada respecto a la liberación del escribano público demandado, Miguel Sánchez Maluf deviene materia abstracta, por lo que no corresponde su análisis.

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SR. VOCAL DR. LEONARDO C. GONZÁLEZ ZAMAR, DIJO:

I. En orden al recurso de apelación interpuesto por la demandada, comparto la solución propuesta por mi apreciado colega Dr. Julio Sanchez Torres en todo cuanto dispone admitir el recurso de apelación y en consecuencia rechazar la demanda.

II. Dado la disidencia efectuada en los presentes por el Dr. Julio C. Sánchez Torres, y lo propuesto por la Dra. Claudia Zalazar, ello me obliga a fundar mi voto por estricto mandato legal (art. 382 C.P.C.).

III. En orden a la discordancia entre mis colegas, cabe hacer presente que:

a) El Sr. Abdón Antonio Cheble promovió demanda en contra del Sr. José Alberto Raisz reclamando la nulidad del contrato de permuta instrumentado en la escritura pública número 24 del 8 de marzo de 2013 confeccionada por el escribano público Sánchez Maluf.

En el marco del referido contrato, el demandado entregó al actor un inmueble ubicado en el edificio "Gran Galería Comercial del Centro", sito en calle San Martín Nº 60/64/66/68 -1 piso "C"- , mientras que el Sr. Abdón Antonio Cheble transfirió a favor del accionado un inmueble ubicado en calle Charcas Nº 1873, ubicado en barrio inglés del municipio de esta Ciudad.

b) El Iudex a quo hizo lugar a la demanda, señalando -en síntesis- que en el caso quedó acreditada una evidente desproporción de las prestaciones entre las partes, sin justificación alguna. Al respecto dejó de lado la pericial rendida en autos a los fines de determinar los valores de los inmuebles objeto del contrato, bajo el argumento de que no se encuentra debidamente fundada y por ende carece de valor científico. A su vez tuvo en cuenta los valores de los inmuebles plasmados en la escritura, señalando además que la inspección realizada en aquellos, puso en evidencia la desproporción de los valores de tales bienes. Sostuvo asimismo que el actor cuando suscribió la escritura de permuta hoy cuestionada, se encontraba en un evidente estado de inferioridad emocional que no le permitía evaluar adecuadamente las implicancias del negocio jurídico que estaba realizando.

c) Por su parte, el apelante pretende la revocación de la sentencia y que se rechace la demanda, todo en base a los agravios que han sido reseñados en los votos precedentes a los que remito.

d) El señor Vocal del primer voto, Dr. Julio Sánchez Torres, concluyó que cabe hacer lugar al recurso de apelación y revocar la sentencia, debiendo rechazarse la demanda incoada en todas sus partes, con costas a la actora.

Sostuvo que en el caso no ha quedado acreditada la notable desproporción de prestaciones a la luz de lo dispuesto en el art. 954 CC.

En tal línea enfatizó que no puede compartirse el argumento del Iudex de que la inspección realizada en marzo de 2018 puso en evidencia la desproporción de valores de los inmuebles objeto del contrato de marras y que la sola diferencia de las valuaciones fiscales no sirve por sí para demostrarlo.

Afirmó que el dictamen de la perito oficial se expide sobre los puntos de pericia, e informa fundadamente los valores de los inmuebles, despejando cualquier duda sobre la desproporción de las prestaciones.

Agregó que no se justifica el apartamiento a la pericia rendida para apoyarse en una inspección judicial, ni tampoco en las valuaciones fiscales.

Por su parte y respecto al agravio relativo al estado de inferioridad emocional del Sr. Cheble, señala que no se probó que al momento de suscribir el instrumento público, la enfermedad que padecía le haya impedido discernir o privado de su capacidad. Que tampoco se probó que el demandado hubiera sorprendido en su buena fe al actor.

Por último, expresó que el agravio relativo a la liberación del escribano público demandado, Miguel Sánchez Maluf, deviene abstracto.

f) Por su parte, la señora Vocal Dra. Claudia E. Zalazar, formuló disidencia concluyendo que debe por rechazarse el recurso de apelación y confirmarse la sentencia en todos sus términos ya que se configura el supuesto de lesión previsto en el art. 954 CC, norma aplicable al caso. Como sustento de su posición, expresó al desglosar el tratamiento de los agravios que corresponde el rechazo de la primera censura referida a la violación del principio de congruencia al no tratarse las defensas opuestas y las afirmaciones acerca de los elementos que conformaban el negocio de la permuta, entre los cuales estaba el disfrute del bien inmueble de calle Charcas 1873 mientras viviese el Sr. Cheble. Sostuvo –en síntesis– que los argumentos del apelante, no logran modificar lo resuelto en la sentencia.

Respecto al segundo agravio, sostuvo que el Iudex explicó las razones por las que se apartó de la pericia oficial; las que fueron corroboradas por las conclusiones arrojadas por la pericia realizada en esta instancia por el representante del Cuerpo Técnico oficial, como fruto de la medida para mejor proveer dispuesta. Que dicha pericia da cuenta de la existencia de un desequilibrio entre los bienes intercambiados.

También desestimó los agravios nominados tercero y cuarto, también referidos al elemento objetivo de la lesión.

Rechazó asimismo el quinto agravio a través del cual el apelante cuestionó que se tuviera por acreditado en la sentencia el evidente estado de inferioridad emocional del actor y por ende el elemento subjetivo de la lesión prescripto en el art. 954 CC.

III.1. Ingresando al examen de la cuestión, el tema sobre el cual se presenta la disidencia de los señores Vocales preopinantes, a la luz de los agravios planteados en el recurso de apelación del demandado, requiere determinar si en el caso resulta ajustada a derecho la sentencia impugnada en cuanto declaró la nulidad con fundamento en el artículo 954 CC, de la permuta celebrada entre los señores Abdon Antonio Cheble y Alberto José Raisz, e instrumentada en la Escritura Pública N° 24 de fecha 8/3/13 labrada por el Escribano Público Miguel Sánchez Maluf, en relación a los inmuebles Mat. 2510/C del Dpto. Capital (11) y el inmueble Matrícula N° 130.451 del Dpto. Capital (11).

Al respecto, adelanto que comparto la solución que propicia el Señor Vocal de primer voto, Dr. Julio Sánchez Torres en cuanto a que corresponde hacer lugar al recurso de apelación del demandado y por ende revocar la sentencia, aunque por los motivos que paso a exponer.

III.2. En tal línea, cabe tener presente que la lesión puede conceptualizarse como el defecto del acto jurídico consistente en una desproporción injustificada de las prestaciones, originada en el aprovechamiento por una de las partes del estado de inferioridad de la otra (Rivera, Julio C. y Graciela Medina. Directores. Derecho Civil. Parte General. p. 802, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2017).

El instituto de la lesión está destinado a conjurar situaciones de verdadero despojo en las que no queda duda de que se atenta contra elementales principios de equidad. De allí es que no puede utilizársela como medio para liberar a los contratantes de las consecuencias de un mal negocio o sustraerlos del cumplimiento de imprudentes compromisos.

En función de ello, resulta trascendente demostrar la concurrencia del “elemento objetivo” concretado en la desproporción de las prestaciones evidente y sin justificación, y el “elemento subjetivo” conformado por la necesidad, debilidad psíquica o inexperiencia de la víctima del acto lesivo y el aprovechamiento del lesionante de la situación de inferioridad en que se halla la víctima.

