



Causa n°: 2-65732-2020

"CAMPO IGNACIO MATEO C/ TOSI CARLOS RUBEN S/ NULIDAD DE ACTO JURIDICO "

Causa n°: 2-65708-2020

"TOSI CARLOS RUBEN C/ CAMPO MATEO IGNACIO S/ REIVINDICACION"

JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N° 1 - OLAVARRIA

Sentencia Registro n°: Folio:

En la ciudad de Azul, a los nueve días del mes de Febrero del año Dos Mil Veintiuno, celebrando Acuerdo Telemático (Acuerdo 3975/2020), los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, **Doctores Jorge Mario Galdós, María Inés Longobardi y Víctor Mario Peralta Reyes**, con la presencia virtual del Sr. Secretario, para pronunciar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"Campo Ignacio Mateo c/ Tosi Carlos Rubén s/ Nulidad de Acto Jurídico"** (causa n° 65732) y **"Tosi Carlos Rubén c/ Campo Mateo Ignacio s/ Reivindicación"** (causa n°65.708), habiéndose practicado el sorteo pertinente (art. 168 de la Constitución Provincial; arts. 263 y 266 del C.P.C.C.), resultó que debían votar en el siguiente orden: **Dres. Peralta Reyes – Galdós- Longobardi.**

Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

-CUESTIONES-

1ra. ¿Son procedentes los recursos de apelación interpuestos el 3/3/2020 por la parte demandada y el 22-06/2020 por el tercero citado en la causa n°



65732 y el 03/03/2020 por la parte actora en la causa n°65708 contra la sentencia única de fecha 26/02/2020?

2da. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

-VOTACION-

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez **Dr. Peralta Reyes**, dijo:

I. Ha llegado apelada a esta alzada la sentencia única dictada en la anterior instancia, con fecha **26/2/2020**, en los procesos acumulados que se caratulan: “**Campo Ignacio Mateo c/Tosi Carlos Rubén s/Nulidad de Acto Jurídico**” (causa nro. **65.732** en la numeración de este tribunal), y “**Tosi Carlos Rubén c/Campo Ignacio Mateo s/Reivindicación**” (causa nro. **65.708** en la misma numeración). En dicha sentencia única, en la primera de esas causas, se hizo lugar a la demanda promovida por Ignacio Mateo Campo contra Carlos Rubén Tosi, **declarando la nulidad por el vicio de lesión subjetiva del acto jurídico de compraventa plasmado en la escritura nro.273, de fecha 16/3/2009, pasada ante el Escribano Alfredo Enrique Catanzaro**, con costas al accionado vencido. Por su parte, en la segunda de las causas indicadas, **se rechazó la demanda de reivindicación promovida por Carlos Rubén Tosi contra Ignacio Mateo Campo, en relación al inmueble designado como: circunscripción XIII, parcela 879-e, partida 2.207, matrícula 37.882 del Partido de Olavarría** -objeto de la anulada escritura de compraventa nro.273-, con costas al actor vencido.

II. En la demanda que dio inicio al **proceso sobre nulidad de acto jurídico (causa nro.65.732)**, promovida con fecha **20/5/2010**, el actor Ignacio Mateo Campo afirmó que, en el **año 2007**, decidió comprar un inmueble urbano ubicado en la ciudad de Olavarría que



pertenecía a su familia (**matrícula 74.724/5 de ese partido**), por lo que concurrió a la Escribanía Erramouspe a efectos de constituir una hipoteca sobre el único inmueble rural de su propiedad que había recibido en herencia de su padre (**matrícula 37.882 de Olavarría**). Dijo ser una persona que no se desempeña en negocios; que su único medio de vida es el arrendamiento que percibe por ese inmueble rural de su propiedad, ya que no posee habilidad para realizar actividad comercial o laboral alguna; y que su grupo familiar se encuentra formado por su esposa e hija, ambas discapacitadas. Continuó relatando que pese a haber sido atendido con total corrección y esmero en la Escribanía Erramouspe, luego se vinculó con el demandado Carlos Rubén Tosi, *“quien me convence de irme de esa escribanía y que él me prestaría el dinero”*. Y siguió manifestando el actor: *“De esta manera dejo de ir a lo del escribano Erramouspe y comienzo a firmar una serie de operaciones en la escribanía Catanzaro de esta ciudad. Siempre convencido que toda la documentación que firmaba era relativa a la hipoteca y a los pesos TREINTA MIL (\$ 30.000) que había pagado por el inmueble matrícula 74.724/5 cuya escritura acompaño y que pasara por ante el registro del escribano Bonnat”*. Adujo el actor que grande fue su sorpresa y desazón, cuando recibió la carta documento de fecha **30/12/2009** - agregada a fs.12-, donde **el apoderado de Carlos Rubén Tosi lo intimó a hacer entrega efectiva del predio rural situado en la localidad de Espigas, con una superficie de 123 has, 62 as, 90 cas, circunscripción XIII, parcela 879-e, partida 2.207, matrícula 37.882 del Partido de Olavarría, en virtud de la compraventa realizada por escritura nro. 273 de fecha 16/3/2009, ante el Notario Alfredo Enrique Catanzaro** (ver escrito de demanda a fs.16/17).

Sobre la base de estas alegaciones, sostuvo el actor que **es un acto nulo el plasmado en la referida escritura de compraventa nro.273 de fecha 16/3/2009, porque el demandado Carlos**



Rubén Tosi se aprovechó de su inexperiencia, ligereza y necesidad (fs.17). De allí que reclamó la nulidad de dicho acto jurídico (fs.16 y 26vta.).

III. A los pocos días de haberse iniciado la antedicha demanda por nulidad de acto jurídico, con fecha **29/6/2010**, Carlos Rubén Tosi promovió **demanda de reivindicación** contra Ignacio Mateo Campo, con relación al ya detallado inmueble rural de 123 has, 62 as, 90 cas, circ. XIII, parcela 879-e. partida 2.207, matrícula 37.882 del Partido de Olavarría. El actor justificó la titularidad del dominio del inmueble con la cuestionada escritura nro.273 de fecha 16/3/2009, otorgada ante el Escribano Alfredo Enrique Catanzaro, y promovió esta acción reivindicatoria con el objeto de que se condene a Ignacio Mateo Campo a entregarle el inmueble (ver fs.35/38vta. de la **causa nro.65.708**).

IV. Pues bien, como señalé en el apartado I, en la sentencia apelada se hizo lugar a la demanda de nulidad de acto jurídico promovida por Ignacio Mateo Campo, **declarando la nulidad por el vicio de lesión subjetiva del acto jurídico de compraventa plasmado en la escritura nro. 273, de fecha 16/3/2009, pasada ante el Escribano Alfredo Enrique Catanzaro**. Para llegar a esta solución y luego de encuadrar jurídicamente la cuestión en el art.954 del Código Civil -en atención a la fecha de constitución de la situación jurídica-, entendió la magistrada que **se ha acreditado una evidente desproporción en las prestaciones de las partes**, declarando que ***“ha habido una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación en cabeza del accionado, tal como lo exige el art.954 del C.C.”***. En cuanto al elemento subjetivo consideró la jueza que estaba en condiciones de ***“declarar cumplido el recaudo subjetivo, y determinar que el actor se encontraba en un estado de inferioridad, sea ligereza o inferioridad psíquica, en relación al accionado”***. Las costas de esta acción las impuso al demandado vencido Carlos Rubén Tosi.



