En la ciudad de Puerto Madryn, a los días del mes de agosto del año dos mil veintitrés, se reúne la Excma. Cámara de Apelaciones con la Presidencia del Dr. Guillermo Daniel HANSEN y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dr. Heraldo Enrique FIORDELISI y Dr. Julián Emil JALIL para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"W., N. O. C/ C., M. A. S/ Acción de nulidad" (Expte. N° 409 Año 2022)** venidos del Juzgado Civil y Comercial de esta ciudad (Expte. N° 233/2019) en apelación. Los magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA CUESTIÓN:** ¿Es justa la sentencia apelada?; **SEGUNDA CUESTIÓN:** ¿Son justos los honorarios regulados a los letrados de la parte actora y al Sr Martillero Publico actuante en autos? **TERCERA CUESTIÓN:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden sorteado

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

1 – Antecedentes

El Juzgado Civil y Comercial de esta ciudad dictó sentencia a fs. 264/271 vta., la cual fue apelada por la parte demandada a fs. 282, siéndole concedido el recurso a fs. 283. Expresó agravios la recurrente el 13/03/2023 (ID 996615), los que fueron replicados por la contraria el 27/03/2023 (ID 1013620). Por su parte, los letrados de la parte actora apelaron por bajos los honorarios que se les regularon en la sentencia en crisis (conf. fs. 275/278), habiendo interpuesto el mismo recurso y por el mismo motivo el Sr. Perito Martillero Público E. A. G. (conf. fs. 279/280), siendo concedidos ambos recursos a fs. 281.

2 – La sentencia

La sentencia apelada admitió la demanda entablada por N. O. W. contra M. A. C. y declaró la nulidad de la compraventa del 75% indiviso del inmueble identificado como Parcela X., Macizo X., Partida Inmobiliaria N° X., de esta

ciudad, instrumentada en la Escritura N° X., del 17 de Abril de 2018, pasada por la Escribana C. M., adscripta al Registro N° 54, ordenando librar el oficio correspondiente al Registro de la Propiedad Inmueble para la inscripción pertinente; ordenó al Sr. M. A. C. reintegrar al actor el inmueble citado, dentro del plazo de diez días de quedar firme el pronunciamiento y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

3 – <u>Los agravios del demandado</u>

3.1) Agravia al demandado la declaración de nulidad de la compraventa por el vicio de Lesión.

Afirma que la a quo se ha equivocado al dar por acreditados los requisitos previstos por el art. 332 del CCyCN. Sostiene que W. nunca evidenció conductas que permitieran inferir que tuviese una incapacidad, que se conducía en forma normal, hablaba correctamente y tomaba decisiones sin asistencia de ningún familiar. Dice que el actor le ofreció la venta y fijó el precio y que él lo aceptó (el demandado aceptó el precio propuesto por el actor). Sostiene que no hubo dolo ni violencia.

Afirma que la decisión de la a quo es "arbitraria" y que no se ha probado la necesidad, ligereza o inexperiencia del Sr. W.

Cita y transcribe varios fallos de jurisprudencia.

3.2) El segundo agravio está referido a la Incapacidad.

Dice que se agravia por la incapacidad del Sr. W. Hace referencia a que en la escritura se dejó constancia que se trataba de personas capaces y sin restricciones en su capacidad.

Refiere que la declaración de incapacidad del actor fue decretada mediante sentencia en un expediente iniciado con posterioridad a la celebración de la compraventa del inmueble por él adquirido y la sentencia que se dictara en el mismo no tiene efectos retroactivos.

Hace referencia a que la a quo menciona en su sentencia el Informe del Equipo Técnico Disciplinario del 31/07/2019 en el que se estableció el estado

de salud del actor (cuadro de demencia no especificada) y en cual se estima como comienzo de la sintomatología demencial un período de cuatro años antes del informe. Expresa que rechaza este informe dado que ello no da certeza sobre la salud y la capacidad del actor para realizar la compraventa. Insiste luego en que la declaración de incapacidad dictada por el Juzgado de Familia N° 2 no abarca el acto jurídico aquí cuestionado (compraventa del inmueble) porque ocurrió con anterioridad al dictado de la sentencia (remarca que la sentencia se dictó en 2020 y la compraventa se celebró en Abril de 2018). Transcribe jurisprudencia.

3.3) El tercer agravio está referido a la Seguridad Jurídica.

Dice que existe un Boleto de Compraventa y una Escritura Pública que hacen alusión a los derechos que a él le corresponden respecto del inmueble y que se están queriendo infringir. Hace referencia al precio total y convenido de la compraventa y a la renuncia del vendedor a cualquier reclamo derivado de la Ley 25.345.

Refiere que se agravia en tanto el decisorio omite considerar cuestiones que fueron debidamente probadas por su parte y ello deriva en un fallo carente de razonabilidad, que avanza sobre su derecho de propiedad.

3.4) El cuarto agravio está dedicado al Principio de Congruencia.

En varias carillas transcribe distintos fallos jurisprudenciales sobre diferentes temas.

Luego hace referencia a lo resuelto en la sentencia en crisis como consecuencia de la nulidad que declara. Esto es, la necesidad de que las partes se reintegren las prestaciones recibidas en virtud del acto anulado. En este punto se detiene en que la sentencia mencionó como precio de la operación la suma de $ 900.000.- cuando en realidad fueron $ 980.000.- y que ello vulnera el principio de congruencia.

Seguidamente afirma que la a quo pasó por alto que al momento de realizarse la operación de compraventa del inmueble, el mismo estaba en

una condición cuyo valor era muy inferior al actual debido a que el apelante construyó dos departamentos íntegros con todo lo que ello conlleva en cuanto a costos de construcción e instalación de servicios y que reconstruyó el galpón que estaba destruido, lo que no fue advertido por la a a quo. Agrega que el Perito Tasador no hace diferenciación en cuanto a la nueva construcción que abarca dos departamentos nuevos (construidos por él) y el galpón readecuado a nuevo. Es por ello que considera que la tasación es inexacta y arroja valores que no eran los que tenía al momento de la compraventa del inmueble.

3.5) El quinto agravio está dedicado a la Mala Fe.

Manifiesta aquí que la Jueza de grado no pudo establecer con certeza que su conducta estuviese reñida con la mala fe y que ello debe ser descartado porque la misma no se presume. Reitera que el actor jamás invocó incapacidad de su parte, que no tenía certificado que así lo indicara y que la sentencia del Juzgado de Familia N° 2 del año 2020 no tiene carácter retroactivo, por lo que considera que la situación expuesta en la sentencia originaria implicaría un enriquecimiento sin causa por parte del actor.

4 – <u>Cuestión previa</u>

Con carácter previo al análisis de los agravios expresados contra la sentencia, atento la inusitada extensión del escrito que los contiene, recordaré liminarmente –conforme lo vengo haciendo ante presentaciones similares— que, como desde antiguo lo viene sosteniendo la Corte Suprema de Justicia de la Nación y diversos tribunales inferiores, la omisión de tratamiento de cuestiones oportunamente sometidas a consideración de la jueza de la causa, no afecta por sí la garantía de la defensa en juicio porque los jueces no están obligados a meritar cada uno de los argumentos de las partes sino los que a su juicio sean decisivos para la correcta solución del caso. Asimismo, tampoco están constreñidos a seguirlas en la evaluación de todos y cada uno de los agravios expresados, sino a atender a aquellos que estimaren

conducentes para resolver la cuestión debatida (conf. CSJN, 18/04/2006, *"Crousillat Cerreño, José F."*, DJ 01/11/2006, 646; ídem, 24/08/2006, *"Alarcón Marisel y Otros c/ Instituto Provincial de la Vivienda y Urbanismo del Neuquén"*, Fallos, 329:3373; ídem, 08/08/2002, *"Giardelli, Martín Alejando c/ Estado Nacional – Secretaría de Inteligencia del Estado"*, Fallos, 325:1922; ídem, 04/11/2003, *"Acuña, Liliana Soledad c/ Empresa Distribuidora del Sur S.A."*, Fallos, 326:4495; ídem, 04/11/1997, *Wiater, Carlos c/ Ministerio de Economía"*, DJ 1998-3, 376; entre muchos otros).

