



Expte. N° 177.580.
Comercial N° 2

Juzgado Civil y

En la ciudad de Mar del Plata, reunida la **Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, Sala Segunda**, en acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados “**LORETO BEATRIZ OLGA C/ COCARO MIGUEL NICOLÁS ALEJANDRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**” [causa n° 177.580]”, 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 dictada el 14 de febrero de 2023?

2ª) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión planteada, el Sr. Juez Dr. Monterisi dijo:

I. El 14 de febrero de 2023, la jueza a cargo del Juzgado Civil y Comercial N° 2 departamental dictó sentencia definitiva y rechazó la demanda promovida por Beatriz Olga Loreto en contra de Miguel Nicolás Alejandro Cocaro, cuya pretensión, fundada en el vicio de lesión del acto jurídico celebrado entre dichas partes, se encuentra dirigida a lograr un reajuste equitativo y, supletoriamente, la nulidad de la compraventa del inmueble sito en Avellaneda 1317, realizada en diciembre de 2014 entre el demandado Cocaro (como comprador) y quienes, en vida, fueran Carlos Feijo y su hijo Carlos Roberto Feijo.

Para así decidir, consideró que el caso ha de regirse por el art. 954 y ctes. del Código Civil (Ley 340) y señaló que, del boleto de compraventa agregado a fs. 6/8, se desprende que —el 18/12/2014—Carlos Feijo y su hijo Carlos Roberto Feijo (como vendedores) y Miguel Nicolás Alejandro Cocaro (como



comprador) celebraron la compraventa de un departamento ubicado sobre la calle Avellaneda Nro. 1317, cuyo precio se fijó en \$400.000, entregados en ese acto a la parte vendedora. Indicó que, atento a la imposibilidad física de Carlos Feijo para firmar por sí mismo, éste estampó la impresión digital de su pulgar derecho, acompañado de la firma a ruego de la —hoy actora— Beatriz Olga Loreto. Señaló también que se otorgó un poder irrevocable *post mortem* a favor del comprador para realizar el otorgamiento de la escritura, lo que finalmente ocurrió el 12/05/2015 ante el notario Rodrigo Casa.

La jueza concluyó que, de acuerdo a la prueba producida, “*el valor de la operatoria para el demandado rondaba la suma indicada por el profesional de su confianza, es decir, la suma de u\$s 80.000*”. Además, indicó que, tomando en cuenta el valor oficial del dólar a esa fecha, los \$400.000 que se abonaron como precio eran representativos de u\$s 46.728,97.

La magistrada sostuvo que si bien el elemento objetivo para la procedencia de la acción “*se encontraría configurado*” (sic), ningún elemento probatorio se ha arrimado a la causa que acredite el elemento subjetivo alegado por la actora y referido a: (1) el grave estado de salud de Carlos Roberto Feijo; (2) que el dinero de la venta fue retenido por el comprador para luego abonar una deuda de Carlos Roberto Feijo con la Clínica Privada Pueyrredón.

Respecto al co-vendedor Carlos Feijo, la jueza consideró que no existen elementos de prueba que permitan tener por configurado el elemento subjetivo, ya que la firma a ruego de ninguna manera implica suponer algún grado de abuso o de inferioridad o aprovechamiento en la celebración del negocio jurídico.

Concluyó que, no acreditado el estado de inferioridad de los vendedores necesario para configurar el vicio de lesión, debe estarse a la validez del acto. Con ese fundamento, rechazó la demanda con costas a la accionante.

II. El recurso de la actora.



Beatriz Olga Loreto apeló la sentencia el 22/02/2023 y fundó su recurso el 23/06/2023, mediante expresión de agravios que fue replicada el 04/07/2023 por el demandado.

Sus agravios pueden sintetizarse de la siguiente manera:

(i) Que la jueza efectuó una errónea apreciación de la prueba. Planteó que Carlos Roberto Feijo era una persona muy mayor que, afectado por la muerte de su único hijo, y asesorado por el mismo abogado que el comprador, fue “empujado” a la venta del departamento a precio vil para cancelar una deuda con la Clínica Pueyrredón que no era exigible.

(ii) Que se concluyó erróneamente que el demandado abonó un 58,41% del “valor adjudicado” (sic). Sostuvo que la jueza llegó erróneamente a esa conclusión mediante una conversión a moneda extranjera del precio abonado (\$400.000) utilizando el valor oficial. Planteó que “*no hay persona en su sano juicio y que esté en sus cabales que venda un inmueble en pesos y a dólar oficial*” (sic). Sostuvo que lo abonado por el demandado equivalía, en realidad, a u\$s34.334,76 —es decir— un 34,33% del precio que la perito tasadora le asignó al inmueble.

(iii) Que la jueza erró al tener por no acreditado el componente subjetivo de la lesión. Sostuvo que existió un estado de necesidad del vendedor Carlos Roberto Feijo, demostrado por (1) la enfermedad y posterior fallecimiento de su hijo Diego Feijo; (2) la deuda de \$397.719 que esa internación generó con la Clínica Pueyrredón; (3) el inicio de un proceso judicial para el cobro de esa deuda; (4) que los vendedores “*no tenían deuda alguna. No había ninguna necesidad de disponer del departamento donde vivía Diego*”; (5) el fallecimiento de Carlos Roberto Feijo a 10 días de celebrado el boleto; (6) la forma en cómo se instrumentó la operación (boleto y poder irrevocable), que acredita y prueba el ardid o engaño; (7) la fecha del acuerdo con la Clínica Pueyrredón, realizado en enero de 2015; (8) que Carlos Feijo, de 99 años de



edad, se negó a firmar (poniendo su huella pulgar) y la dueña o encargada del geriátrico lo tuvo que convencer.

