--- En la ciudad de Trelew, a los días de noviembre del año dos mil trece, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Dr. Sergio Rubén Lucero y presencia de los Sres. Jueces del Cuerpo Dres. Raúl Adrián Vergara y Aldo Luis De Cunto, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“Sucesores de A. M. d. l. Á. c/ A. M. s/ Nulidad de contrato” (Expte. 433 - Año 2013 CAT)** venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada?, y SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden resultante del sorteo practicado a fs. 474.----------

----**A LA PRIMERA CUESTIÓN** el Dr. Lucero dijo: ----------

----Vienen estos actuados al conocimiento del Tribunal de alzada con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada (fs. 441) en contra de la sentencia definitiva dictada en autos (fs. 431/438), por la cual se hizo lugar a la demanda promovida por la Sra. M. d. l. Á. A. y continuada por sus herederos, en contra del Sr. M. A., declarando la nulidad de los actos jurídicos denominados “cesión de derechos posesorios” y “convenio y contrato de comodato gratuito y vitalicio”, con costas a cargo de la parte demandada vencida.----------

----El escrito de expresión de agravios luce agregado a fs. 455/459.----------

----A fs. 460, fue ordenado el traslado del escrito de sostenimiento del recurso a la parte contraria, siendo este evacuado por escrito obrante a fs. 470/471 vta. ----------

----I.- El demandado recurrente señala que, sin perjuicio de los agravios que expondrá, la presente litis fue erróneamente trabada al no ser parte del proceso la escribana C. I. C. como litisconsorte necesaria. Advierte que la misma declaró como testigo, pero lo cierto es que la pretensión fue dirigida a declarar la nulidad del acto jurídico pasado por ante la mencionada notaria por lo que debió ser dirigida también hacia su persona. Observa que no esté la mencionada notaria no es el eje sobre el cual se agravia. Indica que su agravio consiste en la errada apreciación de la prueba efectuada por la Sra. Juez a quo que determinó –dice- su yerro al momento de dictar la sentencia. Apunta que, si bien la juzgadora sostuvo que era carga de la parte actora probar los vicios que refiere en su demanda, sin embargo, en un pasaje de la sentencia la juzgadora refirió a que su parte no logró probar ninguna de sus afirmaciones, en cuanto a que la desproporción patrimonial no es tal ya que por la cesión de derechos había pagado pesos cincuenta mil y que convinieron que el saldo restante de pesos ciento treinta mil sería abonado en ciento treinta cuotas mensuales de mil pesos, concluyendo que no era esto lo que surgía de las pruebas producidas. Asevera que quien invoca el vicio de lesión debe probarlo, tanto en su elemento objetivo como en el subjetivo de la supuesta víctima. Respecto del elemento objetivo, a criterio de la Sra. Juez a quo el precio que sería muy inferior al precio de plaza, sostiene que valoró en forma errada la prueba documental acompañada consistente en el “convenio y contrato de comodato gratuito y vitalicio” que fuera agregado y cuyas firmas obran certificadas. En tal sentido dice, por

un lado, que conforme surge de la escritura pública suscripta el día 23 de julio de 2007, la Sra. M. d. l.. Á. A. percibió la suma de $ 50.000 como contraprestación por la cesión de derechos efectuada. Y, el mismo día, con posterioridad a la cesión efectuada, las partes pactaron en forma suplementaria un acuerdo cuyas firmas fueron certificadas por la escribana, del que surge que en compensación de la referida cesión su parte se obligaba a abonar a los Sres. A. y R. A., la suma de $ 1.000 mensuales por un plazo de 130 meses, la que sería depositada en la cuenta Caja de Ahorro en pesos del Banco de la Provincia del Chubut N° 5050/5 sucursal Gaiman de titularidad de los cedentes –cláusula segunda-. La cláusula tercera, continúa diciendo, pone en su cabeza una nueva obligación, cual es, el otorgamiento de un comodato gratuito a los cedentes de una vivienda ubicada en el mismo predio respecto del cual cedieron sus derechos. Expresa que la claridad del texto de los acuerdos no pudo llevar a dudas a la Sra. Juez a quo de que se trataba de dos acuerdos separados pero que tenían un mismo denominador: acordar beneficios a los cedentes por la cesión efectuada. Advierte que no debe perderse de vista que el beneficio en cuestión radica en dos aspectos: a) se le abona una suma mensual de $ 1.000 por el plazo de 130 meses; y, b) se le otorga en comodato gratuito un inmueble donde residir. Añade, dice que para despejar toda duda, la cláusula primera del convenio lo vincula en forma directa con la cesión de derechos. La interpretación que efectuara la juzgadora, sobre la base de la declaración testimonial de la escribana, asevera, escapa a la sana crítica. Sostiene que la escribana I. sabía perfectamente el alcance del término “compensar” y la explicación que dio se contradice de plano con lo escrito y el principio dispuesto en el artículo 1198 del C.C. que pasa a transcribir. Agrega, que sobre todo la juzgadora no pudo desentenderse de lo que las partes efectivamente quisieron hacer y dejaron planteado en los escritos (cita el art. 1197 del C.C.). Transcribe una porción de los considerandos del fallo que apela relativa a la interpretación efectuada por la juzgadora del anterior grado de los contratos en cuestión, indicando que respecto del convenio suscripto el mismo día y con posterioridad a la cesión *“…que la cláusula SEGUNDA del contrato de comodato y vitalicio no está incluida en la escritura de cesión…”* (Sic). Señala que como lo dijera antes, un contrato posterior a la cesión, que está expresamente vinculado a la misma –remite a la cláusula primera-, y en el que se establece un pago adicional, no puede ser considerado separado y distinto de la misma. El objeto del convenio, fue acordar un mejor precio para la cedente, circunstancia que quedó acreditada con las sumas de dinero abonadas mediante depósito bancario. Postula que interpretar como lo hizo la juzgadora de grado que se tratan de dos actos distintos y separados no se ajusta a la voluntad de las partes y que quedó plasmada en el acuerdo arribado. Indica y se interroga, qué mejor prueba que la conducta posterior de la Sra. A. que realizó retiros mensuales de su cuenta bancaria del dinero que todos los meses depositaba. Esa conducta, se responde, es jurídicamente relevante y –afirma- fue pasada por alto por la Sra. Juez a quo. Postula que dicha conducta, continua en el tiempo, determinó –a todo

evento- la confirmación del acto atacado. Siguiendo el mismo razonamiento, dice, se pregunta cuál sería el objeto de que el suscripto depositara todos los meses la suma de $ 1.000 en la cuenta de la actora. Esa pregunta, expresa, queda sin responder en la sentencia recurrida. No puede pensarse en liberalidades de su parte, dado que los pagos comprometidos están específicamente vinculados a la cesión de derechos acordada. Remarca que la cesión de derechos acordada contó con dos retribuciones: una la fijada en la escritura pública y otra la acordada por convenio privado separado. Manifiesta que a la pregunta si no hubiese sido mejor haberlos realizado en un mismo acto, indica que podrá contestarse que sí, aunque lamentablemente –expresa- se hizo a través de dos instrumentos, legales y válidos, pero distintos. Destaca que obra en autos una tasación de la inmobiliaria A. A. R., que tasó la propiedad en la suma de u$s 60.000 –valor dólar de ese momento $ 3 = u$s 1-, observando que si se compara ese precio de tasación con el total acordado entre las partes se verá que el precio pactado fue acorde con el precio de mercado de la propiedad y sin contar el otorgamiento de un comodato gratuito a favor de la Sra. A. y R. A.. Advierte que el precio estipulado por la inmobiliaria lo es respecto de una propiedad perfectamente registrada y sin ningún tipo de “inconveniente” dominial. Agrega que conforme se encuentra acreditado la chacra cuyos derechos fueron objeto de cesión no se encuentra a nombre de la Sra. A. sino que ésta inició un juicio de usucapión a fin de poder adquirir el dominio. Ello implica que tampoco el precio de u$s 60.000 con el que fuera tasada sea el correcto y justo, sino que habrá que disminuirlo –afirma- a fin de adecuarlo a la situación jurídica real del inmueble. Efectúa cita doctrinal vinculada al elemento objetivo de la lesión consistente en la falta de equivalencia de las prestaciones, postulando que la misma no existió y por consiguiente no existió vicio alguno. Respecto al elemento subjetivo, expresa que la juzgadora de grado remarca que consideró la edad de la cedente, sin embargo indica que el Código Civil establece un piso de edad para la plena capacidad pero no así una edad máxima. Entonces el principio general impone que aunque la Sra. A. cuente con 85, 90 o 100 años, será plenamente capaz para administrar y disponer sus bienes. Añade que la declaración de inhabilidad a la que refiere la juzgadora es de fecha posterior al acto de cesión y que los efectos de la declaración de inhabilitación no se retraen al tiempo de la celebración del acto por consiguiente –concluye- la declaración posterior de inhabilitación (23/09/2008) que es de un año y dos meses después de celebrado el acto, no puede ser utilizada como lo hace la juzgadora a quo para presumir debilidad mental. Entiende que la Sra. Juez a quo realizó manifestaciones dogmáticas sobre la diferencia entre “necesidad”, “ligereza” e “inexperiencia”, sin precisar cuál ha sido la situación concreta en el caso que justificara su decisión. Observa que en la sentencia se reconoce en forma expresa que tanto la Sra. A. como su concubino A. tenían conocimiento de economía, precarios, pero conocimiento al fin, efectuando ambos ventas menores y trueque de mercaderías. Señala que una cosa es la falta de conocimiento y otra muy distinta son los conocimientos inmobiliarios a los que la

juzgadora parece referirse en la sentencia. Con tal criterio, apunta, toda transferencia de campos y/o chacras entre particulares podría ser entendida como realizada sin tener plenos conocimientos, dado que muchas personas son propietarias de los fundos por herencia y no siempre lo han explotado. Pondera que la prueba testimonial fue fructífera en cuanto se acreditó que la Sra. A. tenía una actividad propia, como la venta de verdura y ropa –cita las declaraciones de G. y M.- como asimismo, que su estado de lucidez era bueno. Indica que quien era la abogada de la Sra. A., Dra. L. (fs. 326) ratifica el estado mental de ésta, al sostener que fue ésta quien le planteó la idea de venderle la chacra encontrándose asesorada, entonces, sobre el acto y el alcance del mismo. Valora que no es un dato menor que la renuncia al poder que esgrime la parte actora fue posterior a la firma de la cesión y el convenio remitiendo a las fechas de la firma de la cesión y de la carta documento. Estos testimonios debidamente analizados y no atomizados como lo hiciera la Sra. Juez a quo, expresa, llevan a la conclusión de que la Sra. A. se encontraba plenamente lúcida al momento del otorgamiento del acto, que estuvo debidamente asesorada por la Dra. L. y que sabía perfectamente cuál había sido el acto jurídico realizado –cesión de derechos-. Menciona que algunos testigos valorados por la Sra. Juez a quo debían ser desechados. Cita el testimonio del Sr. B., quien se encontraba comprendido en las generales de la ley toda vez que contestó la razón de sus dichos que declaró “para ayudar”. Cita nuevamente doctrina referida al elemento subjetivo de la lesión, a la cual remito. Alude a que la Sra. Juez a quo hace referencia a que su parte refirió que la cesión de derechos se firmó en la escribanía pero que del testimonio de la testigo I. surgiría algo distinto, señalando que la imposibilidad de subir escaleras y que la escribana concurriera al vehículo donde se encontraba la Sra. A. no es óbice para considerar que el suscripto faltó a la verdad. La explicación dada por la testigo justifica plenamente tal conducta, como la Sra. A. no podía subir las escaleras gentilmente se ofreció a concurrir a donde ella estaba a fin de simplificar el trámite. Esto no implica que efectivamente no se haya concurrido a la escribanía sino que por cuestiones particulares la actora firmó en las proximidades pero frente a la notario. Refiere a que tal como lo explicó la testigo I., la actora fue explicada de los alcances del instrumento que suscribía. Termina diciendo que, a todo evento, y para el supuesto de que se pudiera pensar que ha existido una desproporción en las prestaciones de las partes en virtud de la cesión de derechos, la suscripción y cumplimiento del convenio, convalidó cualquier tipo de nulidad relativa de la misma por lesión, dado que los beneficios obtenidos por la Sra. A. por tal convenio equilibraron –afirma- las prestaciones sinalagmáticas. Concluye que, en virtud de todo lo que expusiera, no existió vicio alguno y, por consiguiente, solicita que se revoque el fallo apelado para rechazar la demanda dirigida en su contra. ----------