Al respecto cabe tener presente las enseñanzas del maestro civilista Luis Moisset de Espanés, cuando al comentar la reforma introducida al art. 954 CC por la ley 17.711 expresó que se “*procura caracterizar a la institución en su integridad, por el elemento objetivo de la desproporción de las prestaciones -sin establecer límites matemáticos y permitiendo al juez que aprecie la injusticia de esa desproporción sobre la base de dos elementos subjetivos: el aprovechamiento, y la situación de necesidad, ligereza o inexperiencia de la víctima*” (Moisset de Espanés, Luis. LA LESIÓN Y EL NUEVO ART. 954 DEL CÓDIGO CIVIL. - Versión grabada de la conferencia pronunciada el 16 de mayo de 1968, en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Mendoza. Corregida y anotada por el autor especialmente para su publicación en Mundo Jurídico Nº 14, p. 84-94).

El instituto de la lesión enfrenta entonces, un problema de equilibrio entre valores y principios diversos del derecho contractual, que se justifica sólo gracias a la justa dosificación de tres requisitos: la grave desproporción de las prestaciones, la situación de inferioridad del lesionado y el aprovechamiento del lesionante.

La simple inadecuación de la relación entre las prestaciones (que no llegue al extremo de la ausencia de causa), no basta para activar este remedio de desequilibrios contractuales, porque -en línea de principio- en el derecho positivo vigente: el remedio se activa si a esa anomalía objetiva se acumula la subjetiva, dada por la situación de inferioridad de la víctima.

Es decir entonces que no sería suficiente esta última, por sí sola, porque tras cualquier decisión de contratar está presente un cierto grado de presión psicológica que impulsa a la parte al contrato (llámese miedo, necesidad, deseo o cualquier otro “motivo” que quiera evocarse). Hasta que la presión psicológica no degenera en verdadera y propia distorsión del proceso de decisión (vicios de la voluntad), se la considera un dato no patológico del proceso contractual, que abre la vía al remedio si se le agrega el objetivo intercambio desproporcionado. Pero ni siquiera la mixtura de ambos elementos es suficiente para configurar la lesión, si no concurre -además- la reprobación del comportamiento de la parte que ha obtenido ventaja del contrato, dada por su aprovechamiento.

En definitiva, la lesión se produce si convergen juntos los tres requisitos, que todos juntos la justifican. Si se prescinde de cualquiera de ellos, el instituto no cobra operatividad en el caso concreto (cfr. Roppo, Vincenzo: *El Contrato*, trad. por Eugenia Ariano Deho, Gaceta Jurídica, Lima, 2009, pp. 810/811).

De este modo, así como el ordenamiento protege al contratante cuya voluntad no se ha formado libremente por un vicio de la voluntad (v. gr. dolo), también atiende a aquellos escenarios contractuales en los que la voluntad queda limitada por una situación de inferioridad de una de las partes que la otra aprovecha para obtener un beneficio excesivo (cfr. Linacero de la Fuente, María: *Ineficacia y rescisión del negocio jurídico. La ventaja injusta*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2019, p. 45).

III.3. A la luz de estos lineamientos debe examinarse la procedencia de la anulación de la permuta, pretendida por el actor, teniendo en cuenta los agravios planteados por el demandado en su recurso.

Comenzaré por la crítica que formula el apelante a la sentencia en cuanto tiene por configurado el requisito objetivo de la lesión, esto es, la existencia de una “ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación” apartándose del dictamen de la pericia oficial.

Al respecto estimo oportuno hacer presente que a fin de que un dictamen pericial tenga eficacia probatoria, es necesario que reúna ciertos requisitos de fondo o contenido entre los cuales, uno de los más importantes es que se encuentre fundado, es decir, que contenga explicitación de la razón de la ciencia en que se sustenta.

De allí que, si el perito se limita a emitir su dictamen sin explicar las razones que lo condujeron a las conclusiones, será dogmático y carente de eficacia. Tampoco resulta eficiente un dictamen en el cual las explicaciones del perito, no son claras o resultan contradictorias.

En efecto, el dictamen pericial no debe ceñirse a proposiciones ni conclusiones dogmáticas, sino que debe presentar un discurrir argumental fundado lo suficientemente, a fin de posibilitar al juez una fuente de convencimiento de que los conocimientos técnicos, que exceden a su normal entender, son efectivamente como propone el perito.

En tal lineamiento la Corte Suprema de Justicia de la Nación, ha resuelto que el dictamen pericial: *“...no cumple con los requisitos para su eficacia probatoria (...) (cuando el) profesional se ha limitado a establecer (sus conclusiones) sin dar una sola explicación fundada que justifique las conclusiones a las que ha arribado.”* (Fallos: 318:1632, “Diprom S.A.C.I.F.I.”).

Resulta dirimente entonces, la fundamentación brindada por el facultativo para arribar a sus conclusiones, ya que permitirá al juzgador ilustrarse con relación los hechos sobre los que se debe probar y ejercer un control sobre la razonabilidad y verosimilitud de las respuestas dadas a los puntos de pericia.

Y en el caso de autos, la perito oficial, al responder en su dictamen los puntos de pericia referidos a la determinación del valor de los inmuebles objeto de la permuta cuya nulidad se reclama en la demanda, señala respecto al inmueble individualizado como Unidad 48 sito en Gran Galería Comercial que el valor venal al día 8 de marzo de 2013 es de \$ 960.000 y que el valor actual venal del inmueble es de \$ 1.450.000. Afirma que para llegar al precio actual aplicó el método comparativo-empírico, tomando los factores extrínsecos (zona cuadra manzana barrio) y los factores intrínsecos dimensión, superficie, aproximadas, sumando los aspecto técnico jurídico-económico; los comparativos de los antecedentes de oferta y demanda de inmuebles con similares características y dimensiones (puntos 1,2,3, fs. 254/256). Por su parte y respecto al inmueble sito en calle Charcas N° 1873, sostuvo que el valor venal al día 8 de marzo de 2013 es de \$ 835.000 y el valor actual es de \$ 1.250.000, señalando el método utilizado para llegar a este último valor. También indicó la descripción y características de este inmueble, teniendo en consideración las características de la edificación, superficie construida, distribución de ambientes, estado de conservación y mobiliario existente. También indicó la rentabilidad estimada en cuanto a su valor locativo (fs. 256/259).

En tal contexto, la pericia oficial luce insuficiente ya que si bien la experta alude a los métodos utilizados a los fines de establecer el valor de los inmuebles de marras, luego no los desarrolla, privando al tribunal de la posibilidad de controlar la corrección de las premisas y procedimiento utilizado a tales fines.

Otra cuestión que le resta eficacia convictiva a la pericia es que no efectúa referencia alguna a la base imponible de los inmuebles. Al respecto aunque la valuación fiscal tiene una finalidad tributaria específica, ninguna referencia hizo de ella el dictamen, pese a que la perito señaló que consideró tanto los aspectos técnicos, jurídicos y económicos. En tal línea, debe destacarse que los contratantes asignaron relevancia al valor de la base imponible al señalar expresamente en la contratación que “se permutan ambos inmuebles por sus bases imponibles” (cfr. copia del primer testimonio de Escritura Pública N° 24 “A” del 8/3/13, fs. 16).