Concluyó que todos los requisitos de la lesión se encuentran acreditados y solicitó que se revoque la sentencia y se haga lugar a la demanda.

III. Tratamiento de los agravios.

Adelanto que el recurso prospera parcialmente: las prestaciones del contrato que ha sido objeto de este pleito deben reajustarse equitativamente, aunque no en la cuantía que pretende la actora en su demanda.

A continuación explicaré el porqué de mi decisión. A tal fin, analizaré en primer lugar el aspecto objetivo del vicio de lesión alegado. Luego, me referiré a sus componentes subjetivos para —finalmente— cuantificar el monto de procedencia del reclamo.

a. El aspecto objetivo del vicio de lesión. El precio abonado por el inmueble y su valor real.

Este litigio encuentra su origen en el boleto de compraventa suscripto el 18 de diciembre de 2014 entre quienes —en vida— fueran Carlos Feijo y Carlos Roberto Feijo (padre e hijo, como vendedores, cada uno titular del 50% de la propiedad) y el hoy demandado Miguel Nicolás Alejandro Cocaro, quien intervino en el acto como comprador de un departamento ubicado en calle Avellaneda n° 1317 de Mar del Plata por un precio de \$400.000.

La actora planteó en su demanda que el comprador explotó a los vendedores para obtener una ventaja desproporcionada y desmedida, y petitionó que se reajuste el contrato equitativamente o en su defecto, se decrete la nulidad del acto jurídico.

En su sentencia, la jueza consideró que la suma abonada por el demandado era representativa de U\$S 46.728,97 (tomando el valor oficial del dólar al momento de la operación) y concluyó que, teniendo en cuenta que el valor del inmueble fue tasado por un martillero de confianza del comprador en



U\$S 80.0000, el elemento objetivo para la procedencia de la acción “se encontraría configurado” (sic).

Si bien tengo ciertos reparos respecto a la cotización oficial de la moneda extranjera tomada en cuenta por la jueza, como así también sobre la decisión metodológica de considerar el valor de mercado que surge de la tasación privada y no el que estableció la pericia en tasación producida en el expediente, lo cierto es que, en líneas generales, coincido con la conclusión de la jueza. Adelanto que no sólo ha existido aquí una desproporción entre el precio pagado y el valor del inmueble entregado en venta, sino que — además— esa desproporción ha sido *notable* (art. 954 del Civil).

Viene firme a esta instancia que, en diciembre de 2014, al celebrarse el acto aquí cuestionado, el inmueble vendido por Carlos Feijo y su hijo Carlos Roberto Feijo *tenía un valor estimativo de U\$S 100.000*. A esa conclusión llegó la perito martillera Alicia López Beatriz en un dictamen que no fue impugnado por las partes y del que no encuentro motivos para apartarme (v. punto de pericia X en la presentación electrónica del 21 de enero de 2021 y explicaciones brindadas mediante escrito electrónico del 23 de febrero del mismo año).

Respecto al precio abonado, no viene controvertido que consistió en la suma de \$400.000. En este punto, la controversia ha girado torno a cuál es el valor que debe asignársele a ese monto: mientras que en su demanda y en su expresión de agravios la actora pretendió que se lo equipare a una cantidad de dólares adquiridos en el mercado informal, el demandado les asignó un valor representativo de la cantidad de dólares que esos \$400.000 hubieran podido comprar al precio oficial.

Si bien comprendo por qué las partes han dedicado a este tema una buena parte de su esfuerzo argumental, he ensayado distintos escenarios con las diferentes variables referidas en el párrafo anterior y puedo concluir que la cuestión no tiene la importancia que se le ha pretendido asignar.



Adelanto que las referencias que efectuaré a continuación respecto a los distintos tipos de cambio —y, concretamente, al precio del dólar en el mercado informal— obedecen a que han sido las partes quienes, en sus escritos postulatorios (y también al expresar y contestar los agravios) han introducido expresamente esta cuestión para fundar sus posturas. Sin perjuicio de ello, no soslayo que esa modalidad de cambio se aparta del Mercado Libre y Único de Cambios establecido por el artículo 1° del Decreto N° 260/02 según el texto modificado por el artículo 132 de la Ley 27.444 (v. Comunicación “A” 6844 y complementarias del BCRA).

Aclarado ello: la compraventa se celebró el 18 de diciembre de 2014. A esa fecha, el dólar tenía un valor oficial de \$8,5 y podría ser adquirido en su modalidad informal a \$11,65. En el primer caso, los \$400.000 abonados por el demandado serían representativos de U\$S 47.058,82, mientras que, en el segundo, hubieran alcanzado para adquirir U\$S 34.334,76. Ello implica que, en el mejor escenario para la postura que defiende el demandado, *el precio abonado por el departamento fue menor a la mitad de su valor* (U\$S 47.058,82 abonados sobre U\$S 100.000 que, según la perito tasadora, valía la propiedad).

No tengo dudas que me encuentro aquí ante *notable desproporción* a la que refiere el art. 954 del Código Civil.