Frente a la exigencia impuesta por el art. 268 del CPCC , cuando se trata del contenido de la expresión de agravios, pesa sobre el apelante el deber de resaltar, punto por punto, los errores, las omisiones y demás deficiencias que le atribuye al fallo. No basta con disentir, sino que la crítica debe ser concreta, precisa, determinada, sin vaguedades. Además, tiene que ser razonada, lo que implica que debe estar fundamentada (conf. CNCiv., Sala "G", 24/04/2013, LLOnline: AR/JUR/10548/2013).

Ante todo, la ley habla de *"crítica"*. Al hacer una coordinación de las acepciones académicas y del sentido lógico jurídico referente al caso, *"crítica"* es el juicio impugnativo u opinión o conjunto de opiniones que se oponen a lo decidido y a sus considerandos. Luego, la ley la tipifica: *"concreta y razonada"*. Lo concreto se dirige a lo preciso, indicado, específico, determinado (debe decirse cuál es el agravio). Lo razonado incumbe a los fundamentos, las bases, las sustentaciones (debe exponerse por qué se configura el agravio) (conf. CNCiv., Sala "H", 04/12/2004, Lexis Nº 30011227).

Sin embargo, a la hora de decidir la declaración de deserción del recurso de apelación, la gravedad de las consecuencias que ello apareja impone una aplicación restrictiva. En caso de duda en cuanto a la suficiencia o insuficiencia de la expresión de agravios, debe estarse a la apertura de la instancia, apreciando con tolerancia las deficiencias, con el fin de no

conculcar el derecho de defensa en juicio (conf. FENOCHIETTO – ARAZI, *"Código…"*, Ed. Astrea, 1983, T. I, pág. 840).

Tradicionalmente esta Alzada sostiene que aun cuando el escrito presentado bajo la denominación de tal no constituya la expresión de agravios en los términos del art. 268 del CPCC, debe aplicarse al respecto el criterio amplio, en orden al respeto del principio constitucional de la defensa en juicio de los derechos y con la finalidad de brindar acabada satisfacción al recurrente, permitiendo la apreciación de las razones alegadas para la modificación de la sentencia (conf. CNCiv., Sala "G", 03/08/1981, La Ley, 1983-B, 768; ídem, ídem, 10/02/1987, La Ley, 1987-B, 288; ídem, ídem, 24/04/2013, cit.).

Precisamente es por ello que no propiciaré la aplicación de la consecuencia que impone el art. 269 del aludido Código, ante una expresión de agravios como la presentada por la apelante demandada, que (más allá de la excepcional extensión) se ha limitado a suministrar y a repetir incesantemente manifestaciones abstractas, genéricas y contradichas por las constancias de autos, acerca de interpretaciones erróneas u omisiones atribuidas a la sentenciante y abundando en una tediosa reproducción de los mismos argumentos ya expuestos en etapas anteriores del proceso, además de destacar circunstancias y datos inexactos que nada tienen que ver con lo que surge de los presentes actuados (conf. CNCiv., Sala "G", 24/04/2013, cit.).

5 – <u>Tratamiento de los agravios del demandado</u>

5.1 – <u>Declaración de nulidad por el vicio de lesión</u>

A-) Una de las circunstancias que destaca el apelante en este punto es la cuestión del precio por el cual se vendió el inmueble de propiedad del accionante. En la queja dice que W. se lo ofreció en venta y que el mismo fijó el precio, aceptándolo el comprador; expresamente, dice en la queja con referencia al accionante: *"…fue el mismo quien ofreció la venta, y* ***el precio lo fijó el mismo*** *y aceptando esta parte tal ofrecimiento…"*. Algo similar expuso el

recurrente al contestar la demanda. En efecto, a fs. 112 "in fine" dijo: *"…**el actor pone el precio** y quien suscribe acepta las condiciones…"* (negrita propia). Estas expresiones hay que compararlas con lo expuesto – sobre la cuestión— por el mismo demandado a fs. 116 vta. de la misma contestación de demanda; en la oportunidad, dijo: *"…el Sr. N. O. W. me ofreció el 75% del lote, **yo ofrecí un precio** el actor lo aceptó…"* (negrita propia). No es un dato menor, pero la contradicción entre una conducta y otra es notoria y no debe aceptarse. Primero dijo que el precio de la operación lo fijó el vendedor (actor en autos) y posteriormente dijo que él (el adquirente demandado) ofreció un precio.

Destaco que la contradicción entre ambas posturas es más que evidente y ello no es admisible. Juegan aquí los tradicionales principios de la doctrina de los actos propios para invalidar lo expuesto por el quejoso.

Como ya lo he dicho ante situaciones similares, la teoría que esgrimo constituye una regla de derecho, derivada del principio general de la buena fe, que sanciona como inadmisible toda pretensión lícita pero objetivamente contradictoria respecto del propio comportamiento anterior efectuado por el mismo sujeto (conf. BORDA, A., *"La teoría de los actos propios. Un análisis desde la doctrina argentina"*, en obra colectiva, *"Venire contra factum proprium"*, Ed. Facultad de Derecho – Universidad de los Andes, 2010, pág., 35).

Es que debe exigirse a las partes un comportamiento coherente, ajeno a los cambios de conducta perjudiciales, desestimando toda actuación que implique un obrar incompatible con la confianza que –merced a tales actos anteriores— se ha suscitado en otro sujeto. Nadie puede ponerse de tal modo en contradicción con sus propios actos, y no puede –por tanto— ejercer una conducta incompatible con la asumida anteriormente.

La doctrina ha reconocido que para que pueda aplicarse la teoría de los actos propios deben reunirse tres requisitos: a) *una conducta anterior, jurídicamente relevante y eficaz* (el requisito se da en el caso y está constituido por la

actuación judicial a la que me he referido y que emanó del demandado; b) *el ejercicio de una facultad o de un derecho subjetivo por la misma persona que crea la situación litigiosa debido a la contradicción –atentatoria de la buena fe— existente entre ambas conductas* (en este caso está constituido por la conducta inicial del accionado que reconoció inicialmente al contestar la demanda que el precio de la operación lo había fijado el actor y ello lo mantuvo en su fundamentación recursiva, pero en otra parte de su contestación de la demanda incurrió en una conducta contradictoria a lo inicialmente expresado y a la cual ya me he referido) y c) *la identidad de sujetos que se vinculan en ambas conductas* (requisito también cumplimentado en este caso) (conf. BORDA, A., *"La Teoría de los Actos Propios"*, 4ª. edic., Ed. Lexis Nexis – Abeledo-Perrot, N° 76 y sigs.).

Viene al caso destacar –conforme también lo he dicho en otros votos como integrante de esta Alzada— que se puede invocar la teoría de los actos propios de manera amplia e incluso el juez puede aplicarla de oficio (conf. VIVES, L.M., *"La doctrina de los actos propios"*, La Ley 1987-B, 946; PEYRANO, J.W. y CHIAPPINI, J.O., *"La doctrina de los propios actos en el ámbito del procedimiento civil"*, JA, 1985-IV, pág. 818; cit. BORDA, A., *"Calificación de bienes y teoría de los actos propios"*, DJ 26/02/2014, 13).

Esencialmente esta doctrina, que en realidad constituye una inadmisibilidad o veda de ir contra los propios actos, constituye técnicamente un límite del ejercicio de un derecho subjetivo o de una facultad reconocida al sujeto que luego pretende variar de comportamiento (conf. C.A.Trelew, Sala A, 20/08/08, Expte. N° 22.728 año 2008 y jurisp. cit. en Expte. 102/2009).

