

## LESIÓN. CARGA DE LA PRUEBA. APROVECHAMIENTO DE LA SITUACIÓN DE INFERIORIDAD. REIVINDICACIÓN\*

### HECHOS:

*El adquirente de un inmueble promovió juicio de reivindicación. El demandado opuso la existencia de lesión subjetiva. En primera instancia se rechazó la demanda, declarándose nula la escritura traslativa de dominio. La Cámara confirmó el pronunciamiento de grado.*

*donde se opuso como defensa la existencia de lesión debe probar que no medió situación de inferioridad, o que no se aprovechó de la misma, máxime si los hechos acreditados –avanzada edad y delicada situación sentimental de la víctima, ardides y condiciones personales del reivindicante– permiten tener por configurada la debilidad e inexperiencia del demandado frente a la fortaleza, capacidad y conocimiento de aquél.*

### DOCTRINA:

*Ante la verificación de una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada –adquisición de un inmueble al 20% del valor tasado por el perito oficial– el actor en el juicio de reivindicación*

Cámara Nacional Civil, Sala H, noviembre 20 de 2002. Autos: “Búfalo Golf, Dora B. c. Morán, Juan C.”

2ª Instancia. — Buenos Aires, noviembre 20 de 2002.

El doctor Kiper dijo:

Contra la sentencia de primera instancia, que rechazó la excepción de fal-

\*Publicado en *La Ley* del 12/12/2002, fallo 104.894.

ta de legitimación activa y la acción por reivindicación, y declaró nula la escritura traslativa de dominio N° 87, del 3 de junio de 1993, por la que se transfirió la propiedad del inmueble sito en la calle..., de la Ciudad de Buenos Aires, expresa agravios la parte actora a fs. 337/41, cuyo traslado fue contestado a fs. 342 y vta. En consecuencia, las presentes actuaciones se encuentran en condiciones de dictar un pronunciamiento de carácter definitivo.

En su presentación ante la Cámara, la apelante se agravia de la valoración de la prueba que hiciera el primer sentenciante, por basar su decisión en la pericia practicada en la causa penal, informe en el que el perito tasador determinó el valor del inmueble en U\$S 85.000 y no en U\$S 100.000. Cuestiona que tampoco se haya considerado la valuación fiscal, ni lo fluctuante y cambiante del mercado inmobiliario de nuestro país desde la fecha de la escritura de venta hasta la de la pericia. Señala que la desproporción que advierte el *a quo* “no es evidente, ni clara, ni indudable”, y que no puede quedar a su cargo probar que no se aprovechó del demandado al celebrar la compraventa. Por último, entiende que la sola desproporción no vicia el contrato, y que la ley exige máxima prudencia del sentenciante al analizar si en el acto medió lesión subjetiva.

I. En vista de que al contestar los agravios, el demandado plantea que “el libelo de la vencida no constituye una crítica ni razonada ni concreta del pronunciamiento en cuestión”, analizaré en primer término este pedido.

La simple disconformidad o disenso con lo resuelto por el *a quo*, sin fundamentar la oposición o sin dar la base jurídica, no importa la “crítica concreta y razonada” exigida por el art. 265 del Cód. Procesal (CNCiv., Sala H, “Mazzoriello, Filomena c. Consorcio Bernaldes 1922 y otro”, del 6/7/92, en J.A., del 3/1/96, pág. 62, N° 32). Sin embargo, se ha declarado de modo concordante que en la sustanciación del recurso de apelación, el cumplimiento de sus requisitos debe ponderarse con tolerancia, mediante una interpretación amplia que los tenga por cumplidos aun frente a la precariedad de la crítica del fallo apelado, directiva que tiende a la armonía entre el cumplimiento de los requisitos legales y la garantía de la defensa en juicio, y delimita restrictivamente el ámbito de las sanciones que importan pérdida o caducidad de los derechos del apelante (conf. CNCiv., Sala E, setiembre 24/974, *La Ley*, 1975-A, 573; ídem, Sala G, abril 10/1985, *La Ley*, 1985-C, 267; conf. CNECivil y Com., Sala I, abril 30/1984, *ED*, III-513).

Lo dicho implica que, si la apelación cumple en cierta medida las exigencias del art. 265 del ordenamiento procesal, según el referido criterio de amplia flexibilidad, que resulta ser la interpretación que se juzga más acorde con la apuntada garantía constitucional, cabe estimar que la carga procesal de fundar los agravios se satisface con el mínimo de técnica exigido por las normas procesales en materia recursiva (conf. CNCiv., Sala G, 15/5/81, *La Ley*, 1983-B, 764; CNCom., Sala C, 22/9/78; *La Ley*, 1978-D, 674).

En el caso de autos, considero que la presentación realizada por la parte actora cumple con los requisitos exigidos y, por esa razón, no corresponde hacer lugar al pedido formulado.