Determinar la presencia del componente objetivo del vicio de lesión en un acto jurídico presenta, al menos, dos dificultades: la primera radica en interpretar el sentido que el legislador ha pretendido asignarle al segundo párrafo del art. 954 del Código Civil que habilita la posibilidad de readecuar los contratos en los que, explotando la necesidad, ligereza o inexperiencia de una de las partes, la otra obtuviera *una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación*. La norma contempla, además, que cuando esa desproporción sea *notable*, la explotación de una parte sobre la otra ha de presumirse. Aparece aquí el segundo desafío: una vez definido qué



ha de entenderse por “ventaja evidentemente desproporcionada e injustificada”, el juez debe apreciar las circunstancias del caso para determinar si ese desequilibrio es, además, *notable*.

La tarea no es sencilla porque, a diferencia de algunos sistemas comparados (el italiano, por ejemplo), ni el art. 954 del Código Civil aplicable a este caso ni el Código Civil y Comercial en su art. 332 fijan porcentajes para establecer cuándo se configura una desproporción notable y dejan librada la determinación de esa circunstancia al arbitrio del juez.

Un repaso de la doctrina sobre el tema permite definir, en líneas generales, que esta característica de *notoriedad* se presenta cuando el desequilibrio es tan grande que “*sobresale, que salta a la vista y se deriva del mero examen del acto, sin necesidad de un dictamen de expertos ni de ningún esfuerzo probatorio*” (conf. Aparicio, Juan Manuel, “*La lesión*”, en RDPyC, 2007-1, “Desequilibrio contractual”, Ed. Rubinzal Culzoni, pág. 81).

En el caso, no tengo dudas de que comprar un departamento de tres ambientes en una zona privilegiada de la ciudad por un precio que, en el mejor de los casos, representó un 47% de su valor de mercado, resulta manifiestamente desproporcionado.

No soy ajeno a que existen múltiples razones por las que una propiedad puede venderse a un precio inferior al que se le ha asignado por una tasación: la inestable y a veces impredecible dinámica del mercado inmobiliario; el rango de precio en el que se encuentre la propiedad (que puede hacerla accesible para una mayor o menor cantidad de potenciales compradores); la premura de sus dueños en concretar la operación, son todos factores que habitualmente influyen en que los inmuebles se vendan a valores que no necesariamente coinciden con aquel que les asignan los tasadores.

Dicho eso, estoy convencido de que el precio de la operación analizada en este caso (\$400.000 que, reitero, representan un poder adquisitivo real aún menor al 40% del valor de tasación si se los compara con el precio del dólar



blue como planteó la actora en su agravio) ha sido tan bajo que excede lo que podría pensarse como un simple *mal negocio*, una rebaja por premura de venta o una respuesta natural a un mercado inmobiliario difícil.

Reitero: la comparación objetiva entre la suma de dinero abonada por el inmueble de Avellaneda 1317 y el valor de mercado que ese departamento tenía en diciembre de 2014 me convence de que ha existido aquí un notorio desequilibrio entre las prestaciones del contrato. Por esta razón, y sin perjuicio de que, tal como expondré en los párrafos siguientes, discrepo con el resto de su visión del caso, coincido con la jueza en que la desproporción entre el valor del inmueble y el precio que por él pagó el demandado es notoria: el elemento objetivo del vicio de lesión se encuentra, a mi criterio, acreditado (art. 954 del Código Civil).

b. El aspecto subjetivo del vicio de lesión.

b.i. Acreditada la notable desproporción de las prestaciones, deben presumirse *iuris tantum* los dos presupuestos subjetivos que requiere la figura: el del lesionante –explotación- y el del lesionado –estado de inferioridad-. Al tratarse de una presunción que admite prueba en contrario, el demandado puede -aun mediando notable desproporción- acreditar que de su parte no hubo aprovechamiento, o que la supuesta víctima no se encontraba en estado de inferioridad y la ventaja estaba justificada.

En su sentencia, la magistrada tuvo por acreditado el elemento objetivo de la lesión y por configurada la presunción legal derivada de la notable desproporción de las prestaciones. Sin embargo, al analizar el aspecto subjetivo del vicio, consideró que, como la actora no demostró el estado de inferioridad de los vendedores, “*la presunción no resulta operativa, es decir más allá de darse el elemento objetivo, la presunción no alcanza para tener por configurados los dos elementos subjetivos faltantes*” (sic).

Es en este punto en el que no concuerdo con la forma en la que la jueza ha resuelto el caso. La colega tuvo por configurada la presunción del aspecto



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

subjetivo de la lesión (que viene dada por la notable desproporción de las prestaciones) para luego poner en cabeza de la actora la carga de producir prueba que “avale” esa presunción cuando —en realidad— era el demandado quien debió producir prueba idónea para desvirtuarla. _

A diferencia de las presunciones judiciales (que se vinculan a la probabilidad de que una hipótesis pueda ser considerada cierta) las presunciones legales (como la del art. 954 CC) *imponen la aceptación obligatoria de enunciados fácticos en el contexto de un razonamiento judicial*. Su vinculación con el análisis de la prueba se da en un plano sumamente reducido: o bien el análisis de la prueba funciona como forma de concluir que no está acreditado el hecho base (P) y que por lo tanto no resulta de aplicación la presunción legal (cualquiera ella sea), o bien como forma de concluir que está acreditada la negación del hecho presumido (Q, en el supuesto de las presunciones *iuris tantum*, también llamada "prueba en contrario"). Dicho en otros términos: las presunciones legales, al igual que las presunciones judiciales, suponen que el juez acepta un enunciado fáctico, incorporándolo a su razonamiento decisonal. Esa aceptación, en el caso de las presunciones judiciales, es la consecuencia final y voluntaria de la evaluación crítica del material probatorio en orden a juzgar si ha sido acreditado un determinado hecho controvertido. En el caso de las presunciones legales, y por muy diferentes razones de política legislativa, la aceptación le viene impuesta al juez como una obligación legal regulada en una norma jurídica (Marino, Tomás; *“Presunciones Judiciales. Críticas y puntos de partida para una concepción alternativa de las presunciones judiciales en el proceso civil y comercial bonaerense”*. Publicado en: LLBA 2015 (marzo), 123).