Pero, desde el punto de vista procesal, ¿cuál es el efecto de la aplicación de la doctrina de los actos propios? Una buena respuesta al interrogante ha brindado el Dr. Carlos A. Velázquez al votar en la sentencia dictada por la Excma. Cám. de Apelaciones de Trelew, Sala "A", en el que con cita del

maestro MORELLO, dijo acertadamente que *"una pretensión o una defensa formuladas dentro de una situación litigiosa en contradicción con el sentido objetivo de la conducta anterior del sujeto no puede prosperar, en tanto mediaría una ilicitud de la conducta ulterior confrontada con la precedente, toda vez que ello infringiría el fundamental principio de la buena fe… Ya no se tratará de las razones que adunen la pretensión o la oposición a ella, sino de la lisa y llana improponibilidad de las mismas, bloqueadas por esta causa de inhabilidad intrínseca, obstativa a su atendibilidad sustancial"* (Cám.Apel.Trelew, Sala A, 10/10/06, C. 21.702, reg. sent. 48/06; citada en el voto del Dr. López Mesa en Expte. N° 102/2009).

Cabe aquí hacer una breve referencia a lo que ha concluido la a quo sobre el tema y que no es desvirtuado de ningún modo por la queja. Dice la sentencia que el informe emitido por el Martillero G. da cuenta que el valor del inmueble objeto de la Escritura N° X. al momento de su celebración (Abril de 2018) ascendía a la suma de $ 3.090.000.- por lo que considerando que la operación se celebró por el 75% indiviso del inmueble, el valor de la porción transmitida ascendía a $ 2.317.500.-, pero conforme la escritura el valor de venta allí fijado y admitido por C. al contestar la demanda, fue de $ 980.000.- Tal diferencia, grande y excesiva –dijo la a quo— constituye, sin hesitación alguna, una notable desproporción en las prestaciones de los contratantes, pues el precio fijado no se corresponde con el valor de la porción del inmueble transmitida por el Sr. W.. A ello debe agregarse –sigue diciendo el fallo en crisis— que resulta injustificada, pues el demandado no incorporó prueba alguna que demostrara lo contrario. *"…Esta desproporción considerable, grosera y evidente, choca con los principios de equidad y moralidad, que junto al de buena fe resultan aplicables en toda contratación, como derivación también del ejercicio de los derechos de las partes, conforme el art. 9 de CCyC…"* (conf. fs. 268 vta.). Reitero que estas conclusiones han adquirido firmeza dado que la quejo no las rebate.

B-) En su desordenada presentación recursiva, el apelante afirma que la decisión de la a quo es "arbitraria".

Se ha acotado en torno de este punto –y lo he dicho reiteradamente ante planteos similares— que la *"arbitrariedad"* o absurdo que autorizan a revisar la valoración de la prueba cumplida por el Tribunal de grado es el error grave y manifiesto, con quebrantamiento de las reglas que la gobiernan; tal vicio grave se configura cuando la apreciación no es coherente y lleva al juzgador a conclusiones claramente insostenibles o abiertamente contradictorias entre sí (conf. SCBA, Ac. y Sent., 1973, II, p. 554; 1974; I, p.978; 1975, p. 348; 1976, I, p. 263; 1976, II, p. 473; 1976, III, p. 77 y 225; 1977, II, p. 288, 591, 686, 698 y 1102; 1977, III, p. 807, 907, 1075; 1978, I, p. 32, 82 y 720; 1978, III, p. 649; 1985, I, p. 609 y 660; DJBA, 130, p. 297).

En concordancia con lo hasta aquí expuesto la jurisprudencia ha plasmado de modo uniforme –con respecto a este tema—que *sólo el error palmario y fundamental, con desvío notorio de las leyes de la lógica o el razonamiento viciado de modo tal que lleve a proposiciones que se oponen recíprocamente o que son incongruentes, constituye "arbitrariedad" o "absurdo" o cuando el tribunal sienta conclusiones en abierta contradicción con las constancias fehacientes de la causa.* Siendo también *"arbitrario" lo que escapa a las leyes lógicas formales y las transgrede, o lo que es impensable e inconcebible y no puede ser de ninguna manera, por haber quedado al margen de las reglas del raciocinio, o cuando se declara como prueba aquélla que es rechazada expresamente por la ley o cuando se llama prueba o se da categoría probatoria a lo que por su naturaleza no lo es, o se tiene por tal a una constancia inexistente, o que no se refiere al hecho en discusión, o que demuestra lo contrario a lo afirmado en la sentencia y ha excluido de la valoración elementos probatorios esenciales.* Constituyendo uno de los supuestos típicos de *"arbitrariedad" la prescindencia de pruebas que pudieran ser esenciales o decisivas, alejando toda posibilidad de llegar a la verdad material* (ver MORELLO, A.M., *"Códigos…"*.,T. III, págs..725/726 y jurisp. cit.).

Del detenido análisis realizado de la sentencia en tratamiento advierto que no se evidencian en ella ninguna de las condiciones a las que acabo de referirme como para considerarla ***"arbitraria"*** y, por otra parte, dejo sentado que tampoco demuestra la quejosa el sustento de su imputación con respecto al pronunciamiento en cuestión. De lo hasta aquí expuesto surge con evidencia que no puede compartirse la postura de la queja en cuanto considera que la decisión es ***arbitraria*** dado que tal afirmación está impregnada de una lógica parcialidad exhibida por quien se considera insatisfecho con motivo de haberse sentenciado en su contra.

C-) Se dice en la queja que no se han acreditado los presupuestos o requisitos necesarios para declarar la nulidad de la compraventa por lesión. Estamos simplemente ante una manifestación o expresión de deseos del apelante, que lejos está de constituir un agravio digno de análisis.

Basta con tener en cuenta que –en lo que aquí interesa— la sentencia ha dicho: *"…encuentro acreditados los requisitos establecidos por el art. 332 del CCyC, necesarios para admitir la demanda… Tal diferencia, grande y excesiva, constituye, sin hesitación alguna, una notable desproporción en las prestaciones de los contratantes, pues el precio fijado no se corresponde con el valor de la porción del inmueble transmitida por el Sr. W. A ello debe agregarse que resulta injustificada, pues el demandado no incorporó prueba alguna que demostrara lo contrario. Esta desproporción considerable, grosera y evidente, choca con los principios de equidad y moralidad, que junto al de buena fe resultan aplicables en toda contratación como derivación también del ejercicio de los derechos de las partes, conforme el art. 9 de CCyC. Este cuadro entonces, pone en funcionamiento la presunción establecida en el art. 332 del CCyC, de manera que, ante la configuración en el caso, de la notable desproporción de las prestaciones, se encuentra configurado, en principio, la situación de explotación del contratante beneficiado, C. respecto del vendedor, W. Esta presunción, produce la inversión de la carga de la prueba, de manera que pesaba*

sobre el accionado acreditar que en el caso no medió explotación o que la desproporción ya acreditada obedecía a una justa razón. Más en el caso, el demandado no ofreció ni incorporó prueba alguna, salvo la documental adjuntada con la demanda y que no se refiere a tales extremos…"; "…De otro lado, de los elementos incorporados en el expediente en el que se restringiera la capacidad del Sr. W. encuentro probado que, a la fecha en que se suscribió la escritura cuestionada, W. ya transitaba un cuadro de demencia, con alteración de la memora y afectación de las áreas del cerebro relacionadas con el juicio, la toma de decisiones, planificación y resolución de problemas, respondiendo a las demandas de otras personas sin posibilidad de defender sus propios intereses, conforme fue señalado en cada uno de los informes antes descriptos… Así el cuadro mental del actor, descripto por los profesionales encuadra en el supuesto de debilidad psíquica que menciona el art. 332 del CCyC…"; "…Lo dicho permite concluir que en el caso se han reunido los presupuestos para tener por acreditado el vicio de lesión, respecto el contrato de compraventa celebrado por las partes e instrumentado en la Escritura N° X. del 17/4/18 y en consecuencia, corresponde declarar la nulidad de tal negocio jurídico, en los términos del art. 332 del CCyC…". Esta estructura que he transcripto de la sentencia en crisis no es rebatida en ningún momento por el apelante y de allí que haya adquirido firmeza, lo cual sella la suerte adversa del recurso interpuesto por él.