Seguidamente, abordó la jueza la acción reivindicatoria promovida por Carlos Rubén Tosi, concluyendo en que *“habiéndose declarado la nulidad de la escritura de compraventa en la que el actor funda su legitimación, corresponde, sin necesidad de un mayor análisis, declarar la falta de legitimación de la actora, por falta de título que le dé derecho sobre la cosa”*. Las costas de esta acción las impuso al actor vencido.

Los distintos fundamentos dados en esta sentencia, serán analizados a medida que se aborden los recursos de apelación deducidos por el apoderado de Carlos Rubén Tosi.

V. Como ya lo anticipé, la sentencia de primera instancia fue pasible de sendos recursos de apelación interpuestos por Carlos Rubén Tosi en cada uno de los procesos acumulados. En el juicio de **nulidad de acto jurídico (causa nro.65.732)**, se agravió el demandado por no considerar cumplidos los recaudos exigidos por el art.954 del Código Civil, aduciendo que en el caso no se ha configurado el vicio de lesión subjetiva. Formuló diversas consideraciones sobre la desproporción de prestaciones determinada en la sentencia apelada, y sostuvo que ese extremo fáctico no ha quedado acreditado en el proceso. Trazó la relación existente entre los mutuos hipotecarios formalizados entre las partes y la operación de compraventa, caracterizando al negocio como una verdadera dación en pago. En otro orden, sostuvo que en la sentencia se omitió reconocer y explicitar las consecuencias jurídicas que emergen de la declaración de nulidad, y aludió a la restitución de prestaciones con cita del art.1050 del Código Civil. En el decurso del presente voto me explayaré sobre las distintas alegaciones vertidas por el apelante. A su vez, en el **juicio de reivindicación (causa nro.65.708)**, el actor Carlos Rubén Tosi interpuso recurso de apelación que supeditó a las resultas del proceso sobre nulidad de acto jurídico, y solicitó -en forma subsidiaria- que las costas se impongan en el orden causado.



Por su parte, en la **causa nro.65.732**, también dedujo recurso de apelación el Escribano Alfredo Enrique Catanzaro, quien formuló diversas reflexiones sobre su intervención en el acto cuestionado y se limitó a solicitar que se tenga por válida e incuestionable su actuación profesional.

Habiendo contestado la parte actora los agravios del demandado y producido el pertinente dictamen por parte de la Asesora de Incapaces, se llamaron autos para sentencia y se practicaron los demás trámites de rigor. De este modo, se practicó el sorteo de ley y han quedado las actuaciones en condiciones para el dictado de la presente sentencia.

VI. Al analizar el **vicio de lesión subjetiva en el proceso sobre nulidad de acto jurídico**, sostuvo la jueza de grado -con relación al elemento objetivo- que en este caso se ha acreditado una **evidente desproporción en las prestaciones de las partes**, en el acto jurídico de compraventa plasmado en la escritura nro.273, de fecha 16/3/2009, otorgada por el Escribano Alfredo Enrique Catanzaro, por el cual **el actor Ignacio Mateo Campo le vendió al accionado Carlos Rubén Tosi, el predio rural objeto de autos -matrícula 37.882 de Olavarría-, por el precio total de \$ 290.000, suma que, conforme surge del acto referido, el vendedor recibió antes de ese acto.** Señaló la jueza, a continuación, que surge de la letra de esa escritura nro.273, *“que el inmueble no reconoce embargo, locación, ni más derecho real que dos hipotecas constituidas a favor del accionado, y que, conforme se consigna, se encuentran abonadas”*.

1. Acerca de este elemento objetivo del vicio de lesión subjetiva, se ha sostenido que *“la doctrina ha interpretado que cuando el artículo 954 habla de desproporción evidente, quiere significar tanto cuanto manifiesta, perceptible, indudable, incuestionable. Debe ser de grado tal que no deje la menor duda sobre su existencia, porque siendo la lesión una excepción a la regla de que los contratos se celebran para ser*



cumplidos, es de interpretación restrictiva. Los tribunales han dicho que debe tratarse de una ventaja patrimonial que excede toda medida de lo que habitualmente ocurre en los negocios, que no tiene relación con las oscilaciones del mercado, con las contingencias ordinarias de las transacciones, y que cobra un volumen que inquieta a cualquier observador desprevenido; que la notable desproporción debe entenderse como grosero desequilibrio entre las prestaciones, suficiente para revelar la absurda explotación a que se refiere la ley; debe ser tan chocante que hiera los sentimientos de moralidad y equidad de que se nutre la norma". Y se agrega que "finalmente la ley exige que esa ventaja patrimonial no tenga justificación. Esto es falta de causa suficiente que explique satisfactoriamente la desproporción de las prestaciones" (conf. Rivera, Instituciones de Derecho Civil, Parte General, tomo II, págs.839 y 840; en un mismo orden de ideas, en comentario al art.332 del CCCN, ver Rivera-Crovi, en Derecho Civil y Comercial, Derecho Civil, Parte General, Rivera-Medina directores, Bs. As. 2017, págs.806 y 807).

Siempre en torno al elemento objetivo, ha puntualizado Cifuentes que se debe tratar de una ventaja evidentemente desproporcionada, referida al *quantum* de las prestaciones, que no poseen entre ellas la correspondiente equivalencia y, además, que esa situación no equivalente no pueda justificarla la parte que ha obtenido la ventaja (como, por ejemplo, que haya existido una situación afectiva, personal, retributiva de relaciones patrimoniales o personales anteriores que justifiquen que las prestaciones sean dispares y desproporcionadas). Y agrega este mismo autor que ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada, viene a ser un desequilibrio de las prestaciones indudable, incuestionable, que no necesita ser probado, acreditado; **aunque sí, desde luego, deben conocerse los valores de cada prestación para comparar el que surja de la existencia del desequilibrio** (conf. Cifuentes, Negocio Jurídico, pág.481). Y ese **esencial cotejo de valores** también es destacado por



Zannoni, quien menciona un caso jurisprudencial donde se dijo que **no hay desproporción en las prestaciones que haga suponer una lesión, si la diferencia entre los valores que se discuten consiste en la suma resultante entre \$ 2.500.000 y \$ 1.750.000**; recordando también otro precedente donde se descartó tal desproporción de prestaciones al haber una **diferencia del 13,32% entre el precio pagado y la tasación** (conf. Zannoni, Ineficacia y Nulidad de los Actos Jurídicos, págs.321 y 322; ver también Brebbia, Hechos y Actos Jurídicos, tomo 2, págs.236 a 239).