En este caso, la presunción legal del art. 954 CC tiene un fundamento lógico: indagar en el fuero interno del sujeto entraña serias dificultades y es casi imposible entrar en su conciencia para determinar si ha existido o no el propósito deliberado de aprovecharse. Por ello, el legislador se inclinó por



establecer una inversión en la prueba que no implica más que la presunción *iuris tantum* de explotación, que podrá ser desvirtuada por la prueba en contrario que brinde el beneficiario del presunto acto lesivo, ya sea demostrando que no hubo estado de inferioridad, que no hubo explotación, o en su caso, que está justificada (Carranza Jorge A., “*El vicio de la lesión*” en “*Examen y crítica de la Reforma del Código Civil*”, Morello Augusto M., Portas Néstor I. (coord.), Ed. Platense, 1971, Tomo I, pág. 305).

Partiendo de estas premisas, cabe analizar si los hechos alegados por el demandado Miguel Cocaro han sido probados y, en su caso, si son idóneos para revertir la presunción de aprovechamiento que pesa en su contra. Adelanto que la respuesta es negativa.

b. ii. El accionado pretendió justificar el precio de \$400.000 pagado por la propiedad alegando que el inmueble “*estaba destruido, en pésimo estado de conservación*” y que “*las necesarias tareas de reparación (...) iban a tornar inhabitable el departamento por mucho tiempo*” (sic; v. puntos IV y V de la contestación de demanda; art. 354 del CPCCBA).

Este argumento es problemático por varios motivos.

En primer lugar, porque el Sr. Cocaro no alegó cuál fue el costo total aproximado de las refacciones que debió efectuar en el departamento que compró. Esta omisión en su relato deja huérfano de respaldo fáctico el planteo teórico que propone: si pretendió justificar la rebaja en el precio del inmueble con el costo que debió afrontar para repararlo, era necesario que explique en detalle cuáles fueron los trabajos realizados y, concretamente, cuánto dinero gastó en ellos. Sin embargo, he leído con atención la contestación de la demanda y, más allá las menciones a este aspecto son genéricas y poco precisas. Más allá de una referencia a que el inmueble “*no tenía mantenimiento desde hacía años, falta de pintura en sus paredes y carpintería, roturas en azulejos de los baños, roturas en azulejos y pisos de la*



cocina”, nada se ha explicado sobre de qué manera ello incidió sobre el precio de la operación.

Pero hay una circunstancia más que demuestra la sinrazón de este argumento: cabe recordar que el propio accionado reconoció que, antes de hacer la operación, visitó el inmueble con un martillero de su confianza, Alejandro Oliva. Ahora bien: he leído con detenimiento la tasación en cuestión y observo que el martillero contratado por el demandado explicó que si bien —en el año 2020— el departamento tenía un valor de mercado U\$S 90.000, los daños que presentaba en el 2014 (que son aquellos que describió Cocaro al contestar la demanda) *justificaban una disminución de su valor a U\$S 80.000*.

Ello implica que la prueba producida por el propio demandado demuestra que, al momento de celebrar la compraventa, *y aún con la falta de mantenimiento que presentaba, el departamento valía, por lo menos, U\$S 80.000*, monto que se encuentra muy alejado de los U\$S 47.058,82 pagados por el demandado (monto sobre el que, además, cabe reiterar las prevenciones que ya efectué en el punto anterior de esta sentencia).

En síntesis: aún si las condiciones de deterioro del inmueble que describió Cocaro fueran ciertas, ese estado no justificaba una rebaja de más de U\$S50.000 en el precio pagado. Por lo demás, el demandado tampoco alegó ni acreditó cuánto dinero desembolsó para refaccionar la propiedad y el único testigo que aportó sobre la cuestión (el pintor de obra César Rivadavia) reconoció que los arreglos que realizó en el lugar le insumieron un tiempo máximo de dos meses, lo que también descarta el planteo fundado en una supuesta imposibilidad de habitar el inmueble durante un lapso prolongado.

b.iii. El demandado también sostuvo que el menor precio pagado por el inmueble se fundamentó en que sus planos “no estaban regularizados” y que fue él quien debió afrontar los gastos de derivados de esa irregularidad.



Esta circunstancia tampoco tiene la incidencia que el accionado pretende asignarle. Veamos:

Cocaro alegó que el 16 de marzo de 2015 abonó la suma de \$10.000 en concepto de gastos y honorarios del Ingeniero Civil Ischia para llevar adelante el trámite en cuestión y planteó que, a la cotización oficial, esa suma equivalía a U\$S 1.138.30. Sin embargo, al contestar el oficio librado a dicho ingeniero, el profesional informó que el costo del trámite abonado por Cocaro fue de \$3.550 (v. contestación de oficio agregada en pdf el 17/03/2022). Del resto de la prueba no se desprende que el demandado hubiera abonado otras sumas para regularizar los planos del inmueble.

