



REGISTRADA BAJO EL N° 123(S)

Fo.463/72

Exptes. N° 140.129-155.305

Juzgado Civ. y Com. N° 10.

En la ciudad de Mar del Plata, a los 24 días del mes abril de dos mil catorce, reunida la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, Sala Segunda, en acuerdo ordinario a los efectos de dictar SENTENCIA ÚNICA en los autos caratulados “**SCIOSCIA JOSE S/ SUC. C/ MARINO MARCELA S/ NULIDAD DE CLAÚSULA CONTRACTUAL**” y “**MARINO MARCELA VIVIANA C/ SCIOSCIA JOSE S/ ESCRITURACIÓN**”, habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial, resultó que la votación debía ser en el siguiente orden: Dres. Ricardo D. Monterisi y Roberto J. Loustaunau.

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes

CUESTIONES

1a.) Es justa la sentencia única dictada a fs. 188/200 del expte. 140.129 y fs. 480/492 del expte. 155.305?

2a.) Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. RICARDO MONTERISI DIJO:

I) La sentencia única dictada a fs. 188/200 del expte. 140.129 y fs. 480/492 del expte. 155.305 viene a conocimiento de este Tribunal de Alzada con motivo de los recursos de apelación deducidos a fs. 202 y 493 de los autos respectivos.

El *a quo* hizo lugar a la demanda promovida por JOSE SCIOSCIA (hoy s/sucesión), declarando la nulidad de la cláusula décima inserta en los contratos de arrendamiento rural agregados a estos obrados,



con costas a la demandada vencida. Simultáneamente rechazó la acción por escrituración articulada por MARCELA VIVIANA MARINO contra JOSE SCIOSCIA, con costas a la parte actora, difiriendo la regulación de honorarios profesionales para la etapa procesal oportuna.

En el pronunciamiento apelado, luego de referirse a los efectos de la incontestación de la demanda en el juicio por nulidad de cláusula contractual, la jueza *a quo* entiende debidamente acreditado que en el mes de octubre de 2003 las partes celebraron un contrato de arrendamiento rural de una fracción de diez hectáreas de campo sita en la localidad de Batán, por un plazo de 36 meses, pactándose en la cláusula décima una promesa de venta al arrendatario por un precio de U\$S 45.000.

Se ocupa seguidamente del vicio de lesión previsto en el art. 954 del Código Civil (invocado como causal de nulidad de la aludida cláusula décima), destacando que dicha figura contempla un elemento objetivo representado por la evidente desproporción de las prestaciones asumidas por las partes y un elemento subjetivo, consistente en el aprovechamiento por uno de los contratantes de la situación de inferioridad (por necesidad, ligereza o inexperiencia) del otro. Afirma que según la doctrina mayoritaria, cuando la inequivalencia es notable debe presumirse la explotación y el estado de inferioridad, recayendo la carga de la prueba de la ausencia de dichos requisitos sobre quien sostenga lo contrario.

Cita las conclusiones del perito tasador respecto al valor promedio de la hectárea hacia el mes de octubre de 2003 y a la fecha del dictamen, que cotejado con el precio pactado en el contrato arroja una desproporción notable y evidente, ya que el convenido era casi cuatro veces



inferior al valor real del inmueble al momento de la contratación, manteniéndose la desproporción a la fecha de la demanda.

Sostiene que la accionada no ha demostrado que la diferencia entre las contraprestaciones tuviera una causa legítima; hace referencia a los testimonios de los integrantes de la inmobiliaria que intervino en la operación, a quienes entiende comprendidos en las generales de la ley y cuyos dichos juzga contradictorios.

Considera que la verdadera intención de la Sra. Marino no fue arrendar sino comprar el inmueble, ofreciendo un precio muy inferior a su valor real y asegurándose un plazo de tres años para el pago, y que el Sr. Scioscia no tuvo un cabal conocimiento del alcance de la cláusula décima ni un concreto asesoramiento previo sobre los valores en juego, teniendo en cuenta su avanzada edad así como la crisis económica que atravesaba el país en el año 2003.