2. Pues bien, retomando el análisis del caso de autos, es posible apreciar que en la sentencia apelada se ha realizado esta **comparación de los valores de cada prestación** que es señalada por la doctrina, porque así lo exige una correcta aplicación del art.954 del Código Civil. De este modo recaló la magistrada en la **pericia de tasación** practicada por la **Martillera María Delia Pitrelli** -con fecha **1/8/2012**- en el juicio sobre nulidad de acto jurídico (fs.169/169vta.), quien luego de evaluar las características de la fracción de campo objeto de autos, **tasó el precio de la hectárea en la suma de u\$s 3.000**, de acuerdo a consultas con colegas de la ciudad de Olavarría y con personas que poseen campos en la zona, a los valores de plaza y a últimas ventas realizadas (ver fs.169vta. del juicio de nulidad de acto jurídico). Aquí debe señalarse que esta tasación fue realizada al mes de **agosto de 2012**, o sea que **no consta en autos un valor del campo a la época en que se formalizó el cuestionado acto jurídico de compraventa (marzo de 2009)**, como lo requiere el cuarto párrafo del art.954 del Código Civil, y lo ha destacado en su expresión de agravios el demandado Carlos Rubén Tosi. En los desarrollos siguientes de este voto, me ocuparé de esta crítica del escrito recursivo.

Lo verdaderamente importante que cabe extraer de esta pericia es el **valor de tasación de la hectárea del predio rural, que la perito martillera determina en la suma de u\$s 3.000**, ya que en las operaciones aritméticas realizadas en el dictamen se deslizó un evidente



error material, que luego **se reprodujo en la sentencia apelada** (ver fs.169vta. del juicio de nulidad de acto jurídico). Este error de la pericia fue oportunamente advertido por la parte actora, quien rectificó los guarismos indicados en la pericia y sostuvo que partiendo de un valor de **u\$s 3.000 para la hectárea**, y multiplicándolo por **123 hectáreas**, se obtiene un monto total para la fracción de campo de **u\$s 369.000** (ver fs.283vta. de ese mismo proceso). A su vez, tomando la cotización oficial del dólar estadounidense del día **12/6/2012**, que fue de **\$ 4,56 para la venta** -según la información dada por la perito martillera a fs.169vta.-, se obtiene un valor del inmueble en nuestra moneda de **\$ 1.682.640** (ver las acertadas observaciones que formuló la parte actora a fs.283vta. del juicio sobre nulidad de acto jurídico).

Y tal como lo puntualicé en el párrafo precedente, el error aritmético de la pericia de tasación se reprodujo en la sentencia apelada (ver apartado IV, punto 3, cuarto párrafo, de este pronunciamiento). Esta circunstancia fue destacada por el demandado en su expresión de agravios, cuando luego de cuestionar que en el proceso “*no existe valor del bien al tiempo de celebración del acto como lo exige la ley (año 2009)*”, puntualizó que “*el resultado aritmético del valor del predio en 2012 y que exhibe la sentencia es incorrecto. La perito expresó que el valor de la hectárea, en 2012, era de tres mil dólares estadounidenses. Y el predio tiene alrededor de 123 hectáreas, por lo que el precio total en dólares que exhibe la sentencia no se corresponde con el valor del predio en 2012, aún cuando el valor del predio rural en ese año y que exhibe la sentencia sea jurídicamente irrelevante*”.

3. Pero más allá del error aritmético que destacué precedentemente, **lo relevante es que la perito martillera fijó un valor de la hectárea de u\$s 3.000**, siendo éste un dato de singular valía, aunque haya sido determinado en el año 2012, y no en el año 2009, cuando se concretó el impugnado acto jurídico de compraventa.



Y rescato la valía de dicho dato pericial, pues utilizando las máximas de experiencia con arreglo a las reglas de la sana crítica (art.384 del Cód. Proc.), es posible arribar a la conclusión de que **los valores de los inmuebles rurales determinados en dólares estadounidenses, no varían mayormente en un período breve de tiempo, sobre todo si se considera que entre los años 2009 y 2012, se registró en nuestro país una situación de bastante estabilidad económica**, lo que puede apreciarse -prontamente- con el cotejo de los valores de la moneda extranjera en uno y otro momento. En efecto, la cotización de la moneda estadounidense a la fecha del acto atacado de nulidad (**16/3/2009**) era de **\$ 3.66** para el tipo de cambio vendedor, mientras que al día **12/6/2012** -tomado por la perito martillera- era de **\$ 4,56**; lo que revela que, **en todo ese período de más de tres años, el incremento de la divisa norteamericana fue de un 24,59%**. Esta evolución de la cotización de la moneda extranjera resulta sumamente leve, si se la compara con los bruscos incrementos que se han observado en los últimos tiempos de la economía nacional (arts.163 inc.5, 384, 474 y ccs. del Cód. Proc.).

4. Luego de los razonamientos precedentes, me encuentro en condiciones de realizar la concreta **comparación entre los valores de las prestaciones** comprendidas en la cuestionada operación de compraventa, esto es, por un lado, el **valor del inmueble a la época de ese acto jurídico (16/3/2009)**, y, por otro lado, el **precio pagado** por el comprador Carlos Rubén Tosi, que resulta de la misma escritura nro.273, otorgada ante el Escribano Catanzaro, y que fue de **\$ 290.000**.

Y aquí debo coincidir con la conclusión sentada por la magistrada de la anterior instancia, quien tuvo por acreditada la evidente desproporción en las prestaciones de las partes, **por cuanto el accionado ha abonado la irrisoria suma de \$ 290.000, por un predio rural cuyo valor real era muy superior a este monto**. En efecto, para sentar esta conclusión, hay que partir del valor de la hectárea fijado en la



pericia de tasación de **u\$s 3.000** -del cual no encuentro motivo para apartarme por las consideraciones antedichas-, y multiplicarlo por **123 has**, lo que arroja un **monto total para la fracción de campo de u\$s 369.000**. A su vez, la cotización del dólar estadounidense a la fecha del acto impugnado (**16-3-2009**), era de **\$ 3,66 para la venta**, por lo que dicho valor total de la fracción de campo de **u\$s 369.000**, expresado en la moneda de nuestro país, se elevaba a la cantidad de **\$ 1.350.540**.

De esta forma es posible realizar la concreta comparación entre los dos valores que subrayé en el párrafo anterior: el monto pagado por el comprador de **\$ 290.000**, y el valor total de la fracción de campo expresado en nuestra moneda de **\$ 1.350.540**. Y así puede observarse que este último guarismo es **4,6570 veces superior al precio pagado por el comprador**. O expresado en términos porcentuales, **el monto pagado por el adquirente -\$ 290.000- sólo importó el 21,475% del valor total que tenía el inmueble en aquella época -\$ 1.350.540-**. Como puede apreciarse, se está ante una evidente e injustificada desproporción de las prestaciones, que permite confirmar la sentencia apelada en cuanto juzgó configurado el vicio de lesión subjetiva. En efecto, el demandado obtuvo una **ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación** -elemento objetivo-, aprovechando el **estado de inferioridad del actor** -elemento subjetivo que también se tuvo por comprobado en la sentencia-, por lo que se encuentran suficientemente acreditados los extremos exigidos por la norma aplicable en la especie (art.954 del Cód. Civil).