Por lo demás, aún si fuera cierto que el demandado pagó en ese concepto una suma cercana a los U\$S 1.138.30 (lo que, insisto, no fue acreditado) no veo de qué manera ese desembolso podría llegar a justificar los más de cincuenta mil dólares de diferencia que terminó pagando por el inmueble.

b.iv. En cuanto a la alegación de que el departamento valía menos porque “*no era rápidamente escriturable*”, advierto que no viene controvertido que la escritura traslativa fue extendida en mayo de 2015. Ese plazo de seis meses posteriores a la firma del boleto no sólo resulta razonable sino que incluso se aprecia como relativamente breve, por lo que este argumento tampoco es atendible.

Respecto a los gastos de escrituración, resulta irrelevante que haya sido el comprador quien los abonó: lo que aquí está en juego acá es la proporción entre lo abonado por la cosa y su valor real, independientemente de otros esfuerzos que el comprador pueda haber hecho y que si bien han de ser ponderados al momento de decidir la extensión del reajuste, no tienen la entidad que Cocaro pretende asignarles. A todo evento, reitero lo dicho en cuanto a los gastos de regularización de planos: en este caso, los gastos de escrituración (\$43.687 de acuerdo a la factura emitido por el escribano



Rodrigo Casa) no justifican una rebaja de más de 50.000 dólares en el precio del departamento.

b.v. Miguel Cocaro también dedicó buena parte de su contestación de demanda a argumentar sobre el estado de lucidez y comprensión de los vendedores Carlos Feijo y Carlos Roberto Feijo.

Alegó en primer lugar, respecto a ese último, que *“participó por más de dos meses activamente en la negociación”* y que *“había sido incluso asesorado por un martillero sobre el precio de la propiedad”*. Lo cierto es que ninguna de las pruebas producidas permite acreditar, presumir ni inferir estos dos hechos, por lo que no cabe más que descartarlos (art. 375 del CPCCBA).

Respecto a Carlos Feijo (que al momento de la firma del boleto tenía 99 años) el accionado alegó que *“era una persona lúcida que comprendió perfectamente la compraventa que celebró. Su edad avanzada no puede llevar por sí sola a presumir que no comprendió el acto que celebró”* y agregó que Carlos Roberto Feijo *“estaba lúcido y comprendía cabalmente los actos que realizaba”*.

Este argumento no prospera, en primer lugar, porque se desentiende del fundamento de la acción de reajuste promovida en este proceso. Más allá de que algunas alegaciones de la actora en su escrito de demanda parecieran deslizar dicha circunstancia, en esta acción no ha de debatirse si Carlos Feijo y Carlos Roberto Feijo comprendieron —o no— que estaban vendiendo un departamento (lo que, en todo caso, se encuadraría en un vicio *de la voluntad* y no un vicio *del acto*) sino más bien si existió de su parte una necesidad, ligereza o inexperiencia que fueran explotadas por el demandado para obtener una ventaja desproporcionada o injustificable.

Lo que importa aquí no es la decisión de vender sino el modo en el que esa venta se concretó.



Lo cierto es que la prueba sobre las circunstancias que rodearon la operación es escasa. Como bien señaló la jueza, no hay historias clínicas, informes médicos o psicológicos que den cuenta de alguna afección particular en los vendedores y, al tratarse de personas fallecidas con anterioridad al proceso, tampoco ha sido posible la producción de pericias que aporten algo en tal sentido.

Por fuera del escribano interviniente (aspecto al que me referiré en el apartado siguiente) las únicas testigos que se refirieron a esta cuestión fueron Ana Laura Oliveira, quien manifestó haber hablado una sola vez con Carlos Roberto Feijo y que *“no tuvo la impresión de que fuera una persona con algún problema o un incapaz”* (v. respuesta cuarta en el acta del 23 de agosto de 2022) y Natalia Messineo, quien narró que conoce a la familia Feijo porque actuó como abogada de Jorge (hermano de quien, en vida, fuera Carlos Roberto Feijo). Preguntada sobre el estado de salud de Carlos Feijo al momento de la venta, la testigo Messineo sostuvo que *“me parece que no estaba muy bien”* y agregó que la dueña del geriátrico donde estaba internado dijo que *“(Carlos) no habla nunca pero ahora dijo “no vienen nunca pero vienen para que firme”*. Agregó que *“antes de la venta había una premura por vender, un apuro (...) el apuro tenía que ver con que supuestamente había quedado una deuda por una internación de Diego en una Clínica Privada (...)”* (v. respuestas sexta y octava en el acta del 23 de agosto de 2022).

Más allá de que la declaración de Messineo puede llegar ser tomada como un leve indicio de que Carlos Feijo presentaba algún problema de salud, lo cierto es que de estas declaraciones no puede extraerse ninguna conclusión sobre la cuestión (art. 384 del CPCCBA).

En el expediente también declaró el Notario Rodrigo Casa, quien intervino como escribano tanto en el acto de firma del boleto de compraventa como en el posterior otorgamiento de la escritura traslativa de dominio. Casa relató



que el boleto no fue firmado en su escribanía sino en el hogar de adultos mayores donde se encontraba internado Carlos Feijo (que en ese momento tenía 99 años). También agregó que si bien originalmente habían acordado que Feijo otorgue el poder a uno de sus hijos (de la transcripción de la declaración, que no fue videograbada, no queda claro a cuál de ellos se refiere), se mostró enojado porque éste no iba a visitarlo, por lo que finalmente se terminó encomendando a Beatriz Loreto que estampe, a ruego, su firma (v. respuesta cuarta en el acta del 7 de septiembre de 2022).