----La parte actora al responder los agravios planteados por el recurrente expresa que la misma resulta confusa y reitera en casi toda su extensión las pretensiones de la demandada que no fueron acogidas por la Sra. Juez a quo. Señala que los agravios se

limitan a demostrar el descontento con la misma, transcribe párrafos de la sentencia pero no realiza una crítica razonada ni da fundamentos en derecho que permitan conmover el pronunciamiento atacado. Advierte que se limitará a la contestación de lo que es realmente motivo de agravio dejando de lado las otras manifestaciones que no tienen entidad como tales. Se refiere a la impugnación relativa a la que, según la demandada, quedó erróneamente trabada la litis al no ser parte de la misma la escribana C. I. C., señalando que en este momento es totalmente extemporáneo tal planteo. Advierte que el hecho de que la juzgadora se refiera a que el demandado no logró probar ninguna de sus afirmaciones en cuanto a que la desproporción patrimonial no era tal, ya que por la cesión de derechos había pagado $ 50.000 y convinieron el saldo restante de $ 130.000, el que sería abonado en 130 cuotas mensuales de $ 1.000, se equivoca el demandado al confundir que, por un lado, lo que realmente debía probar y probó la parte actora, esto es, el vicio de lesión; y lo que debía probar y no probó A., que no se había producido tal lesión. Pretende la demandada, dice, que el contrato de comodato gratuito y vitalicio y la cesión de derechos efectuada por su madre hoy fallecida se correspondían con un mismo acto y con un único objeto afirmando que como bien lo indicara la juzgadora de grado, se tratan de actos separados ya que la escritura pública suscripta el 23 de julio de 2007 habla de una suma de dinero recibida con anterioridad de $ 50.000, siendo ese el único valor de transmisión pretendiendo el demandado que el convenio y contrato de comodato gratuito y vitalicio suscripto con firma certificada y con posterioridad, tenga validez como acto complementario e integrativo del valor de transmisión. Repite que se trata de dos actos distintos y aunque se supusiera que tuvieran relación entre sí, añade, en cualquier caso los vicios que padecieron ambos contratos nunca fueron convalidados ya que se pretende mediante la figura de un pago en cuota (130) fijas sin ningún tipo de interés, ni actualización, en un país como el nuestro en donde no sólo la inflación está presente, sino que en cualquier deuda de dinero que se paga en cuotas lleva siempre un interés como compensación por el simple transcurso del tiempo. Señala que 130 cuotas representan 10 años y 10 meses, teniendo en cuenta la edad de su madre al momento de realizar el acto era muy poco probable que ella viviera ese tiempo para poder percibir el dinero (tenía 85 años al momento de la firma de la cesión) confirmándose lamentablemente en la realidad tal señalamiento dado que falleció antes del dictado de la sentencia. Indica que se equivoca el demandado al valorar la dimensión de su prestación comparándola con la tasación efectuada por la inmobiliaria de A. R., que fuera aportada por él mismo, y la resolución de la Sra. Juez a quo en cuanto al precio vil, dado que realiza una suma simple comparando el precio acordado y el precio de tasación para concluir que se pagó la propiedad al precio de mercado. Advierte que en coincidencia absoluta con el razonamiento seguido por la sentenciante, no se probó que se hubiera abonado la suma de $ 50.000 y con respecto a los $ 130.000 su pago es a largo plazo, por lo que quedó acreditado que existió el requisito de la desproporción

económica. Con relación al agravio vinculado al elemento subjetivo, pretende el demandado que la declaración de inhabilidad es de fecha posterior al acto de la cesión y que los efectos de la declaración de inhabilitación no se retrotraen al tiempo de la celebración del acto. Afirma que nada más errado, dado que la juzgadora aclaró y ponderó –expone- este elemento subjetivo teniendo a la vista el expediente que individualiza iniciado a tres meses de la celebración del acto que se impugna, indicando que en dichas actuaciones surgen sendos dictámenes médicos que dan cuenta que la Sra. A. presenta deterioro psíco-orgánico de origen senil y que la afección que padece reúne las características encuadradas en el art. 152 bis del Código Civil. Explica que la Sra. Juez a quo hizo hincapié y explicó con claridad en qué consiste la necesidad, ligereza e inexperiencia en el caso, haciendo un relato de los actos simples que pudo comprender su madre y los actos complejos relativos a los aspectos económicos de la tierra como negocio lucrativo que no entendía y que al momento de celebrarse el acto se encuadraba en el concepto de ligereza e inexperiencia concluyendo correctamente, entiende, en que el acto que realizó su madre lo realizó con falta de discernimiento. Agrega que el hecho de que la escribanía concurriera al lugar donde se encontraba su madre y le informara de los alcances del instrumento que suscribía no quiere decir que literalmente ni expresamente ella haya entendido y comprendido el acto que realmente estaba efectuando. Termina diciendo que por todo ello la sentencia es conforme a derecho y que la Sra. Juez a quo ha analizado en forma detallada las pruebas arrimadas dictando una sentencia justa, por lo cual solicita que sea confirmada en todas sus partes. ----------

----II.- En los límites determinados por los agravios que fueran formulados por la parte demandada recurrente y que han sido reseñados; como asimismo, atendiendo a lo expresado por la parte actora al responder a su traslado, ingresaré a su tratamiento desechando desde el comienzo del análisis que sea factible pregonar válidamente la falta de la debida integración de la litis con la escribana que interviniera en el acto jurídico que fuera denunciado en demanda como afectado por el vicio de lesión, y que, luego, fue declarado nulo en el fallo que es apelado, en el entendimiento que se debiera haber conformado con la mencionada notaria un litisconsorcio necesario pasivo en esta litis. ----------

----Es pertinente recordar que existirá litisconsorcio necesario cuando la eficacia de la sentencia se encuentra subordinada a la circunstancia de que la pretensión procesal sea propuesta por varias personas o frente a varias personas, o simultáneamente, por y frente a varias personas. ----------

----Esto es, cuando sobre la base de una sola pretensión –como sucede en la especie, donde se planteara la nulidad del acto jurídico cesión de derechos posesorios sobre un inmueble- en relación a la cual existen varios sujetos involucrados, y toda vez que se verían afectados directamente por la decisión que se adopte, deberán necesariamente ser demandados todos los que hubieran intervenido en él. En tal supuesto, ciertamente

que nos encontramos ante una relación jurídico procesal que deviene imprescindible que se evalúe si se encuentra bien constituida antes de emitir una decisión en ella. ------

----Dicho de otro modo, cuando la acción tiende al cambio de una relación o estado jurídico –en el caso invalidar un acto jurídico-, “uno” no puede proponerse sino frente a todos los partícipes de esa relación o estado, porque lo que existe como una unidad compuesta de varios no puede cesar de existir como unidad sino respecto de todos. De lo contrario, la sentencia que podría llegar a dictarse sería inútil o inocua, *inutilier datur*, desde que no podría modificar la relación jurídica creada para algunos y para otros no. Siendo así, la falta de intervención de todos los interesados trae aparejada la inadmisibilidad de la acción por carencia de cualidad, que así no haría cosa juzgada.----

----Es decir, como principio de carácter general, puede entenderse que existe litisconsorcio necesario cuando se halla en tela de juicio una relación o estado jurídico que es común e indivisible con respecto a una pluralidad de sujetos, de modo que su modificación, constitución o extinción no tolera un tratamiento procesal por separado y sólo puede lograrse a través de un pronunciamiento único para todos los litigantes. ------

----Del mismo modo, repito, ello lo impone la existencia de una relación jurídica material única, común e indivisible que atinge y enlaza a varios sujetos, todos ellos emplazados como partícipes incanjeables en el desenlace y la suerte del litigio que se dirimirá en una única sentencia. Es decir, la propia situación jurídica que se pretende nula –objeto de la pretensión actoral- y, por la necesidad de asegurar en la sentencia un resultado útil, la figura litisconsorcial también se impone como un resorte idóneo para evitar una decisión que, en lo que se refiere a sus efectos, resultare estéril. Es decir, en la pretensión actoral deducida –nulidad del acto jurídico “cesión de derechos posesorios”- la integración de la litis se perfilaba desde el comienzo de esta litis como una exigencia indispensable para asegurar una sentencia jurídicamente valiosa, objetivo de la labor jurisdiccional eficaz, tanto como la observancia de la garantía del debido proceso en relación a todos los legitimados sustanciales. ----------

----Es decir, más que en razones de mera oportunidad o conveniencia, la debida integración de la litis no es disponible ni por las partes ni por el propio juzgador, por cuanto reposa en motivos de seguridad y prestigio de la propia actividad jurisdiccional, en tanto debe vigilarse que sus decisiones sean útiles, en tanto eficaces respecto de todos los sujetos involucrados en el conflicto que se dirime, lo cual no ha sucedido en el particular caso bajo examen. ----------

----Es más, *prima facie* postulo que tal pretensión de nulidad del negocio jurídico habido entre las partes en litigio, con la intervención de la escribana fedataria que instrumentó el mismo en escritura pública, requería la intervención como parte de la notaria que participara en el trámite de su concertación y posterior instrumentación en ejercicio de su función fedataria delegada por el Estado –mediante la asignación de la matrícula respectiva que la habilita, en el ámbito territorial respectivo, a otorgar fe pública a los actos cumplidos con su intervención-, pues en principio no corresponde declarar que el

instrumento que autorizara es nulo (con las consiguientes eventuales responsabilidades que se le pudieren querer endilgar a la fedataria), sin haberle dado la debida oportunidad de exponer su defensa y ofrecer su prueba.----------

----Así, entonces, en principio era impuesto y conveniente que en el caso de marras se conformara un litisconsorcio pasivo necesario, ligado forzosamente a la índole indivisible del acto jurídico que se pretendiera -con buen éxito- que sea declarado nulo por vicio de lesión y merced a la consiguiente indivisibilidad de la invalidación derivada de tal declaración de nulidad de dicho acto, pues el instrumento no puede declararse falso o nulo en las relaciones entre las partes y seguir siendo auténtico y válido respecto del notario autorizante (Conf. CNCiv., sala D, 28/07/1977, L.L., 1978-A, 115; CNCiv., sala A, 26/12/88, L.L. 1989-C, 546CNAT, Sala I, 28/3/05, Lexis, n° 1/402863; id., CNCiv, Sala F, 16/12/97, L.L. 1998-E-556; ídem, CNCiv., Sala A, 6/5/97, L.L. 1997-D-299; CNCiv., sala H, 14/7/2000, L.L. 2000-E, 613; ídem, en esta tesitura, mi voto en S.D.C., Sala B, N° 07/2011 y S.D.L., N° 19/2012, CAT). ----------

----En tal sentido es de observar que tal circunstancia aconteció en la especie. Lo asevero así atenido al modo en que se precisara el objeto de la demanda, en cuanto no abrigo duda alguna que lo realmente pretendido por la parte actora consistió en que fuera declarada *"…la nulidad del acto jurídico por el cual he realizado la escritura pública –actuación Notarial Nro. 159 por ante la ESCRIBANA PÚBLICA C. I. C.- CESIÓN DE DERECHOS POSESORIOS sobre el inmueble identificado como LOTE # de la CHACRA *** del ejido de Gaiman, Departamento Gaiman, Provincia del Chubut…"* (Sic)(Vide: escrito de demanda, punto II –fs. 14-), aún cuando ciñendo tal pretensión únicamente respecto de su co-contratante único demandado, Sr. M. A..----------

----No se soslaya de manera alguna que se añadió al describir el objeto de la demanda, aún cuando sólo a título de un mero parecer o entendimiento, que debía integrarse al proceso a la escribana C. I. C., dejándose en blanco el espacio correspondiente a la dirección del domicilio de la misma (Vide: escrito de demanda, punto II, fs. 14 vta.). Advierto y recalco, que lejos se estuvo con la manifestación de ese mero parecer o entendimiento, de dirigir concreta y puntualmente la pretensión de nulidad del acto jurídico denunciado por el vicio de la lesión subjetiva en contra de la mencionada notaria de suerte tal que pudiera ejercer ésta su derecho a ser oída y vedando, además, que se diera intervención al Colegio de Escribanos para que adopte y aconseje las medidas que considere oportunas en los términos impuestos por el art. 44 de la Ley Orgánica Notarial de la Provincia del Chubut (Ley III N° 25 –antes ley 5.055-). ----------

----Y, hete aquí que la Sra. Juez actuante en ese inicial tramo del presente proceso omitió soberanamente referirse siquiera a tal sugerencia, parecer o entendimiento expresado por la parte demandante que, al menos merecía que lo advirtiera y evaluara a efectos de integrar de oficio la litis (vide: providencia de fs. 26 vta./27).----------

----Sabido es al respecto que el objeto del proceso es el bien corporal o incorporal que se reclama. Y, en la especie, se tradujo como "causa de pedir" el hecho categorizado

jurídicamente como el vicio de lesión objetiva-subjetiva que se postulara en demanda como la concreta razón invalidante del acto jurídico que se pretendiera que sea declarado nulo, la cual se invocó como fundamento de la pretensión, esto es, el fundamento inmediato del derecho que se ejerce. Lo dicho no se ve alterado de manera alguna con la circunstancia de que se expresara, al responder la parte actora el traslado de la documental adjunta con la contestación de la demanda, que tal pretendida nulidad abarcaba al comodato gratuito y vitalicio y la cesión de derechos posesorios, arguyendo que ello era así por la vinculación existente entre tales actos comprensivos de un mismo y único negocio jurídico implicado (Vide: escrito de fs. 74/75); ni tampoco por los hechos nuevos denunciados y la co-respectiva contestación (Vide: escrito de fs. 102/106 y fs. 158/159 vta.). ----------

----Y, en tal dirección en una primera visión de la situación planteada en autos se presentaría la siguiente conclusión que paso a reiterar, consistente en que al omitirse la integración necesaria derivada de la existencia de un estado o acto jurídico único e indivisible que, de mudarse, lo sería con respecto de todos los involucrados, se propiciaría que se arribe a una sentencia inútil, inocua o de ejecución imposible (Conf.: Palacio, Lino E., en “Derecho Procesal Civil”, Ed. LexisNexis, 7ª reimpresión, ed. año 2004, T. III, págs. 207 y sgtes, punto III, n° 256; Falcón, Enrique en “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Anotado. Concordado. Comentado”, Ed. LexisNexis, T. I, pág. 796; ver también: Ravelli, Carlos H, “Acerca del litisconsorcio necesario”, en L.L. 155-277; id., Fassi, Santiago C., “Litisconsorcio necesario”, en L.L. 1976-B, 111; id., Parra Quijano, Jairo en “La intervención de terceros en el proceso civil”, Ed. Depalma, ed. año 1986, pág. 38 y sgtes.; Falcón, Enrique M., en “Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial”, Ed. Rubinzal Culzoni, ed. año 2006, T. I, págs. 329 y sgtes, n° 9). ----