5. Siempre en este capítulo relativo al elemento objetivo del vicio de lesión subjetiva, debe desarticularse otro planteo del demandado, quién a los fines de mejorar su postura procesal, procura que **también se computen los valores de las hipotecas que se otorgaron entre las partes, con anterioridad a la formalización de la compraventa impugnada**. Anticipo opinión en el sentido de que este planteo debe ser



rechazado en plenitud, por cuanto no encuentra ningún asidero en las constancias de la causa (arts.375 del Cód. Proc.).

En efecto, en este punto es menester recordar que por **escritura nro.110** de fecha **22/2/2008**, pasada ante el registro del Escribano Carlos Severo Erramouspe, se constituyó una **primera hipoteca** sobre el inmueble de autos, a favor del aquí demandado Carlos Rubén Tosi, **en garantía de un préstamo por la suma de u\$s 56.217**, que el deudor Ignacio Mateo Campo recibió en ese acto y se obligó a devolver, con más los respectivos intereses, en el plazo de un año (ver escritura glosada a fs.58/65). A los fines de esclarecer la magnitud de los guarismos en juego, conviene destacar que ese monto de **u\$s 56.217**, al tipo de cambio vendedor de esa fecha (**\$ 1,84**), importó en nuestra moneda la cantidad de **\$ 103.439**.

A su vez, por **escritura nro.884** de fecha **17/7/2008**, pasada ante el registro del Escribano Alfredo Enrique Catanzaro, se constituyó una hipoteca en segundo grado sobre el inmueble de autos, a favor del aquí demandado Carlos Rubén Tosi, en garantía de un préstamo por la suma de **u\$s 29.800**, que el deudor Ignacio Mateo Campo recibió en ese acto y se obligó a devolver, con más los respectivos intereses, en el plazo de un año (ver escritura glosada a fs.41/47). También a los fines de clarificar la importancia de los valores en discusión, es necesario recordar que ese monto de **u\$s 29.800**, al tipo de cambio vendedor de esa fecha (**\$ 1,80**), importó en nuestra moneda la cantidad de **\$ 53.640**.

compraventa cuestionada. En efecto, así surge -con absoluta claridad- de la escritura nro.272 de **cancelación de ambas hipotecas**, otorgada ante el Escribano Alfredo Enrique Catanzaro con fecha **16/3/2009** (ver instrumento de fs.48/51), donde compareció el aquí demandado Carlos Rubén Tosi y manifestó en forma expresa ***“que ha percibido el monto total prestado extinguiéndose en consecuencia las obligaciones, por lo cual declara CANCELADAS ambas hipotecas, consintiendo se expida testimonio de***



la presente para su inscripción en el Registro de la Propiedad” (ver manifestación de fs.48vta.). De allí que en la sentencia apelada se haya señalado que ***“en nada inciden las hipotecas constituidas sobre el bien, y que las mismas fueran garantías de préstamos otorgados por el accionado al actor. Además, dichas hipotecas fueron canceladas (conforme surge de la letra de la escritura cuya nulidad se pretende)”***.

Aquí sólo resta desestimar un argumento esbozado por el apelante en su pieza recursiva, donde alude a la forma en que la parte actora formuló la tercera ampliación a la absolución de posiciones del demandado (ver fs.122 *in fine*). Y cabe señalar que esta imprecisa formulación de la posición, ***sin brindarse precisiones de ninguna índole en cuanto a la época en que habría acontecido esa falta de pago “en tiempo y forma”***, no puede enervar -en modo alguno- las categóricas manifestaciones que realizó el demandado en la referida escritura nro.272 de cancelación de las hipotecas (arts.384 y 409 del Cód. Proc.).

6. En su escrito de expresión de agravios, el demandado ha realizado un denodado esfuerzo pretendiendo vincular a las referidas hipotecas otorgadas a su favor con fechas ***22/2/2008 y 17/7/2008***, con la posterior compraventa de la fracción de campo, también realizada a su favor con fecha ***16/3/2009***. Y así llegó al extremo de afirmar que esta compraventa importaría, en rigor, una ***dación en pago del inmueble a su favor***, en virtud de que el deudor Ignacio Mateo Campo ***no habría pagado los importes correspondientes a los préstamos dinerarios que se garantizaron con dichas hipotecas*** (en el punto anterior reseñé estos mutuos).

En esta línea de pensamiento, adujo el demandado -en su escrito recursivo- que ***“el actor no demostró su hecho alegado y sobre el que ofreció prueba tendiente a demostrar que los montos de los préstamos con garantía hipotecaria fueron cancelados de manera distinta a la entrega del predio rural como pago”***. Siempre en



este intento de ligar las hipotecas precedentes con la compraventa cuestionada, adujo el demandado que *“ambas partes reconocieron e introdujeron como cuestión fáctica la existencia de los préstamos anteriores a la compraventa impugnada y como parte de un negocio, que ninguno denominó técnicamente, pero respecto del cual alegaron hechos que revelan que **excedía el marco de una simple compraventa y que permiten calificarlo jurídicamente según ley.** En lo único que difieren las partes, es en que **el actor alegó y no probó que hubiera abonado los mutuos de manera distinta a la entrega del predio rural**”* (los destacados me pertenecen).

En esta misma tesitura continuó afirmando el demandado que **los mutuos anteriores integraron el precio de la compraventa**, y que **el actor no probó haber hecho los pagos correspondientes a esos préstamos dinerarios**, no habiendo adjuntado recibos ni constancias de pagos bancarizados. Y de esta manera sostuvo que, dado el resultado de la prueba y analizando la cuestión en términos de compraventa, *“**resulta evidente que los préstamos con garantía hipotecaria fueron parte del pago del precio de esa venta**”*, siendo revelador que la celebración de la compraventa fue coetánea con la cancelación de las hipotecas. Coronando estas alegaciones, dijo el demandado que *“aún cuando se instrumentaron por separado, existen elementos que no permiten desvincularlos como parte de un negocio que ponía fin a la primigenia relación obligacional existente entre las partes (acreedor y deudor). Ello lleva a caracterizar al negocio como una verdadera **dación en pago**, que el notario calificó como compraventa, toda vez que se abonaba, también, un precio para compensar el mayor valor del bien inmueble recibido por el accipiens”*.