Agrega que si la intención era comprar no se advierte cual era la causa fin del contrato de arrendamiento, y que no existió consentimiento o acuerdo de voluntades sobre la naturaleza del negocio en los términos del art. 1137 del Código Civil. Concluye que la cláusula décima (inserta a posteriori de la cláusula habitual de cierre) está totalmente fuera del contexto del contrato –cuyo objeto principal es un arrendamiento y no una compraventa- y fue introducida por la Sra. Marino explotando la inferioridad del Sr. Scioscia, cuya voluntad se hallaba afectada por el vicio de lesión.

II) El apelante expresa sus agravios a fs. 210/222 del expte. 140.129 y fs. 499/511 del expte. 155.305, que son respondidos a fs. 226/229 de la causa citada en primer término.



Cuestiona, en primer término, la entidad que la jueza de primer grado le confiere a la rebeldía declarada en el expte. sobre nulidad de cláusula contractual. Alega que la postura de su parte queda claramente expuesta en la causa por escrituración, por lo que la incontestación de aquella demanda en modo alguno puede interpretarse como aquiescencia o consentimiento con la pretensión de Scioscia, máxime cuando se han aportado elementos probatorios que demuestran la sinrazón del reclamo nulitivo.

En segundo lugar, califica como exorbitante el valor asignado al inmueble motivo de autos por el perito tasador; refiere la estrepitosa caída del mercado inmobiliario producida en el año 2002 y afirma que el precio de U\$S 4.000 por hectárea de campo era más que adecuado para la realidad económica del año 2003. Subraya que en el contrato se prevé un incremento del 50% para el trienio siguiente, y que su parte asumió el riesgo de una nueva devaluación monetaria durante ese lapso.

Se agravia finalmente por la valoración de la prueba efectuada en el fallo. Señala que el obstáculo para escriturar alegado por Scioscia en el año 2003 -que impidió concretar la operación en un solo paso- nunca fue aclarado por éste, aunque surge de la documental aportada que algunas de las parcelas estaban a nombre de otras personas, lo que explicaría su actitud.

Agrega que el arrendamiento inicial con opción de compra se efectuó a pedido del vendedor, y que si la intención de la Sra. Marino hubiera sido perjudicarlo para hacerse de las parcelas a un precio vil, no tenía sentido dilatar la operación.



Destaca que todos los testigos aportados –entre los que se encuentran los dos Notarios intervinientes en el negocio, que eran de confianza de Scioscia- ratifican la total idoneidad, capacidad y conocimiento de la operatoria por parte de aquel, no existiendo ningún elemento en la causa que lo descalifique.

Sostiene que la pretendida relación entre los Sres. Varela y la Sra. Marino no es más que una subjetiva interpretación de la jueza *a quo*, y que todos los testimonios han sido valorados en forma arbitraria, parcializada y tendenciosa. Cita particularmente los dichos del Escribano Humarán, que fueron ignorados en la sentencia.

Puntualiza que Scioscia firmó al menos tres instrumentos durante varios años ratificando su voluntad de vender el inmueble, y reitera que los valores fijados en la pericia de tasación son exorbitantes y carecen de todo parámetro objetivo que los avale.

III) CONSIDERACIÓN DE LOS AGRAVIOS.

Adelanto desde ya mi opinión en el sentido que el recurso debe prosperar, por los fundamentos que seguidamente expondré.

1. La lesión subjetiva en nuestro ordenamiento jurídico:

Destaca la doctrina que mientras la lesión objetiva (también conocida como "lesión enorme") se configura, en los actos bilaterales, por la manifiesta desproporción entre las prestaciones de los contratantes sin indagar en aspectos subjetivos, la lesión subjetiva-objetiva receptada en el art. 954 del C.Civil exige no sólo la aludida desproporción manifiesta (elemento objetivo) sino también la presencia de dos elementos subjetivos: la situación de inferioridad de la víctima basada en su necesidad, ligereza o inexperiencia, así como la actitud de aprovechamiento del