Por su parte y contrariamente a los déficits que enervan la eficacia convictiva de la pericia examinada –que justificaron el apartamiento a sus conclusiones por parte del Iudex-, considero que el dictamen efectuado en esta instancia por el Cuerpo Técnico Oficial, posee aptitud en cuanto a la información acerca del valor real de las propiedades permutadas.

En efecto, el dictamen confeccionado por el Perito Sr. Jorge Carlos Gait, da clara cuenta de los métodos de tasación que ha utilizado y de los principios aplicables, conforme a las normas TTN 1.1 del Tribunal de Tasación de la Nación.

A la par de ello, es importante mencionar que la prueba en cuestión, aporta al Juzgador más elementos para poder hacer una adecuada comparación de los bienes permutados y tiene en cuenta asimismo la valuación fiscal pertinente.

En tal línea, el experto dictamina: “a) Valor Estimado del inmueble ubicado en la calle san Martín n 70, Primer Piso, Local “C” de uso comercial, por el método empírico y comparativo sin homogenizar, al 08/03/2013 y al 22/04/2013! (por la escasa diferencia de tiempo, no determino distintos valores), es de Pesos Trescientos noventa mil setecientos ochenta y nueve (\$ 390.789,00). Bases Imponible de la D. Rentas: \$ 171.965,00-año 2013. Valuación Fiscal: \$ 13.967,13-año 2013. b) Valor Estimado del inmueble destinado al uso familiar, sito en la calle Charcas Nº 1873, por el método separativo y el método comparativo, al 08/03/2013 y al 22/04/2013! (por la escasa diferencia de tiempo, no determino distintos valores), es de Pesos Un millón seiscientos cuarenta y dos mil (\$ 1.642.000,00). Base Imponible de la D.G.R para el año 2013: \$ 460.006,00- Valuación Fiscal para el año 2013 \$ 37.268,80” (cfr. SACM, presentación digital de fecha 16/4/21, 11:33 hs.).

Tal probanza, aparece fundada en criterios científicos y refleja el procedimiento y métodos aplicados a los fines de establecer el valor de los inmuebles objeto de la permuta. Por tales motivos he de estar a sus conclusiones que reflejan que media entre el valor de los inmuebles permutados una “desproporción evidente” a la fecha en que se celebró la permuta.

V. Corresponde a continuación examinar los agravios del apelante enderezados a poner de relieve que no se verifica el elemento “subjetivo” de la lesión y que por ende que cabe revocar la sentencia.

En tal línea el actor en la demanda señala que el demandado Sr. Alfredo Raisz se apersonó en el domicilio de calle Charcas Nº 1873, el día 8 de marzo de 2013, a las 16:30 hs. junto a un escribano y “aprovechándose de mi estado de salud logró que suscribiera la escritura cuya nulidad por lesión vengo a demandar”. El actor expuso que su estado de salud es malo, que padece -deficiencia renal- que le obliga a realizarse diálisis tres veces por semana desde el 7 de marzo de 2013, lo que repercute en lo psicológico causándole cansancio, agotamiento y estado de debilidad que le impide pensar con claridad y que después de cada diálisis se encuentre en estado de “sopor” lo que le impide expresar una voluntad sana y sin vicios (cfr. fs. 2).

Ahora bien, está fuera de discusión el diagnóstico de la enfermedad que cursaba el Sr. Cheble, de 79 años a la fecha en que ingresó al Sanatorio Allende el día 7/3/13 a los fines de la colocación de un catéter provisorio y luego fue derivado al Servicio de Nefrología con hemodiálisis (cfr. fs. 347).

También surge de autos que el día siguiente, fue dado de alta y que regresó a su domicilio. Asimismo está acreditado que la contratación cuya nulidad se persigue fue firmada el día 8 de marzo de 2013, es decir inmediatamente después del alta médica; y en el domicilio del Sr. Cheble, en presencia de un escribano que se apersonó con el demandado.

Sin embargo, debe señalarse especialmente que tal cuadro de enfermedad del Sr. Cheble –que surge de los registros de la H.C. del Sanatorio Allende, fs. 325/326), no autoriza a concluir por sí, que haya incidido en su discernimiento colocándolo en una situación de obrar con ligereza, en los términos del art. 954 CC.

En otras palabras, a mi juicio no cabe inferir necesariamente que de la enfermedad que cursaba el actor, derivara una situación de disminución o en su discernimiento o estado de inferioridad para contratar a la luz de la norma citada.

Recordemos que el aspecto subjetivo de la lesión importa un estado patológico de debilidad, inferioridad mental, o deficiencia psíquica y de ello no hay prueba en autos.

En efecto, siguiendo a Llambías, la ligereza en sentido técnico, alude a un estado psíquico y patológico, en el que se encuentra el sujeto que no mide el alcance de las obligaciones que contrae,

no porque no quiera verlas, sino porque no puede hacerlo en razón de su situación de inferioridad mental (Llambías, Jorge Joaquín, Código Civil Anotado. Doctrina- Jurisprudencia. T. II-B, p. 109, Edit. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1979).

Tampoco puede señalarse que por el hecho que el negocio jurídico haya sido celebrado en el domicilio de una de las partes que está cursando una enfermedad renal y que una de ellas sea el sobrino de la otra, importe por ello una “emboscada”.

Al respecto la lesión prevista en el art. 954 CC. requiere un “aprovechamiento” frente a una víctima en situación de inferioridad para tomar la decisión voluntariamente. Y sobre este punto no hay prueba tampoco. No se acreditó que el sobrino y el escribano se hubieran aprovechado del actor.

Cabe agregar que tampoco se demostraron las demás circunstancias indicadas por el actor en la demanda tales como que es probable que le haya comentado a su sobrino que el 13/12/11 había redactado un testamento ológrafo a favor de su esposa donde le legó todos sus bienes incluido el inmueble de calle Charcas.

En tales condiciones y siendo que para la configuración de la lesión, deben concurrir tanto el elemento “objetivo” –evidente desproporción entre las prestaciones- como el “subjetivo” –en el alcance ya expresado- y que en autos, no se verifica este último recaudo, ello me lleva a concluir, que cabe hacer lugar al recurso de apelación y dejar sin efecto la sentencia impugnada, rechazándose la demanda de nulidad interpuesta.

VI. A mérito de lo expuesto, el agravio vertido respecto a la liberación del escribano público demandado Miguel Sánchez Maluf, deviene abstracto, lo que me exime su análisis.

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA LA SRA. VOCAL DRA. CLAUDIA ZALAZAR, DIJO:

1. Ingresando al análisis del recurso de apelación, he de plantear mi respetuosa disidencia con los Vocales preopinantes en relación a la suerte de la apelación planteada, por las razones que a continuación explicitare.

2. Primer agravio

En un primer agravio refiere el recurrente que se ha vulnerado en autos el principio de congruencia, del que deriva la importancia de que el Juez escuche a cada parte en el proceso. Considera que la mera transcripción del escrito de contestación de la demanda no satisface el principio de congruencia, ya que el A quo no ingresa luego en los considerandos a analizar las sustanciales defensas opuestas por su parte al progreso de la acción.

Invoca que nada dice el pronunciamiento sobre sus afirmaciones acerca de que formaba parte del negocio jurídico de permuta, además del local comercial cuya propiedad y posesión se ha transferido, que el demandado mantuviera a su disposición el inmueble de calle Chacras 1873, con el consecuente beneficio patrimonial a su favor. Añade que se acordó asimismo que la oficina quedaría disponible para él desde el momento de la celebración de la permuta, con lo cual podía desde ese momento estar alquilando dicha propiedad.