Se extrae de los párrafos transcritos, que en un marcado esfuerzo por revertir una situación procesal desfavorable, afirmó el accionado que como el actor no pagó los importes correspondientes a los



préstamos hipotecarios garantizados con hipoteca, **la compraventa impugnada implicó, en rigor, una dación en pago del inmueble a su favor.** O sea que, según su parecer, el verdadero precio de esta dación en pago no estuvo dado solamente por la suma de **\$ 290.000** que se consignó en la cuestionada escritura nro.273 de fecha 16/3/2009, sino que **también estuvo integrado con el monto adeudado por el demandado de los anteriores mutuos hipotecarios de fechas 22/2/2008 y 17/7/2008.**

Sin embargo, este planteo procesal no se encuentra respaldado por las constancias probatorias de la causa, pues de las mismas escrituras públicas suscriptas por las partes, surge -con absoluta nitidez- que **no existió ningún tipo de vinculación entre los mutuos hipotecarios formalizados en los meses de febrero y julio del año 2008, y la cuestionada escritura de compraventa formalizada en el mes de marzo del año 2009.** En efecto, tal como lo puntualicé anteriormente, en la escritura de cancelación de estas hipotecas manifestó el acreedor hipotecario -aquí demandado- que ***“ha percibido el monto total prestado extinguiéndose en consecuencia las obligaciones, por lo cual declara CANCELADAS ambas hipotecas”*** (ver fs.48vta., escritura nro.272 del 16/3/2009). Asimismo, en la impugnada compraventa formalizada en ese mismo día, se consignó como **único precio total y convenido el de \$ 290.000**, haciéndose constar que **el vendedor -aquí accionante- recibió esa suma en el acto de la escritura, otorgando suficiente recibo y carta de pago en forma** (ver fs.10, escritura nro.273 de fecha 16-3-2009). Y con respecto a las referidas hipotecas, se expresó en la escritura de compraventa ***“que se encuentran abonadas y cuyas cancelaciones se inscribirán juntamente con la presente”*** (ver fs.10, escritura nro.273 de fecha 16-3-2009).

Si el negocio jurídico plasmado entre las partes se hubiera tratado de una dación en pago, como lo asevera el demandado, **en los respectivos instrumentos públicos se debieron haber detallado -y**



precisado- los términos en que se formalizaba ese modo de cumplimiento de las obligaciones que es el “pago por entrega de bienes”, aún cuando la convención resultara alcanzada por las reglas del contrato de compraventa (arts.779 y 781 del Cód. Civil). Concretamente, en la escritura traslativa de dominio debió haberse consignado que **el inmueble transferido se entregaba en pago de las anteriores deudas hipotecarias que continuaban adeudadas, y que, además, se adicionaba un pago en dinero por parte del comprador, para compensar el mayor valor del bien.** Pues bien, nada de esto sucedió, porque las distintas escrituras fueron otorgadas de un modo absolutamente independiente, lo que permite concluir en que **no hubo ninguna clase de vinculación entre los mutuos hipotecarios del año 2008 y la cuestionada compraventa del año 2009.** No puede extraerse otra conclusión de las inequívocas constancias de la causa (arts.163 inc.5, 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.).

De este modo se desvanece el argumento del demandado, según el cual el actor no acreditó el efectivo pago de los préstamos hipotecarios. En efecto, la cancelación de estos mutuos hipotecarios y el hecho de que el actor nada le adeudaba al demandado, resulta -con máxima claridad- de los instrumentos públicos analizados, y la solución del caso debe apegarse a estas inequívocas constancias probatorias (arts.993, 994, 995, 997, 998, 999, 1001 y ccs. del Cód. Civil; arts. 375 y 384 del Cód. Proc.). No es pertinente exigirle al actor una mayor carga probatoria, cuando la cuestión ha quedado definida con los instrumentos públicos hasta aquí analizados; **más aún, la pericia contable practicada en la causa no arrojó ningún resultado positivo, por la sencilla razón de que ninguna de las partes llevaba registros contables** (ver fs.210/214). Y aquí cabe destacar que el demandado le allegó documentación a la perito contadora, procurando acreditar el origen del dinero destinado a la adquisición del inmueble (venta de un departamento, pagos de una sociedad de bolsa, ventas de hacienda), pero



la experta puntualizó que estas operaciones “**han sido en años anteriores al 2009, por consiguiente no es posible determinar si ese dinero existía o no al momento de la operación de compra-venta dada la falta de registraciones contables por parte del demandado en función de su categorización como monotributista**” (fs.213/213vta.; arts.384 y 474 del Cód. Proc.).

De la propia **literalidad** de los instrumentos públicos otorgados entre las partes, se desprende -con claridad- la solución del caso en los términos que vengo exponiendo (arts.1197 y 1198 primer párrafo del Cód. Civil; arts.217 y 218 del Código de Comercio; arts.958, 959, 960, 1061, 1062 y 1063 del CCCN, aplicable como pauta hermenéutica). Sobre el particular expresa Mosset Iturraspe que “*cuando las cláusulas son claras, expresas, inequívocas, debe entenderse que traducen la voluntad de las partes y los jueces no pueden, en principio, rechazar su aplicación. Esta interpretación por lo declarado se ve ahora reforzada por el artículo 1198, cuando expresa ‘...y de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión’*”. La Corte Suprema de la Nación ha declarado que: “La interpretación de los contratos no procede cuando las palabras de los contratantes son claras y conformes con las exigencias legales respectivas” (Contratos, edición actualizada, págs.308 y 309; ver también Ariza, Interpretación de los contratos, págs.120, 121, 122 y 123). En suma, **en autos no obran elementos de prueba que puedan contradecir los inequívocos términos de los referidos instrumentos públicos**, los cuales, en consecuencia, **revisten plena eficacia probatoria y permiten desarticular el planteo procesal del demandado Carlos Rubén Tosi** (arts.993, 994, 995, 997, 998, 999, 1001 y ccs. del Cód. Civil; arts.375 y 384 del Cód. Proc.).

7. Si bien con las motivaciones precedentes ha quedado suficientemente abastecida esta parcela de mi voto, cabe ocuparse de una motivación final de la sentencia apelada, donde la jueza se sitúa en



la postura adoptada por el demandado de relacionar todos los actos realizados entre las partes -las hipotecas y la compraventa-, y afirma que aún en este supuesto la evidente desproporción de las prestaciones de las partes se mantiene incólume.

Pero hago constar que sólo me ocupé de esta temática a la manera de una mera hipótesis de trabajo, porque ya he dejado perfectamente en claro que en el caso de autos **no hubo ningún tipo de vinculación entre los mutuos hipotecarios formalizados en el año 2008 y la cuestionada compraventa del año 2009**, habiendo quedado completamente descartada la supuesta **dación de pago** invocada por el accionado. Y también debo aclarar que en la sentencia se ha deslizado un error material de cálculo en el monto que se le asigna a las hipotecas pesificadas, por lo que en el párrafo siguiente realizaré los cálculos pertinentes.