----Ahora bien, sin embargo, en el particular supuesto planteado en este proceso no puede dejarse de considerar una aspecto extremadamente relevante, cual es, si la presencia y participación de la notaria en el presente pleito hubiera podido variar el resultado del mismo, en el sentido que se expresa en la sentencia definitiva dictada por la Sra. Juez a quo. Y, a la par, de manera dirimente, si el vicio alegado como fundamento de la pretensión nulificante implicaba imputar alguna falta de los deberes y obligaciones atribuibles a la profesional de derecho en ejercicio de una función pública que interviniera como fedataria del acto jurídico que escriturara –cesión de derechos posesorios- (fs. 54/55) y cuyas firmas autenticara –convenio y contrato de comodato gratuito y vitalicio- (fs. 47/48). ----------

----Y, ello habida cuenta que así lo entendió la Sra. Juez de la anterior instancia en providencia simple obrante a fs. 164, por la cual desestimó la integración de la litis, que ya sí fuera concretamente solicitada por la parte actora por escrito de fs. 163.----------

----Es que, ante la disyuntiva que se presenta por tal circunstancia, que eventualmente derivaría en la nulificación del pronunciamiento definitivo aquí impugnado por haberse omitido integrar la litis con la notaria partícipe en la instrumentación del o los actos

jurídicos bajo cuestión, en tanto que declara la nulidad del negocio jurídico cesión de derechos posesorios –y, eventualmente, también el comodato gratuito vitalicio anexo al mismo, conforme surge de sus primeras dos cláusulas-, por considerarse acreditados los presupuestos objetivos y subjetivos de la lesión subjetiva que fuera denunciada en demanda como causa de pedir, resulta imperioso ponderar detenidamente cuál hubiera sido (en abstracto) su eventual posicionamiento ante lo pretendido y los efectos que pudieran irrogar a su respecto el resultado arribado en la anterior instancia. Esto es evaluar, aún cuando proyectándolo meramente en abstracto, si la sentencia emitida *“prima facie”* podría perjudicar a la notaria partícipe del negocio jurídico cuya nulidad se pide y a quien se omitiera adrede integrarla al proceso. Si de tal análisis se concluyera que tal decisión no generaría consecuencia alguna sobre su intervención profesional como fedataria pública, no variando en nada por ello que se la hubiera citado a la notaria para ser oída en el presente pleito –al menos con relación a la actora en autos-, no resultará menester invalidar el pronunciamiento, máxime cuando ello lo sería de oficio a tenor del modo en que lo ha dejado planteado el recurrente en su expresión de agravios, aclarando que su señalamiento no es el eje dirimente de su impugnación.------

----Es que, no es dable soslayar que la nulificación derivada de la omisión de integrar la litis no solo es muy gravosa por el hecho de que produciría la consecuente y justificada desazón en quien había obtenido, quizás con toda justicia, el reconocimiento del derecho cuyo resguardo pretendiera; sino también, asimismo, la consiguiente sensación de pérdida de tiempo y esfuerzos personales y pecuniarios que a la postre resultarían inútiles. Sino también, principalmente, debe ser justipreciado con sumo detenimiento que la necesidad que da pie a la integración litisconsorcial no se torne en un valor procesal absoluto atenido exclusivamente a entronizar meras formas por sobre la sustancia de los derechos en juego. Y para ello, debe merituarse la índole de los derechos sustanciales que informan la pretensión que originara el pleito y el marco normativo que regía la actuación de todos los partícipes. Por otra parte, tampoco puede declinarse observar y advertir que la escribana autorizante, cuya citación a integrar la litis se omitiera, no solo tuvo conocimiento del presente proceso, pudiendo concurrir a intervenir en el mismo voluntariamente como tercera legitimada si consideraba que la sentencia a dictarse -de estimar favorablemente la demanda- podría afectarla, sino que además concurrió al mismo como testigo prestando declaración en tal calidad (ver: fs. 323 y vta.)(Conf.: Colombo, Carlos J., en “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Anotado y comentado”, Ed. Abeledo Perrot, ed. año 1969, T. I, pág. 514). -------

----En tal sentido observo que las obligaciones esenciales del escribano básicamente son las enunciadas por los arts. 16, 18, 22 y 67 de la Ley Orgánica Notarial de la provincia (Ley III N° 25), las que pueden ser resumidas en las siguientes, a saber: asesorar a las partes partícipes del acto que se les requiera y autorice (incs. “a” y “b” del art. 16); custodiar y conservar los instrumentos autorizados con su intervención (inc. “d” del art. 16), dar fe de conocimiento (Art. 18 de la L.O.N. en concordancia con los Arts.

1001 y 1002 del Código Civil), cumplir con las registraciones pertinentes con sujeción a las normas vigentes y expedir copias de las mismas (incs. “d” y “e” del art. 16; y, arts. 18; 22; 67 y concordantes de la citada L.O.N.), mantener secreto profesional (inc. “f” del art. 16) y responder por los hechos de su adscripto (inc. “d” del art. 22). Pues, como primer punto o aspecto que se debe destacar es que en tal contexto obligacional atribuible a la notario interviniente en el negocio jurídico nulificado en la sentencia de primer grado, ninguna de tales obligaciones fue denunciada –ni fue sugerido siquiera- como incumplida por la parte actora en autos.----------

----Advierto también, desde otra óptica de la misma cuestión, que la Ley Orgánica Notarial que rige en la provincia del Chubut (Ley III N° 25) no prevé como obligación a cargo del escribano que es requerido a intervenir e instrumentar en escritura pública un acto jurídico, a que deba realizar un juicio sobre la capacidad de los otorgantes del mismo. Por lo demás, tengo para mí, que tal calificación tampoco resulta del art. 1001 del Código Civil, que solo exige que se exprese si las partes son mayores de edad; lo cual, además, tampoco implica por sí solo, necesariamente que aquellas sean capaces de hecho (conf. art. 54, inc. 3º y 140 y s.s. del Código Civil) (Ver: Cazeaux Pedro N.; Trigo Represas, Félix A., en “Derecho de las obligaciones”, Ed. La Ley, 4ª ed, año 2010, T. V, pág. 659, n° 2931; id., López Mesa, Marcelo; Trigo Represas, Félix A., en “Responsabilidad Civil de los profesionales”, Ed. LexisNexis, ed. año 2005, pág. 304, n° 9.b.2.c).----------

----Así entonces, si por un lado se pondera que el notario es el profesional del derecho investido por el Estado para el ejercicio de la función pública notarial, su responsabilidad será aquella en la que incurra por incumplimiento de las obligaciones que le impone el ejercicio de esa función. De manera que podría haber responsabilidad civil, e inclusive, eventualmente disciplinaria, atribuible a la escribana interviniente en el acto jurídico declarado nulo en la sentencia apelada solo si se le hubiere imputado, aunque sea indirectamente, haber incumplido con obligaciones que sean propias de su función notarial y que tengan origen contractual o legal por acción u omisión, culposa o dolosa, productora de un daño que le sea imputable según las reglas de la causalidad. No ocurrido ello, solo en principio cabe concluir que su intervención en el presente proceso hubiera resultado ociosa desde que ninguna falta se le imputó y atento que su participación en tal calidad de fedatario público no es ni tiene finalidad protectora de los intereses de terceros.----------

----Y tal dirección cabe recordar que si el escribano no es parte otorgante del negocio jurídico, sino que solo autoriza el mismo, no resultaría indispensable que deba tomar parte en el proceso donde se articule la nulidad del acto, salvo que mediara un interés jurídico esencial que pudiera verse afectado si no participa, como por ejemplo, si en vez de la nulidad se hubiera redargüido de falsedad la escritura pública N° 159 por la que se instrumentó la cesión de derechos posesorios de marras (vide: copia simple certificada obrante a fs. 54/55). Insisto, aquí se pretende la declaración de nulidad del acto más no

su falsedad tal como apropiadamente lo especificara y distinguiera la Sra. Juez de la anterior instancia. En definitiva, ninguna falta se le imputa a la notaria. ----------

----Y, en este orden de ideas, corresponde señalar entonces que la citación al proceso de la escribana, titular del registro N° 3, Dra. C. I. C. efectivamente tal como se lo estimara en la anterior instancia por providencia simple que fuera consentida (fs. 164), no se presentó en la especie como “incanjeable” o indispensable, por cuanto la nulidad pretendida por la parte actora no se fundó en causas atinentes a su trabajo profesional, merced a que en la hipótesis en la cual se fundara el planteo actoral –lesión subjetiva de la cedente M. d. l. Á. A. como vicio del negocio jurídico- no podría verse comprometida su responsabilidad como escribana, cuestión que se erige en esencial a la hora de determinar si es necesaria o no su intervención en el proceso.----------

----Por lo pronto, cabe efectuar la siguiente distinción entre nulidades que afectan el acto instrumental y las que involucran solamente el negocio instrumentado. En el primer supuesto, como al notario corresponde redactar la escritura pública sin ningún tipo de vicio formal y asume al respecto una obligación de resultado, cualquier nulidad que afecte formalmente al instrumento autorizado comprometerá su responsabilidad, tornándose necesaria su actuación en el proceso, sea la nulidad manifiesta o no manifiesta, es decir, sea el acto nulo o anulable. En cambio, cuando la nulidad afecta al acto instrumentado, como ocurre en el caso aquí juzgado, no necesariamente corresponde traer al proceso a la escribana autorizante del mismo. La intervención solo hubiera sido imperativa cuando se le atribuyera a la notaria que debiera saber del vicio por el cual se postula la nulidad –lesión subjetiva- en una suerte de connivencia omisiva con quien -se afirma- se aprovechara explotando la necesidad, ligereza o inexperiencia de la otra parte para obtener una ventaja patrimonial desmedida, desproporcionada o inequivalente con su prestación; o bien, cuando constatare en la causa derechamente que sabía de ello. Y, sería innecesaria en los demás casos. ----------

----De tal manera se resolvió, por caso, en un fallo reciente relativo al planteo de nulidad de un acto jurídico basado en la omisión de cumplir con el recaudo del asentimiento conyugal aduciéndose una simulación sin alegarse vicios formales de la escritura ni habiéndose imputado falta alguna al notario interviniente (Conf. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, Minas, de Paz y Tributario de San Rafael Mendoza, del 31/05/2013, L.L. Gran Cuyo, 2013 –septiembre-, 910; ver también: Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Bahía Blanca, Sala II, fallo del 03/07/2008, L.L.B.A., septiembre de 2008, pág. 869; id., Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Mendoza, fallo del 27/12/2007, L.L. Gran Cuyo, marzo de 2008, pág. 140). ----------

----En consecuencia, propiciaré al acuerdo que, de modo específico para este particular supuesto que fuera planteado en estos autos, el que acentúo, no resulta trasladable a otros -aún cuando pudieran revestir analogía con el supuesto bajo análisis-, toda vez que siempre resultará superador del criterio que se viene exponiendo que se dé la debida oportunidad de esgrimir el planteo que considere apropiado a su derecho al

partícipe del acto cuya nulidad se pretende, se tenga por exencionada de la necesaria integración litisconsorcial pasiva que fuera omitida en esta litis. Así lo dejo propuesto al acuerdo.----------

----En este marco del examen que se viene realizando, corresponde igualmente destacar respecto del otro cedente, Sr. J. R. R. A., quien tampoco había concurrido originariamente al proceso, y que habiéndose denunciado su fallecimiento por escrito obrante a fs. 384, propició que se dictara la providencia simple glosada a fs. 395 por la cual se cita a los herederos del mismo para que se presenten a estar a derecho en juicio bajo apercibimiento de designarles un defensor oficial. Denunciada que fue como única heredera, la Sra. M. E. R. y siendo citada para que tome la intervención que le pudiere corresponder en estos actuados (fs. 397), ésta se presentó manifestando que desistía del derecho que le corresponde en la presente causa y renunciando a promover toda otra acción con el mismo objeto y causa (Vide: escrito obrante a fs. 407), teniéndosela por desistida del derecho que le atañe y por renunciado a promover toda acción (fs. 408). ----------

----En consecuencia, corresponde tener por satisfecha la integración de la litis con su necesaria intervención, la que fuera provocada y efectivizada tal como se viene de detallar.--Establecido todo lo cual ingresaré, ahora sí, al tratamiento del concreto y puntual agravio formulado por el demandado recurrente basado principalmente en poner bajo cuestión lo que postula como una errada apreciación probatoria de la juzgadora de la anterior instancia (Conf.: escrito de expresión de agravios, punto II –fs. 455/456 vta.-). ----------

----Es pertinente observar que la juzgadora a quo desarrolló, antes de adentrarse en el específico análisis que efectuara para el particular caso bajo examen, un completo y acabado desarrollo del elemento objetivo y de los elementos subjetivos que deben concurrir para dar contenido y posible andamiento a la pretensión nulificante del negocio jurídico basada en el vicio de lesión objetiva-subjetiva.----------

----Y, desde ahora, aclaro y preciso que aludo al negocio jurídico y no a los contratos de cesión de derechos posesorios, por un lado, y al convenio y contrato de comodato gratuito y vitalicio, por el otro, por cuanto tengo para mí que, allende de las explicaciones y razones dadas por la escribana interviniente en ellos, las que fueran vertidas al prestar declaración testimonial, resulta indudable su íntima vinculación y/o conexión –además de ser esta ligazón explícitamente indicada en el segundo de los mencionados-, para, de allí, dejar establecido desde ahora que, ambos actos jurídicos instrumentados por separado, entre las partes y el mismo día (23 de julio del 2007), integraron un mismo y único negocio jurídico contractual.----------

----Así pues, del análisis del precepto normado en el art. 954 párrafo segundo del Código Civil, se extraen tres elementos que concurren a concebir el instituto de la lesión objetiva-subjetiva. 1) grave desproporción, no justificada, entre las prestaciones que se deben las partes; 2) estado deficitario del lesionado, que deberá encontrarse en

situación de necesidad, ligereza o inexperiencia; 3) explotación de algunos de esos estados subjetivos del dicente lesionado por la parte que obtiene una ventaja excesiva y sin justificación (Conf. Bueres-Highton, en “Código Civil. Análisis doctrinario y judicial”, Ed. Hammurabi, año, T. 2-B, págs. 604/605; Conf. CNCiv., sala D, 04/08/1986, “Adyco S.A. c. Mizrahi, Aldo R.”, L.L., 1987-A, 621). ----------