Invoca que no existe una diferencia de valor entre los inmuebles, ni su uso o alquiler resultan desproporcionados entre sí.

Alega, en consecuencia, la inexistencia de un elemento objetivo de la lesión (desproporción de las prestaciones).

Afirma que el costo patrimonial para su parte del negocio no se limitó a la entrega del dominio y de la posesión del local comercial, sino que además se integró con la imposibilidad de disfrutar el bien inmueble de calle Charcas 1873 mientras viviese Cheble, no pudiendo obtener ventaja patrimonial durante tal periodo.

Refiere que la falta de acreditación de estos extremos importa una falta de fundamentación para el pronunciamiento.

En respuesta a estos planteamientos debo señalar que si bien es cierto que el Juez no hace mención a la invocación de su parte de que estos otros extremos integraban el negocio jurídico acordado entre las partes, lo cierto es que no se ha probado en autos, por una parte, que esto fuera así, esto es el carácter complejo del negocio celebrado y, por otro lado, que el valor económico de esta “*pérdida de beneficio económico*” haya sido suficiente para equilibrar el desequilibrio entre las contraprestaciones (en otras palabras, que valor se le habría asignado a ese supuesto permiso de uso).

En efecto, no surge de la escritura de permuta que el valor recibido por el actor por la permuta estuviera configurado por un contenido complejo, integrado por el bien recibido y otros beneficios. Por el contrario, expresamente reza la escritura “*CONTINUAN EXPONIENDO los señores Alberto José RAISZ Y Abdón Antonio CHEBLE, que dejan formalizada la presente permuta con arreglo a derecho, declarando que se permutan ambos inmuebles por sus Bases Imponibles, no entregándose ningún dinero...*” (resaltado agregado, fs. 16).

Se advierte que expresamente se descarta la existencia de otros elementos que integran la permuta más allá de los bienes. Resulta llamativo que si este otro extremo iba a integrar la operación no fuera expresamente contenido en el negocio celebrado; o que no se hubiera indicado directamente que la permuta era del local por la nuda propiedad durante la vida del actor.

De otro costado, el propio texto de la escritura indica que el intercambio se limitó a los bienes por el valor de sus bases imponibles. Si tenemos en cuenta esta manifestación de las partes, y la propia constancia del escribano actuante del valor al que ascendían a esa fecha las bases imponibles (\$171.965 y \$460.006), resulta evidente el desequilibrio entre los bienes intercambiados.

Desequilibrio que se encuentra respaldado por las conclusiones a las que arriba la pericia realizada por el perito designado por el Cuerpo de Peritos del Área de Servicios Judiciales, como medida para mejor proveer.

En efecto, resulta del dictamen pericial efectuado por el perito tasador Jorge Carlos Gait, designado por la Dirección de Servicios Judiciales del Poder Judicial de la Provincia e introducido al proceso mediante presentación digital de fecha 16/04/2021 a las 11:33 horas que, tal como se infería de las bases imponibles a la fecha de la celebración del acto impugnado, las que han sido valoradas por el A quo como elemento dirimente, resulta acreditado la existencia de un desequilibrio entre los bienes permutados.

Concluye el idóneo “... a) *Valor Estimado del inmueble ubicado en la calle san Martín n 70, Primer Piso, Local “C” de uso comercial, por el método empírico y comparativo sin homogenizar, al 08/03/2013 y al 22/04/2013l (por la escasa diferencia de tiempo, no determino distintos valores), es de Pesos Trescientos noventa mil setecientos ochenta y nueve (\$ 390.789,00). Bases Imponible de la D. Rentas: \$ 171.965,00-año 2013 * Valuación Fiscal: \$ 13.967,13-año 2013” y “b) Valor Estimado del inmueble destinado al uso familiar, sito en la calle Charcas Nº 1873, por el método separativo y el método comparativo, al 08/03/2013 y al 22/04/2013l (por la escasa diferencia de tiempo, no determino distintos valores), es de Pesos Un millón seiscientos cuarenta y dos mil (\$ 1.642.000,00). Base Imponible de la D.G.R para el año 2013: \$ 460.006,00-* Valuación Fiscal para el año 2013 \$ 37.268,80”.*

Estas conclusiones, junto con el valor de las bases imponibles, elemento al que en la propia escritura le asigna carácter dirimente (“se permutan ambos inmuebles por sus Bases Imponibles”) resulta a mi entender, determinante para la suerte de este primer agravio. En efecto, tal como se señaló, no se acreditó que se haya acordado como parte del “precio de permuta” y con el fin de equilibrar las prestaciones intercambiadas la conservación del uso del bien transmitido por el actor hasta su muerte.

Por otra parte, si nos atenemos al valor locativo informado por el perito oficial (única prueba obrante en autos teniendo a acreditar el valor de tal uso), Pesos 7.333 (Fs.256), lo cierto es que serían necesarios 39,28 meses para equilibrar la diferencia entre las bases imponibles de ambos bienes (\$

288.041) y 170 meses para equilibrar la diferencias si estamos al valor de tasación real de ambos bienes (\$1.251.211).

Considero que no se ha probado en autos que haya integrado el valor de intercambio el valor por el uso del bien, como invoca el recurrente; ni tampoco que dicho valor haya sido suficiente para equiparar las prestaciones recibidas.

En consecuencia, los argumentos expresados en el primer agravio resultan insuficientes para una modificación de lo resuelto.

3. Segundo agravio

En un segundo agravio critica el recurrente el apartamiento de las conclusiones a las que arriba la perita oficial en autos.

He señalado reiteradamente, como integrante de la Cámara Quinta de Apelaciones en lo Civil y Comercial, que, si bien en principio, no corresponde apartarse de las conclusiones a las que arriba el perito designado de oficio en la causa, ello es siempre y cuando las mismas no se encuentre controvertida por otra prueba independiente y el dictamen pericial luzca debidamente fundado en criterios científicos. En otras palabras: no es factible señalar sin más que el dictamen efectuado por un idóneo es de seguimiento obligatorio para el Magistrado, si una valoración de las pruebas de acuerdo a la sana crítica racional conducen éste a una solución diversa; o si el dictamen presenta serias deficiencias en su confección y fundamentación.

En el caso de autos, considero que el Juez a quo explicó fundadamente las razones que propiciaron su apartamiento del dictamen pericial recaído en autos. Estas deficiencias apuntadas por el Magistrado, han quedado corroboradas por las conclusiones arrojadas por la pericia realizada en esta instancia, como fruto de la medida para mejor proveer dispuesta, por el representante del Cuerpo Técnico Oficial.

En efecto, la pericia técnica que se ha efectuado en esta instancia como medida para mejor proveer da cuenta de la existencia de un desequilibrio entre los bienes intercambiados y arriba a conclusiones muy diversas que las propuestas por la perito de primera instancia. La confrontación de ambas tareas periciales y las constancias de la causa me convencen de que conveniencia de dar preminencia a la labor técnica que se desarrolló en esta instancia como medida para mejor proveer.

Como se ha visto, la cuestión relativa a cuál era el valor real de las propiedades permutadas no era un dato menor, sino que era el eje central para permitir que las presentes actuaciones arriben a un resultado que se aproxime lo más adecuadamente posible a la verdad real de lo acontecido. Ello, sin perjuicio de que los propios contratantes habían asignado a la base imponible el carácter de elemento dirimente para el intercambio realizado.