lesionante (v. Spota, Alberto G., *Instituciones de Derecho Civil-Contratos*, Ed. Depalma, 1974, V.II p. 339; Moisset de Espanes, Luis, *La lesión subjetiva y sus elementos*, LL 1984-B, 308; Llambías, Jorge J., *Tratado de Derecho civil. Parte general*, Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1989, V. II-B pág. 109 y ss.; Stiglitz, Rubén y Pizarro, Ramón, *Lesión subjetiva. Aspectos sustanciales y procesales*, RCyS 2010-V, 45, LOnline AR/DOC/1484/2010; Prieto Molinero, Ramiro, *La lesión subjetiva-objetiva*, RCyS 2010-I, 29, LOnline AR/DOC/1937/2009; Cobas, Manuel, *La lesión subjetiva y la carga de su prueba*, LL 1997-D,83; Moeremans, Daniel, *La lesión en los actos jurídicos*, LL 1992-E, 471; Louge Emiliozzi, Esteba-Hess, Esteban-Zárate, José, *El elemento objetivo de la lesión en el art. 954 del Código Civil*, LL 2009-E,1100, entre muchos otros).

Así, se ha puntualizado que en la lesión objetiva “*el abuso contra la persona queda absorbido por la situación que permite presumirlo y, a partir de la idea del dolus in re ipsa, se considera que la intención aviesa del beneficiado queda probada por el solo hecho de estar reclamando la prestación mediando una desproporción manifiesta...El problema... es que no se permitía probar en contrario, de manera que el dolo del comprador se presumía iuris et de jure por el solo hecho de haberse excedido la proporción tomada de los romanos...*” (cfr. Prieto Molinero, Ramiro, op. cit. pág. 1).

Por el contrario, la figura de la lesión subjetiva requiere la presencia de un vicio del consentimiento; en ese sentido, sostiene Stiglitz que “*por definición, la lesión importa un "sometimiento" al esquema implementado por quien, amparado en una realidad fáctica caracterizada por una situación de inferioridad de la víctima, aprovecha de esa situación y cercena al sometido la posibilidad de "elegir" en libertad. De allí que la voluntad del lesionado se halla viciada por condicionamientos ligados a su*



situación de necesidad, ligereza o inexperiencia, que lo compelen a optar por una solución que puede no ser querida o que, valorada en su justa dimensión, sería rechazada... Se trata de una hipótesis en que la contraparte ha recurrido a la violencia que presupone el aprovechamiento de quien se halla mejor posicionado en el contrato, ya que negocia con un "débil jurídico" en razón de su necesidad, de su ligereza o de su inexperiencia, lo cual moralmente presiona sobre su voluntad viciándola..." (cfr. Stiglitz-Pizarro, op. cit. pág. 3).

Desde esta perspectiva, el lesionante obra con el propósito deliberado de aprovechar la condición de inferioridad del otro contratante; de allí que el elemento subjetivo pone de manifiesto que una de las partes *"concorre a celebrar el negocio con la finalidad específica del aprovechamiento o explotación de la necesidad, inexperiencia o ligereza de la otra"* (cfr. C.5ªC.C. Córdoba, 18/9/95, "E.E.J. c/Sarmiento A.", LLC, 1996-120, cit. por Stiglitz-Pizarro, op. cit. pág. 4).

2. La pretendida situación de inferioridad del vendedor.

Sentado lo anterior y examinadas las constancias de autos, considero que el fallo apelado se aparta diametralmente de los postulados descriptos.

En efecto, partiendo de una aparentemente notable desproporción en las prestaciones (que surgiría de la tasación producida a fs. 151/160 del expediente sobre nulidad, dictamen al que me referiré más adelante), la jueza de la instancia previa da por sentada la situación de inferioridad del vendedor y su aprovechamiento por parte de la compradora, haciendo caso omiso de la categórica prueba en contrario producida.



Más aún: afirma que ni siquiera existió consentimiento o acuerdo de voluntades sobre la naturaleza del negocio celebrado, pues interpreta que el cuestionado compromiso de venta fue subrepticamente incorporado por Marino contra la intención de Scioscia, cuando la totalidad del material probatorio (incluso el aportado por el propio nulidicente) evidencia lo opuesto.