Al contestar la demanda Cocaro planteó que *“el escribano autorizante intervino en el acto y considero hábil al Sr. Carlos Feijo para el otorgamiento del mismo”* (sic). Este argumento también es estéril para romper la presunción de explotación y aprovechamiento que pesa sobre la venta.

Si lo que quiso alegar el demandado es que Carlos Feijo conocía que estaba vendiendo su departamento, reitero lo dicho antes: dicha circunstancia es irrelevante pues aquí no interesa indagar sobre si los otorgantes conocían la naturaleza del acto, sino si hubo en ellos alguna disminución en su subjetividad que fuera explotada por el comprador. Por la misma razón, tampoco el planteo tampoco es conducente si quiso implicar que Carlos Feijo conocía el precio de la operación: la explotación no requiere ni presupone un desconocimiento del precio, y la ausencia de este elemento tampoco obsta a que pueda existir un aprovechamiento.

El demandado también intentó demostrar que no hubo aprovechamiento señalando que, el mismo día de la operación aquí controvertida, Carlos Roberto firmó con su hermano Jorge Raul Feijo un convenio para dividir el condominio que tenían en otros locales del mismo edificio. Este argumento tampoco demuestra la falta de explotación, pues la existencia de un vicio de lesión en un acto —o su ausencia— no puede extenderse automáticamente a otros firmados ese mismo día. El foco de este proceso debe centrarse en determinar si en la venta del departamento referido hubo una explotación o



aprovechamiento, componente subjetivo que no ha sido alegado ni probado respecto a los otros negocios que refiere el demandado y que, a todo evento, tienen protagonistas diferentes. La asimilación que pretende efectuar el accionado para defender su postura parece perder de vista que se trata de actos de distinta naturaleza (compraventa por un lado, división de condominio por otro), con distintas partes (un tercero en la venta y el hermano del condómino en la división) y con consecuencias patrimoniales también disímiles.

Por último, observo que el demandado sostuvo que en la venta no hubo aprovechamiento porque fue la hoy actora Loreto quien le ofreció la propiedad a él, y que esa oferta fue efectuada con anuencia de los dueños. Este argumento tampoco prospera: he leído con atención toda la prueba producida en el expediente y lo cierto es que no hay elementos que permitan conocer o inferir cómo fue el contacto inicial entre las partes y quiénes intervinieron en esa negociación. La anuencia de los vendedores alegada por el demandado no está probada y tampoco puede presumirse. A todo evento, reitero lo que ya he señalado respecto a otros de los argumentos de Cocaro: aún si Carlos Feijo y Carlos Roberto Feijo hubieran instruido a Loreto para ofrecer la propiedad en venta, ello no obsta a la existencia de un aprovechamiento, pues aquí no debe evaluarse la decisión de vender la propiedad sino el estado subjetivo de las partes al momento de fijar las condiciones del negocio.

b.vi. En síntesis: me encuentro aquí ante la venta de un departamento valuado en U\$S 100.000 y cuyo precio pagado por el comprador Miguel Cocaro no representó ni un 50% de su valor. Como ya expliqué, ese desequilibrio es notable y obliga a presumir que la venta se efectuó mediando explotación o aprovechamiento de una desventaja subjetiva de los vendedores, Carlos Feijo y Carlos Roberto Feijo.



Me pregunto: ¿Pudieron los vendedores realizar un análisis previo de las ventajas y desventajas que acarrearía la venta de su departamento a \$400.000? ¿Estuvieron en condiciones de establecer comparaciones que pudieran contribuir en su decisión sobre las condiciones de esa operación y las consecuencias de pactar un precio inferior a la mitad del valor del inmueble?

No puedo saberlo, pues la prueba del expediente respecto al aspecto subjetivo de la operación ha sido escasa; poco se ha demostrado respecto a los antecedentes de la operación y las motivaciones, deseos y voluntades de los vendedores (arts. 375 y 384 del CPCCBA).

Sí se ha acreditado que: **(a)** al momento de la venta, uno de los vendedores, Carlos Feijo tenía 99 años; **(b)** que el boleto de compraventa no se firmó en una escribanía sino en el hogar de adultos mayores donde éste se encontraba internado; **(c)** que el otro vendedor, Carlos Roberto Feijo, falleció el 28 de diciembre de 2014, 10 días después de firmado el boleto de compraventa; **(d)** que, el 2 enero de 2015, transcurrido menos de un mes de la venta y del fallecimiento de Carlos Roberto Feijo, su viuda Beatriz Loreto arribó a un acuerdo por la suma de \$230.000 (más gastos) con la Clínica Privada Pueyrredón para saldar la deuda contraída por la internación de su único hijo, Diego Feijo, quien había muerto en septiembre de 2014, tres meses antes de que su padre y su abuelo firmen el boleto (v. oficio contestado por el Dr. Daniel Ferrero el 19/10/2020).

Es decir que la venta del inmueble no sólo se concretó por un precio irrisorio, sino que, además se materializó en un contexto plagado de alertas y llamados de atención; con un escribano concurriendo a un geriátrico, con la intervención de un otorgante de 99 años incapaz físicamente de firmar el instrumento y con el otro vendedor, cuyo hijo había muerto tres meses antes, en la víspera de su propio fallecimiento.