----En relación al elemento objetivo “grave desproporción, no justificada, entre las prestaciones” la Sra. Juez a quo expresó, luego de transcribir las partes que estimara pertinentes tanto de la escritura de cesión de derechos como del contrato de comodato, y de aludir a lo declarado como testigo por la escribana interviniente, que el demandado no logró probar que la desproporción no era tal. ----------

----Para concluir de tal modo, tuvo como única contraprestación a cargo del cesionario aquí demandado el pago de la suma de $ 50.000, y comparándola con la tasación adjunta por el propio demandado (u$s 60.000), computada al valor del dólar U.S.A. al 23/07/2007 (cotización u$s 1 = $ 3,086 –compra-; y, $ 3,126 –venta-), concluyó teniendo por acreditado el requisito de la desproporción económica a partir de considerar que tal monto era inferior al que hubiera correspondido pagar (Ver: considerando de fs. 434/435 y vta.).----------

----En esta porción le asistiría la razón al demandado impugnante en cuanto que se avizora algún extravío en la senda originariamente abierta en el desarrollo argumental que fuera expuesto por la juzgadora de grado, por cuanto encuentro que incurrió en cierta contradicción o quizás más apropiadamente dicho, ambigüedad, al indicar primero que la carga de probar dicho elemento objetivo estaba a cargo de quien lo invocaba para de inmediato y, sin expresar razón alguna que lo explique y justifique, pasar a alterar tal atribución del *onus probandi*, para terminar por considerar insatisfecha dicha carga de probar que le asigna al demandado, consistente en demostrar que no hubo tal desproporción de las prestaciones respecto de la dicente víctima de lesión subjetiva.----------

----Asimismo, ya he dicho “supra” que no corresponde disociar los actos jurídicos implicados en el único e indivisible negocio jurídico al que adscriben explícitamente ambos, cual es la cesión de los derechos de ocupación y posesorios, incluyendo mejoras e instalaciones y demás accesorios, y las acciones que correspondan al inmueble individualizado como Lote # de la Chacra ### del ejido de Gaiman, Departamento Gaiman, Provincia del Chubut. Es que, entiendo que cualquier otra interpretación resulta en verdad extremadamente forzada y cuanto menos resulta artificiosa y ajena a lo que razonablemente puede ser comprendido que fue la intención o lo querido por las partes al tiempo de concertar el negocio jurídico bajo cuestión. Ello así, si se atiende a que en el denominado “Convenio y contrato de comodato gratuito y vitalicio” (sic), explícitamente se indica en su cláusula segunda, luego de aludir también en la cláusula anterior a la escritura de cesión de los derechos de ocupación y posesorios ya aludido, lo siguiente: *“Que en compensación por la referida cesión el*

señor A. se obliga a abonar…" (sic). ----------

----El término "compensar" utilizado por las partes que suscribieran el mentado contrato de comodato, allende de lo explicado por la escribana que participara en la ocasión al responder a la 3ª pregunta que se le formulara (vide: acta de fs. 244), cabe interpretarlo como enunciativo del contenido de la prestación a cargo del cesionario, en el marco de un único negocio jurídico instrumentado en dos tramos por documentos separados y distintos en algunas de sus convenciones. Ello siguiendo, si se quiere, el sentido vulgar que podría reconocerse a tal palabra, el cual se asimila a la 3ª acepción del significado dado por el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española 3.f. *Der*. *"Modo de extinguir obligaciones vencidas, dinerarias o de cosas fungibles, entre personas que son recíprocamente acreedores y deudores. Consiste en dar por pagada la deuda de cada uno por la cantidad concurrente"* (Sic)(www.rae.es). ----------

----Esta significación buenamente entendida es la que, estimo, prudentemente interpretada surgiría del término literal "compensación" que equívocamente utilizaran los contratantes para indicar la obligación dineraria a la cual se sometía el cesionario aquí demandado –vinculada explícitamente a la cesión de la que fuera beneficiario-, y es aquella que considero que es la que se impone adoptar en la especie sin mayores reservas, por cuanto no solo resulta ser la más razonable en el contexto negocial habido entre las partes, sino también por cuanto desde una perspectiva primaria, que indica que debe preferirse el significado contextual –abarcativo de todo el negocio jurídico al que refieren éstas-, es el que las mismas partes pudieron o quisieron atribuir a las palabras al manifestar su voluntad negocial en el texto escrito por quienes suscribieran el contrato, antes que el significado técnico jurídico que éstas pudieran tener en sentido diverso o disociado de las circunstancias fácticas habida entre ellas (Conf. art. 1098 del Código Civil). Por otro lado, seguir preferentemente este criterio hermenéutico responde al principio de *favor negotii,* que enuncia que al interpretar las palabras usadas al celebrar un contrato debe preferirse aquel sentido que dé más eficacia a la estipulación. ----------

----O dicho de otro modo, si cuando una cláusula es susceptible de dos sentidos, se debe más bien entenderla conforme al que ha podido tener efecto, y no según aquel sentido que daría por resultado no ser posible estipulación alguna. Es que resulta evidente para mí que, a partir de tales pautas indicadas y con los elementos fácticos aportados por las partes de esta litis –en la medida que nada se podía compensar entre ellas-, no es la significación técnica jurídica del término "compensación" la que utilizaran (conf. arts. 818/831 del Código Civil). Ello habida cuenta que entre dichos contratantes de la cesión de derechos posesorios, a la cual vinculan el compromiso de pago de la suma de $ 130.000, la intención manifiesta que surge expresada en el mentado "Convenio y contrato de comodato gratuito y vitalicio" fue la de "complementar" o bien "integrar" el monto del precio que originariamente fuera asumido por el Sr. A. como contraprestación a su cargo en su calidad de cesionario de la cesión de derechos

posesorios. ----------

----Esto último nos lleva a renovar la ponderación del elemento objetivo de la lesión subjetiva que se denuncia en demanda y que, como ya se estableciera sobradamente, consiste en verificar si se concretó en tal negocio jurídico la notable desproporción de las prestaciones. Y sobre el punto destaco que en puridad resulta baladí aludir a la regla de probar y la atribución respectiva en los términos contemplados en el 2º párrafo del art. 381 del Código del rito, toda vez que las partes incorporaron al proceso todos los elementos necesarios para evaluar tal elemento objetivo. Por un lado se cuenta con los datos que surgen de los documentos por los que se instrumentó el negocio jurídico único al que he referido antes. Y, por el otro se cuenta con la tasación inmobiliaria adjunta con la contestación de la demanda, la cual destaco no fue objeto de cuestionamiento ni observación alguna de lo cual cabe interpretar que están contestes las partes en que dicha tasación corresponde al valor venal en el mercado de dicho inmueble.----------

----Pues bien, si se adopta el tipo de cambio existente al día de la suscripción de dichos documentos (u$s 1 = $ 3,1260 –valor venta de dicha moneda-) se arriba al precio venal histórico de dicho inmueble, es decir, determinado nominalmente a tal fecha, cual es: $ 187.560.----------

----Ahora bien, de dicho importe ya detraída la suma de $ 50.000 -que declaran los contratantes como ya abonado y percibido con anterioridad-, resta como saldo del precio acordado a favor de los cedentes y a cargo del cesionario Sr. A., la suma de $ 137.560. Si se calculara el interés compensatorio –a tasa activa que fija y cobra el Banco del Chubut S.A. para sus operaciones comerciales a 30 días-, el que se debiera calcular sobre dicho saldo de precio desde que dicho importe estuvo indisponible para los cedentes, y hasta la fecha del presente pronunciamiento, se arribaría a un monto nominal de $ 317.571,02. Anoto, para tenerlo presente, que dicha suma, computados los intereses compensatorios respectivos, no contiene el cálculo respectivo a la pública y notoria depreciación monetaria habida durante el período ponderado (10 años y 10 meses), poniendo en la palestra que resulta indudable también que tal inequivalencia de las prestaciones subsiste y se acentúa a la fecha de interposición de la demanda y hasta el presente (Conf. art. 954, 4º apartado del Código Civil).----------

----O, visto desde otra perspectiva, si se computara al valor oficial del tipo de cambio los u$s 60.000 de la tasación del inmueble cuyos derechos posesorios se cedieran al demandado, al día de hoy (07/11/2013 u$s 1 = $ 5,9440 tipo vendedor), equivaldrían a la suma de $ 356.640, a la cual restados los $ 50.000 que se denunciaran como ya percibidos, quedaría un saldo de $ 306.640. Esto es, en ambos posibles cálculos de valores implicados en las prestaciones a cargo de ambas partes se verifica una diferencia nominal equivalente a tres veces menos respecto del importe al que se comprometiera abonar en “compensación” a los cedentes el Sr. A. mediante depósitos mensuales, en 130 cuotas iguales de $ 1.000. ----------

----De lo dicho, entonces, no puedo más que concluir que se constata en la especie la “notable” desproporción de las prestaciones acordadas entres las partes que es configurativa del elemento objetivo que ha de concurrir como plafón fáctico determinante de la posible existencia de una “explotación”, la cual se representa por la ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada e injustificada. Se sigue de ello que la evidente e injustificada inequivalencia se debe dar entre las ventajas patrimoniales y los sacrificios correlativos, vale decir, entre las posiciones patrimoniales de las partes, aun cuando no se produzca entre las prestaciones de las obligaciones. Con esto último quiero significar que puede suceder que las prestaciones resulten equivalentes, consideradas aisladamente tal como lo pregona infructuosamente el recurrente, y que a pesar de ello su ruptura se produzca como consecuencia de lo acordado en aspectos accesorios, como por caso, en la especie se estableció el pago en 130 cuotas fijas de $ 1000, en concepto de saldo del precio integrado al originario pago que se denunciara ya realizado. Es que tal acuerdo de pago en cuotas tienen un relieve económico susceptible de trastocar la equivalencia entre las prestaciones como se verificó precedentemente (Ver: Tobías, José W., “Algunas precisiones acerca del elemento objetivo de la lesión objetiva subjetiva”, en La Ley, 1996-E, 438; id., Stiglitz, Rubén S. y Pizarro, Ramón D., en “Lesión subjetiva. Aspectos sustanciales y procesales”, RCyS, 2010-V, 45). ----------

----Asimismo, y allende de las disputas doctrinales referidas a los adjetivos “notable” desproporción y “evidente” ventaja desproporcionada, considero que en el caso bajo examen ambas se representan acabadamente mediante aquello que es manifiesto, perceptible o que causa extrañeza a simple vista, o bien que resulta considerable por lo chocante, de suerte tal que no puede dudarse de la desproporción que fuera apuntada y corroborada con los cálculos matemáticos simples que se realizaran precedentemente y que dan acabado contenido a la posible existencia de la lesión subjetiva que se denuncia. Y, aún más, sin llegar a considerar siquiera que los cedentes, dada la edad avanzada que a la fecha de suscripción de los actos jurídicos en cuestión tenían, transformaba la prestación que recibirían en cuotas en una mera ficción puesto que resultaba previsible que no alcanzarían a percibir la totalidad del saldo del precio en el extenso tiempo pactado para su pago. ----------

----Y, en tal porción del análisis, ahora sí corresponderá advertir que probado que se tuvo que el precio pactado era vil, y de esa manera el elemento objetivo de la lesión -consistente en una ventaja patrimonial evidentemente o notablemente desproporcionada y sin justificación-, ello es lo que determina la presunción de la explotación o aprovechamiento del demandado, de manera que a partir de lo cual se encontraba a su cargo la demostración de lo contrario (Conf. art. 954, 3er. apartado del Código Civil y art. 381, 2º párrafo del C.P.C.C.). ----------

----Y es aquí donde se ubica apropiadamente la atribución de falta de la debida satisfacción de la carga de probar que se le endilgara al demandado en autos, aunque

quizás de una manera ambigua o equívoca, en el fallo apelado. Esto es, si el valor real del inmueble cuyos derechos posesorios le fueran cedidos, era y es en la actualidad tres veces superior al precio comprometido como contraprestación a su cargo, corresponde tener por configurada la notable desproporción de las prestaciones, haciendo funcionar la presunción legal antedicha, por lo cual incontrastablemente se trasladó al demandado por lesión -ahora recurrente- la carga de probar que no existió de su parte tal explotación –la cual, reitero, se encuentra ya en la especie presumida por la ley- aprovechándose de la inferioridad de la co-contratante (Conf. CNCiv., sala C, 08/10/1981, “Vieites, José E. c/ Llauró, Adrián g.”, con nota de Bustamante Alsina, J. en La Ley online; id., Stiglitz, Rubén S. y Pizarro, Ramón D., en “Lesión subjetiva. Aspectos sustanciales y procesales”, RCyS, 2010-V, 45, en especial el punto n° X; Conf., C. Nac. Civ., sala C, 22/8/2000, L.L. 2001-C, 570; id., C. Nac. Civ., sala F, 12/5/1997, L.L. 1997-E, 293; ídem, C. Civ. y Com. San Martín, sala 2ª, 16/6/2005, Juba sumario B2003240). -

----Sin embargo, que exista desproporción entre las prestaciones, compartiendo el posicionamiento expuesto por la Sra. Juez a quo, a mi juicio, no alcanza *per se* para fundar así el estado de inferioridad de la víctima de lesión aunque, en rigor pueda compartirse primariamente que lo presupone, por cuanto para que pueda haber aprovechamiento supone que concomitantemente concurrió un estado o situación de inferioridad de la víctima para posibilitarlo (necesidad, ligereza o inexperiencia) (Ver: C. Civ. y Com., Santiago del Estero, 2ª nominación, 14/4/1998, L.L. 1999-C, 742; C. Nac. Civ., sala F, 14/5/2003, J.A. 2003-III, 826; C. 1ª Civ. y Com., La Plata, sala 2ª, 23/10/1997, Juba, sumario B152005; C. Nac. Civ., sala H, 22/10/1996, L.L. 1998-B-112).----------