Así las cosas, si nos guiábamos por el criterio expuesto en la propia escritura de permuta como medida de cambio, lo que había que confrontar era la base imponible de ambos inmuebles y en tal extremo el desequilibrio entre ambas propiedades era evidente, a tenor del propio texto de la escritura. *“CONTINUAN EXPONIENDO los señores Alberto José RAISZ Y Abdón Antonio CHEBLE, que dejan formalizada la presente permuta con arreglo a derecho, declarando que se permutan ambos inmuebles por sus Bases Imponibles...”*.

Esta hecho objetivo del que se parte, choca con las conclusiones a las que arriba la perito de primera instancia que daba cuenta de una diferencia en el valor real inexistente; sin explicar las razones que justificaran que, la distancia existente entre los valores de la base imponible, no se replicaba en el valor real de las propiedades.

Y eso resultaba llamativo, ya que la experiencia nos conduce razonablemente a una conclusión diversa (hecho que expresamente reconoce el recurrente en su expresión de agravios): que los valores de las bases imponibles se encuentran en la práctica ampliamente superados por el valor real de los bienes.

En el caso de autos, según el dictamen de la perito oficial, ello solo ocurría con el local comercial, más no con la casa; sin que se expliciten las razones por esta circunstancia. En efecto, conforme el dictamen oficial de primera instancia el local comercial, pasaba de tener un valor de base imponible de Pesos 171.965 a un valor real de \$960.000 (una diferencia de valor 5.58) más no en el caso de la casa, que pasaba de tener un valor de base imponible de \$460.006. a Pesos 835.000 (diferencia de valor de apenas 1,81, Fs. 254 y 256). Sin embargo, ninguna explicación ensayó la perito para justificar tales diferencias.

Esta fue la razón del apartamiento del Juez de las conclusiones de tal pericia y también las que motivaron la medida para mejor proveer que aquí se dispuso, ya que resultaba llamativo e infundada las conclusiones a las que se había arribado, sin que hubiera razones que explicaran las mismas.

Por el contrario, de las conclusiones a las que arriba el perito en esta instancia, se advierte, que el incremento del valor Estimado del inmueble ubicado en la calle san Martín n 70, Primer Piso, Local "C" de uso comercial, Pesos Trescientos noventa mil setecientos ochenta y nueve (\$ 390.789,00), con la bases Imponible de la D. Rentas: \$ 171.965,00-año 2013, fue una relación de 2.27 y que en el caso del inmueble destinado al uso familiar, sito en la calle Charcas Nº 1873, la relación entre el valor real Pesos Un millón seiscientos cuarenta y dos mil (\$ 1.642.000,00) y la Base Imponible de la D.G.R para el año 2013: \$ 460.006,00, fue de 3.56. Se aprecia que en este caso la diferencia entre valor real y base imponible no es tan marcada (ni tan exigua) como la resultante de primera instancia en el caso de ninguna de las dos propiedades.

Esta circunstancia, sumado a que el perito ha sido designado por los cuerpos técnicos del Poder Judicial, lo que resulta un elemento respaldatorio de su imparcialidad y que sus conclusiones resultan coherentes con la diferencia ya existente en las bases imponibles, me convencen de que el desequilibrio entre los valores intercambiados debe considerarse acreditado en autos y que, por lo tanto, resulta acertado el apartamiento de las conclusiones a las que arribó la perito de primera instancia.

Ello, ya que existe prueba independiente que habilita a apartarse de sus conclusiones y por otra parte, no aparecen sus las mismas fundadas en criterios científicos que las justifiquen. No desconozco que los principios que rigen el derecho tributario y que sellan la suerte de las bases imponibles son diversos a los del derecho privado; sin embargo, resulta llamativo que la distancia que existe entre las bases imponibles no se refleje en los valores reales de las propiedades, sin explicación alguna para tal situación.

En este contexto no es suficiente con invocar que el idóneo no está obligado a dar explicaciones hasta el infinito para desarrollar cada uno de los presupuestos de los que parte. Por el contrario, cuando se trata de una cuestión crucial para la resolución de la causa, esas explicaciones no solo son necesarias, sino que son justamente la razón por la que son convocados al proceso.

Y en este sentido, cabe advertir que el informe pericial efectuado por el Perito Gaitt en esta instancia, a diferencia de lo ocurrido con su par en la primera instancia, da clara cuenta de los métodos de tasación que ha empleado y de los principios aplicables, conforme las normas TTN 1.1 del Tribunal de Tasación de la Nación. En este contexto, no resultan admisibles las críticas que formulan los apelantes al evacuar el traslado que se le efectuara del mismo.

Por otra parte, y en relación a los cuestionamientos a la inspección judicial dispuesta en juicio, cabe señalar que la misma fue ofrecida por la parte actora y la parte demandada, expresamente se pronunció sobre la misma a fs. 552, prestando conformidad con la realización de la medida, invocando supuestas razones de economía procesal.

En este contexto, calificarla como arbitraria en esta instancia, aparece como una crítica extemporánea y contraria a sus propios actos.

A la par de ello, es importante mencionar que la prueba en cuestión no persigue sustituir una prueba específica, sino que aporta al Juzgador más elementos para poder hacer una adecuada comparación de los bienes permutados. Se ha señalado que *"se trata de la única prueba directa que regula nuestro ordenamiento adjetivo, directa porque entre el juez y el objeto de prueba no existe ningún elemento,*

instrumento o medio que se interponga. Precisamente por ello se ha señalado que constituye el medio más eficaz de prueba..." (Díaz Villasuso, "Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba", Ed. Advocatus, Córdoba: 2016, Tomo II, pág. 82).

En vistas a todo lo expuesto, el segundo agravio desarrollado debe ser desestimado.

4. Tercer agravio

En un tercer punto cuestiona el recurrente la descalificación apriorística e injustificada de la pericia de parte, señalando que se ha incurrido en una falacia ad hominem y en ilegalidad por violación de los arts. 262 y 278 del CPCC, así como también de los arts. 155 del CP y 326 del CPCC.

En relación a la desestimación del dictamen respaldatorio a la pericia oficial emitido por el perito de parte, he dicho anteriormente que, salvo circunstancias excepcionales, en principio, el informe del contratador no puede ser considerado decisivo para la suerte del pleito, desde que se trata (el de control) de un experto de la confianza de la parte que lo propuso, quien actúa más bien como defensor parcial que como auxiliar imparcial del Juez. Su naturaleza parcial le quita fuerza: "*Por ello es que el mismo no sea imperativo para el magistrado, ya que se trata de un juicio emitido por un sujeto que no está obligado a una colaboración objetiva y desinteresada, es decir, de la opinión de un verdadero técnico de la parte*" (Cafferata Nores, José: La imparcialidad del perito de contralor- Semanario Jurídico 208 del 8/3/82).

En este contexto, no se evidencia que el Magistrado haya estado descalificando al hombre que efectúa la pericia, como parece entender el recurrente, para dar sustento a la falacia ad hominem que denuncia configurada. Los dichos del Aquo, que coinciden con lo anteriormente expuesto, se centran en el carácter y la propia naturaleza del perito de parte, cuya participación en el proceso se justifica en controlar la labor del idóneo oficial, aportando elementos para respaldar o no el dictamen por este presentado.