Sostiene la juzgadora que aún en el caso, y como lo pretende el accionado, de que se relacionen todos los negocios (las hipotecas y la compraventa), sumando el valor de las hipotecas pesificadas al precio pagado según la escritura de compraventa (\$ 290.000), **esa suma total sigue siendo un precio irrisorio en comparación al valor del predio rural** (ver apartado IV, punto 3, párrafo séptimo de la sentencia apelada). Ya señalé *supra* que el monto pesificado de la primera hipoteca fue de \$ **103.439**, mientras que el de la segunda hipoteca fue de \$ **53.640** (ver punto 5 del presente apartado). En consecuencia, si se suman estos importes de \$ **103.439** y de \$ **53.640**, al precio de la compraventa (**\$ 290.000**), se obtiene una suma total de \$ **447.079**, que sigue siendo irrisoria con respecto al valor real del campo que establecí en la suma de **\$ 1.350.540** (ver punto 4 de este apartado). En efecto, la suma de \$ **447.079** sólo importa un porcentual del **33,10%** del valor real del campo de \$ **1.350.540**, por lo que los cálculos siguen siendo completamente desfavorables para el demandado (art.954 del Cód. Civil; arts.163 inc.5, 375, 384, 474 y ccs. del Cód. Proc.).



En virtud de todas las consideraciones precedentes, debe confirmarse la conclusión de la juzgadora, quien concluyó que en el caso de autos se acreditó una evidente desproporción en las prestaciones de las partes, lo que la condujo a declarar que ***“ha habido una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación en cabeza del accionado, tal como lo exige el art.954 de C.C.”***.

8. Sólo resta apuntar que en el decisorio de grado también se analizó -detenidamente- la ***“especial situación deficitaria en que se encontraba el lesionado en el momento de la celebración del acto”***, realizándose una exhaustiva valoración de los diferentes medios probatorios que se produjeron para acreditar el **elemento subjetivo del vicio de lesión** (prueba testimonial, informe pericial psicológico de la Licenciada Mónica Graciela Disalvo, e informe social del Licenciado Fernando Lamberto).

Y como corolario de estos elementos probatorios, sostuvo la jueza que ***“en base a la prueba producida en autos, me encuentro en condiciones de declarar cumplido el recaudo subjetivo, y determinar que el actor se encontraba en un estado de inferioridad, sea ligereza, o inferioridad psíquica, en relación al accionado”*** (punto 6 de la sentencia apelada). Fue tal el estado de ligereza o debilidad psíquica del actor, que la jueza remitió las actuaciones a la Asesoría de Incapaces, para que tome conocimiento de la presente causa a los fines que estime corresponder. Pues bien, estas conclusiones del fallo sobre la acreditación del **elemento subjetivo del vicio de lesión**, no han sido motivo de crítica alguna en los escritos recursivos, por lo que han adquirido firmeza (art.260 del Cód. Proc.).

9. Es por ello que, en virtud de las consideraciones, precedentes, propicio la **confirmación de la sentencia apelada en cuanto determinó que el acto jurídico de compraventa plasmado en la escritura nro.273, pasada ante el Escribano Alfredo**



Enrique Catanzaro, adolece del vicio de lesión subjetiva, declarando la nulidad del mismo (art.954 del Cód. Civil) y haciendo lugar a la demanda de nulidad de acto jurídico promovida por Ignacio Mateo Campo, con costas al accionado vencido (art.68 del Cód. Proc.).

VII. En este nuevo apartado debo abordar un agravio expuesto por el demandado, quién ante la declaración de nulidad del acto jurídico contenida en la sentencia apelada, dijo que debe hacerse efectivo el mecanismo de restitución de las prestaciones que aquella declaración implica. Y así sostuvo que *“la sentencia causa gravamen porque omite reconocer y explicitar las consecuencias jurídicas que, de pleno derecho, emergen de la declaración de nulidad (conf. art.1050 y concs. del Código Civil vigente en 2009)”*.

Este agravio debe ser acogido con los alcances que seguidamente detallaré, pues según lo prescripto por el art.1050 del Código Civil: *“La nulidad pronunciada por los jueces vuelve las cosas al mismo o igual estado en que se hallaban antes del acto anulado”*. Bien señala Llambías que *“con ello el codificador señala el efecto retroactivo de la sentencia de anulación respecto de las partes del acto anulado. Desvanecido por obra de la sentencia el título constituido mediante el acto anulable, el derecho respectivo queda desprovisto de causa legítima, lo cual explica la restitución de las partes al statu-quo-ante, que dispone el precepto citado. En tales condiciones, la retroactividad de la sentencia debía ser un imperativo ineludible, puesto que, como dice Llerena, ‘si se trata de una obligación que se anula después de haber sido pagada, este pago queda como hecho sin causa, y el que lo hizo puede repetir lo pagado’”* (Tratado de Derecho Civil, Parte General, tomo II, pág.638).

En el caso de autos, como el actor Ignacio Mateo Campo siempre estuvo en posesión del inmueble, **es indudable que debe restituir la suma de \$ 290.000, que percibió con anterioridad al acto cuya nulidad se declara, tal como expresamente lo manifestó en la**



cuestionada escritura de compraventa (ver fs.10), sin que en la causa obren constancias probatorias que indiquen lo contrario (art.375 del Cód. Proc.). Es sabido que las manifestaciones de las partes volcadas en el instrumento público -como lo es la relativa a la percepción del precio antes del acto- pueden ser desvirtuadas por prueba en contrario (conf. Rivera, Instituciones de Derecho Civil, Parte General, tomo II, págs.674 a 678). Pero lo cierto es que **la prueba rendida en el proceso no permite arribar a una solución distinta a la señalada**, pues sólo se cuenta con una escueta respuesta de la testigo Contadora Gabriela Luján Ferraro, que en nada clarifica esta cuestión, pues esta persona sólo pudo haber alcanzado un limitado conocimiento de estos hechos, por lo que hubiera percibido con sus sentidos en el desarrollo de su actividad profesional (ver fs.123, respuesta a la pregunta k; arts.384 y 456 del Cód. Proc.).

Pero más allá de la obligación de restituir la suma percibida, que recae sobre el accionante, lo que no puede admitirse es el planteo esbozado en la última parte de la expresión de agravios del demandado, quien -sin ningún asidero- **procura dolarizar dicha suma y convertirla en una obligación de valor**. Por supuesto que también es improcedente el pedido de restitución de los montos de las hipotecas, porque ya he precisado que **no existió ningún tipo de vinculación entre los mutuos hipotecarios y la cuestionada escritura de compraventa** (ver punto 6 del anterior apartado VI).

Y aquí debo destacar que **la suma recibida por el actor estuvo expresada en pesos en la escritura de compraventa, sin que haya habido ninguna referencia a la moneda extranjera que señala el apelante**. La única expresión en dólares estadounidenses que consta en el presente juicio, es el valor de la hectárea del campo indicado por la perito martillera, siendo evidente que esta moneda fue utilizada por la experta como un parámetro que resulta por demás usual en las tasaciones de inmuebles (arts.384 y 474 del Cód. Proc.). Pero el precio de la compraventa



fue en la moneda de nuestro país (\$ 290.000), y en esa misma moneda debe hacerse efectiva la restitución de la prestación por el actor.