II. En la inteligencia del art. 954 del Cód. Civil, el vicio de lesión aparece configurado cuando se reúnen tres requisitos, uno de ellos objetivo y los otros dos subjetivos: a) la obtención de una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación, b) estado de necesidad, ligereza o inexperiencia del lesionado, c) explotación de esa inferioridad por el lesionante, que se presume, salvo prueba en contrario, en caso de notable desproporción de las prestaciones. Ello significa que con respecto a este tercer requisito se produce una inversión de la carga de la prueba, la desproporción probada por el impugnante del acto hace presumir la explotación, pero la víctima necesariamente tiene que acreditar el otro elemento subjetivo, es decir, que a esa desproporción se llegó como consecuencia de haberse encontrado en situación de necesidad, ligereza o inexperiencia (CNCiv., Sala D, del 2/9/1982, “Frieboes de Bencich, Emilia c. Bencich, Maximiliano”, JA, 1983/III, 414).

Como lo recuerda Llambías, ya antes de la reforma producida por la ley 17711, según el criterio tradicional, la lesión se producía cuando el daño excedía la mitad del valor entregado por el damnificado (*Parte General*, t. II, pág. 335). Es así que se han anulado contratos leoninos, como aquel en el que el precio no guardaba una razonable y honesta proporción con el riesgo asumido por el cesionario (CCiv. 1º, JA., 1943, IV, 248).

Nuestro Código, a diferencia del italiano que requiere una desproporción que alcance por lo menos al 50% del justo valor, no requiere porcentajes para establecer cuando se configura una desproporción notable, grosera, sino que lo deja librado al criterio del juez de acuerdo con las circunstancias.

En el caso, y conforme surge de la copia de la escritura pública en la que se formalizó la compraventa del inmueble por el que se reclama, la operación se hizo por la suma de U\$S 20.000, valor que alcanza tan sólo al 20% del tasado por el perito designado en la causa penal traída *ad effectum videndi*, cuya copia certificada obra a fs. 204/5.

La actora sostuvo que hizo tasar el inmueble oportunamente, pero nunca acreditó haberlo hecho. Ni siquiera acompañó recortes periodísticos de la época, de los que se pudiera ver que la tasación efectuada por el perito era equivocada. Menos aún puede considerarse la valuación fiscal del bien, toda vez que es sabido que no se corresponde con el valor de mercado, por la deactualización y la falta de datos que pueden influir en el valor del bien, como ser antigüedad, estado de conservación, mejoras, etcétera.

Ahora bien, admitida la existencia de la desproporción notable, cabe señalar que nuestro Código supera también a su modelo, el art. 138 del Cód. Civil alemán, pues ante las dificultades que pueden presentarse para probar la “explotación”, la presume cuando la desproporción es notable.

Señala Spota que “toda grosera desproporción de prestaciones hace presumir explotación. Entonces, el cargo de la prueba se ha facilitado para el lesionado. Le basta probar la grosera desproporción de prestaciones. La otra parte, si quiere demostrar que no hay lesión, debe acreditar su buena fe, debe probar que no explotó a nadie, prueba sumamente difícil. Por lo tanto, la reforma ha seguido el sendero que va trazando esa experiencia alemana, pero también la

experiencia nuestra, la experiencia recogida a través del art. 953, aquellos casos que aplicó la jurisprudencia argentina, en los cuales bastaba la grosera desproporción de prestaciones para que surgiera la presunción de explotación y, por ende, la nulidad del negocio jurídico por lesión subjetiva” (*Curso sobre temas de derecho civil*, pág. 173).

Es numerosa la doctrina que considera que la presunción establecida en el art. 954 comprende tanto el aprovechamiento como la situación de inferioridad de la víctima (Borda, G., “La reforma del Código Civil. Lesión”, *ED.*, 29730, III; Raffo Benegas, P. y Sassot, R., “La lesión”, *JA.*, doct. 1971802; Arauz Castex, M., *La reforma de 1968*, Bs. As., 1968, pág. 129; Smith, J. C., *Consideraciones sobre la reforma del Código Civil*; López de Zavalía, F., *Teoría de los contratos. Parte General*, pág. 395; Mosset Iturraspe, J., *Justicia contractual*, pág. 191; Zannoni en Belluscio-Zannoni, *Código Civil comentado...*, 4, pág. 373). Como señaló el doctor Cifuentes en un recordado voto, “literalmente no parece posible dividir a tal explotación o aprovechamiento específico del contenido del aprovechamiento. Por lógica, todo indica que la mentada ‘explotación’ es de algo, no de nada. Una parte no se aprovecha ‘in abstracto’ sino ‘in concreto’. Sería muy poco razonable, pienso, sostener que se presume el aprovechamiento, que es presumir una conducta calificada del sujeto frente a un estado disminuido de otra persona, del cual aquél saca partido, sin contener a la vez la presunción de ese estado. No podría a mi parecer sostenerse que alguien hace su agosto de una ventaja, sin a la vez dar por entendido que esa ventaja existe” (Sala C, 81081, *LL*, 6882, fallo 81.000).