En este contexto, su función de controlador, con un claro perfil parcial, por ser designado y responder a la parte que lo ha traído al proceso, justifican que no sea factible dar preminencia a su informe frente a otras pruebas de carácter independiente que obran en el proceso. Ello, sin perjuicio de la importancia de su tarea, para un adecuado control de la función del perito oficial.

Es importante señalar que estas alegaciones relativas al dictamen presentado por el perito de control y a su labor, en modo alguno versan sobre su persona o su calidad técnica, sino que son derivaciones y apreciaciones que se justifican en la propia naturaleza de la tarea que les ha sido encomendada.

En este contexto, los agravios explicitados por el recurrente, no aparecen configurados.

5.- Cuarto agravio

En un cuarto agravio cuestiona el recurrente que el Magistrado sostenga la desproporción de las prestaciones de la permuta celebrada a partir de las valuaciones fiscales de los inmuebles. Entiende que la sentencia viola las reglas de la experiencia porque los valores de los inmuebles a los fines tributarios no coinciden con los precios que fijan los particulares por sus transacciones. Invoca que por ello el medio específico para la tasación de los inmuebles es la prueba pericial y no la valuación fiscal. Añade que de este modo el Juez no solo viola las reglas de la experiencia sino que desconoce la más elemental distinción entre derecho público y derecho privado. Sostiene que ignora que la relación entre el particular y el Estado en materia tributaria se funda en principios que le son propios. Indica que las valuaciones fiscales y las bases imponibles de los inmuebles no pueden ser antecedentes válidos para fundar la desproporción.

En relación a los agravios desplegados por el recurrente, es indispensable recordar, que, como ya ha sido mencionado, fueron los propios contratantes (entre ellos el apelante) los que asignaron a la valuación fiscal un carácter central en la permuta a realizar.

En efecto, reitero que de los propios términos de la escritura surge que "*CONTINUAN EXPO-NIENDO los señores Alberto José RAISZ Y Abdón Antonio CHEBLE, que dejan formalizada la presente permuta con arreglo a derecho, declarando que se permutan ambos inmuebles por sus Bases Imponibles...*".

De este modo se aprecia que han sido los propios contratantes los que han asignado a estas bases un valor central en el intercambio que realizaban. Si a ello le sumamos, que del propio texto de la escritura resulta la diferencia entre ambas bases (\$171.965 y \$460.006), es evidente la inexistencia de un equilibrio entre los bienes permutados.

Sin perjuicio de este elemento, determinante para la solución de los presentes, he de agregar que, conforme se ha señalado, la pericia practicada en esta instancia, a partir de la medida para mejor proveer dispuesta, confirma el desequilibrio entre el valor de las propiedades intercambiadas.

Por estas razones, no se advierte la configuración de los agravios invocados. Por una parte, porque surge de la propia escritura celebrada por las partes, que estas han querido darle a las bases imponibles un valor central en el intercambio. Por otro lado, porque aun cuando estemos al valor real de los bienes, la diferencia de valor entre las propiedades se mantiene.

6.- Quinto agravio

Cuestiona en un quinto punto el recurrente que se tenga por acreditada la existencia de un evidente estado de inferioridad emocional del actor, que justifica tener por configurado el elemento subjetivo de la lesión prescripto por el art. 954 del C.C.

Afirma que la valoración de la prueba efectuada por el A quo es errónea. Sostiene que las manifestaciones del testigo Novoa se refiere a que en muchos casos la diálisis va acompañada de alteración psíquica, más no son aplicables directamente al caso del actor. Cuestiona que el Juez no haya transcrito la parte del testimonio donde el testigo expresamente manifestaba desconocer la situación del actor.

Añade, en relación a los dichos del Dr. Orias, que no es lo mismo presión baja que debilidad emocional. Adita que, si a ello se agrega que el actor concurría en auto a dializarse, refiere que es imposible pensar que la hemodiálisis le producía al actor un nivel de alteración mental que le impedía conducirse.

Agrega que el testimonio de Ortiz hace referencia a un episodio de desorientación que ocurrió un año después de la permuta. Puntualiza que se trató de un episodio puntual y no permanente. Manifiesta que la absolución de posiciones del actor sucedida luego del deterioro cognitivo deja en claro que tal deterioro no era de envergadura tal que impidiera conducirse. Argumenta que tampoco la Historia Clínica fue correctamente valorada, ya que en la misma no surge la existencia de una diálisis el día de la firma de la escritura, sino el día anterior.

Acota que la declaración de Truisci no hace referencia a ningún estado de inferioridad emocional del actor sino que, por el contrario, refleja un estado normal y en pleno uso de sus facultades mentales. Refiere que, por otro lado, acredita que la operación no fue una emboscada sino conversada con muchos meses de antelación.

Cuestiona que no se haya valorado el testigo Juan Ramírez, obrante a fs. 407 que excluye la posibilidad de que haya existido “estado evidente de inferioridad emocional” por el actor.

Invoca que el actor padecía graves problemas de salud, pero estos afectaban su físico y no su capacidad. Invoca que no hay pericia psiquiátrica o psicológica que avale las condiciones de inferioridad de capacidad. Esgrime que la carencia de una pericia tiñe de arbitrariedad al decisorio. Invoca el art. 3616 del C.C.

Es importante mencionar, en relación a este agravio desplegado por el recurrente, que la acción incoada persigue la nulidad del acto celebrado no por incapacidad de la parte, sino por lesión.

Con la reforma de la ley 17.711 nuestro derecho acoge la lesión como vicio propio de los actos jurídicos, requiriendo para su configuración la concurrencia de dos elementos: un elemento objetivo (desproporción evidente o “notoria” entre las prestaciones de ambas partes), y un elemento subjetivo (aprovechamiento o explotación de la necesidad, inexperiencia o ligereza de la parte perjudicada) (cfr. Zannoni, Eduardo. “Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos”, Ed. Astrea, pp. 320).

A través de esta acción puede demandarse la nulidad o la modificación de todo acto jurídico bilateral oneroso, si el mismo se celebró aprovechando la necesidad, penuria o inexperiencia extremas de una parte, para obtener ventajas patrimoniales en evidente desproporción a su prestación.

En este contexto, se advierte que el elemento subjetivo requerido para la procedencia de la acción no es la falta de capacidad, o la falta de aptitud psíquica como parece entender el recurrente, sino la existencia de un aprovechamiento de una situación de vulnerabilidad, configurada por la existencia de necesidad, inexperiencia o ligereza.

Se ha señalado en tal sentido que *“En nuestra legislación el vicio de lesión como causal de nulidad de los actos jurídicos, requiere para su configuración la concurrencia de dos elementos. El primero de ellos, de índole objetiva, radica en la notable desproporción que ha de existir entre las prestaciones debidas por las partes. Y el segundo es el subjetivo, al que la doctrina y la jurisprudencia más modernas se inclinan por desdoblarse en dos: por un lado, la necesidad, ligereza o inexperiencia del sujeto que lo sufre y, por el otro, el aprovechamiento de tal situación por el beneficiario del acto”* (Cfr. CNCiv., Sala F, “Salones Acevedo SA v. G. C., L. A.”, 12/05/1997, Abeledo Perrot 70018954).

De este modo no es factible exigir que los testigos o la prueba determine la existencia de una alteración de las alteraciones mentales del contratante para la concurrencia de la acción, porque tal extremo no es un requisito para su procedencia.

Por el contrario, la inferioridad del contratante puede venir no solo de una situación de afectación mental, sino de otras circunstancias que lo colocan en una situación de especial vulnerabilidad que afecta su libre voluntad de contratar. Insisto que ello en modo alguno puede equipararse a una mengua en su capacidad, la que como bien señala el recurrente, debe presumirse en todos los casos (aun en supuestos de enfermedad) mientras no exista declaración judicial en contrario.

En este contexto, coincido con el Magistrado de primera instancia que las particulares circunstancias del acto celebrado permiten presumir la configuración de un estado de inferioridad en cabeza del actor frente a su co contratante al momento de producirse la firma de la escritura.

Es por todos reconocido que el actor se encontraba transitando un delicado estado de salud, a raíz del tumor renal bilateral que padecía, que lo había colocado en la época coetánea a la realización del acto en una situación de especial afectación, ya que padecía episodios de sangrado y fue diagnosticado de síndrome urémico lo que condujo a que comenzara con la diálisis del 07/03/2013 (cfr. Historia Clínica, fs. 325 y 326).

Este delicado estado que no podía ser desconocido por su sobrino, atento la cercanía que él mismo invoca. Surge asimismo de la historia clínica que el 01/03/2013, el actor fue a consultar al Doctor Orias, junto con su sobrino, por un sangrado uretral de casi una semana. Estos registros incluidos en la Historia Clínica permiten advertir la existencia de complicaciones en su cuadro general, caracterizadas por ese sangrado previo y el posterior diagnóstico de síndrome urémico que condujo al comienzo de la diálisis.

Es difícil creer que tal situación no haya causado alguna mella en la persona del actor, aun sin afectar su capacidad, pero colocándolo en un estado de vulnerabilidad maximizado por las experiencias vividas.

No obsta a tal conclusión los dichos del testigo Ramírez, quien menciona que siempre conversaba con el actor y este estaba muy lúcido, porque el mismo no da cuenta de haber conversado con aquel el día en que suscribió la escritura. Lo mismo ocurre con el testigo Truissi.

Estos registros, sumados al hecho de que el escribano debió concurrir a su domicilio para la suscripción de la escritura, me permiten presumir válidamente que su estado de salud no solo física sino emocional distaba de ser óptimo, como parece invocar el recurrente. De lo contrario, si como señala el apelante había tenido *“un día de recuperación que es un plazo más que excesivo para este tipo de*

afecciones que se resuelve en cuestión de minutos” (Fs. 716vta), no se explica porque motivo no concurrió por sus propios medios a la escribanía a firmar la escritura de permuta.

Estos elementos habilitan válidamente a presumir que el actor se encontraba en una situación de especial vulnerabilidad que, aunque no hubiera afectado su capacidad ni producido una afectación mental, válidamente si los colocó en un contexto de afectación e inferioridad frente a su co contratante; que conocía la existencia de esta especial situación.

Insisto, no es factible desconocer que el actor era una persona mayor de edad, que padecía un severo problema de salud, que se había agravado con algunas complicaciones que lo llevaron a comenzar diálisis y que la escritura no pudo desarrollarse en un ámbito normal como la escribanía, sino que debió el escribano desplazarse hasta el domicilio del convaleciente para recabar su rúbrica.

Estos elementos impiden presumir una relación de equilibrio subjetivo entre las partes. Y aun cuando se desestime la valoración de los médicos tratantes, por las razones apuntadas, la solución acordada en primera instancia, debe mantenerse.

En este contexto, considero que puede válidamente extraerse de la prueba rendida que el negocio celebrado se encuentra viciado, tal como invoca el actor en su demanda, no solo por el desequilibrio objetivo entre las prestaciones intercambiadas, sino también por el hecho de que es factible presumir la existencia de un desequilibrio subjetivo entre las partes suscribientes del negocio.

Esta falta de equilibrio se evidencia no solo del estado de salud comprometido del actor, su avanzada edad y las circunstancias en que se celebró el acto, sino que de la prueba rendida parece surgir que el negocio originalmente conversado entre las partes era uno diverso, lo que pudo conducir al actor, en su estado, a un estado de confusión e inferioridad que le impidió sopesar la trascendencia del acto a celebrar.

En efecto, el actor reconoce que había conversado con su sobrino de la posibilidad de concretar un negocio similar al celebrado. Expresamente menciona al absolver posiciones y responder a la que rezaba *“Jure como es cierto que, hacia el mes de noviembre de 2012, en un llamado telefónico que le hizo Ud a su sobrino, conversando sobre el tema surgió la posibilidad de efectuar una permuta con una oficina céntrica de propiedad de Alberto Raisz”* que *“no coincide con la propuesta esa de que hablan ahí”* (Fs. 436).

Esto resulta coincidente con los dichos del testigo Truisi, quien menciona que conversó con el actor sobre la posibilidad de realizar negocios con su sobrino. *“Que el Dr. Cheble un día le dijo, mientras tomaban café en la oficina del dicente donde siempre charlaban, que Raisz le iba a entregar una oficina que se encontraba en el centro, la cual quedaría para la Sra. De Cheble y que el Sr. Cheble le entregaría el inmueble de calle Charcas. Que hacia el trueque de la casa con el local y además le comentó que un departamento de un hermano de Alberto también quedaría para Cheble y el auto que tiene Raisz...”* (Fs. 167).

De este modo se advierte que el negocio originalmente conversado entre las partes habría sido la casa del actor, por el local, más un departamento y un auto. El propio actor reconoce que el negocio celebrado no fue el propuesto. Sin embargo, ninguna explicación se ensaya para justificar porque tal negocio originalmente conversado, terminó en el celebrado, que claramente distaba de las negociaciones preliminares, conforme las constancias de la causa. Es importante mencionar que ninguna prueba aporta el demandado para acreditar que el negocio que venían gestando era exactamente el que se celebró. Incluso el propio escribano manifestó desconocer cuales eran los arreglos entre las partes en relación al mismo, limitándose, según sus dichos a instrumentar el negocio.

De este repaso puede extraerse válidamente que, si bien el actor habría conversado sobre la posibilidad de celebrar un negocio con su sobrino que involucraba la casa y el local que se permutaron, el negocio en cuestión incluía otros elementos equilibrantes del intercambio que finalmente no se incorporaron al negocio jurídico celebrado. En este contexto, resulta razonable suponer que el actor al momento de la suscripción de la escritura pudiera no haber advertido el desequilibrio existente, en razón de su propio estado de salud que lo colocó en una situación de inferioridad y vulnerabilidad. Ello, al margen de la confianza que seguramente tenía en la persona de quien era su sobrino.

En vistas a todo lo expuesto, considero que los argumentos vertidos por el apelante devienen insuficientes para modificar la solución dispuesta en primera instancia, la que debe mantenerse.

7. Sexto agravio

Critica en otro punto el recurrente la desestimación de la demanda incoada en contra del Escribano Miguel Sánchez Maluf. Indica que el actor no endilga al escribano connivencia, razón por la cual se desestimó la demanda, sino falsedad del instrumento público. Esgrime que, si el estado de inferioridad del actor era evidente y conocible por todos, también lo era para el Escribano, por lo que éste al dar fe de ser personas de su conocimiento, habría incurrido en falsedad.

Señala que no hay dudas del conocimiento que el Escribano tenía de la comprensión emocional de las partes del acto, ya que basta leer el escrito de contestación de traslado de redargución por la cual el notario manifiesta que el Doctor Cheble se mostró conocedor del sentido del acto.

Entiende que la demanda debe ser rechazada contra el demandado por la misma razón que se rechazó contra el escribano: porque el actor no padecía inferioridad emocional. Considera que es incongruente resolver rechazando la demanda en contra del escribano pero acogéndola contra su parte.

En relación a este agravio he señalar algunas cuestiones.

Por una parte, que, aunque asiste razón al recurrente que el motivo de la demanda incoada contra el escribano fue la falsedad de la escritura suscripta, no es cierto que tal rechazo sea suficiente para desestimar la demanda interpuesta en contra de su parte.

En efecto, porque aun cuando la falsedad de la escritura como acto formal haya sido desestimada, lo que tuvo como efecto la liberación del escribano interviniente; ello no incide en el contenido negocial celebrado y en la realidad del mismo y su validez. El escribano se constituye en un mero instrumentador de tal acto jurídico, pudiendo ser válida tal instrumentación, pero no serlo el negocio por estar viciada la voluntad de una de las partes. En este sentido, no es correcto señalar que la suerte de una pretensión arrastra a la otra.

Por otra parte, no es suficiente invocar que la validez formal de la escritura, supone la inexistencia del desequilibrio emocional entre las partes, porque estos elementos sustanciales del negocio pueden haber pasado inadvertidos para el notario; quien se limita a dar fe del conocimiento de quienes concurren a su presencia, de los hechos ante el acaecidos y del negocio celebrado, así como de la comprensión del instrumento confeccionado.

Es importante reiterar que no es la falta de capacidad un requisito de procedencia de la acción entablada; por lo que el actor podía ser absolutamente capaz y comprender el acto celebrado, pero encontrarse afectado en su libertad de contratación por un estado de indefensión, derivado de la vulnerabilidad propia de la enfermedad padecida y las circunstancias concomitantes al acto.

En este contexto, no es suficiente invocar que el rechazo de la demanda contra el escribano sella la suerte de la demanda contra su parte.

De otro costado cabe agregar que la fe de conocimiento que da el escribano recae sobre la identidad de las personas celebrantes del acto y si bien es cierto que debe este verificar la comprensión del acto que celebran (exigencia que se veía agravada en el caso de autos en donde debió constituirse al domicilio de uno de los suscribientes), tal indagación no equivale a una cabal averiguación de todos los extremos del acto para asegurarse que no existe ningún aprovechamiento.

En efecto, por fe de conocimiento debemos entender que el escribano da fe de la identidad de los otorgantes del acto, más no de sus condiciones personales. *“la fe de conocimiento sólo se refiere a la identidad de las personas físicas, no a la de la personal civil, salvo en lo referente a su nombre. En consecuencia, lo relativo a la mayoría de edad o habilidad para el acto de que se trate, juicio de capacidad de los otorgantes, domicilio, residencia o vecindad y estado civil, escapan a la fe de conocimiento”* (cfr. Bollini, Jorge. Fe de conocimiento. TR LALEY AR/DOC/6813/2011).

De este modo, el escribano al dar fe de conocimiento en modo alguno hizo manifestación de la capacidad del actor del realizar el acto, ni menos de la inexistencia de una situación de aprovechamiento entre los co contratantes.

Por otra parte, y en relación a que no se han considerado los dichos del escribano, es importante mencionar que en este punto, los mismos se encuentran afectados por su falta de parcialidad, ya que sería irrazonable que el mismo reconozca que celebró un acto pese a haber advertido que la persona no estaba en condiciones de suscribir la escritura. Tal confesión sería difícil de encontrar, en especial si tenemos en cuenta que el escribano procuraba desligar toda responsabilidad en el asunto al contestar la demanda.

A la luz de estas consideraciones el agravio debe ser desestimado.

8. Séptimo agravio: costas

Subsidiariamente a los restantes agravios, el recurrente solicita que de acogerse los mismos se imponga las costas a la contraria.

Atento haberse desestimado los anteriores achaques, igual suerte corre el presente agravio subsidiario.

9.- La solución del caso. Costas en Alzada

A la luz de estas consideraciones, el recurso incoado debe ser desestimado, confirmando la resolución de primera instancia, a cuyo fin se fijan los honorarios de la Doctora Magdalena Cornet Oliva en el cuarenta por ciento (40%) del término medio de la escala del art. 36 de la ley 9459 (art. 40 de dicha ley); y los de los Doctores Jorge Edmundo Barbará y Martín Diego Barbará, en conjunto y proporción de ley, en el treinta por ciento (30%) del mínimo de la escala del art. 36 de la ley 9459, debiendo aditarse el Impuesto al Valor Agregado, si correspondiera.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SR. VOCAL DR. JULIO C. SÁNCHEZ TORRES, DIJO:

Por todo lo expuesto, soy de opinión que corresponde recibir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada y, en su mérito, revocar el decisorio impugnado en todo aquello que ha sido materia agravio, debiendo rechazarse la demanda incoada en todas sus partes. Las costas de ambas instancias se imponen a la parte actora por resultar vencida (art. 130 C.P.C.), dejándose sin efecto las regulaciones de honorarios practicadas, las que deberán adecuarse al sentido de este pronunciamiento. Los estipendios de los Dres. Jorge Edmundo Barbará y Martín Diego Barbará se fijan, en conjunto y proporción de ley, en el cuarenta por ciento del punto medio de la escala del art. 36 de la ley arancelaria, debiendo aditarse el Impuesto al Valor Agregado, si correspondiera. Así Voto.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SR. VOCAL DR. LEONARDO C. GONZÁLEZ ZAMAR, DIJO:

Compartiendo los fundamentos expuestos por el Sr. Vocal preopinante, voto en idéntico sentido a esta cuestión.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA LA SRA. VOCAL DRA. CLAUDIA ZALAZAR, DIJO:

Considero que el recurso incoado debe ser desestimado, confirmando la resolución de primera instancia, a cuyo fin se fijan los honorarios de la Doctora Magdalena Cornet Oliva en el cuarenta por ciento (40%) del término medio de la escala del art. 36 de la ley 9459 (art. 40 de dicha ley); y los de los Doctores Jorge Edmundo Barbará y Martín Diego Barbará, en conjunto y proporción de ley, en el treinta por ciento (30%) del mínimo de la escala del art. 36 de la ley 9459, debiendo aditarse el Impuesto al Valor Agregado, si correspondiera.

Por lo expuesto, por mayoría

SE RESUELVE:

I) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada y, en su mérito, revocar el decisorio impugnado, debiendo rechazarse la demanda incoada en todas sus partes.

II) Las costas de ambas instancias se imponen a la parte actora por resultar vencida (art. 130 C.P.C.).

III) Dejar sin efecto las regulaciones de honorarios practicadas, las que deberán adecuarse al sentido de este pronunciamiento.

IV) Fijar los estipendios de los Dres. Jorge Edmundo Barbará y Martín Diego Barbará, en conjunto y proporción de ley, en el cuarenta por ciento (40%) del punto medio de la escala del art. 36 de la ley arancelaria, debiendo aditarse el Impuesto al Valor Agregado, si correspondiera.

Protocolícese, hágase saber y bajen.

Texto Firmado digitalmente por:

SANCHEZ Julio Ceferino

VOCAL DE CAMARA Fecha: 2021.06.29

GONZALEZZAMAR Leonardo Casimiro VOCAL DE CAMARA Fecha: 2021.06.2

ZALAZAR Claudia Elizabeth

VOCAL DE CAMARA Fecha: 2021.06.29