De conformidad con lo hasta aquí fundamentado, es conclusión inevitable que proponga al Acuerdo el rechazo de este punto de la queja en tratamiento.

5.2 – <u>La incapacidad</u>

Lo único que se extrae de este punto de la queja es la afirmación que hace el apelante con respecto a que la sentencia de incapacidad oportunamente dictada con respecto al actor, no tiene efectos retroactivos. Lo que en modo alguno invalida las conclusiones de la sentencia y de allí su irrelevancia a los fines del recurso interpuesto.

La manifestación que hace el quejoso con respecto a las conclusiones del informe del Equipo Técnico Interdisciplinario del 31/07/2019 obrante en la causa sobre la determinación de capacidad del actor, son claramente inconducentes y extemporáneas, de allí que tampoco tienen cabida como agravio válido.

Solamente he de agregar a lo dicho, que la sentencia ha valorado que en el referido Informe se estableció como diagnóstico del Sr. N. O. W., un cuadro de demencia no especificada (F03 DSMIV), que incluye deterioro de memoria, afasia, apraxia, agnosia y alteración en ejecución. Agregando que el cuadro se califica como degenerativo, crónico, progresivo e irreversible, afecta las áreas del cerebro como el juicio, la planificación, la toma de decisiones y la capacidad de resolución de problemas. Según este informe, se estima como comienzo de la sintomatología demencial, un período desde cuatro años antes del informe. Valoró la a quo todos los informes médicos relacionados con la salud mental del accionante y concluyó diciendo: *"…de los elementos incorporados en el expediente en el que se restringiera la capacidad del Sr. W. encuentro probado que, a la fecha en que se suscribió la escritura cuestionada, W. ya transitaba un cuadro de demencia, con alteración de la memoria y afectación de las áreas del cerebro relacionadas con el juicio, la toma de decisiones, planificación y resolución de problemas, respondiendo a las demandas de otras personas sin posibilidad de defender sus propios intereses, conforme fue señalado en cada uno de los informes antes descriptos… Así el cuadro mental del actor, descripto por los profesionales encuadra en el supuesto de debilidad psíquica que menciona el art. 332 del CCyC… "*. Reitero que nada de lo que he transcripto aparece rebatido por el apelante y de allí la improcedencia de su queja.

5.3 – <u>Seguridad Jurídica</u>

En su tercer agravio el apelante menciona el boleto de compraventa y la escritura pública oportunamente suscriptos y dice que se agravia *"…en tanto decisorio omite considerar cuestiones que fueron debidamente probadas por esta*

parte y deriva en un fallo carente de razonabilidad, que avanza sobre el derecho de propiedad de quien suscribe, el cual requiere debida protección…". Debió especificar y aclarar cuáles son las cuestiones que probó debidamente y que no fueron consideradas por la a quo. No lo ha hecho y de allí la debilidad de su postura.

A mayor abundamiento, destaco que la a quo dijo que funciona la presunción del art. 332 del CCyC, lo cual produce la inversión de la carga de la prueba, de manera que pesaba sobre el accionado acreditar que en el caso no medió explotación o que la desproporción acreditada obedecía a una justa razón. Más en el caso –ha dicho la sentencia— el demandado no ofreció ni incorporó prueba alguna.

En razón de lo expuesto, el agravio es inatendible.

5.4 – <u>El principio de congruencia</u>

En este punto, el recurrente dedica 8 carillas de su presentación para reproducir parcialmente fallos de jurisprudencia. No hay agravio atendible. Luego hace referencia a un error cometido por la sentencia sobre el precio de la operación de compraventa que fue $ 980.000.- y en una parte la misma se plasmó $ 900.000.-, lo que ha constituido un evidente error de pluma que ninguna consecuencia perjudicial para el apelante ha acarreado. La irrelevancia es evidente.

Con respecto a la mención que se hace en la queja sobre que la Jueza no tuvo en cuenta que al momento de realizarse la operación de compraventa el inmueble estaba en una condición cuyo valor era muy inferior debido a que él había construido dos departamentos y que reconstruyó un galpón que estaba destruido, no constituye un agravio digno de análisis a la luz de los términos de la sentencia y de las pruebas producidas durante el proceso. Por otra parte, todo lo que el apelante pueda expresar en su queja para exhibir su disconformidad con relación al informe presentado en autos por el Sr. Martillero Público E. A. G. (conf. fs. 197/209 vta.), carece totalmente de

importancia en razón de no haber sido objetado el mismo por su parte en el momento procesal oportuno. La expresión de agravios no es la vía adecuada para ello.

En razón de lo expuesto, el rechazo del agravio deviene inevitable.

5.5 – <u>La mala fe</u>

En su último punto afirma el apelante que la a quo no pudo establecer con certeza indubitable la existencia de una conducta reñida con la mala fe de su parte.

Solamente responderé a ello reiterando que la sentencia determinó que el valor del 75% indiviso del inmueble vendido a la fecha de celebrarse la operación de compraventa ascendía a $ 2.317.500.- y que la venta cuestionada se formalizó en $ 980.000.- Tal diferencia, grande y excesiva –dijo la Jueza a quo— constituye, sin hesitación alguna, una notable

desproporción en las prestaciones de los contratantes, pues el precio fijado no se corresponde con el valor de la porción del inmueble transmitida por el Sr. W. A ello debe agregarse –dice el fallo en crisis— que resulta injustificada, pues el demandado no incorporó prueba alguna que demostrara lo contrario. Y seguidamente dijo: *"… Esta desproporción considerable, grosera y evidente, choca con los principios de equidad y moralidad, que junto al de buena fe resultan aplicables en toda contratación como derivación también del ejercicio de los derechos de las partes, conforme el art. 9 de CCyC…; … se encuentra probado el aprovechamiento de parte del demandado, del estado de inferioridad del Sr. W.…; …de ninguna manera podrá admitirse que el Sr. W. comprendía o se encontraba en condiciones de comprender el acto jurídico realizado, tal como pretende el demandado…; …Este aprovechamiento configura una violación al principio de buena fe consagrado por el art. 9 del CCyC, que impone a las partes actuar de manera clara y sincera, sin defraudar o abusar de la confianza del otro contratante. Lo dicho permite concluir que en el caso se han reunido los presupuestos para tener por*

acreditado el vicio de lesión, respecto del contrato de compraventa celebrado por las partes e instrumentado en la Escritura N° X., del 17/4/18 y en consecuencia, corresponde declarar la nulidad de tal negocio jurídico, en los términos del art. 332 del CCyC…". Insisto y reitero que nada de lo que acabo de transcribir de la sentencia recurrida aparece rebatido en la queja y de allí que su rechazo tiene pleno sustento.

6 – <u>Conclusión</u>

Considerando que los agravios constituyen el alcance y la medida del recurso concedido al apelante y que los que aquí ha expuesto no logran torcer el rumbo marcado por la sentencia apelada, es mi conclusión que debe ser confirmada la misma en todo lo que ha sido materia recursiva. Así lo voto.

7 – <u>Costas de la Alzada</u>

Las costas de la Alzada se imponen a la parte demandada que resulta vencida en el recurso que le fuera concedido (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de su letrado patrocinante, Dr. R. G. R., en el 25% de los que les correspondan por su labor en la instancia originaria y regulando los del apoderado de la parte actora, Dr. L. D. C., en el 30% de los que les correspondan por su labor en la primera instancia (conf. arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII N° 4 y modificat.); en ambos casos, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder.

<u>A LA PRIMERA CUESTION</u>, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi vota por la **AFIRMATIVA**.

<u>A LA PRIMERA CUESTIÓN</u>, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL dijo:

1.- Antecedentes del caso. Las cuestiones fácticas han sido ampliamente referidas por el colega que me precede en el voto, motivo por el cual no redundaré en ellas, dando por transcriptos los desarrollos efectuados al respecto por el Sr. Magistrado preopinante. Centraré la atención, para el sustento individual de mi argumentación, en el análisis de los aspectos jurídicos objeto de revisión a esta Cámara.

2.- Metodología empleada para el tratamiento de las cuestiones. Es jurisprudencia arraigada de la CSJN que a los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino sólo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso, ni tampoco a ponderar todos los elementos y pruebas aportados al juicio, bastando sólo aquellos que consideren conducentes para fundar sus conclusiones. (Conf. CSJN, Fallos, t. 294, p. 466, t. 295, ps. 135, 356 y 362; t. 276, ps. 132 y 311; t. 280, p. 320 y t. 302, p. 1564 -Rep. LA LEY, t. XXXVIII, J-Z, p. 1182, sum. 20; p. 1183, sum. 21; p. 1182, sum. 20; Rev. LA LEY, t. 139, p. 764, fallo 24.057-S; t. 139, p. 617; t. 144, p. 611, fallo 27.641-S; Rep. LA LEY, t. XLII, J-Z, p. 2370, sum. 45-, entre otros; CNCiv., sala B, E. D., t. 59, p. 250 -Rep. LA LEY, t. XXXV, J-Z, p. 1670, sum. 141-; ídem, sala C, E. D., t. 59, p. 154 -Rev. LA LEY, t. 156, p. 850, fallo 31.874-S-; ídem, sala D, L. 272.208, del 2/9/82; ídem, sala E, E. D., t. 80, p. 272; ídem, sala F, L. 208.621, del 21/6/83. Asimismo: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, J., F. M., 16/02/1984, LA LEY 1984-C, 414, AR/JUR/192/1984. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala F, Vieyra, Witcomb, Jorge R. c. Caisso, María M, 27/08/1982, AR/JUR/1829/1982; y jurisprudencia local: CACR, en autos: "V, J y otro c/ T. C. M. SA (M) s/ Sumarísimo", Expte. Nro. 556/15, entre otros).

Teniendo en cuenta el art. 7 de la Carta de Derechos de los Ciudadanos de la Provincia del Chubut ante la Justicia (Ley V - Nº 108), el presente acto jurisdiccional se redactará de la forma más clara y comprensible para sus destinatarios, intentando emplear una sintaxis y estructura sencilla, sin

perjuicio del rigor técnico que sea necesario. En base a lo expuesto, separaré las cuestiones por títulos y centraré el tratamiento de los agravios siguiendo el orden empleado por el Sr. Magistrado que me precede en el voto.

3.- El tratamiento de los agravios de la parte demandada.

3.1.- La declaración de nulidad por el vicio de lesión. Planteo de arbitrariedad. En principio se impone tratar lo relativo a la arbitrariedad a la que se hace mención en el agravio.

Resulta de particular relevancia analizar la cuestión pues la consecuencia de una sentencia arbitraria es la nulidad de ese acto procesal.

En ese marco, corresponde precisar que una sentencia será arbitraria cuando no está razonablemente fundada, cuando carece de una fundamentación suficiente, o bien cuando posee omisiones y desaciertos de gravedad extrema que hacen que quede descalificado como acto jurisdiccional.

Ello puede ocurrir por omisión de cuestiones planteadas como pretensiones o defensas, omisión de pruebas decisivas, falta de consideración del texto legal, ausencia de fundamentación, o fundamentación dogmática o aparente, carencia de derivación razonada del derecho vigente a los hechos de la causa, omisión de precedentes obligatorios (Por ejemplo: apartamiento de la doctrina legal del STJ).

Nada de todo ello ha acontecido en autos pues, sin perjuicio de la discrepancia del apelante, la Señora Jueza de grado ha basado su fallo en las circunstancias fácticas alegadas y que han sido materia de probanzas en autos. Por consiguiente, el pronunciamiento no es arbitrario.

En lo relativo a la temática de la lesión, el código de VÉLEZ SÁRSFIELD había rechazado al instituto dentro del elenco de figuras que morigeraban la obligatoriedad del contrato.

La noción más elemental de la lesión surgió tardíamente respecto del paradigma velezano, caracterizándola como "aquel daño que en un contrato a título oneroso se deriva del hecho de no recibir el equivalente de lo que se da" (MORIXE, Horacio, "Contribución al estudio de la lesión", tesis doctoral presentada en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de Buenos Aires, 1928, Libro de Tesis tomo XXI, Introducción, pag. III, con cita de GIORGI, "Teoría de las obligaciones", t. IV, trad. Esp., Madrid, 1911, pág. 126).

En un estudio ya clásico, se enseñaba que "existe lesión cuando una persona aprovecha la necesidad, ligereza, o inexperiencia de otra, para obtener una prestación que está en desproporción chocante con su contraprestación" (MOISSET DE ESPANÉS, Luís, "La lesión en los actos jurídicos", Universidad Nacional de Córdoba Dirección General de Publicaciones, Córdoba, República Argentina, 1979, pág. 11).

El anteproyecto de 1954 proponía la incorporación del instituto en los artículos 159 y 160, lo cual fue base para la modificación del art. 954 del Código Civil en mérito al Decreto Ley 17.711 en el año 1968, siendo la figura parte del Código Civil y Comercial de la Nación al tenor del texto de su artículo 332, el cual dispone: "Lesión. Puede demandarse la nulidad o la modificación de los actos jurídicos cuando una sola de las partes explotando la necesidad, debilidad síquica o inexperiencia de la otra, obtuviera por medio de ellos una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación. Se presume, excepto prueba en contrario, que existe tal explotación en caso de notable desproporción en las prestaciones. Los cálculos deben hacerse según valores al tiempo del acto y la desproporción debe subsistir al momento de la demanda. El afectado tiene opción de demandar la nulidad o un reajuste equitativo del convenio, pero la primera de estas acciones se debe transformar en acción de reajuste si éste es ofrecido

por el demandado al contestar la demanda. Solo el lesionado o sus herederos pueden ejercer la acción".

La norma describe el plexo de hechos que han resultado relevantes a fin de aplicar el instituto. En este orden, "explotación", "necesidad", "debilidad síquica", "inexperiencia", "ventaja patrimonial evidentemente", "desproporción", "carencia de justificación", "presunción de explotación con base en la desproporción", son las notas constitutivas más destacables.

El abordaje de la cuestión en las presentes exige puntualizar algunos extremos.

La valoración de la prueba de un instituto en el que algunos presupuestos factuales son de por sí, de difícil acreditación, exige que se esté por demás atento a lo que las mismas partes argumentaron y a la forma en la que edificaron los planteos que hacen a su derecho.

En este orden, no puede pasar desapercibido que el mismo demandado, tratando de desarticular la noción de aprovechamiento en la que se funda todo planteo de lesión, relata de manera contradictoria un hecho especialmente relevante a la hora de decidir la suerte de su derecho.

En los agravios puede leerse que la recurrente indica textualmente que "…el Señor W. se conducía de forma normal hablaba correctamente y tomaba decisiones según su parecer sin asistencia de ningún familiar, y solo él se relacionó con C. y fue el mismos quien ofreció la venta, y el precio lo fijo el mismo y aceptando esta parte tal ofrecimiento..."

De lo que se sigue que indica que fue el vendedor quien ofreció la venta y fijó el precio, limitándose la acción de la demandada a la mera aceptación de la oferta, siendo esto compatible con el relato de fs. 112 *in fine* y 112 vta.

Este relato contradice con la afirmación que a fs. 116 vta. líneas 7 a 9 del mismo responde hace la misma recurrente, *v.gr.*, "…el Sr. N. O. W. me ofreció el 75% del lote, yo ofrecí un precio, el actor lo aceptó luego de haber analizado toda la operación inmobiliaria…"

Existe una contradicción evidente en ambos relatos puesto que en uno de ellos afirma que el precio fue fijado por la víctima y en el otro que fue el mismo demandado quien propuso un precio siendo aceptado por la parte actora.

Debe ser destacado además que la misma parte en diversos tramos de sus responde puso de relieve que la parte vendedora le manifestó categóricamente su necesidad de hacerse con el precio del inmueble de su titularidad, en términos que configuran algo más que una mera apetencia, visto que "se sentía amenazado por personas que eran sus acreedores" (fs.112 *in fine*). Bien que pone de relieve más adelante que jamás le constó de manera fehaciente que existiese tal situación.

No obstante, la diferencia considerable en el precio efectivamente abonado y el valor atribuido por el experto contable al inmueble, dan cuenta de la una desproporción que desencadena objetivamente la presunción, reputándose la ley conocida por todos.
La sentencia puso correctamente de relieve que el valor de la porción del inmueble transmitida ascendía a la suma de $2.317.500, mientras que el precio fijado fue de $980.000, lo que da cuenta a las claras, como ya dije, de la desproporción objetiva que desencadena la presunción.

Lo reseñado hace que quede expuesta la contradicción de la demandada, en tanto sostuvo que el precio fue fijado por la víctima para luego afirmar que fue ella misma quien lo propuso; y luego indicando que la víctima le refirió situaciones compatibles con "estado de necesidad", para luego esentenderse de tal extremo sosteniendo que los hechos no le constan, sin recalar en la circunstancia de que la desproporción entre precio pagado y valor efectivo desencadenas automáticamente una presunción en su contra.

La demandada postuló los hechos de una manera y obró de modo incompatible con el derecho de acuerdo a su conocimiento de las

circunstancias relatadas; negando en forma posterior el efectivo conocimiento de las circunstancias que rodearon a la contratación, a fin de evitar que el acto sea alcanzado por la manda del art. 332 del CCC.

La contradicción entre las dos posturas hace que la recurrente incurra en conducta pasible de ser alcanzada por lo que se denomina doctrina de los propios actos, según la cual "…nadie puede válidamente ponerse en contradicción con sus propios actos ejerciendo una conducta incompatible con la otra anterior, deliberada, jurídicamente relevante y plenamente eficaz" (Fallos 327/891).

Con base en lo expuesto, el agravio será desestimado.

3.2.- La incapacidad. La recurrente plantea que los efectos de la sentencia que declara la incapacidad del actor, oportunamente dictada, no pueden ser proyectados retroactivamente.

El agravio no resiste el análisis, dado que el art. 332 del CCC no exige que exista declaración de demencia o insania a fin de que la figura sea aplicable, pues en tal caso, el acto sería nulo por haber sido otorgado sin discernimiento, vicio en sentido fuerte de la voluntad.

La ley exige la constatación de "debilidad síquica", la cual ha sido acreditada en autos por la Señora Magistrada que refiere haber tenido a la vista las fs. 54/56 del Expediente 1406/2018, en donde el ETI indicó con fecha 31/07/2019 que se estima que el comienzo de la sintomatología demencial se remonta a cuatro años antes.

Datando la transacción cuestionada del 17/04/2018, se encuentra en el segmento temporal en el cual las facultades mentales del otorgante del ato en cuestión, estaban afectadas.

Las constancias médicas adjuntadas a fs. 7, 8, 9 y 10, así como también, los dichos del testigo S. (constancia de fs.227), indican que debe concluirse en el mismo sentido.

De lo expuesto, cabe concluir que el agravio debe ser desestimado.

3.3.- Referencia a la seguridad jurídica. La seguridad jurídica es un valor dentro del plexo axiológico constitutivo de la dimensión dikelógica del derecho.

Junto con el orden, la paz, el poder, la cooperación y la solidaridad, la seguridad jurídica es un valor fundante de la justicia, que -como correlato-, es un valor fundado el cual solo es posible en tanto y en cuanto el resto de los valores sean meridianamente realizados en el seno de la comunidad.

El planteo de la recurrente por el cual se sugiere un demérito en la minoración de la fuerza obligatoria del contrato en función de la solución de controversias acudiendo a institutos como el de la lesión, pudo haber sido un argumento de peso insoslayable durante el siglo XIX, momento en el que el centro de gravedad del derecho privado era la propiedad y no la persona.

En un ordenamiento que cuenta en su historia con momentos tales como la modificación del art. 954 del CC en oportunidad de la sanción del Decreto Ley 17.711/68, la modificación de la Constitución Nacional del año 1994 que dispone la incorporación de los Tratados de internacionales de derechos Humanos a través del art. 75 inciso 22, y, la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación en 2015, resulta claro que el centro de gravedad de la protección del derecho se desplazó del meridiano de la *propiedad en sí misma* –que tutelaba a "la persona en cuanto propietaria"- al de la *persona en sí misma* –que defiende también a la "propiedad en cuanto atributo de la persona"-, siendo a su vez la seguridad jurídica un valor invariablemente merituado al tenor de la justicia de toda interpretación.

A mayor abundamiento, la sentencia al hacer aplicación del art. 332 del CCC, parte de hechos que la misma ley describe, tal como la desproporción manifiesta y la necesidad y debilidad síquica, lo que invierte la carga de la prueba, debiendo ser el demandado quien desvirtúe el planteo, lo cual no ha acontecido en autos.

Con fundamento en lo señalado, el agravio será rechazado.

3.4.- El principio de congruencia. Se halla fuera de discusión el carácter constitucional del principio de congruencia "como expresión de la defensa en juicio y del derecho de propiedad, obedece a que el sistema de garantías constitucionales del proceso está orientado a proteger los derechos y a no perjudicarlos, vedando no sólo el pronunciamiento sobre peticiones o defensas no postuladas por las partes, sino también la desviada consideración de hechos conducentes, contenidos en las alegaciones formuladas por aquéllas en los escritos constitutivos del proceso" (Fallos 321: 1877).

Las referencias doctrinarias y jurisprudenciales en la expresión de agravios, terminan desembocando en la apreciación de que la sentencia en un pasaje refiere que el precio pagado por la demandada fue de $980.000, mientras que en otro pasaje la suma fue situada en $900.000, lo cual exime de análisis dado que supone un error de pluma que no altera de manera sustantiva lo resuelto con base en la idea de desproporción entre el valor de la porción transferida del inmueble y el precio abonado.

En lo relativo a la prueba efectivamente rendida en el expediente, la parte no enervó conforme a derecho, el informe de fs. 197/209, de modo tal que la misma ha adquirido firmeza, debiendo ser el presente agravio rechazado.

3.5.- La mala fe. En el último de los títulos, la recurrente plantea que no hubo de su parte conducta alguna reñida con la mala fe.

Entiendo que, -en realidad-, lo que plantea es que su conducta no fue reñida con la buena fe; o lo que es lo mismo, que no se ha acreditado en el expediente que su conducta pueda ser conciliada con el modelo arquetípico de mala fe al cual el ordenamiento jurídico atribuye consecuencias.

Enumera acciones que en su entendimiento, abonan su idea, en este sentido, que su posición fue cauta respecto de la concreción del negocio, que las innumerables gestiones fueron realizadas ante la misma escribanía, que la escribanía fue elegida por el mismo actor, que la situación de incapacidad del actor no era pública, entre otras tantas alegaciones.

El embate no hace centro en los fundamentos de la sentencia.

El pronunciamiento se fundó en extremos requeridos puntualmente por la norma, tales como lo son, la desproporción evidente, y el estado de necesidad o debilidad síquica.

La desproporción fue acreditada de manera objetiva; la necesidad fue referida por el mismo recurrente en su relato, por más que luego pretenda tomar distancia indicando que no le constó de manera indubitable; y, la debilidad síquica, fue indicada por el informe del ETI antes referenciado y los testigos.

La apelante no ha logrado enervar los fundamentos de la sentencia de grado, por lo cual el agravio será rechazado.