Por todo ello, la plataforma fáctica del caso en base a los hechos efectivamente probados, lejos de destruir la presunción legal de explotación y aprovechamiento, no hace más que confirmarla: considero que ha existido aquí, de parte del comprador Cocaro, un aprovechamiento de la necesidad y ligereza de los vendedores para obtener una ventaja desproporcionada e injustificada que habilitan la readecuación de las prestaciones (art. 954 del CC).

En consecuencia, considero que corresponde hacer al recurso de apelación de la actora, revocar la sentencia de primera instancia y acoger la pretensión de reajuste equitativo del contrato de compraventa inmueble celebrado el 18 de diciembre de 2014 (art. 954 del Código Civil; arts. 375 y 384 del CPCBA).

c. Reajuste equitativo del contrato.

c.1. Configurado el vicio de lesión, las prestaciones del negocio deben ser reequilibradas equitativamente. Es importante aclarar que ello no necesariamente significa obligar a quien obtuvo la ventaja a integrar una suerte de “saldo” que equipare lo ya pagado con el precio de mercado del inmueble.

En ese sentido, cabe observar, mediante las reglas de la experiencia, que el menor precio pagado por la cosa puede haber tenido debida correspondencia con otras ventajas concedidas a los vendedores, aunque no necesariamente surjan del mismo contrato (esta Sala en “*Di Criscenzo Adriana c/ Casasanta María Victoria s/ Cancelación título ejecutivo*”, Expediente N° 135.419 del 25/08/2011, con votos de los Dres. Loustaunau y Gérez).

En el caso, existen ciertos elementos que si bien, como ya señalé, no han desvirtuado la presunción de explotación y del estado de inferioridad de los vendedores, sí deben ser tenidos en cuenta al momento de reequilibrar las prestaciones del contrato. Me refiero, concretamente, a los costos de



escrituración asumidos en un 100% por el comprador y a los trámites de regularización de planos municipales. También cabe ponderar que no viene discutido que los vendedores obraron con premura en la venta de la propiedad (independientemente de las razones que hayan motivado esa decisión) lo que sin dudas influyó negativamente en el precio de manera independiente al accionar del demandado.

Tomando en cuenta todas esas variables, estimo equitativo que la pretensión de reajuste prospere por la diferencia entre **(1)** lo efectivamente pagado y **(2)** el 65% del valor de la propiedad tasada en u\$s 100.000.

A fin de calcular el valor que en diciembre de 2014 tenían los \$400.000 abonados como precio (y teniendo en cuenta que en su recurso la actora ha pretendido que se los convierta al precio del dólar adquirido en el mercado informal) considero adecuado recurrir a la variable conocida en el mercado inmobiliario como *dólar celeste* o *ladrillo*, que surge de promediar el valor oficial del dólar con aquel utilizado en el mercado informal, práctica frecuente en el ámbito inmobiliario a la fecha de la operación y que, en alguna medida, subsiste en la actualidad (v. <https://www.eldia.com/nota/2014-1-28-el-banco-central-intervino-para-sostener-el-dolar-oficial-en-8>; publicada el 28/01/2014; última visita: 20/09/2023; v. Eleisegui, Patricio; "Dólar blue alto y suba de costos impactan sobre mercado inmobiliario y obras en boca de pozo" publicada el 7/12/214 y disponible en <https://www.iprofesional.com/negocios/195373-dolar-blue-alto-y-suba-de-costos-impactan-sobre-mercado-inmobiliario-y-obras-en-boca-de-pozo>, ; última visita: 20/09/2023)

Con ese criterio, teniendo en cuenta que, a la fecha de la operación, el dólar tenía valor oficial de \$8,5 y podía ser adquirido en su modalidad informal a \$11,65, ello arroja un promedio de \$10,075 que determina que los \$400.000 abonados por Cocaro han de representar, a la fecha de firma del boleto, una suma de U\$S 39.702,23.

En consecuencia, el demandado deberá abonar a la actora la diferencia entre ese monto y los U\$S 65.000 que representan el 65% del valor de tasación del inmueble, *lo que arroja un total de u\$s 25.297,76.*



c.2. A esa suma deberán adicionársele intereses desde el 9 de abril de 2015, fecha de la carta documento mediante la cual se cursó el reclamo extrajudicial (v. fs. 21; art. 509 segundo párrafo del Código Civil).

En cuanto a la tasa aplicable, teniendo en cuenta que en el caso no hay tasa pactada ni legal, propondré que los intereses se liquiden de acuerdo a las pautas brindadas por la Suprema Corte de Justicia provincial en la causa "Panettieri" (SCBA, C. 123.306, del 25/11/2020), esto es, a *«la tasa pasiva más alta que fija el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos en dólares estadounidenses a treinta días»*.

c. 3. La suma resultante de adicionar los intereses al capital podrá pagarse en pesos de acuerdo a lo previsto en el art. 765 del CCyC para las obligaciones de dar moneda extranjera.

Manteniendo el criterio que esta Sala expuso en la causa "Roteño" (c. 171468, del 10/06/2021) deberá acudirse el tipo de cambio conocido como "dólar MEP" o del dólar "contado con liquidación" -entre ellos, el que resulte más alto- vinculados a operaciones bursátiles en moneda extranjera mediante la compra en pesos de bonos solidarios y su posterior venta en dólares (v. causas n° 171468 -"R., K. E."- sent. del 10/06/2021, n° 161853 -"Marengo"- sent. del 26/08/2021 y c. 171395 -"Jesús..."- resol. del 21/09/2021).