En torno a esta última cuestión, Scioscia ha reconocido en su demanda por nulidad que con fecha 17 de octubre de 2003 vendió a Roberto Pose (esposo de Marcela Marino) una fracción de campo de diez hectáreas –que conformaban una superficie mayor denominada “La Serrana”- compuesta por seis lotes designados con los números 28, 29, 30, 31, 32 y 33 por el precio de U\$S 30.000, operación instrumentada mediante escritura N° 1064 ante el Notario Juan Carlos Humarán, en la que intervino la inmobiliaria Varela Peralta Ramos. Expresa que en la misma fecha celebró con Marino un contrato de arrendamiento rural de los seis lotes linderos designados con los números 12, 13, 14, 15, 16 y 17 por 36 meses, en el que se insertó el compromiso de venta cuya nulidad peticiona (v. fs. 9/17 y 45/46 del expte. 140.129).

Surge de sus respectivos testimonios que tanto el Notario Humarán como los integrantes de la inmobiliaria Sres. Juan Diego Varela y Ramón Antonio Varela eran personas de largo conocimiento de Scioscia. Sobre el particular, el Escribano Humarán declara: *“Yo conozco a José Scioscia de hace más de 40 años. Desde hace 25 años que tenemos una relación profesional, quedó como cliente mío porque la escribana Marta González con la cual compartíamos la escribanía, era escribana de Scioscia...”* (fs. 273 vta.). Juan Diego Varela, por su parte, manifiesta: “A



Scioscia lo conocía mi padre y mi abuelo, y a través de esa relación se vinculó conmigo. Cada tanto aparecía por casa para hablar de historia y de cosas relacionadas con algunas obras tanto arquitectónicas como literarias también...” (fs. 264 vta.), expresiones ratificadas por su hermano Ramón Antonio Varela: “*José Scioscia era un ingeniero conocido de mi padre que era arquitecto, y un día me dio en venta su quinta “Los Choiques”...”* (fs. 268).

Acuerdan los dos socios de la inmobiliaria que Scioscia les encargó la venta de la totalidad del campo, y que conocieron al matrimonio Pose-Marino cuando concurren a su oficina atraídos por la publicidad de la operación (v. fs. 264/69). No advierto razones de mérito para dudar de la sinceridad de sus dichos, que no exhiben contradicciones ni fueron objetados por el nulidicente; por el contrario, los Martilleros eran viejos conocidos de Scioscia, a quienes éste encomendó la venta de una propiedad. Las sospechas que llevan a la jueza *a quo* a excluir su testimonio -con la única base de una aparente coincidencia de domicilios con Marino- son a mi juicio totalmente infundadas (art. 456 C.P.C.).

Más aún, el propio Scioscia adjuntó como prueba documental una copia del aviso publicitario al que hacen referencia los Sres. Varela (v. fs. 18/20 del expte. N° 140.129) donde bajo el título “Excelente oportunidad de compra: 20 hs. en Batán” se describe al inmueble en venta como “una **fracción de 20 hectáreas...** loteada en **doce lotes** de poco menos de 2 hectáreas cada uno” (el destacado me pertenece). Dicho elemento –aportado, reitero, por el propio nulidicente- no hace más que corroborar que la intención de Scioscia era vender los 12 lotes, y no



solamente 6 conservando la propiedad de los otros 6, como interpreta la jueza *a quo*.

Se suma a todo ello lo declarado por el Notario Juan Carlos Humarán, ignorado en el fallo pese a tratarse de un profesional de estrecha confianza del vendedor. Expresa en su testimonio que *“La operación integral que había entre Pose y Scioscia consistió en la compraventa en principio de seis fracciones por escritura que fue del 17/10/03. La segunda parte iba a ser la venta de otras seis fracciones, y hasta tanto se hiciera la compraventa las partes suscribieron un arrendamiento de esas fracciones en el cual constara la promesa de venta en favor del Sr. Pose por el precio de 45.000 dolares”* agregando luego: *“Cuando Pose le dijo a Scioscia que le interesaban las doce fracciones por la clase de emprendimiento que tenía, era porque no hubiera comprado las seis primeras si no hubiera tenido las otras seis, esa es mi interpretación...”* (v. fs. 273 vta./274).

Los elementos hasta aquí reseñados evidencian – contrariamente a lo afirmado en el pronunciamiento- que Scioscia tenía la clara intención de vender los lotes motivo de autos, que contactó con ese fin a los Martilleros Varela y por su intermedio llegó a un acuerdo de venta con los esposos Pose-Marino, en cuya instrumentación participaron tanto los Martilleros como los Notarios Humarán y Pagni. No existe siquiera un indicio que autorice a suponer que Scioscia fue engañado respecto a la naturaleza de la operación celebrada, como sostiene la jueza de la instancia anterior (arts. 375 y 384 del C.P.C.).

Arribados a este punto, se impone analizar la segunda de las cuestiones enunciadas al principiar el acápite: la presunta situación de



inferioridad del vendedor, que lo habría convertido –a criterio de la jueza a *quo*- en víctima de un aprovechamiento por parte de la compradora.

Como ya he señalado, el estado del inferioridad del lesionado constituye el aspecto subjetivo de la lesión, reflejado enunciativamente en los supuestos de necesidad, ligereza o inexperiencia previstos en el art. 954 del Código Civil. Sin ánimo de extenderme sobre los encendidos debates y dificultades interpretativas que la norma ha generado entre la doctrina, me limitaré a indicar que se entiende por necesidad *“la falta o escasez de cosas necesarias para la conservación de la vida”*, la ligereza ha sido caracterizada como *“la situación de inferioridad en la que se encuentran quienes se hallan en estados patológicos de debilidad mental, o que padecen determinadas deficiencias psíquicas o de conducta que disminuyen el razonamiento e impiden el discernimiento...”*, mientras que encuadran en el supuesto de inexperiencia *“aquellas personas que por su juventud o por su bajo nivel cultural, no han adquirido conocimientos suficientes de la vida, lo cual las coloca en ciertos casos en dicha situación de inferioridad”* (cfr. Stiglitz-Pizarro, op. cit. pág. 12 y ss.).

La jueza de primera instancia parte de la aparente desproporción entre el precio pactado y el valor real del inmueble para concluir que el vendedor se encontraba en situación de inferioridad, sin especificar siquiera en cual de las hipótesis legales descriptas encuadra el caso y haciendo escueta mención –como única referencia- a la avanzada edad de Scioscia al momento de la contratación y su “inexperiencia negocial”.

Afirmar que el vendedor se encontraba en tal estado de inferioridad por el solo hecho de tratarse de un hombre mayor (haciendo



caso omiso de los testimonios que demuestran lo contrario) o apoyarse en una pretendida “inexperiencia negocial” que carece de todo soporte probatorio, son apreciaciones subjetivas de la jueza de la instancia previa que en modo alguno puedo compartir (arts. 375 y 384 del C.P.C.).

Los argumentos esbozados en el fallo quedan absolutamente desvirtuados por el Escribano Humarán, quien –como ya se indicó- tenía una antigua relación profesional con Scioscia, al que conocía desde hacía cuarenta años, y cuyos dichos fueron inexplicablemente omitidos. Expresa al respecto el Notario que *“el Sr. Scioscia no era un hombre sin experiencia, sino todo lo contrario. Era totalmente hábil para negocios inmobiliarios y su cabeza en general funcionaba perfectamente... No era posible engañarlo tampoco. Era muy avezado en negocios inmobiliarios... él sabía los valores, eso seguro, y no era necesario que se asesorara... Tenía más de 90 años, era una especie de fenómeno, muy lúcido y muy inteligente...”* (v. fs. 273/276 expte. 155.305).

Tales expresiones son corroboradas por el Escribano Pagni, quien participó del acuerdo de venta sobre se establecieron las condiciones de la operación, manifestando que *“La actividad del Sr. Scioscia era de entendido en este tipo de labor y estaba en perfecto uso de sus facultades mentales”* (v. fs. 278 expte. 155.305).

La jueza a *quo* no sólo ha omitido ponderar estos valiosos testimonios. Sus referencias a la “avanzada edad” del vendedor y su supuesto desconocimiento de los valores inmobiliarios se asientan en un preconcepto: la presunta inhabilidad de una persona –por el solo hecho de su edad avanzada- para desenvolverse en el ámbito negocial, e inclusive, la merma de sus aptitudes intelectuales para comprender el alcance de sus



actos. Nuestro ordenamiento jurídico en modo alguno avala una conclusión semejante (art. 52 y ccdts. C. Civil), que conlleva una intolerable discriminación, que bajo ningún punto de vista puede ser consentida (Convención Americana sobre Derechos Humanos art. 1.1; esta Sala, causa nro. 143.790 “Machinandiarena Hernández Nicolás c/ Telefónica de Argentina s/ Reclamo contra actos de particulares”, sent. del 27-05-2009, Reg. Nro. 257, Fo. 1619/1640); más aún, la realidad cotidiana está plagada de ejemplos que demuestran lo contrario. Valga por caso el del Dr. Carlos Santiago Fayt, Ministro del Máximo Tribunal Nacional, que con noventa y seis años, hace honor a la función jurisdiccional.

En síntesis, lejos de la imagen del anciano desprotegido encerrado en su casa y ajeno al mundo de los negocios que se presenta en la demanda de nulidad, los testimonios transcritos (brindados por profesionales de confianza del vendedor) describen a Scioscia como una persona en pleno uso de sus facultades mentales y perfectamente conocedora de las transacciones inmobiliarias, a quien mal puede encuadrarse en “situación de inferioridad” ni considerarse víctima de un aprovechamiento de la compradora, como se argumenta en el fallo.

La ausencia del elemento subjetivo que –reitero- exige la figura de la lesión prevista en el art. 954 del Código Civil, constituye razón más que suficiente para pronunciarse por el rechazo de la demanda de nulidad. No obstante, creo oportuno hacer también una breve referencia al elemento objetivo, que -a mi criterio- tampoco se configura en el caso.

3. La notable desproporción en las prestaciones.

La jueza *a quo* tiene por acreditado dicho extremo a partir de la tasación efectuada por el Martillero Xavier Aldo Marcone a fs.



151/160 del expte. 140.129, pericia que no fue oportunamente impugnada ni cuestionada por la contraria. En su dictamen, sostiene el perito que al mes de octubre de 2003 el valor promedio de la hectárea en la zona donde se localiza el predio en cuestión superaba los U\$S 16.000, lo que importa prácticamente el cuádruple del precio acordado en la objetada cláusula décima del contrato motivo de autos.

Si bien es cierto que la prueba pericial constituye un elemento de fundamental importancia para ilustrar al juez sobre aquellas cuestiones que escapan a su saber y cuyo análisis requiere de especiales conocimientos técnicos, científicos o –como en el *sub judice*- relativos a una actividad particular (la compraventa de predios rurales), no debe perderse de vista que el valor probatorio del dictamen ha de meritarse según las reglas de la sana crítica y las que en particular contempla el art. 474 del C.P.C.

En otras palabras, las conclusiones del perito no obligan al juez en la medida que no se encuentren adecuadamente fundamentadas o resulten contradictorias con otros elementos probatorios que les resten eficacia; a dicho respecto, reiteradamente se ha dicho que *“En el dictamen pericial debe aparecer el fundamento de sus conclusiones; si el experto se limita a emitir su concepto, sin explicar las razones que lo condujeron a ello, la experticia carecerá de eficacia probatoria... si el fundamento de la pericia se asienta en simples aseveraciones, sin explicar las razones que lo condujeron a ello carece de valor probatorio”* (cfr. CCQL, expte. 3.490 RSD-64-00 S. 7-7-2000; idem expte. 3.973 RSI-13-1 I. 1-3-2001, entre otros).

Pues bien, surge del referido dictamen que luego de recorrer el predio en el año 2009 y efectuar una prolija descripción del mismo, el perito Martillero basa sus conclusiones en *“la visita “in situ” de los*



inmuebles, la propia experiencia profesional del suscripto, los comparables resultados en la zona y lo históricamente realizado” (v. fs. 159 /160), haciendo una estimación de los valores de venta para el año 2003 sin adjuntar ni citar un solo elemento objetivo que los respalde tales como publicaciones especializadas, operaciones de venta efectuadas o avisos clasificados correspondientes a dicha época, etc.

Dicho de otro modo, el perito formula una apreciación de valores absolutamente subjetiva sin otro fundamento que su sola opinión, arribando a una conclusión que resulta desvirtuada por otros medios de prueba obrantes en la causa.

Cabe citar en ese sentido las expresiones del Martillero Varela: *“El acuerdo del precio fue producto de la negociación... Al momento que vendió el campo no se vendía nada y el mercado estaba deprimido... El precio pagado fue justo. Las actividades de alrededor son hornos de ladrillos y horticultura, criadero de pollos... Había fracciones en venta y los valores eran similares o inferiores. De hecho fracciones que teníamos en venta ahí estuvieron años sin venderse...” (v. fs. 264/267). A lo que agrega el Escribano Humarán: “la operación para él (en referencia a Sioscia) le resultaba excelente por cuanto el país venía de un descalabro económico. Los inmuebles habían descendido terriblemente de valor...” (v. fs. 275).*

Corroborando lo manifestado por los testigos, diversas publicaciones especializadas de libre consulta por internet ubican el valor histórico de la hectárea en el sudeste de la Provincia de Buenos Aires para el período 2003-2004 por debajo de los U\$S 4.000, registrándose un paulatino incremento a partir del año 2005 hasta superar U\$S 10.000 hacia el año 2008, para volver a descender en el año 2012 (v. Ghida Daza, Carlos,



“El valor de la tierra agrícola y variables económicas. Algunos comentarios”, INTA, en: http://inta.gob.ar/documentos/el-valor-de-la-tierra-agricola-y-variableseconomicas-algunoscomentarios/at_multi_download/file/INTA, fecha de ultima visita: 10-4-2014; Centro de Investigación y Formación de la República Argentina (CIFRA-CTA), *“Rentabilidad, empleo y condiciones de trabajo en el sector agropecuario”,* en: http://www.cta.org.ar/IMG/pdf/coleccion_cifra_2.pdf, fecha de última visita: 10-4-2014).

Los elementos reseñados, sumados a la abrupta caída que sufrió el mercado inmobiliario local a partir de la crisis económica del año 2002 –extremo de público y notorio conocimiento-, me llevan a concluir que los valores consignados por el perito Marcone son infundados y ajenos a la realidad, y que el precio de U\$S 45.000 acordado por las partes en el contrato de arrendamiento rural celebrado en octubre de 2003, ratificado en el recibo otorgado por Scioscia en noviembre de 2004 y contrato suscripto al año siguiente (v. fs. 9/12 del expte. 140.129) se compadecía con los valores vigentes en plaza a dicha época.

Por dichos fundamentos, no configurándose los extremos previstos por el art. 954 segunda parte del Código Civil, la demanda por nulidad de cláusula contractual promovida por José Scioscia deviene improcedente. En consecuencia, el agravio debe ser receptado, revocándose el pronunciamiento apelado.

Paralelamente, encontrándose debidamente acreditada la compraventa celebrada así como el oportuno cumplimiento de la prestación a cargo de la compradora y la mora del vendedor (v. documental de fs. 14/18 y testimonial de fs. 273/276 del expte. 155.305), la demanda por escrituración promovida por Marcela Viviana Marino contra José Scioscia



(s/sucesión) merece acogia (arts. 1184 inc. 1º, 1185, 1323, 1411, 1424 y ccmts. del Código Civil) .

ASÍ LO VOTO.

A LA MISMA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. ROBERTO J. LOUSTAUNAU DIJO:

ADHIERO AL VOTO DEL DR. MONTERISI.

La crisis económica habida en fecha cercana a la celebración del contrato cuya nulidad parcial se demanda, impide que –en el caso- se pueda observar una “notable” y manifiesta desproporción en las prestaciones.

La ausencia de cotizaciones firmes en los bienes formó parte de la incertidumbre generalizada en el período inmediato posterior a aquel trance institucional que comenzó a fines de 2001, y acompañó toda la actividad económica desde ese momento. Tal estado constituye un hecho público y notorio.

Cuando no puede advertirse a simple vista la “notable desproporción en las prestaciones”, es el actor que demanda por nulidad fundada en el vicio de lesión, quien debe acreditar los requisitos de su configuración.

Si se sigue la línea de la sentencia apelada, que adopta la tesis conforme la cual la notable desproporción permite presumir la explotación y el estado de inferioridad (esta Sala II, causa N° 135.419 “Di Criscenso Adriana c/ Casasanta María Victoria s/ cancelación de título ejecutivo” S. 25-8-2011 Reg. 153-S), entiendo que no se ha probado que el precio fuera considerablemente inferior al valor real, mediante dos tasaciones que estiman valores al año 2006, cuando el contrato que



contiene la cláusula atacada se celebró en el año 2003, pues en esos tres años corridos los precios variaron significativamente, tal como explica con detenimiento el Dr. Monterisi.

Nada dicen las tasaciones de la parte actora respecto a los valores vigentes en el año 2003.

Tampoco puede apreciarse como prueba suficiente del elemento objetivo, la pericia de tasación –esta vez sí referida a valores al momento del acto- que solamente se funda en la “estimación” del Sr. Perito, sin ningún otro fundamento que no sea esa opinión confesadamente subjetiva.

El auxiliar no agregó a su trabajo ninguna prueba de haber investigado los precios vigentes a la fecha del contrato. No constan en la pericia –como dice mi distinguido colega- avisos de venta de la zona, oficios a comercios o profesionales vinculados con el sector (casas consignatarias, martilleros o escribanías que informaran valores de operaciones realizadas en la zona en el año 2003) que nos permitan apreciar objetivamente la invocada desproporción. Sólo contamos con una opinión sin expresión suficiente de la razón que la pueda sustentar.

En consecuencia, al no haberse probado la notable desproporción –requisito objetivo- que funda la sentencia, corresponde revocarla del modo propuesto por el Sr. Juez que vota en primer término.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. RICARDO MONTERISI DIJO:

Corresponde: **I)** Hacer lugar a los recursos de apelación interpuestos a fs. 202 del expte. 140.129 y 493 del expte. 155.305, REVOCANDO la sentencia única dictada a fs. 188/200 y fs. 480/492 de las



causas respectivas, por los argumentos brindados. En consecuencia, se RECHAZA la demanda por NULIDAD de cláusula contractual promovida por JOSE SCIOSCIA (S/SUC.) contra MARCELA VIVIANA MARINO, y se HACE LUGAR a la demanda por ESCRITURACIÓN articulada por MARCELA VIVIANA MARINO contra JOSE SCIOSCIA (S/SUCESION), condenando al sucesorio demandado a otorgar la escritura traslativa de dominio del inmueble identificado catastralmente como Circ. II parcelas 583, 584, 585, 586, 587, 588 del partido de General Pueyrredón, dentro del plazo de TREINTA DIAS, bajo apercibimiento de lo dispuesto por el art. 510 del C.P.C.

II) Propongo que las costas de ambas instancias sean soportadas por el vencido José Scioscia (s/suc) (arts. 68 1º párr. y 274 del C.P.C.).

ASÍ LO VOTO.

EL SEÑOR JUEZ DOCTOR ROBERTO J. LOUSTAUNAU VOTÓ EN IGUAL SENTIDO Y POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS.

En consecuencia se dicta la siguiente

SENTENCIA

Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo, se resuelve: I) Hacer lugar a los recursos de apelación interpuestos a fs. 202 del expte. 140.129 y 493 del expte. 155.305, REVOCANDO la sentencia única dictada a fs. 188/200 y fs. 480/492 de las causas respectivas, por los argumentos brindados. En consecuencia, se RECHAZA la demanda por NULIDAD de cláusula contractual promovida por JOSE SCIOSCIA (S/SUC.) contra MARCELA VIVIANA MARINO, y se HACE



LUGAR a la demanda por ESCRITURACIÓN articulada por MARCELA VIVIANA MARINO contra JOSE SCIOSCIA (S/SUCESION), condenando al sucesorio demandado a otorgar la escritura traslativa de dominio del inmueble identificado catastralmente como Circ. II parcelas 583, 584, 585, 586, 587, 588 del partido de General Pueyrredón, dentro del plazo de TREINTA DIAS, bajo apercibimiento de lo dispuesto por el art. 510 del C.P.C. **II)** Imponer las costas de ambas instancias al vencido José Scioscia (s/sucesión) (arts. 68 1º párr. y 274 del C.P.C.). **III)** Diferir la regulación de los honorarios profesionales para su oportunidad (art. 31 de la ley 8904). **NOTIFÍQUESE** personalmente o por cédula (art. 135 del C.P.C.). **DEVUÉLVASE.**

RICARDO D. MONTERISI

ROBERTO J. LOUSTAUNAU

Alexis A. Ferrairone

SECRETARIO