4.- Conclusión. Corresponde en consecuencia rechazar el recurso de apelación incoado y confirmar la sentencia de grado en cuanto ha sido materia de agravios.

5.-La imposición de costas en la alzada. La imposición de costas al vencido forma parte del principio objetivo de la derrota, siendo que este sólo puede dejarse de lado en caso de que se demuestren circunstancias objetivas especiales que justifiquen lo contrario (Ver, entre otros: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala F, Dunas y Mar S.A. c. Tejerina José y otro, 10/06/2010, Exclusivo Doctrina Judicial Online, AR/JUR/38811/ 2010. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala E, "Frigorífico La Colorada S.A. s/conc. prev. s/ inc. de verific. por: AFIP -DGI", 24/ 06/2010, AR/JUR/39782/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala B, "Club ciudad de Buenos Aires asociación civil", 12/ 04/ 2010, La Ley Online, AR/JUR/21510/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, "Novoa, Nelly Alejandra y otro c. O.S.F.A. (Obra Social de la Fuerza Aérea) y otros", 19/04/2010, La Ley Online, AR/JUR/15518/2010), ello por cuanto, quien resulta vencido debe cargar con los gastos que debió realizar su contraria para obtener el reconocimiento de su derecho.

Bajo este criterio corresponde la imposición de costas a la apelante vencida conforme el criterio objetivo de la derrota (Conf. arts. 69 del CPCC).

6.- La regulación de honorarios a los profesionales intervinientes en la Alzada. A los fines de la regulación de honorarios por los trabajos realizados en esta instancia se tendrá en cuenta la labor desarrollada, naturaleza del proceso, éxito obtenido en esta alzada y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados. Al ser el presente un proceso susceptible de apreciación pecuniaria, dicha regulación se efectuará en porcentual (cfr. art. 46 Ley XIII N° 4).

Teniendo en cuenta el destino de los agravios planteados y las demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados, corresponde fijar los honorarios del letrado de la parte demandada aquí recurrente, Abogado Raúl Gustavo RÍOS en el 25 % y los del letrado de la parte actora, Abogado

L. D. C. en el 30%; en ambos casos sobre las cantidades que queden firmes a la postre por su actuación en la instancia anterior con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o en su defecto se aplicará éste último. (Conf. arts. 5, 7 y 13 de la Ley Arancelaria).

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL vota por la **AFIRMATIVA.**

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

Los letrados de la parte actora, L. D. C. y D. A. T. y el Sr. Martillero Público E. A. G., han interpuesto recurso de apelación por considerar bajos los honorarios que se les regularan en la primera instancia y expresan que no corresponde su regulación en JUS –como surge de la sentencia originaria— sino en un porcentaje sobre el monto del proceso, que en el caso está determinado por el monto de la operación de compraventa cuya nulidad se ha demandado y cuyo valor real al momento de la escrituración ha sido determinada por el dictamen pericial presentado oportunamente por el Sr. Martillero Público apelante. Surge de la sentencia dictada en la primera instancia que los honorarios de los profesionales intervinientes han sido regulados en "JUS" y ello agravia a los recurrentes quienes consideran que la regulación que les corresponde debe fijarse de conformidad con lo que constituye el monto del proceso. La norma del art. 5 de la Ley XIII N° 4 dispone que para fijar el monto del honorario, se tendrá en cuenta el monto del asunto o proceso, si fuere susceptible de apreciación pecuniaria, el que estará comprendido por el capital e intereses y demás accesorios. En el caso se ha demandado **la nulidad de un acto jurídico** constituido por la compraventa del 75% indiviso del inmueble individualizado como Lote X. de la Manzana X. de la ciudad de Puerto Madryn, Departamento Biedma,

Pcia. del Chubut, Nomenclatura Catastral ejido X., circunscripción X., sector X., macizo X., parcela X., Partida Inmobiliaria N° X., que fuera efectuada mediante Escritura N° X. Folio X., por ante la Escribana C. M., adscripta al Registro N° 54. La copia de esta escritura pública obra incorporada a fs. 2/4 vta. y a fs. 81/85 de autos y surge de ella que el precio total y convenido de la compraventa en ella instrumentada ascendió a la suma de $ 980.000.- (Novecientos ochenta mil pesos).

Los letrados de la actora hacen referencia a la aplicación al caso de la norma del art. 31 de la Ley Arancelaria en defensa de sus intereses. Surge de la ley que dicho artículo trata sobre las acciones posesorias, interdictos, mensuras, deslindes, división de cosas comunes y escrituración, que no es lo que aquí se ha demandado. Por otra parte, el art. 22 de la misma ley se refiere a los casos en que para la determinación del monto del proceso debiera establecerse el valor de bienes muebles o inmuebles, que tampoco es el caso de autos.

Tengo en claro que aquí se ha demandado por la nulidad de un acto jurídico (compraventa de inmueble) celebrado por escritura pública y cuyo precio fue oportunamente fijado por las partes en $ 980.000.- Por lo tanto, no hay que realizar ningún procedimiento especial para determinar "el monto del proceso", dado que el mismo surge de la escritura pública mencionada y ello es lo que debe tenerse en cuenta a los efectos regulatorios de los honorarios cuestionados.

En razón de lo expuesto, considero que –en cuanto a los letrados de la parte actora—les asiste razón con respecto a que sus honorarios no debieron ser fijados en JUS sino en un porcentual sobre el monto del proceso. En el caso, el monto del proceso está determinado en la escritura pública N° X. al fijarse el precio de la operación ($ 980.000.-). No resulta razonable la pretensión de los quejosos con respecto a que sus honorarios deban ser fijados sobre el monto de la tasación realizada por el Perito Martillero del inmueble vendido,

dado que no estamos aquí ante un proceso en el cual para determinar el monto del proceso deba establecerse el valor de un inmueble o inmuebles, que es lo que regula la norma del art. 22 de la Ley Arancelaria. Por el contrario –ya lo dije antes— se ha demandado la nulidad --por el vicio de lesión— de una operación de compraventa celebrada por escritura pública cuyo precio está determinado de manera clara y precisa en la misma ($ 980.000.-).

Por lo tanto, a los efectos de regular los honorarios de los letrados de la parte actora recurrentes (Dres. L. D. C. y D. Alberto T.), debe tomarse como monto del proceso la suma de $ 980.000.- con más los intereses a la tasa activa para las operaciones de descuento de documentos comerciales del B. del C. SA desde el día de la celebración de la escritura pública N° X. (17/04/2018) hasta su efectivo pago y sobre dicho importe les corresponde a los mismos --en concepto de honorarios por su labor en la primera instancia— el 18% en conjunto (conf. arts. 3, 5, 6, 9, 38, 46 y concs. Ley XIII N° 4 y modificat.), sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder.

De esta forma, se admite parcialmente el agravio bajo análisis y se revoca la regulación de honorarios practicada en la primera instancia a favor de los recurrentes.

Con respecto al planteo realizado por el Sr. Martillero Público E. A. G. quien cuestiona también por bajos sus honorarios y pretende se apliquen los arts. 5 y 60 de la Ley Arancelaria, cabe la misma conclusión referida anteriormente. La norma del art. 60 de la mencionada ley dispone que los honorarios de los peritos cualquiera sea su profesión o especialidad, por su actuación en un proceso judicial, cuando el mismo verse sobre sumas de dinero o bienes susceptibles de apreciación pecuniaria, serán fijados entre el 1% y el 5% del monto de la sentencia.

En este caso, la sentencia declaró la nulidad –por el vicio de lesión— de la operación de compraventa instrumentada en la Escritura Pública N° X. del 17 de Abril de 2018, pasada por ante la Esc. C. M. y cuyas copias obran incorporadas a este proceso, según he dicho antes aquí. La operación anulada tenía un precio de $ 980.000.-; por lo tanto, aquí está también claramente determinado tanto el monto del proceso como el de la sentencia. Es por ello que los honorarios del Martillero recurrente debieron fijarse teniendo en cuenta dicho monto ($ 980.000.-) con más los correspondientes intereses desde el 17/04/2018 (fecha de celebración del acto de escrituración anulado) hasta la fecha en que se efectúe el cálculo del monto de los mismos, a la tasa activa del B. del C. SA para sus operaciones de descuento de documentos comerciales, no correspondiendo su determinación en "JUS", como se hiciera en la sentencia en crisis, lo cual se revoca.