Admitido ello, pierden entidad los agravios de la apelante en torno a que no se ha probado la situación de inferioridad, pues sobre ella pesaba la carga probatoria. Para desvirtuar la presunción, debió acreditar que no medió una situación de inferioridad en el demandado, o bien que no aprovechó o explotó tal situación. Fuera de las excusas ya examinadas, no ha producido la actora pruebas que desvirtúen la presunción de la existencia del doble elemento subjetivo ya referido.

Sin perjuicio de ello, y en lo que concierne al elemento subjetivo que según cierta doctrina que al comienzo del voto citara, su prueba también incumbe a la víctima, cabe destacar que el demandado contaba con 70 años en el momento de celebrarse el contrato cuya nulidad se persigue (18 más que su contraria), quien se encontraba en una delicada situación emocional al haber fallecido su esposa muy poco tiempo antes de la compraventa (fines de 1991).

Llama la atención que al mes de conocer a la actora (según reconoció la señora Búfalo Golf en la posición 1ª, obrante a fs. 177, se conocieron en marzo de 1992), el demandado llegó a confiar tanto en ella que la designó como su apoderada, y también como su única y universal heredera, constando ambas designaciones en sendos instrumentos públicos suscriptos el día 22 de abril de 1992. Cabe aclarar que la actora señaló que ambas partes se hicieron testamentos recíprocos, pero el que ella le otorgara al demandado no fue adjuntado en autos, por lo que debo tenerlo por inexistente.

También interesa destacar que si la actora se interesa hasta en los bienes de

las personas que acaba de conocer, y fuera de las circunstancias apropiadas, cabe también suponer que es una persona habituada a este tipo de operaciones o bien que está alerta a la aparición de oportunidades, todo lo cual permite tener por acreditada la situación de inferioridad y el consecuente aprovechamiento. Se advierte que el demandado es más débil e inexperto, frente a la actora más fuerte, capaz o conocedora (conf. Carranza, J., *El vicio de lesión en la reforma del Código Civil argentino*, pág. 303), pues en definitiva se trata de apreciar una situación de inferioridad genérica (conf. Astuena, “La lesión como causa de nulidad o reajuste de los actos jurídicos bilaterales”, *ED.*, 45-968; Mosset Iturraspe, J., *Justicia contractual*, pág. 186, nota 46).

No puede soslayarse que el señor Morán acreditó que la señora Búfalo Golf se le presentó como contadora pública (con la tarjeta personal cuya copia obra en autos, la cual poseía en su reverso unas anotaciones que el perito calígrafo designado de oficio concluyó que correspondían al puño y letra de la actora), y que según el informe obrante a fs. 181, elaborado por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas, “la señora Dora Beatriz Búfalo Golf, titular del DNI..., no se encuentra inscripta en ninguna de las Matrículas que tiene a su cargo este Consejo Profesional”, circunstancias que refuerzan aún más la existencia del aprovechamiento de la situación de necesidad, ligereza o inexperience del demandado de parte de la actora.

Por lo expuesto, propongo la confirmación del decisorio apelado; con costas a la actora vencida (art. 68, C. P. C. C. N.).

Los doctores *Giardulli* y *Gatzke Reinoso de Gauna*, por las consideraciones expuestas por el doctor *Kiper*, adhieren al voto que antecede.

Por lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcrito precedentemente por unanimidad de votos, el tribunal decide: Confirmar el decisorio apelado; con costas a la actora vencida (art. 68, Cód. Procesal). Toda vez que la parte actora se encontraba notificada de la regulación de honorarios de sus letrados por la suma total de \$ 14.000, conforme cédula de fs. 285, la apelación por altos de la discriminación efectuada a fs. 298 resulta extemporánea.

Teniendo en cuenta el interés económico comprometido en las presentes actuaciones, la naturaleza del proceso y su resultado, las etapas procesales cumplidas, y el mérito de la labor profesional apreciado por la calidad, eficacia y extensión del trabajo, considerando además lo dispuesto por los arts. 1º, 6º, 7º, 8º, 9º, 19, 37, 39 y conchs. de la ley 21839 –t. o. ley 24432–, por no resultar reducidos se confirman los honorarios de los letrados patrocinantes de la parte actora, doctores N. F. F.; E. H. R. y M. G. S.

Por su actuación en la alzada, régulanse los honorarios de los letrados patrocinantes de la parte actora, doctores E. H. R. y M. G. S. en la suma de \$ 2.340, y los de los letrados patrocinantes de la parte demandada, doctores A. P. y R. A. M. en la suma de \$ 3.780 (art. 14, arancel). — *Claudio M. Kiper*. — *Jorge A. Giardulli*. — *Elsa H. Gatzke Reinoso de Gauna*.