----Es que, tal como lo señala prestigiosa doctrina, extender la presunción legal no sólo a la explotación sino también a la situación deficitaria de la víctima de la invocada lesión, en base al argumento de que la explotación se ejercita sobre ese particular estado en que debe encontrarse el lesionado, aparejaría que con la sola constatación de la notable desproporción de las prestaciones se determinaría la existencia de los otros dos elementos de la figura –los subjetivos-, con lo que el acto jurídico podría ser anulado o reajustado.----------

----Y, tal tesitura implicaría que la lesión subjetiva dejaría de ser tal, para convertirse en otro instituto (lesión objetiva o enorme), vulnerando la autonomía de la voluntad y el principio de la seguridad jurídica cuya clave lo constituye el art. 1197 del Código Civil, que impone el cumplimiento de las convenciones contractuales, en razón de lo cual, en caso de duda, corresponde optar por el cumplimiento del acuerdo “para no destituir el principio de seguridad jurídica en los actos jurídicos” (Conf. C. Nac. Civ., sala B, 15/3/1975, E.D., t. 62-244). ----------

----El instituto de la lesión subjetiva está destinado a conjurar situaciones de verdadero despojo en las que no quedan dudas de que se atenta contra los más elementales principios de equidad, por lo que no puede ser utilizado como medio para liberar a los

contratantes de las consecuencias de un mal negocio o sustraerlos del cumplimiento de imprudentes compromisos (Conf. C. Civ. y Com. Morón, sala I, 28/04/2009, “Castellano, Rubén Sergio y otros c. Narváez, Jorge Luis y otros”, jurisprudencia cit. en “Tratado jurisprudencial y doctrinario. Derecho Civil. Parte General”, dirigido por Santos Cifuentes y Santos E. Cifuentes, Ed. La Ley, ed. año 2009, T. I, pág. 339). ----------

----Ahora bien, hete aquí que ésta fue la postura que correctamente adoptara la juzgadora de la anterior instancia, quien previo a explayarse en relación a la “inferioridad de la víctima”, caracterizando los conceptos de “necesidad”, “ligereza” e “inexperiencia”, ingresó puntualmente al mérito de la prueba relativa a la concurrencia de tal elemento subjetivo en la persona de los cedentes Sra. M. d. l. Á. A. y de su concubino, Sr. J. R. R. A.. ----------

----Y, en tal sentido evaluó que la cedente, Sra. A., tenía al momento de la firma de los documentos que instrumentaron la cesión de sus derechos posesorios sobre el inmueble en cuestión, tenía 85 años, pasando a citar y valorar las constancias obrantes en el expediente donde tramitara la declaración de inhabilitación judicial en los términos contemplados por el art. 152 bis del Código Civil (Expte. N| 246/2007) (en particular los dictámenes médicos obrantes a fs. 16 y 30 de dichas actuaciones, por los que se dictaminara sobre el deterioro psico-orgánico de origen senil que caracterizaba una afección que se encuadran en los preceptos del art. 152 bis del Código Civil). En tal dirección, destacó que el mismo fue iniciado apenas tres meses después de la fecha de suscripción de los documentos con los que se instrumentara el negocio jurídico que finalmente declarara nulo, colocando en la palestra del análisis la cercanía temporal de deficiencias de comprensión que padecía y que era derivada de la senectud que cursaba, como un estado biológico normal e inherente al proceso mismo de su extensa vida, equiparable a la situación de inferioridad que se extrae del concepto de “ligereza” en cuanto ésta enuncia y alcanza a los estados de inferioridad o debilidad mental o de deficiencias físicas y psíquicas, que disminuyen el razonamiento e impiden discernir acabadamente sobre la conveniencia y/o de las consecuencias del acto jurídico que se suscribiera (en tal postura ver: Stiglitz, Rubén S. y Pizarro, Ramón D., en “Lesión subjetiva. Aspectos sustanciales y procesales”, RCyS, 2010-V, 45; en especial, punto IX, apartado b; ver también, Astuena, Norman J., “La lesión como causa de nulidad o reajuste de los actos jurídicos bilaterales”, en E.D., 45-968, n° VII, 2-d). ----------

----Advirtió, con apoyo en doctrina especializada sobre el tópico relativo a los derechos de la ancianidad, que la edad avanzada por sí misma no implica la pérdida de la capacidad pero que, a su vez, ésta debía ser considerada en cada caso en particular, para poder determinar la validez atribuible a sus actos. A tal efecto hizo mérito de los dichos vertidos por la escribana actuante al prestar declaración deteniéndose particularmente en la referencia que hiciera, compartida por el demandado al prestar confesional, en relación al modo en que le debió explicar el contenido y consecuencias del acto que se iba a firmar. A todo ello, desde ahora corresponde agregar que la sola

declaración judicial de inhabilidad en los términos previstos por el art. 152 bis, implica la explícita y concluyente corroboración, de lo inferido por vía de la valoración judicial por la juzgadora de grado.----------

----En este orden de ideas, se ha dicho que el término “ligereza”, en sentido técnico jurídico, comprende el obrar irreflexivo, versátil y/o voluble que obedece a un estado mental de debilidad o de inferioridad mental. Y, agrego de mi propio cuño que resultará indiferente que este sea de carácter patológico o no, tal como acontece y lo apuntara correctamente la Sra. Juez a quo, con apoyo en doctrina especializada, respecto a las personas de avanzada edad quienes ven declinadas sus funciones física y psíquica por el proceso biológico normal e inherente a la propia senectud. Es que independientemente de la anormalidad o normalidad que se le asigne a tal estado de inferioridad en que coloca al sujeto tal disminución de sus funciones físicas y psíquicas, no me cabe la menor duda que tal situación le impide al sujeto desenvolverse de una manera autónoma, en un plano de igualdad con respecto a la otra parte, limitando su capacidad de raciocinio y poniéndolo en una situación de ser aprovechada por otros, con la lamentable consecuencia de otorgar actos perjudiciales para su persona (Ver: Zannoni, Eduardo A., en “Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos”, Ed. Astrea, 1ª reimpresión, año 1996, pág. 328, & 15, letra b).----------

----Asimismo, aludió al otro cedente Sr. R. A., concubino de la Sra. A., apuntando que cursó solo el 1er. grado del nivel primario, apoyándose en el informe social N° 069/2008 del Ministerio de la defensa pública (fs. 1 y 2), para indicar que sus conocimientos rudimentarios se limitaban al manejo de los principios de la economía doméstica (ventas menores y trueque propios de la zona rural), para considerarlo encuadrado en la situación de ligereza e inexperiencia al momento de la celebración de los actos (fs. 436 vta. “in fine”). ----------

----Precisó que la ligereza atribuida a este cedente se vincula con la situación patológica o psicopatológica que lo afectaba como consecuencia de su adicción al alcohol; y, su inexperiencia, a la falta de conocimientos al ser una persona de escasa cultura, para terminar atribuyéndole adolecer al momento de la suscripción de los documentos que instrumentaran el negocio jurídico cuestionado de falta de discernimiento (vide: considerando de fs. 436 vta./437).----------

----Pues bien, en contra de tales sobradas razones que se expusieran para fundar el veredicto puesto bajo cuestión y que he reseñado, el recurrente se ha limitado a reiterar postulaciones ya esgrimidas en presentaciones anteriores, como por caso: señalar que la ancianidad no comporta por sí mismo incapacidad (vide: escrito de expresión de agravios –fs. 457 “in fine”-), las que como se acaba de verificar, fueron ya particularmente tratadas y resueltas por la sentenciante de la anterior instancia con argumentos que en definitiva no merecen un concreto y razonado agravio que los pusiera en verdadera crisis conformando la indispensable materia con la cual ésta alzada pudiera ejercer su facultad revisora. ----------

----En relación a lo que se postula en cuanto a que la declaración de inhabilidad de la Sra. A. data de un año y dos meses posterior a la celebración del acto (23/09/2008) y que por ello, no podría ser utilizada para presumir la debilidad mental que se les asignara a los cedentes, no atiende que de manera alguna fue éste dato el dirimente en el desarrollo argumental en el que motivara la juzgadora su conclusión estimatoria de la pretensión actoral. Claro que la juzgadora del anterior grado citó las evaluaciones y dictámenes médicos llevados a cabo en el trámite del proceso de inhabilitación judicial, los que se encuentran a fs. 16 y 30 del Expte. N° 246/2007 que corre agregado por cuerda, como también lo hiciera respecto del certificado de discapacidad previsto por la Ley 22.431, art. 3º de la ley 24.091 y leyes provinciales 4513; 4509 y 5165, emitido por la Junta de Evaluación de Discapacidad del Hospital “Dr. Adolfo Margara” de Trelew (fs. 11). Y, también, bien aludió al informe social N° 69/08 del Ministerio de la Defensa Pública, adjunto con la demanda y sin que hubiera merecido objeción alguna de su parte, en el que se observa el escaso nivel educativo alcanzado por ambos cedentes que pone en duda que pudieran comprender los aspectos económicos involucrados en el negocio jurídico cuestionado. Todos estos elementos probatorios vienen a corroborar en conjunto con los demás aspectos ponderados la situación de inferioridad que aunque no presumida es inferida lógicamente de la constatación de la concurrencia en el caso del presupuesto objetivo de la lesión –notable desproporción de las prestaciones sin justificación alguna- y que no son susceptibles de ser soslayados de manera alguna, resultando inaudible la queja vertida apontocada exclusivamente en las fechas de las evaluaciones médicas, las cuales solo se restringieron a corroborar el estado de inferioridad ya existente desde mucho antes de ser examinados los cedentes. Ello tanto en lo relativo a su escasa instrucción y/o manejo de conocimientos que les permitiera comprender de un modo íntegro la naturaleza del negocio jurídico que concertaran, como en la disminución de sus funciones físicas y psíquicas derivadas de la ancianidad de la Sra. A. y de la enfermedad –alcoholismo- del Sr. R. A.. ----------

----Por lo demás, el agravio en cuanto se posiciona en sostener que los testimonios fueron fructíferos o que los testimonios debidamente analizados sugiriendo que la Sra. Juez a quo los habría valorado parcialmente, desatiende que los testimonios prestados en el proceso en realidad no merecieron mayor atención en el mérito realizado por la Sra. Juez a quo mediante un desarrollo coherente y exponiendo claramente las razones valorativas con las cuales sustenta su veredicto. ----------

----Apunto que la expresión sana crítica contemplada en el art. 390 del C.P.C.C., es una construcción nominal sustantiva en la cual el adjetivo “sana” califica una cualidad permanente de “crítica”. En las construcciones nominales o grupos sintácticos nominales, el objeto del adjetivo consiste en precisar la significación del sustantivo, pues lo especifica. El adjetivo *sano* con el sustantivo *crítica* significa, según el Diccionario de la Real Academia, edición 1970, 5ª acepción: *“Libre de error y de vicio; principios sanos, doctrina, crítica sana”*. Por su parte, crítica puede tomarse en su

primera acepción como el *“Arte de juzgar la bondad, verdad y belleza de las cosas”*. Y arte es el *“Conjunto de preceptos o reglas necesarios para hacer bien una cosa”*. De estos tres conceptos podríamos extraer válidamente que la sana crítica es un conjunto de preceptos o reglas para juzgar la verdad de las cosas, libre de error o de vicio (Conf.: Falcón, Enrique M., en “Lógica y justificación del razonamiento jurídico”, en “La prueba en el proceso judicial”, Ed. Rubinzal Culzoni, año 2009, obra coordinada por Eduardo Oteiza, págs. 99/100). ----------

----Y, en contrario de lo aseverado por la parte demandada recurrente en autos, es de ver que la juzgadora a quo en la especie valoró la prueba aportada al proceso en forma integral, tratando de vincular armoniosamente en sus distintos elementos y de conformidad con las reglas impuestas por el art. 390 del C.P.C.C. ----------

----Ello, aclaro, no implica ni quiere significar que éste debiera valorar todos los medios de prueba puesto que los jueces únicamente tienen el deber de expresar en sus sentencias la valoración de las pruebas que fueren esenciales y decisivas (Conf. C.S.J.N., 14/9/93, in re: “Maymo, Alcides H. y otra c/ Banco Central de la República Argentina”, J.A. 1994-II-222). ----------

----De esta manera cuando se le niega eficacia probatoria a una prueba, no implica no valorarla. Atribuir o no fuerza convictiva a los elementos de juicio aportados al litigio constituye precisamente juzgarlos en cuanto a sus proyecciones en la suerte del litigio (Conf.: Cám. Civ. y Com. de Córdoba, 8ª, 11/3/93, in re: “Nachet, Carlos c/ Moreno, Juan C.”, J.A. 1995-1, sínt.). ----------

----De tal manera que, la mayor o menor liberalidad en la apreciación de la prueba; o, la apreciación sobre su menor o mayor fuerza de convicción que se le pudiere atribuir, no debe juzgarse como apartamientos de la sana crítica, sino precisamente lo contrario, salvo puntual y demostrado error o equívoco en la ponderación de los elementos de prueba seleccionados o apreciados, lo cual como lo vengo exponiendo no ha acontecido en el caso. ----------

----Esto último es, reitero, aquello de lo que se carece en el particular supuesto bajo análisis, toda vez que no se dirigió en definitiva ninguna crítica a la valoración de la prueba realizada por el Juez de grado, sino que el demandado apelante se remitió a realizar postulaciones, o bien novedosas o bien genéricas e inexplicadas, proponiendo su propia valoración, la que es formulada en paralelo y en sentido diverso a la realizada por la juzgadora en la sentencia, de la cual el recurrente se alza, empero sin atacarla en concreto y en la forma que técnicamente se exige hacerlo (Conf. arts. 268 y 269 del C.P.C.C.). ----------

----En resumen, pues, a mi juicio, el Sr. A. solo se remitió a manifestar en esta porción de la expresión de agravios formulada, su disconformidad con la decisión aunque, a pesar de sostener que la considera equivocada o injusta, soslayó absolutamente proveer a la alzada de alguna pauta distinta de aquellas que fueran evaluadas en concreto por la Sra. Juez a quo. De modo tal que propiciaré al acuerdo que se tenga

parcialmente desierto el recurso a su respecto (Vide: Morello-Sosa-Berizonce, en “Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación”, Ed. Abeledo Perrot, 2ª ed., reelaborada y ampliada, año 2009, T. III, págs. 351 y sgtes.; id., Highton Elena I.-Areán, Beatriz A., en “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Concordado con los códigos provinciales. Análisis doctrinal y jurisprudencial”, Ed. Hammurabi, año 2006, T. 5, págs. 239 y sgtes.).----------

----Bajo tal inteligencia, se deberá desestimar el recurso impetrado a tenor de los fundamentos con los que fuera planteado. Así lo dejo propuesto al acuerdo.----------

----III.- Conclusión: ----------

----Por todo lo que se viene de exponer, corresponderá confirmar el fallo apelado en todo lo que fuera materia de agravios, con costas de segunda instancia a cargo de la parte demandada recurrente vencida en ellas (Conf. arts. 69 y 282 del C.P.C.C.).---------

----Atento al resultado al que se arriba, apreciando la labor desempeñada por los letrados profesionales intervinientes por ante esta alzada, por su extensión, calidad y eficacia, estimo adecuado fijarlos del siguiente modo, a saber: a los Dres. D. E. F. y J. E. P., letrados patrocinantes del demandado recurrente, en conjunto, en la suma equivalente al 2,5%; y, a la Dra. H. T., letrada patrocinante de la parte actora, en la suma equivalente al 6%. En ambos casos, tales alícuotas a calcular sobre el monto del proceso que se determine en la etapa de ejecución de la sentencia según el procedimiento establecido por el art. 22 de la ley del arancel y con más el I.V.A. correspondiente (Conf. arts. 5, 13, 46 y conc. de la Ley XIII N° 4; y leyes 23.349 y 23.871).----------

----Termino mi intervención en la presente cuestión, entonces, pronunciándome en ella por la AFIRMATIVA. ----------

----**A LA PRIMERA CUESTIÓN** el Dr. De Cunto manifestó: ----------

----Dada la prolija reseña que efectuara el colega preopinante respecto de la sentencia de fs. 431/438, así como de los agravios de la demandada de fs. 455/459 y de la contestación de los mismos por la actora de fs. 470/471 vta., me remitiré a la misma en homenaje a la brevedad. ----------

----I.- Trataré los agravios, en principio, en el orden expuesto por la apelante y en el que fueron examinados por el Dr. Lucero, ya que es el que se corresponde con un adecuado tratamiento lógico de la cuestión.----------

----1) La recurrente, si bien no plantea un agravio concreto sobre la integración de la litis, señala que no puede pasar por alto que la litis quedó erróneamente trabada al no ser parte la escribana C. I. C.. Aclara que la notaria declaró como testigo, mas como la pretensión se dirige a declarar la nulidad del acto jurídico, debió haberse trabado la nulidad también con ella (ver fs. 455, pto. II, 1er. párrafo). Como bien lo puntualiza el colega preopinante, lo planteado por la apelante se refiere a la existencia de un litisconsorcio necesario, materia que aunque no haya sido objeto de especial agravio, debe ser examinada de oficio. Es que de acuerdo a lo dispuesto por el art. 90 del

CPCC, hay litisconsorcio necesario cuando la eficacia de la sentencia se halla subordinada a la circunstancia de que la pretensión procesal sea propuesta por varias personas o frente a varias o, simultáneamente, por o frente a varias personas. Tal situación se configura no sólo cuando la ley expresamente lo prevé, como en el supuesto de la acción de filiación, la que no puede ser intentada sino contra el padre y la madre conjuntamente, y por fallecimiento de éstos contra sus herederos (art. 254 del C. Civil), sino también al encontrarse determinada por la misma naturaleza de la relación o situación jurídica controvertida. En este supuesto no hay acumulación, de pretensiones, sino una sola pretensión que comprende a varios sujetos, quienes necesariamente, deben demandar o ser demandados en conjunto. Para que haya litisconsorcio necesario la decisión debe afectar directamente a más de un sujeto con intereses de igual jerarquía. La proyección de una sentencia sobre un objeto distinto del decidido o que afecte a intereses de jerarquía inferior a los de las partes del proceso, son temas ajenos al litisconsorcio necesario y que se vinculan con la eficacia refleja de la cosa juzgada (conf. Fenochietto-Arazi: “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Ed. Astrea, 1993, Tº 1, págs. 364/365). ----------

----Se ha caracterizado el litisconsorcio necesario de distinta manera. Sí, se ha decidido que se verifica cuando la sentencia no puede dictarse útilmente respecto de la pretensión sustancial sino con relación a varias personas (conf. CN. Civ., Sala A, 26/12/88, LL, 1989-C-546); cuando está en tela de juicio un estado jurídico que es común e indivisible respecto de una pluralidad de sujetos (conf. CN. Civ., ídem); cuando media un vínculo único e inescindible entre varios participantes (conf. CN. Fed. Civ. y Com., Sala I, 13/3/81, JA, 1982-II-116); cuando el interés de un tercero se halla indisolublemente unido al de otros sujetos procesales (conf. CN. Civ., Sala C, 2/7/81, ED, 96-305). Tal noción está presidida por la necesidad de integración de la litis con la totalidad de quienes poseen vocación de parte en la misma (conf. CN. Civ., Sala D, 13/12/83 ED, 108-631), de modo que los términos de la litis trabada se resienten si dicha composición se extralimita, esto es, si se la admite sin discriminación de los protagonistas del proceso ni atención paralela a la sustancia litigiosa, pues no es integrar la litis agregar pretensiones que so color de adicionales no conciernen estrictamente a todos los participantes en ella (conf. CN. Civ., Sala D, 26/7/84). ----------

----El examen de la cuestión de oficio se impone por la norma del art. 90 del rito que reza: *“Cuando la sentencia no pudiere pronunciarse útilmente más que con relación a varias partes, éstas habrán de demandar o ser demandadas en un mismo proceso. Si así no sucediere, el juez de oficio o a solicitud de cualquiera de las partes ordenará, antes de dictar la providencia de apertura a prueba, la integración de la litis dentro de un plazo que señalará, quedando en suspenso el desarrollo del proceso mientras se cita al litigante o litigantes omitidos”.* Al respecto se ha entendido que el límite temporal establecido en la norma no es infranqueable, ya que sólo representa una directiva de orden, pudiendo efectuarse la citación antes del llamamiento de autos siempre que ello

impida la prosecución de una actividad procesal útil, porque la falta de integración obsta fatalmente un pronunciamiento sobre el mérito de la pretensión (conf. CN. Civ., Sala F, 26/3/82, ED, 98-709). Puede suceder que, a pesar de haber sido un caso contemplado en la norma, el proceso se haya seguido sin integrarse debidamente el contradictorio. La sentencia que se dicte en esas condiciones puede ser anulada a pedido de la parte interesada, sea promoviendo el respectivo incidente o mediante la iniciación de un proceso autónomo. De todos modos ella será siempre ineficaz, ya que aunque no se declare expresamente su nulidad, resultará imposible su ejecución ni aun contra quienes han sido parte (conf. Fenochietto-Arazi, op. cit., ídem, pág. 368). Asimismo se ha considerado que si la falta de integración de la litis se advierte en el momento de dictar sentencia, la demanda debe ser rechazada (conf. CN. Civ., Sala A, 16/3/78, LL, 1978-C-247; ídem, Sala F, 30/9/81, JA, 1982-III-116), sin que tal decisión produzca cosa juzgada en cuanto al fondo de la cuestión en debate; tal rechazo procede de oficio, aunque las partes interesadas no hayan planteado el tema (conf. CN. Civ., Sala F, 27/5/71, LL, 145-324). ----------

----En la especie la pretensión de la actora ha sido que se *"...declare la nulidad del acto jurídico por el cual he realizado en escritura pública -actuación Notarial Nro. 159 por ante la ESCRIBANA P. C. I.* (sic) *C.- CESIÓN DE DERECHOS POSESORIOS sobre el inmueble identificado como LOTE 2 de la CHACRA 227 del ejido de Gaiman..."* (ver fs. 14, pto. II, 1er. párrafo). Como principio general en los casos de la acción de nulidad de un acto jurídico con pluralidad de partes, se ha entendido que debe entablarse contra todos los participantes de ese acto (conf. CN. Civ., Sala F, 5/7/78, BCNCivil, 1978-IV-235, sum. 372); así como se sostuvo que la litis debe integrarse con el escribano en cuyo registro pasó la escritura cuya anulación se pretende (conf. CN. Civ., Sala A, 12/12/84, LL, 1985-A-571). En el mismo sentido se decidió que en el caso de que se plantee la nulidad de un acto jurídico, por tratarse de un complejo indivisible, dicha nulidad debe intentarse ineludiblemente con todos los sujetos que en él intervienen, a fin de que el pronunciamiento pueda surtir, respecto de todos ellos, los efectos de la cosa juzgada (conf. Cám. 1era., Sala III, La Plata, causa 183.257, reg. sent. 153/82). Siempre en sentido concordante se ha sostenido que la acción de nulidad debe intentarse contra todos los que intervinieron como partes en el acto impugnado, de lo contrario, no podrá hacerse valer la sentencia contra quien no fue demandado (conf. Borda: "Tratado de Derecho Civil. Parte General", Tº II, Ed. Perrot, 1976, pág. 441); cuando se demanda la nulidad de los actos jurídicos debe hacerse intervenir a todos los que han participado en el mismo como partes interesadas, pues existe un litisconsorcio necesario, ya que es indispensable que el conjunto de los sujetos pasivos sean demandados para que la resolución tenga eficacia de cosa juzgada resultando inútil o inocua la sentencia dictada sin intervención de alguno de ellos, desde que mal podría anulase para una de las partes el acto y para la otra ser válido (conf. CN. Civ., Sala B, 14/5/87, LL, 1987-D-318). ----------

----Es de hacer notar que en la demanda, la actora expresó *“Asimismo entiendo debe integrarse a esta acción a la ESCRIBANA Dra. C. I.* (sic) *C. con domicilio sito en”* (ver fs. 14 vta., 1er. párrafo), dejando en blanco el espacio para el domicilio. Cono todo, y como bien lo destaca el Dr. Lucero, la actora expresó un “parecer”, sin que pueda decirse que dirigió concretamente la acción contra la notaria interviniente; así como tampoco se requirió que se diera la oportuna intervención al Colegio de Escribanos, en los términos en los que lo prescribe el art. 44 de la ley provincial III Nº 25). Asimismo es de señalar que la jueza de grado requirió la denuncia del domicilio de la escribana (ver fs. 26 vta., 4to. párrafo), sin que se cumpliera dicha denuncia ni se integrara la litis con la notaria referida, y así se arribó a esta instancia, declarándose, en el decisorio recurrido, la nulidad de la cesión de derechos posesorios instrumentada a través de la escritura pública Nº 159 del 23/07/07 pasada por ante la escribana C. P. I. C. (ver fs. 11/13), y el convenio y contrato de comodato gratuito y vitalicio de la misma fecha, cuyas firmas fueran certificadas por la misma notaria (ver fs. 47/48); siendo celebrados ambos actos jurídicos entre M.d. l. Á. A., J. R. R. A. y M. A. (ver sentencia a fs. 437 vta./438, parte resolutiva, pto. 1).----------

----Ahora bien, en cuanto a la participación del fedatario público en el acto jurídico cuya nulidad se solicita, se ha sostenido que no puede ser ajeno al litigio el oficial público autorizante de las escrituras públicas impugnadas, ya que la fe del instrumento público está referida a la actuación que le cupo como tal en el ejercicio de sus funciones, pues se enjuicia la validez de actos pasados ante el registro a su cargo. Y esa necesidad de su ineludible intervención hace al principio fundamental del debido proceso y las garantías consiguientes (conf. Cám. 2da., Sala I, La Plata, causa B-45.764, reg. sent. 120/79). Sin embargo debe también recordarse que a fin de analizar la existencia o no de un litisconsorcio necesario, se debe valorar si la presencia del omitido habría variado el resultado del juicio (conf. CN Esp. Civ. y Com., en pleno, 1412/84, LL, 1986-B-622, 37.252-S); ya que antes de anular una sentencia o un proceso hay que ponderar detenidamente las consecuencias, porque el pleito es cosa grave, que cuesta desazón, tiempo y dinero. La teoría del litisconsorcio obligatorio no puede constituirse en valor procesal absoluto; depende de la índole sustancial que la origina (conf. SCBA, 17/11/76 ac. 22.158). Tampoco deben anularse las actuaciones si resulta evidente que quien fue omitido tuvo conocimiento de la existencia del proceso y no intervino deliberadamente (C. Civ. y Com. San Isidro, Sala I, 24/8/78, causa 22. 228, reg. 187, SPLL, 1979-80). O si el cumplimiento de la sentencia, que le es favorable, en nada lo perjudica, aunque no haya sido oído (conf. Fenochietto-Arazi, op. cit., ídem, pág. 369). ----------

----Sobre la cuestión examinada cabe tener presente que la jueza de grado desestimó, con apoyo en autorizada cita doctrinaria, la integración de la litis con la escribana *“por cuanto si -como en este caso- se reclama la nulidad por razones que afectan únicamente al acto instrumentado, es decir al contenido de las declaraciones formuladas por las partes, nada tiene que ver el escribano con ello, ni es menester darle*

intervención en el litigio. Así por ejemplo, si una de las partes solicita la nulidad de un acto escriturario, aduciendo que existió un vicio de la voluntad (error, dolo o violencia), ninguna responsabilidad podrá achacársele al notario que autorizó la escritura, ni será menester que tenga participación en el juicio de nulidad, ya que el escribano, como depositario de la fe pública, se limita a dar forma instrumental a las declaraciones de voluntad que se han formulado en su presencia y que él ha podido captar por haberlas visto u oído. Algo similar sucedería si se alega que ha habido simulación, o que el aprovechamiento de la situación de inferioridad justifica la nulidad por lesión. El quehacer del notario es totalmente ajeno a los defectos que pudieron afectar la voluntad de los sujetos, ya que él en manera alguna estaba en condiciones de apreciarlos. Su condición de profesional del derecho no altera en nada esta conclusión, ya que los vicios que hemos mencionado, aunque puedan dar lugar a una nulidad, no son defectos manifiestos, sino que requieren una previa investigación de hecho, ajena a las posibilidades del notario..." (ver fs. 164). ----------

----No abundaré en las obligaciones que la ley provincial III Nº 25 impone a los notarios, ya que el repaso de las mismas, de acuerdo a lo establecido en los arts. 16, 18, 22 y 67 de la ley citada, fue exhaustivamente efectuado por el Dr. Lucero. De las mismas se desprenden los deberes de los escribanos relativos, prioritariamente, al ejercicio de su profesión y al cumplimiento de las normas en cuanto a la confección de las escrituras y demás instrumentos públicos (conf. arts. 1001 y 1002 del C. Civil), pero nada se prescribe con relación a un supuesto control por parte de los notarios respecto de situaciones fácticas a fin de prevenir la posibilidad de que se presente el supuesto de aprovechamiento que sanciona el art. 954 del C. Civil, y que da origen a esta demanda.- Por otra parte debe tenerse presente que uno de los deberes fundamentales a cargo del escribano era, conforme a los arts. 1001 y 1002 del C. Civil original, el de dar fe de que conoce a las partes otorgantes de los actos que pasan ante su Protocolo. Dicho deber legal se fundamenta en la necesidad de que cuando el notario recibe la manifestación de voluntad de quien otorga el acto y la vuelca al documento, asegure que quien la emite es quien dice ser; la individualización del sujeto otorgante debe ser tal que permite distinguirlo de los demás seres humanos (conf. Trigo Represas-López Mesa: "Tratado de la responsabilidad civil", Ed. La Ley, 2011, T1 IV, pág. 395). En sentido concordante se ha sostenido que la tradicionalmente y mal llamada "fe de conocimiento" que da el notario hace a la identificación de los otorgantes -tras un serio proceso investigativo para su constancia en el documento-. La identidad de las partes en técnica notarial es fe de conocimiento, por ello es más correcto hablar de "fe de identificación". La fe de identificación se refiere a la identidad de las personas y no a otros datos (como pueden ser el estado civil, la edad, el domicilio, etc.). Se trata de un deber jurídico de resultado. La certificación o fe de conocimiento ha de ser más que un testimonio, la calificación o juicio que el notario formula o emite basado en una convicción racional que adquiere por los medios que estime más adecuados, actuando con prudencia y

cautela; sin embargo el escribano promete un resultado: identificar -en la dimensión expuesta- al interesado. Si el fin fracasa, la exención de responsabilidad de aquél sólo será factible si prueba un caso fortuito (conf. Bueres, Alberto J., en Bueres-Highton: “Código Civil....”, Ed. Hammurabi, 2003, Tº 4B, págs. 756/761). En ese sentido, el escribano no puede pretender desligarse de responsabilidad por simple referencia a los medios de que se valiera para llegar a la convicción sobre la identidad de los otorgantes -trato personal, presentación por parte de conocidos comunes, exhibición de documentos identificatorios, etc.-, los que por lo demás no dependen exclusivamente de su particular criterio sobre la elección y valoración de los mismos; atento que con relación a la escritura, lo único que cuenta es su afirmación acerca de la identidad de las partes, de forma tal que si el o los otorgantes de la escritura no eran en definitiva quiénes dijeron ser, y de ello se deriva después un daño a alguien, resulta indiscutible la responsabilidad del notario (conf. Trigo Represas-López Mesa, op. cit., ídem, pág. 398).----------

--- De lo antedicho se desprende que el deber de fe de conocimiento o identificación que tiene el escribano se refiere a comprobar la identidad de las partes intervinientes en el acto jurídico y no a su capacidad para otorgarlo, salvo claro está que la misma sea fácilmente comprobable como en el caso de la minoría de edad. Al respecto se ha sostenido en alguna ocasión, que el escribano debe también emitir juicio sobre la capacidad de los otorgantes de una escritura pública, atento que la capacidad de los mismos constituye un requisito para la validez del negocio instrumental, y tal “juicio de capacidad” integra entonces el contenido intelectual y hace a la autenticidad interna del instrumento, por ser presupuesto de su validez. Por ello la autorización de un instrumento por parte del notario, hace presumir que éste evaluó los elementos constitutivos de la capacidad de los sujetos intervinientes y que su juicio fue favorable para el ingreso de ellos al documento. Sin embargo, ello no resulta del art. 1001 del C. Civil, que sólo exige que se exprese si las partes son mayores de edad; lo cual, además tampoco implica por sí solo, necesariamente, que sean aquéllas “capaces de hecho” -art. 54, inc. 3, 140 y ss. del C. Civil-. Y así se lo ha decidido en punto a testamentos, pese a la corriente atestación de los escribanos sobre que el testador se hallaba en pleno uso y goce de sus facultades mentales, si ello en definitiva no era así (conf. Trigo Represas-López Mesa, op. cit., ídem, págs. 405/406).----------

--- En consecuencia de lo razonado y expuesto es que no corresponde, en principio y en este caso, considerar que la notaria era parte necesaria del litigio, ya que no aparece como deber legal del escribano el juicio de capacidad de las partes otorgantes del acto jurídico, dado que se plantea su nulidad con fundamento en la existencia del vicio de lesión. Es que además de ello no debe olvidarse que en todo caso se trata de un acto anulable, de nulidad relativa y no manifiesta (conf. Brebbia, en Bueres-Highton, op. cit., Tº 2B, pág. 616), por lo que exige una actividad investigativa que excede, en principio a la labor del notario. En línea con lo que se viene sosteniendo se ha decidido que no

resulta necesaria la comparecencia del escribano en el juicio de nulidad del acto jurídico que autorizara, si en ese proceso no está en juego su responsabilidad profesional (conf. SCBA, 27/6/89, in re: “Calaza, Leoncio c/ Bouza de Scapellato, Dina y otros”, DJBA, 137-5603). En el mismo sentido se sostuvo que cuando no se está ante una falsedad material consistente en una alteración o adulteración -total o parcial- del instrumento, sino frente a una falsedad ideológica o insincera declaración emitida por uno de los otorgantes de la escritura y totalmente ajena al notario que autoriza la misma sin saber, ni poder saber -de consuno a las circunstancias del caso- de tal falsía, la fe pública de este último no está comprometida. De allí que para dar por tierra con esta falta de sinceridad que no está en el documento, ni en el fedatario, sino en el dicho de un compareciente, no era menester traer al seno de este proceso y como litisconsorte pasivo necesario al escribano (conf. C. 1era. Civ. y Com. La Plata, sala III, 03/02/98, in re: “Bolatti, Miriam Edith c/ Záccaro, Carlos Rafael y otros s/ nulidad de escritura de hipoteca”, LLBA, 1999-1024).---------- En síntesis de todo lo considerado habré de coincidir con el Dr. Lucero, que en el caso particular de autos, no se está en presencia de un litisconsorcio necesario pasivo respecto de la escribana interviniente, por lo que nada impide continuar adelante con el análisis de los agravios. A ello he de añadir que con relación al otro cedente J. R. R. A., quien no concurrió al proceso, se denunció su fallecimiento a fs. 384 (ver partida de defunción de fs. 386), por lo que se citó a su heredera denunciada a fs. 397, quien se presentó a fs. 407, desistiendo de su derecho, lo que se tuvo presente a fs. 408. Es así que no existe ningún obstáculo referido a la integración de la litis que impida proseguir con el análisis de los agravios.---------- 2) La demandada se queja de que si bien la sentenciante sostuvo que era carga de la actora probar los vicios referidos en la demanda, luego argumentó que el demandado no ha logrado probar ninguna de sus afirmaciones en cuanto a la desproporción patrimonial. Agrega que, en cuanto al elemento objetivo del vicio de lesión, la jueza valoró en forma errada la documental consistente en el “Convenio y Contrato de Comodato Gratuito y Vitalicio”, el que se encuentra vinculado a la escritura de cesión de derechos, lo que surge de su texto. Entiende equivocada la interpretación de la jueza que los tomó como dos actos distintos y separados. Es así que arguye que la cesión de derechos efectuada contó con dos retribuciones: la fijada en la escritura y la acordada por el convenio privado separado, por lo que el precio pagado fue de $ 180.000 a lo que debe sumarse el otorgamiento del comodato gratuito. Añade que se cedieron derechos posesorios ya que la chacra no se encuentra a nombre de la Sra. A., sino que ésta instó un juicio de usucapión, lo que evidentemente disminuye la tasación del inmueble. Es por ello que considera que no existe desproporción patrimonial en cuanto al elemento objetivo (ver fs. 455 vta./457).---------- Ante todo habré de compartir lo postulado por el colega prevotante en lo que se refiere a que se trató de un solo negocio jurídico, ya que es evidente la vinculación entre la cesión de derechos

posesorios instrumentada en la escritura obrante en copia a fs. 11/13 y copia certificada a fs. 54/55, y el convenio y contrato de comodato gratuito y vitalicio que luce en copia certificada a fs. 47/48. Es que dicha vinculación surge del propio texto de este último contrato, en cuya cláusula primera se alude a la cesión que en el mismo día fue otorgada entre las mismas partes, y en la cláusula segunda se acuerda que en compensación de dicha cesión el ahora accionado abonaría 130 cuotas mensuales de $ 1.000 cada una (ver fs. 47). La referencia a que estos pagos son en compensación de la cesión es explícita. Al respecto le asiste razón al apelante en cuanto la jueza tuvo por abonado por la cesión solamente los $ 50.000 de los que se da cuenta en la escritura de fs. 54/55, por lo que ante la tasación del inmueble de u$s 60.000, concluyó que el precio abonado resulta desproporcionadamente inferior (ver sentencia a fs. 435, último párrafo).---------- En cuanto al citado elemento objetivo de la lesión regulada en el art. 954 del C. Civil se ha entendido que la ventaja debe ser evidentemente desproporcionada y sin justificación. Existe desproporción cuando no se guarda correspondencia debida entre hechos y cosas relacionadas entre sí. Tratándose de negocios jurídicos en los que hay intercambio de prestaciones, debe concluirse que esa falta de correspondencia se establece entre las prestaciones debiendo asumir la desproporción el carácter evidente, en el sentido que debe ser excesiva, grave, grosera, exagerada, considerable. Además es necesario que esa ventaja excesiva que se obtiene por una de las partes sea sin justificación, lo que obliga a efectuar una indagación de carácter subjetivo para determinar cuáles fueron los móviles compartidos de las partes (causa fin subjetiva del negocio), pues si se tuvo el ánimo de efectuar una liberalidad o hubo una *causa donandi*, en la medida que tal causa incidió sobre la realización del acto, éste dejará de ser oneroso para convertirse en gratuito, escapando así a la órbita de la teoría de la lesión. A su vez la ley dispone que la estimación de la desproporción debe hacerse al momento de la celebración del acto jurídico y debe subsistir al tiempo de la demanda (art. 954, 3er. párrafo del C. Civil) (conf. Brebbia, en Bueres-Highton, op. cit., Tº 2B, págs. 605/606).---------- De acuerdo a lo precedentemente expuesto y que la cesión de derechos posesorios se halla vinculada al contrato de comodato gratuito y vitalicio, a los $ 50.000 deben añadirse las 130 cuotas mensuales de $ 1.000 a los efectos de constatar la existencia o no de la ventaja desproporcionada e injustificada. Sentado ello, habré de coincidir con el Dr. Lucero en que, en este punto, ambas partes aportaron al proceso los elementos probatorios necesarios a fin de evaluar el elemento objetivo del vicio de lesión invocado, ya que se cuenta con los documentos en los cuales se instrumentó el negocio jurídico, donde se precisa el precio pactado, y la tasación inmobiliaria de fs. 56. Es así que, teniendo en consideración el tipo de cambio de la moneda estadounidense a la fecha del negocio jurídico, la cotización arroja la suma de $ 187.560. Como bien lo explica el colega preopinante, se abonó en el momento de la escritura la suma de $ 50.000, por lo que restaba un saldo