En consecuencia, corresponde revocar la regulación de honorarios practicada en la sentencia originaria a favor del Sr. Martillero Público E. A. G. y fijar los mismos en el 5% que se calcularán tomando como monto del proceso el precio de la operación del acto de la compraventa anulada ($ 980.000.-) con más los intereses a la tasa activa del B. del C. SA para las operaciones de descuento de documentos comerciales, calculados desde la fecha de celebración de la escritura pública N° X. (17/04/2018) hasta su efectivo pago (conf. arts. 5, 60 y concs. Ley Arancelaria), sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la misma y más el IVA de corresponder. Así lo voto.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi vota por la **NEGATIVA**.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL, dijo:

1.- El agravio relativo a los honorarios profesionales. Los letrados de la parte actora, Abogados C. y T., y el martillero G., apelaron los honorarios regulados por la Sra. Jueza de grado por haber sido regulados en JUS, siendo que el contenido económico cuantificable de la cuestión, impone la regulación acudiendo a porcentuales.

Primeramente, trataré el planteo de los Abogados C. y T.

Conforme el art. 5 de la Ley XIII N° 4 para fijar los honorarios se tendrá en cuenta si el asunto es susceptible de apreciación pecuniaria y en su caso el monto del proceso comprendiendo capital, intereses y accesorios.

El texto de los arts. 22 y 31 de la Ley Arancelaria, permite advertir que más allá del pedimento de los letrados recurrentes, no son de aplicación al proceso.

Tratándose de un proceso en el que se demanda la nulidad por lesión de un acto de transferencia en el cual el precio surge con claridad meridiana fijado en la suma de $980.000, ese será el monto del proceso, debiendo adicionarse al mismo un interés calculado a tasa activa del banco de la provincia del Chubut para las operaciones de descuento de documentos comerciales, desde el 17/04/2018 hasta su efectivo pago, ascendiendo los honorarios de los letrados C. y T., en conjunto, al 18% de dichas sumas con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o en su defecto se aplicará éste último. (Conf. arts. 3, 5, 9, 38 y 46 de la Ley Arancelaria).

Con relación al recurso interpuesto por el martillero G.

Asiste razón al perito, por cuanto sus honorarios no debieron ser fijados en JUS sino acudiendo a porcentuales sobre el valor del negocio privado de sus efectos al tenor del éxito del planteo incoado por la parte actora.

En consecuencia, corresponde fijar los honorarios del martillero G., por la actuación en el grado, en un 5%, tomando como base la suma de $980.000,

en su calidad de monto del proceso, debiendo adicionarse al mismo un interés calculado a tasa activa del banco de la provincia del Chubut para las operaciones de descuento de documentos comerciales, desde el 17/04/2018 hasta su efectivo pago; ello así conforme los arts. 5, 60 y concordantes de la Ley Arancelaria con más IVA si correspondiere y sin perjuicio del art. 7 de esta última.

A la SEGUNDA CUESTIÓN, el Señor Juez de Cámara Doctor Julián Emil JALIL, vota por la **NEGATIVA.**

A LA TERCERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

De ser compartidos mis fundamentos por el resto de los Sres. Jueces que integran este Excmo. Tribunal, el pronunciamiento que corresponde dictar sería el siguiente:

1ero.) CONFIRMAR la sentencia apelada en todo lo que ha sido materia de agravios.

2do.) IMPONER LAS COSTAS DE LA ALZADA a la parte demandada que resulta vencida en el recurso que le fuera concedido (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de su letrado patrocinante, Dr. R. G. R., en el 25% de los que les correspondan por su labor en la instancia originaria y regulando los del apoderado de la parte actora, Dr. L. D. C., en el 30% de los que les correspondan por su labor en la primera instancia (conf. arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII N° 4 y modificat.); en ambos casos, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder.

3ro.) REVOCAR los honorarios regulados en la primera instancia a favor de los Dres. L. D. C. y D. A. T. y del Martillero Público E. A. G.

4to.) REGULAR --por su labor en la primera instancia— los honorarios de los letrados de la parte actora, L. D. C. y D. A. T., en conjunto, en el 18% del

monto del proceso que está constituido por la suma de $ 980.000.- con más los intereses a la tasa activa para las operaciones de descuento de documentos comerciales del B. del C. SA desde el día de la celebración de la escritura pública N° X. (17/04/2018) hasta su efectivo pago (conf. arts. 3, 5, 6, 9, 38, 46 y concs. Ley XIII N° 4 y modificat.), sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder.

5to.) REGULAR –por su labor en la primera instancia— los honorarios del Sr. Martillero Público E. A. G., en el 5% que se calcularán tomando como monto del proceso el precio de la operación del acto de la compraventa anulada ($ 980.000.-) con más los intereses a la tasa activa del B. del C. SA para las operaciones de descuento de documentos comerciales, calculados desde la fecha de celebración de la escritura pública N° X. (17/04/2018) hasta su efectivo pago (conf. arts. 5, 60 y concs. Ley Arancelaria), sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la misma y más el IVA de corresponder.

6to.) REGISTRESE, NOTIFIQUESE y oportunamente, **DEVUELVASE**.

A la **TERCERA CUESTIÓN**, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL, dijo:

En base a los argumentos expuestos considero que pronunciamiento que corresponde dictar es el propone mi distinguido colega HERALDO FIORDELISI.

Así lo voto.

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que el Dr. Guillermo D. HANSEN no emitió opinión por haberse formado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17), pasándose a dictar sentencia.

Puerto Madryn, de agosto de 2023.

En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Puerto Madryn pronuncia la siguiente:

S E N T E N C I A

1ero.) CONFIRMAR la sentencia apelada en todo lo que ha sido materia de agravios.

2do.) IMPONER LAS COSTAS DE LA ALZADA a la parte demandada que resulta vencida en el recurso que le fuera concedido (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de su letrado patrocinante, Dr. R. G. R., en el 25% de los que les correspondan por su labor en la instancia originaria y regulando los del apoderado de la parte actora, Dr. L. D. C., en el 30% de los que les correspondan por su labor en la primera instancia (conf. arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII N° 4 y modificat.); en ambos casos, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder.

3ro.) REVOCAR los honorarios regulados en la primera instancia a favor de los Dres. L. D. C. y D. A. T. y del Martillero Público E. A. G.

4to.) REGULAR --por su labor en la primera instancia— los honorarios de los letrados de la parte actora, L. D. C. y D. A. T., en conjunto, en el 18% del monto del proceso que está constituido por la suma de $ 980.000.- con más los intereses a la tasa activa para las operaciones de descuento de documentos comerciales del B. del C. SA desde el día de la celebración de la escritura pública N° X. (17/04/2018) hasta su efectivo pago (conf. arts. 3, 5, 6, 9, 38, 46 y concs. Ley XIII N° 4 y modificat.), sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder.

5to.) REGULAR –por su labor en la primera instancia— los honorarios del Sr. Martillero Público E. A. G., en el 5% que se calcularán tomando como monto del proceso el precio de la operación del acto de la compraventa anulada ($ 980.000.-) con más los intereses a la tasa activa del B. del C. SA

para las operaciones de descuento de documentos comerciales, calculados desde la fecha de celebración de la escritura pública N° X. (17/04/2018) hasta su efectivo pago (conf. arts. 5, 60 y concs. Ley Arancelaria), sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la misma y más el IVA de corresponder.

6to.) REGISTRESE, NOTIFIQUESE y oportunamente, **DEVUELVASE**.

REGISTRADA BAJO EL N° /23 SDC