Por lo demás, es inaudible el argumento del apelante que **pretende calificar a la obligación como de valor**, ya que en el caso **se está ante una obligación claramente dineraria**. En efecto, sostienen Pizarro y Vallespinos, que *“la obligación es dineraria cuando desde su mismo nacimiento tiene por objeto un monto determinado de dinero. Se debe dinero y se paga con dinero porque eso es lo debido.....Como ejemplo de obligación dineraria, se menciona la deuda por el precio en la compraventa”*. En cambio, expresan estos mismos autores que *“la deuda de valor es aquella que tiene por objeto un valor abstracto o una utilidad, constituido por bienes, que habrá de medirse necesariamente en dinero en el momento del pago”* (Instituciones de Derecho Privado, Obligaciones, tomo 1, pág.372; esta Sala, causa nro... 59.771, “Roberts”, sentencia del 25/8/2015).

Partiendo de la base, entonces, de que en el caso se está ante una obligación dineraria expresada en nuestra moneda nacional, el actor Ignacio Mateo Campo deberá restituir la suma de **\$ 290.000**, que consta recibida en la compraventa anulada, **con más los respectivos intereses desde el día 16/3/2009 -fecha de la escritura nro.273 de fs.9/11- y hasta el efectivo pago**. Esta es la solución dada por el art.1054 del Código Civil, cuando en el acto bilateral una prestación consiste en una suma de dinero -la otra prestación no la considero porque el inmueble de autos siempre estuvo en posesión del actor-; estableciendo esta norma que ***“la restitución de los intereses o de los frutos debe hacerse desde el día en que la suma de dinero fue pagada, o fue entregada la cosa productiva de frutos”*** (conf. Zannoni, Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos, pág.236; Rivera, Instituciones de Derecho Civil, Parte General, tomo II, pág.996; Cifuentes, en Código Civil de Belluscio director-Zannoni coordinador, tomo 4, págs.740 y 741; Cifuentes, Negocio Jurídico, pág.651).



En consecuencia, propicio la **modificación de la sentencia apelada, debiendo disponerse que el actor Ignacio Mateo Campo deberá restituir al demandado Carlos Rubén Tosi la suma de \$ 290.000, con más los respectivos intereses desde el día 16/3/2009 y hasta el efectivo pago**, que deberán liquidarse a la tasa que corresponde a las obligaciones dinerarias según la doctrina de la Suprema Corte Provincial, consistente en la **tasa pasiva más alta fijada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta días, vigente al inicio de cada uno de los períodos comprendidos y, por aquellos días que no alcancen a cubrir el lapso señalado, el cálculo debe ser diario con igual tasa** (arts.622, 1050, 1052 y 1054 del Cód. Civil; S.C.B.A., causa C 119.176, “Cabrera”, sentencia del 15/6/2016, entre muchas otras; esta Sala, causa nro. 65.838, “Ercom S.A.”, sentencia del 17 de diciembre de 2020, voto del Dr. Galdós).

VIII. Habiendo quedado suficientemente tratado el recurso de apelación del demandado contra la parcela de la sentencia que declaró la nulidad del acto jurídico, sólo resta ocuparse del recurso esgrimido por el Escribano Alfredo Enrique Catanzaro, quien compareció al proceso en virtud de la resolución de fs.317/318, confirmada por esta alzada (fs.333/335vta.).

En efecto, el notario sostiene que **“la observación de los hechos y ponderación de las pruebas producidas, sumado a las normas que fueron citadas, llevaron a la Jueza de primera instancia a la conclusión antes dicha: la nulidad de la escritura, sin cuestionar en nada mi actuación notarial”**. Y agrega que en ninguna parte de la demanda se imputa un defecto formal de la escritura de compraventa, ni tampoco fue señalada alguna falta de su parte. Dice que en su intervención notarial nunca contempló nada que le haga presumir un aprovechamiento del demandado, ni observó, en ningún momento o circunstancia, la inexperiencia, ligereza y necesidad del demandante.



Sostiene que, si hubiera tenido alguna duda sobre la capacidad de los comparecientes, se habría abstenido de intervenir, y concluye señalando que ***“el cumplimiento de mis deberes notariales no es un hecho controvertido en estos actuados, de manera que ahondar en razones que confirmen ello sería caer en redundancias innecesarias”***. En el petitorio de su escrito recursivo solicita que ***“se tenga por válido e incuestionable el actuar de este escribano”***.

De los mismos términos de este escrito recursivo se desprende, con suma claridad, que **en la sentencia apelada no ha mediado ningún tipo de reproche a la actuación profesional del Escribano Alfredo Enrique Catanzaro**, pues todo el desarrollo argumental de la juzgadora estuvo centrado en el análisis de los requisitos establecidos en el art.954 del Código Civil, para la configuración del vicio de lesión subjetiva. En consecuencia, **la sentencia apelada no le causa gravamen de ninguna índole al apelante, por lo que el recurso de apelación en tratamiento debe ser desestimado** (arts.242 y 260 del Cód. Proc.). Se ha sostenido en doctrina que “el interés que justifica la apelación surge del *agravio o gravamen* que la resolución recurrida ocasiona a la parte recurrente. El *agravio* es el perjuicio que la resolución causa al recurrente; y la existencia de este agravio y la posibilidad de su reparación a través del recurso de apelación es lo que determina el *interés* del apelante en ese recurso; por ello, ha dicho Couture que entre el agravio y el recurso media la diferencia que existe entre el mal y el remedio” (conf. Loutayf Ranea, El recurso ordinario de apelación en el proceso civil, tomo 1, pág.214; Couture, Fundamentos del Derecho Procesal Civil, págs.346 y 347).

En virtud de lo antedicho y no existiendo interés del recurrente, por no causarle ningún agravio la sentencia apelada, **corresponde rechazar sin mayores consideraciones el recurso de apelación interpuesto por el Escribano Alfredo Enrique Catanzaro** (arts.242 y 260 del Cód. Proc.).



IX. Ya en el **proceso de reivindicación (causa nro.65.708)**, corresponde abordar el recurso de apelación deducido por Carlos Rubén Tosi, el cual se encuentra supeditado a la suerte de lo decidido en la causa acumulada sobre nulidad de acto jurídico, donde el aquí accionante ha obtenido un resultado desfavorable en cuanto al aspecto principal del litigio. En suma, como este juicio de reivindicación se supeditó al supuesto de que en esta alzada se revocara la sentencia de anulación de la compraventa, y como ello no ha sucedido, no corresponde formular ninguna consideración sobre el particular.

De este recurso sólo queda en pie la cuestión relativa a las costas que el apelante introduce en forma subsidiaria. Así señala que “subsidiariamente, en caso de confirmación del segmento de la sentencia que decidió anular la compraventa, dado que al tiempo de demandar por reivindicación el actor en esta acción poseía un título perfecto (dominio, derecho a poseer y entrega de posesión) emanado del reivindicado, solicito que se repare en que estaba en inmejorables condiciones para creerse con derecho a demandar”. Y en virtud de estas alegaciones, peticiona que las costas de este proceso se impongan por su orden.