Ello, por cuanto esas operaciones reflejan variables económicas transparentes y reales, alejándose de parámetros de cambio hipotéticos o artificiales (v. voto del Dr. Loustaunau en causa "Roteño, Karina", c. 171468, del 10/06/2021; en similar sentido, CNCiv., Sala L "B.O.R. c. Acorbi S.A. s. Resolución de contrato del 09/03/2021 AR/JUR/1556/2021; CNCCom, Sala D Ortola Martínez c. Sarlenga AR/JUR/47237/2020 del 15.10.2020).

Con esos alcances, se hace lugar parcialmente al recurso, se revoca la sentencia de primera instancia y se recepta parcialmente la pretensión de



reajuste equitativo del contrato de compraventa inmueble celebrado el 18 de diciembre de 2014 (art. 954 del Código Civil).

d. En atención al resultado económico obtenido (la demanda prospera aunque por una porción significativamente menor a la reclamada) propondré al acuerdo imponer las costas de ambas instancias en un 80% a cargo del demandado y en un 20% en cabeza de la actora (arts. 68, 71 y 274 del CPCCBA; mi voto en c. 159912 y 159913 -"Alonso, María L."- y "Herederos de Guardamagna, Oreste...", sent. única del 01/05/2017; v. Loustayf Ranea, Roberto G., *Condena en costas en el proceso civil*, Buenos Aires: Astrea, 2000, pág. 407).

ASI LO VOTO

El Sr. Juez Dr. Loustaunau votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

A la segunda cuestión planteada el Sr. Juez Dr. Monterisi dijo:

Corresponde: **I)** Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la actora contra la sentencia del 14/02/2023, receptando parcialmente la pretensión de reajuste equitativo del contrato de compraventa inmueble celebrado el 18 de diciembre de 2014 y condenando al demandado Miguel Nicolás Alejandro Cocaro a abonarle a Beatriz Olga Loreto la suma de u\$s25.297,76?, con más los intereses, que comenzarán a devengarse, desde el 9 de abril de 2015, a «*la tasa pasiva más alta que fija el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos en dólares estadounidenses a treinta días*». La suma resultante de adicionar los intereses al capital podrá pagarse en pesos de acuerdo a lo previsto en el art. 765 del CCyC, al tipo de cambio conocido como "dólar MEP" o del dólar "contado con liquidación" - entre ellos, el que resulte más alto- vinculados a operaciones bursátiles en moneda extranjera mediante la compra en pesos de bonos solidarios y su posterior venta en dólares. Todo ello, en el plazo de diez días, bajo apercibimiento de ejecución (art. 166 inc. 7 del CPCC); **II)** Imponer las costas



de ambas instancias en un 80% a cargo del demandado y en un 20% en cabeza de la actora (arts. 68, 71 y 274 del CPCCBA); **III**) Diferir la regulación de honorarios para el momento procesal oportuno (art. 31 de la Ley 14.967).

ASI LO VOTO

El Sr. Juez Dr. Loustaunau votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

En consecuencia se dicta la siguiente:

SENTENCIA:

Por los fundamentos dados en el precedente Acuerdo, se resuelve **I**) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la actora contra la sentencia del 14/02/2023, receptando parcialmente la pretensión de reajuste equitativo del contrato de compraventa inmueble celebrado el 18 de diciembre de 2014 y condenando al demandado Miguel Nicolás Alejandro Cocaro a abonarle a Beatriz Olga Loreto la suma de u\$s25.297,76, con más los intereses, que comenzarán a devengarse, desde el 9 de abril de 2015, a «*la tasa pasiva más alta que fija el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos en dólares estadounidenses a treinta días*». La suma resultante de adicionar los intereses al capital podrá pagarse en pesos de acuerdo a lo previsto en el art. 765 del CCyC, al tipo de cambio conocido como "dólar MEP" o del dólar "contado con liquidación" -entre ellos, el que resulte más alto- vinculados a operaciones bursátiles en moneda extranjera mediante la compra en pesos de bonos solidarios y su posterior venta en dólares. Todo ello, en el plazo de diez días, bajo apercibimiento de ejecución (art. 166 inc. 7 del CPCC); **II**) Imponer las costas de ambas instancias en un 80% a cargo del demandado y en un 20% en cabeza de la actora (arts. 68, 71 y 274 del CPCCBA); **III**) Diferir la regulación de honorarios para el momento procesal oportuno (art. 31 de la Ley 14.967); **IV**) **REGÍSTRESE Y NOTIFÍQUESE** en los domicilios electrónicos de las partes en los términos del art. 10 del Anexo



I -«Reglamento para las presentaciones y las notificaciones por medios electrónicos»- del Ac. 4039/21 de la SCBA. Oportunamente, devuélvase.

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 31/10/2023 11:10:56 - MONTERISI Ricardo Domingo - JUEZ

Funcionario Firmante: 01/11/2023 07:17:31 - LOUSTAUNAU Roberto José - JUEZ

Funcionario Firmante: 01/11/2023 08:35:32 - FERRAIRONE Alexis Alain - SECRETARIO DE CÁMARA



245900478022807186

CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA II - MAR DEL PLATA

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 01/11/2023 10:18:32 hs. bajo el número RS-300-2023 por Ferrairone Alexis Alain.