de $ 137.560, el cual, si se calculara el interés compensatorio, a la tasa activa que percibe el Banco del Chubut S.A. para sus operaciones comerciales a treinta días, a la fecha del presente pronunciamiento se arribaría al monto de $ 317.571,02. Si como pauta alternativa se tomara la cotización de la moneda norteamericana al tipo de cambio oficial actual, el monto resultante, deducidos los $ 50.000, sería de $ 306.640. En ambos casos se trata de sumas que casi triplican los $ 130.000 comprometidos a abonar en 130 cuotas mensuales de $ 1.000 cada una.---------- Es claro, a la luz de la comparación de valores efectuada, que ha existido una desproporción grave e injustificada, ya que no alcanza a serlo la existencia de un juicio de usucapión y que los cedentes no fueran los titulares registrales. Tampoco que el demandado hubiera otorgado a favor de los cedentes el inmueble en comodato gratuito y vitalicio, ya que además de que la actora no se encontraba viviendo en el inmueble como surge de fs. 32/38, ello tampoco “compensa” la diferencia de valores apuntada, más aun cuando por la edad de los cedentes era altamente presumible que fallecieran con anterioridad a la finalización de las cuotas comprometidas, como de hecho ocurrió. Debe tenerse presente que las 130 cuotas pactadas aún no han vencido, ya que se cumplirían en mayo de 2017. Es así que no le asiste razón a la apelante en lo que respecto al agravio referido a este punto.---------- 3) Acreditado el elemento objetivo del vicio de lesión, se presume el subjetivo, ello de acuerdo a lo dispuesto por el art. 954, 3er. párrafo del C. Civil que establece *“Se presume, salvo prueba en contrario, que existe tal explotación en caso de notable desproporción de las prestaciones”.* Respecto al elemento subjetivo, la recurrente destaca que, como lo remarca la jueza de grado, la plena capacidad de las personas tiene un piso de edad pero no un máximo. A ello agrega que la declaración de inhabilidad en la que se apoya el decisorio es de fecha de más de un año posterior al acto de cesión y que los efectos de tal declaración no se retrotraen. En cuanto al requisito de la existencia de necesidad, ligereza e inexperiencia, apunta que ambos cedentes tenían conocimientos, más allá de ser precarios, de economía, ya que en la sentencia se admite que efectuaban ventas menores y trueque de mercaderías. Cita en su apoyo la prueba testimonial a fin de afirmar que A. se encontraba plenamente lúcida al momento del otorgamiento del acto. Desmerece la declaración del testigo B., así como no considera relevante de que hubiera referido que el acto se firmó en la escribanía y que esto fuera desmentido por la notaria, ya que ante la imposibilidad de la cedente de subir escaleras, la escribana se ofreció amablemente a concurrir hasta donde se encontraba Alvarado (ver fs. 457 “in fine/458 vta.).---------- El elemento subjetivo del vicio de lesión radica en la explotación de la situación de desventaja en que se encuentra el lesionado. Este aprovechamiento constituye un acto contrario a la buena fe y constituye uno de los aspectos centrales del instituto de la lesión subjetiva, pues el solo estado de inferioridad de la víctima no basta para caracterizarlo. Siempre la explotación constituye, por lo menos, un aprovechamiento pasivo, caracterizado por el conocimiento que el lesionante

tuvo del estado deficitario de la parte contraria, que puede llegar a no caracterizar el dolo que define el art. 931 del C. Civil. La presunción antes referida importa que la existencia de una notable desproporción de las prestaciones se presume la explotación antedicha (conf. Brebbia, en Bueres-Highton, op. cit., ídem, págs. 606/607). Con todo, bien argumentó la juzgadora de grado que *"...la existencia de la desproporción entre las prestaciones no alcanza para fundar así el estado de inferioridad de la víctima que demanda la nulidad, de rigor el sujeto que se juzga lesionado debe inexorablemente encontrarse en alguno de los supuestos taxativamente propuestos en la norma, esto es, ligereza, inexperiencia o necesidad. Debe acreditarse no sólo la falta de equivalencia de las prestaciones sino también la necesidad, inexperiencia o ligereza"* (ver sentencia a fs. 434, anteúltimo párrafo). Es que la norma distingue conceptualmente entre explotación (circunstancia que afecta al lesionante) y situación de inferioridad (necesidad, ligereza o inexperiencia) particular de la víctima del acto lesivo, resultan elementos inconfundibles e independientes entre sí, ya que puede existir un estado deficitario del lesionado sin que haya mediado aprovechamiento indebido por el otro contratante (conf. Brebbia, en Bueres-Highton, op. cit., ídem, pág. 608).----------

--- De las tres situaciones contempladas por la norma (necesidad, ligereza o inexperiencia), la jueza de grado, entendió probada la ligereza y la inexperiencia, basándose en las actuaciones sobre inhabilitación judicial de la Sra. A., en su edad, así como en la explicación que debió efectuar la escribana con palabras muy simples para que entendiera el acto celebrado, situación que hace extensiva al otro cedente dada su condición física, su afición al alcohol y su escaso nivel educativo, extendiendo esta última circunstancia a Alvarado (ver sentencia a fs. 435 vta./436 vta.). El vocablo ligereza, utilizado por la norma del art. 954 del C. Civil para designar uno de los posibles estados deficitarios de la víctima, extraído de una equivocada traducción del BGB, tiene por contenido un significado que no concuerda con el que le asigna el lenguaje corriente, de obrar irreflexivo o apresurado. La casi totalidad de la doctrina se encuentra concorde, acudiendo al verdadero sentido que tienen los vocablos mal traducidos en el derecho alemán, en que, por "ligereza", debe entenderse el estado psíquico de debilidad mental en que se encuentra el sujeto pasivo de la lesión. Este estado de debilidad mental (necesariamente patológico) puede ser de carácter permanente en el sujeto, como ocurre cuando se trata de las personas inhabilitadas del art. 152 bis del C. Civil, o bien, meramente accidental, v.gr. cuando el sujeto pasivo actúa bajo la influencia de drogas o del alcohol, o afectado por un trauma mental, de manera ocasional. En cuanto a la inexperiencia, la misma existe cuando el sujeto pasivo del acto afectado de lesión no ha podido apreciar debidamente sus verdaderas características y proyecciones, en virtud de la falta de conocimientos que se adquieren por el uso y la práctica, relacionados con la celebración del negocio. Si la otra parte explota esa situación de desventaja y obtiene mediante ese aprovechamiento una ventaja excesiva y sin justificación, quedarán dadas las condiciones para que tenga

andamiento la acción por lesión (conf. Brebbia, en Bueres-Highton, op. cit., ídem, págs. 611/613). De lo expuesto y lo anteriormente reseñado respecto de la sentencia, es claro que la jueza “a quo” concluyó en tener por acreditados el estado de ligereza e inexperiencia en Alvarado.----------

--- La sentenciante ha argumentado, respecto de A. y con fundamento en los dictámenes médicos de fs. 16 y 30 del expediente 246/2007 que corre por cuerda, que presenta deterioro psico-orgánico de origen senil, afección que reúne características encuadradas en los preceptos establecidos en el art. 152 bis del C. Civil, y que finalmente se dictó la sentencia en la que se declaró a M. d. l. Á. A. inhábil en los términos del art. 152, inc. 2 del C. Civil a fs. 39/40 vta. de la mentada causa. Por tal razón es que entiende que en la especie se acreditó el estado de ligereza concretado en el debilitamiento de las funciones mentales como consecuencia del estado de senectud de A. (ver sentencia a fs. 436, dos últimos párrafos/vta., dos primeros párrafos). Sobre este punto la recurrente sólo señala que la sentencia de inhabilitación es del 23/09/08, esto es, de un año y dos meses después del negocio jurídico concertado entre las partes (ver fs. 457 vta., 1er. párrafo). Si bien esto es cierto, la apelante no se hace cargo de que la juzgadora se fundó en los dictámenes médicos ya citados de fs. 16 y 30 de la causa sobre inhabilitación, el primero de los cuales es de fecha 18/12/07, esto es, poco menos de cinco meses luego de realizado el negocio jurídico, así como en el certificado de fs. 11 del mismo expediente que es de fecha 09/11/07, poco más de tres meses después del acto atacado. El resto de los agravios centrados en el aspecto que se analiza transita por intentar defender que A. contaba con conocimientos, si bien precarios, de economía, dada su actividad productiva y comercial (ver fs. 457 vta.), lo que hace al estado de inexperiencia. Y en esto tampoco se confuta la argumentación de la sentenciante, ya que la misma se basó concretamente en el escaso nivel educativo de la cedente y en el informe social de fs.01/02 vta. (ver sentencia a fs. 436 vta., último párrafo), informe que ni siquiera fuera mencionado en la expresión de agravios. Amén de ello, concuerdo con el Dr. Lucero en que la apelante desgrana conceptos genéricos sobre la plena capacidad sin límite de edad o refiere a testimonios, pero sin atacar los fundamentos decisivos que brindara la juzgadora en su razonamiento.----------

--- Con relación a lo anterior es sabido que crítica concreta se refiere a la precisión de la impugnación, señalándose el agravio; lo de razonada alude a los fundamentos, bases y sustanciaciones del recurso, se debe trasuntar un razonamiento coherente que demuestre, a la vez, el desacierto del razonamiento contenido en la sentencia que se impugna (conf. CN. Civ., Sala D, 12/9/79, ED, 86-442). La crítica razonada no se sustituye con una mera discrepancia, sino que debe implicar el estudio de los razonamientos del juzgador, demostrando a la Cámara las equivocadas deducciones, inducciones y conjeturas sobre las distintas cuestiones resueltas (conf. Fenochietto-Arazi: “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Ed. Astrea, 1993,

Tº 1, pág. 941). En el mismo sentido es sabido que carece de contenido el escrito de expresión de agravios que no ataca concreta y frontalmente los verdaderos fundamentos del fallo (conf. C. 1era. Apel. San Nicolás, 29/4/71, LL, 143-100). Es que criticar no es lo mismo que disentir, ya que lo primero importa un ataque directo y pertinente a la fundamentación del fallo apelado, tendiente a demostrar los errores fácticos y jurídicos que éste pueda contener, mientras que lo segundo consiste simplemente en exponer que se está en desacuerdo con la sentencia recurrida (conf. CN. Civ., Sala A, 19/8/91, LL, 1992-A-487, nº 42). La expresión de agravios no es una simple fórmula carente de sentido (conf. CN. Civ., Sala H, 20/6/03, ED, 204-472) que ejercitada, traslada la competencia al tribunal de alzada (conf. C. 1era. Civ. y Com. Bahía Blanca 29/2/68, LL, 131-698), sino que, como lo señala el art. 265 del C. Procesal debe contener una crítica concreta y razonada (conf. CN. Civ., Sala M, 27/9/00, ED, 191-414) de las partes del fallo que el recurrente considere equivocadas (conf. CN. Civ., Sala F, 18/7/96, LL, 1997-D-827, 39.612-S), indicando los supuestos errores u omisiones que la misma contiene así como los fundamentos que le permitan sostener una opinión distinta (conf. CN. Com., Sala A, 21/2/96, ED, 172-92); es decir, debe señalar punto por punto los errores que se atribuyen a la sentencia en grado, por los cuales se considera que el pronunciamiento es injusto o contrario a derecho (conf. CN. Civ., Sala A, 16/12/99, ED, 186-539). En la expresión de agravios deben refutarse las conclusiones de hecho y derecho que motivan la decisión en grado, mediante la exposición de circunstancias jurídicas por las cuales se considera erróneo el pronunciamiento impugnado (conf. CN. Civ., Sala H, 20/6/03, ED, 204-472).----------

--- En síntesis de todo lo expuesto, compartiré lo postulado por el Dr. Lucero en cuanto a la deserción parcial del recurso lo que respecta a este aspecto por insuficiencia técnica (conf. arts. 268 y 269 del CPCC).----------

--- II.- En base a todo lo razonado, concluyo en que corresponde confirmar la sentencia apelada en todo cuanto fuera materia de agravios, con costas a la apelante vencida (conf. art. 69 del CPCC).----------

----Por su actuación ante la Alzada, y de acuerdo a la extensión y mérito de las tareas desarrolladas, así como al resultado del pleito, encuentro prudente regular los honorarios de los letrados patrocinantes del demandado, Dres. D. E. F. y J. E. P., en conjunto, en un 2,5%; y a la letrada patrocinante de la actora, Dra. H. T., en un 6%; en ambos casos sobre el monto del proceso a determinar en la etapa procesal oportuna, y con más el IVA pertinente (conf. arts. 5, 6, 13, y 46 de la ley XIII Nº 4 y leyes 23349 y 23871).- ----------

----A la luz de todo lo expuesto, a la primera cuestión voto POR LA AFIRMATIVA.-------

----**A LA SEGUNDA CUESTIÓN** el Dr. Lucero dijo:----------

----El pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente, a saber: 1) CONFIRMAR el fallo apelado en todo lo que fuera materia de agravios. 2) IMPONER las costas de segunda instancia a la parte demandada apelante vencida en ella. 3) REGULAR los

honorarios intervinientes, por sus tareas de alzada, del siguiente modo, a saber: a los Dres. D. E. F. y J. E. P., en conjunto, en la suma equivalente al 2,5%; y a la Dra. H. T., en la suma equivalente al 6%. Ambas alícuotas porcentuales a calcular sobre el monto del proceso que se determine siguiendo las pautas establecidas en el art. 22 del arancel, con más el I.V.A. correspondiente. ----------

----ASI VOTO.- ----------

----**A LA SEGUNDA CUESTIÓN** el Dr. De Cunto dijo: ----------

----En atención al acuerdo arribado, el pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. Lucero, expresión fiel del mismo. ----------

----Así lo voto. ----------

----Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal por haberse logrado la mayoria (art. 8, Ley V – Nº 17) pasándose a dictar: ----------

---------- **S E N T E N C I A**: ----------

--- Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones con asiento en la Ciudad de Trelew, **RESUELVE**: -------- ----------

----CONFIRMAR el fallo apelado en todo lo que fuera materia de agravios. ----------

----IMPONER las costas de segunda instancia a la parte demandada apelante vencida en ella.----------

----REGULAR los honorarios intervinientes, por sus tareas de alzada, del siguiente modo, a saber: a los Dres. D. E. F. y J. E. P., en conjunto, en la suma equivalente al 2,5%; y a la Dra. H. T., en la suma equivalente al 6%. Ambas alícuotas porcentuales a calcular sobre el monto del proceso que se determine siguiendo las pautas establecidas en el art. 22 del arancel, con más el I.V.A. correspondiente.----------

--- Regístrese, notifíquese y devuélvase.----------

ALDO LUIS DE CUNTO
JUEZ DE CAMARA

SERGIO RUBEN LUCERO
PRESIDENTE

----REGISTRADA BAJO EL N° _____ DE 2013 – SDC.- Conste.- ----------

VILMA NOEMÍ BIRRI
SECRETARIA DE CAMARA