Este planteo recursivo debe desestimarse, **por cuanto no hay ninguna razón que justifique apartarse de la regla objetiva de la derrota en juicio (art.68 del Cód. Proc.)**. En efecto, el aquí accionante es claramente perdidoso al haberse acogido la demanda de nulidad de acto jurídico y rechazado la demanda de reivindicación. Y en lo que aquí interesa, el título que poseía cuando promovió las presentes actuaciones (con fecha **29/6/2010**, ver fs.37vta.), **se encontraba seriamente amenazado por la demanda de nulidad que la contraparte había promovido con antelación (20/5/2010**, ver fs.27 de la causa nro.65.732). Más aún, en la carta documento que le remitió Ignacio Mateo Campo con



fecha **4/1/2010**, ya le había anticipado su pretensión de nulidad del acto jurídico de compraventa (ver fs.13 de la causa nro.65.732).

Quiere ello decir, que Carlos Rubén Tosi promovió este juicio de reivindicación en el pleno conocimiento de que su título se encontraba amenazado por una acción de nulidad de acto jurídico, por lo que no es posible considerar que su proceder pudiera tener alguna causa de justificación. En consecuencia, **corresponde confirmar la sentencia apelada en cuanto rechazó la demanda de reivindicación promovida por Carlos Rubén Tosi, con costas al actor vencido (art.68 del Cód. Proc.)**.

X. Por último, las costas de alzada del juicio de nulidad de acto jurídico deben imponerse en un ochenta por ciento (80%) a Carlos Rubén Tosi, y en el restante veinte por ciento (20%) a Ignacio Mateo Campo, en atención al resultado obtenido en esta sede recursiva, pues el primero fue vencido en cuanto a la cuestión principal sobre nulidad de acto jurídico, pero fue exitoso en lo que respecta a la restitución del precio de la compraventa (arts.68 y 69 del Cód. Proc.). Asimismo, las costas de alzada en el juicio de reivindicación deben imponerse al actor Carlos Rubén Tosi, por resultar perdedor en esta sede (arts.68 y 69 del Cód. Proc.). Por su parte, la regulación de honorarios debe diferirse para su oportunidad (arts.31 y 51 del dec. ley 8.904/77; arts.31 y 51 de la ley 14.967).

Así lo voto.

A la misma cuestión, los **Dres. Galdós y Longobardi**, por los mismos fundamentos, adhieren al voto que antecede, votando en igual sentido.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez **Dr. Peralta Reyes**, dijo:

Atento a lo que resulta del tratamiento de la cuestión anterior, se resuelve: **1)** Confirmar la sentencia apelada en cuanto determinó que el acto



jurídico de compraventa plasmado en la escritura nro. 273, pasada ante el Escribano Alfredo Enrique Catanzaro, adolece del vicio de lesión subjetiva, declarando la nulidad del mismo (art.954 del Cód. Civil) y haciendo lugar a la demanda de nulidad de acto jurídico promovida por Ignacio Mateo Campo, con costas al accionado vencido (art.68 del Cód. Proc.); **2)** Modificar la sentencia apelada disponiendo que el actor Ignacio Mateo Campo deberá restituir al demandado Carlos Rubén Tosi la suma de **\$ 290.000**, con más los respectivos intereses desde el día **16/3/2009** y hasta el efectivo pago, que deberán liquidarse a la tasa indicada en el último párrafo del apartado VII de esta sentencia; **3)** Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el Escribano Alfredo Enrique Catanzaro, por no existir interés de su parte al no causarle agravio la sentencia apelada (arts.242 y 260 del Cód. Proc.); **4)** Confirmar la sentencia apelada en cuanto rechazó la demanda de reivindicación promovida por Carlos Rubén Tosi, con costas al actor vencido (art.68 del Cód. Proc.); **5)** Imponer las costas de alzada del juicio de nulidad de acto jurídico en un ochenta por ciento (80%) a Carlos Rubén Tosi, y en el restante veinte por ciento (20%) a Ignacio Mateo Campo, por las consideraciones vertidas en el apartado X de esta sentencia (arts.68 y 69 del Cód. Proc.); **6)** Imponer las costas de alzada del juicio de reivindicación al actor Carlos Rubén Tosi, por resultar perdedor en esta sede (arts.68 y 69 del Cód. Proc.); **7)** Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (arts.31 y 51 del dec. ley 8.904/77; arts.31 y 51 de la ley 14.967).

Así lo voto.

A la misma cuestión, los **Dres. Galdós y Longobardi**, por los mismos fundamentos, adhieren al voto que antecede, votando en igual sentido.

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

- S E N T E N C I A -



Azul, 9 de Febrero de 2021.-

AUTOS Y VISTOS:

CONSIDERANDO:

Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts. 266 y 267 y conchs. del C.P.C.C., **se resuelve:** **1)** Confirmar la sentencia apelada en cuanto determinó que el acto jurídico de compraventa plasmado en la escritura nro. 273, pasada ante el Escribano Alfredo Enrique Catanzaro, adolece del vicio de lesión subjetiva, declarando la nulidad del mismo (art.954 del Cód. Civil) y haciendo lugar a la demanda de nulidad de acto jurídico promovida por Ignacio Mateo Campo, con costas al accionado vencido (art.68 del Cód. Proc.); **2)** Modificar la sentencia apelada disponiendo que el actor Ignacio Mateo Campo deberá restituir al demandado Carlos Rubén Tosi la suma de **\$ 290.000**, con más los respectivos intereses desde el día **16/3/2009** y hasta el efectivo pago, que deberán liquidarse a la tasa indicada en el último párrafo del apartado VII de esta sentencia; **3)** Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el Escribano Alfredo Enrique Catanzaro, por no existir interés de su parte al no causarle agravio la sentencia apelada (arts.242 y 260 del Cód. Proc.); **4)** Confirmar la sentencia apelada en cuanto rechazó la demanda de reivindicación promovida por Carlos Rubén Tosi, con costas al actor vencido (art.68 del Cód. Proc.); **5)** Imponer las costas de alzada del juicio de nulidad de acto jurídico en un ochenta por ciento (80%) a Carlos Rubén Tosi, y en el restante veinte por ciento (20%) a Ignacio Mateo Campo, por las consideraciones vertidas en el apartado X de esta sentencia (arts.68 y 69 del Cód. Proc.); **6)** Imponer las costas de alzada del juicio de reivindicación al actor Carlos Rubén Tosi, por resultar perdedor en esta sede (arts.68 y 69 del Cód. Proc.); **7)** Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad



(arts.31 y 51 del dec. ley 8.904/77; arts.31 y 51 de la ley 14.967).
Regístrese. Notifíquese a las partes por Secretaría y **devuélvase**.

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 09/02/2021 09:40:37 - PERALTA REYES Victor Mario
-

Funcionario Firmante: 09/02/2021 10:48:13 - GALDOS Jorge Mario

Funcionario Firmante: 09/02/2021 11:01:40 - LONGOBARDI Maria Ines -
JUEZ

Funcionario Firmante: 09/02/2021 11:25:55 - CAMINO Claudio Marcelo -
SECRETARIO DE CÁMARA

234400014002375723

**CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA II - AZUL
NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS**