

NULIDAD DE LOS ACTOS JURÍDICOS. LESIÓN. VENTAJAS DESPROPORCIONADAS. PRESUNCIÓN. SOCIEDAD ANÓNIMA*

DOCTRINA:

1) *Es procedente la alegación de lesión por una sociedad anónima –en el caso, por la venta de un inmueble por valor muy inferior al real– cuando se encuentra acreditado que quien concertó el negocio no podía desempeñar sus funciones habituales por la disminución de su capacidad debida a su estado de salud, lo cual era conocido por el co-contratante dada su relación de parentesco.*

2) *La notable desproporción en las prestaciones –en el caso, venta de un inmueble por un precio muy inferior al real– permite presumir iuris tantum la presencia del elemento subjetivo de la lesión.*

Cámara Nacional Civil, Sala C, agosto 22 de 2000. Autos: “Rama, Carlos c. Establecimientos Leandro Rama S. C. F. A. E. O.”

2ª Instancia. — Buenos Aires, agosto 22 de 2000.

¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

El doctor *Posse Saguier* dijo:

I. Carlos Rama promovió demanda por escrituración contra Leandro Rama S. A. C. I. F. A. E. I., respecto del inmueble sito en la Av. Costanera, entre las calles Falkner y Querini, de la ciudad de San Bernardo, provincia de Buenos Aires.

(*) Publicado en *La Ley* del 1/6/01, fallo 102.069.

Manifiesta que el 4/10/96 suscribió con la demandada, a través de su presidente y apoderado Leandro Rama, un boleto de compraventa mediante el cual adquirió el inmueble citado por la suma total de U\$S 30.000, recibiendo en ese acto la posesión.

Frente a la negativa de la demandada a realizar la escritura traslativa de dominio, entabla esta demanda y en caso de que el acto escriturario no pudiera llevarse a cabo reclama la devolución del precio, con más daños e intereses.

La demandada pide el rechazo de la demanda y reconviene solicitando se declare la nulidad del boleto de compraventa, aduciendo que en razón del gravísimo estado de salud que padecía Rama, el acto celebrado debe ser anulado por configurarse el vicio de lesión.

La sentencia de primera instancia rechazó la demanda promovida e hizo lugar a la reconvenición y declaró la nulidad del boleto de compraventa objeto del litigio. Ordenó a las partes la restitución de las prestaciones recíprocas en el plazo de veinte días y declaró al actor poseedor de mala fe.

Contra dicho pronunciamiento expresa agravios el demandante a fs. 690/707, los que son contestados a fs. 709/727.

II. El actor centra sus quejas al considerar que en el caso no se encuentran reunidas las condiciones subjetivas y objetivas en la celebración del boleto para constituir el vicio de lesión establecido por el art. 954 del Cód. Procesal.

Sostiene que en cuanto a las condiciones subjetivas, no ha mediado explotación, aprovechamiento de la situación, ni inferioridad de la contraparte, ni estado de necesidad, ligereza o inexperiencia. Agrega además que el fallo pretende configurado el elemento objetivo a través de la desproporción de las prestaciones.

Estimo que el caso sometido a juicio encuadra en el art. 954 del Cód. Civil, ya que surgen de la prueba rendida en autos elementos que conducen a concluir que el boleto de compraventa suscrito por Leandro Rama, como se verá, se encuentra teñido de vicios que autorizan a declarar su nulidad.

III. La Sala, en diversos precedentes, se ha pronunciado en casos análogos, a partir del fallo dictado en los autos “Vieites, José E. c. Llauro, Adrián G.”, del 8/10/81 (*La Ley*, 1982-D, 33). En la mencionada causa el tribunal dijo: «... encuadra el caso en el criterio objetivo del tercer párrafo del art. 954 del Cód. Civil, que estatuye que “se presume, salvo prueba en contrario, que existe tal explotación en caso de notable desproporción de las prestaciones”. Cuando, como sucede en el sub júdice, esa desproporción salta a la vista... según otro criterio juega, no hay duda, la presunción legal y carga sobre la parte que habría aprovechado la gran ventaja probar que no existió la “explotación” de la inferioridad del otro contratante. Ahora bien, una corriente sostiene que no obstante la presunción legal, es el “...perjudicado con la desventaja quien debe probar su estado de inferioridad, pues lo único que vendría a presumirse por el tercer párrafo transcrito es la ‘explotación’ de aquel estado...” Otro criterio, en cambio, sostiene que “...ante la notable desproporción, se ha de presumir *iuris tantum* todo el aspecto subjetivo de la lesión, incluida la inferiori-

dad”» (conf. CNCiv., Sala E, ED, 73-690, Sala F, 6/7/977; ED, 79-215; Sala D, ED, 78-615).

La Sala, en el fallo transcrito, optó por el último criterio ya que “se ajusta a la ley en su verdadera *ratio juris* y, por una razón de lógica, a su esquema preceptivo... de modo que... le bastaría a la parte demandada probar la no existencia... para desbaratar la acción de nulidad de la inferioridad, la explotación o ambas al mismo tiempo...”

IV. El boleto de compraventa fue instrumentado en octubre de 1996. Establecimientos Leandro Rama S. C. I. F. A. e I. intervino a través de su apoderado, el señor Leandro Rama. En el mencionado documento se pactó la venta del inmueble sito en la Av. Costanera entre las calles Falkner y Querini, cuyos datos catastrales allí se identifican, por el precio total de U\$S 30.000, los que fueron pagados íntegramente en dicho acto.

La demandada reconvino planteando la nulidad del acto jurídico celebrado por su representante, aduciendo la existencia de lesión en razón del estado de salud de Rama y por la desproporción entre el precio real del inmueble y el de venta. Agregó, además, que su parte es propietaria del lote contiguo, con entrada por la Av. Chiozza y que por las características de las propiedades no es recomendable su venta fraccionada ya que puede obtenerse un mayor valor en conjunto.

V. En cuanto al estado de salud de Leandro Rama, el perito médico designado en autos, luego de estudiar los antecedentes que surgen de su historia clínica, informó que se trata de un paciente con antecedentes de diabetes, hipertensión arterial (compensadas), con patología cardíaca a nivel de la válvula aórtica de grado severo e insuficiencia coronaria, que fue intervenido en el año 1995 para realizar el reemplazo valvular aórtico, quedando con insuficiencia de la arteria coronaria derecha.

Agregó que hay constancias de haber presentado cuadros sincopales reiterados, por hiperflujo cerebral (baja irrigación sanguínea en el cerebro), compatibles con el déficit cardíaco del que era portador.

Sobre la base de los antecedentes que surgen del paciente, informó que había padecido varios episodios de síncope, por lo que se puede concluir que presentaba alteraciones temporarias en la irrigación cerebral, las que ocasionaban la pérdida provisoria de la conciencia. Expresa que se puede inferir de manera más que razonable que, por el estado clínico y la edad avanzada (82 años al momento de su muerte), debió necesitar ayuda de terceros para dirigirse por sí (ver fs. 434 vta.).

La actora impugnó el peritaje objetando al perito médico no haber considerado las declaraciones testimoniales obrantes en autos, las que son contestes en el óptimo estado intelectual o psíquico de Rama, en especial la de su médico doctor B., que fue consultor técnico y con quien el perito omitió comunicarse antes de elaborar su informe.

El experto respondió a fs. 440 y replicó la impugnación afirmando que no contiene argumentaciones médicas valederas. Agregó, en cuanto a las declara-

ciones testimoniales, que no es su función valorar, calificar o interpretar esos dichos.

Indicó, además, que su informe encuentra sustento en los antecedentes personales, exámenes citoquímicos y complementarios que surgen de la historia clínica.

Las declaraciones mencionadas en el escrito de impugnación, si bien refieren a un óptimo estado de salud de Rama, no pueden ser tenidas en cuenta ya que los testigos no poseen los conocimientos médicos que avalen tales afirmaciones.

En cuanto al testimonio del doctor G. B., médico que atendía a Rama, en modo alguno contradice la conclusión del informe pericial, ya que si bien afirmó que estuvo lúcido, orientado en tiempo y espacio, describió a su paciente como “un octogenario portador de una estenosis aórtica severa... que se operó en 1995... el paciente evolucionó hasta marzo de 1996... pero a partir de esa fecha comenzó con progresión de insuficiencia cardíaca y re-estenosis de su prótesis biológica aórtica, razón por la cual fue internado en marzo, en junio y en septiembre de 1996... en todos los casos se mostró una severa progresión de su insuficiencia cardíaca... ante la duda de una nueva operación por parte del paciente, éste hizo consulta en otras instituciones y en el transcurso de éstas hace una nueva descompensación cardíaca que lo lleva a una internación, el 24 de noviembre de 1996, falleciendo el 25... a la madrugada...” (ver fs. 324/324 vta.).

El perito, en el informe objetado, sostuvo que la patología que presentaba Rama producía alteraciones temporarias en la irrigación cerebral, las que pueden producir la pérdida provisoria de la conciencia.

Resulta evidente que las sucesivas descompensaciones cardíacas que sufrió el representante legal de la demandada a partir del año 1996, tal como el doctor B. describió y surgen de la historia clínica analizada por el perito, deben de haberle ocasionado una disminución de su capacidad.

A mayor abundamiento, surge del acta de directorio agregada a fs. 449/450, que a partir del 8 de agosto de 1996, en razón del estado de salud de Leandro Rama, que le impedía ejercer en forma normal sus tareas en la sociedad, se facultó al vicepresidente Juan Carlos Vega para asumir, en caso de ser necesario, la representación de la sociedad por ausencia de su presidente (acta 252).

En virtud del informe médico antes citado y en razón de la decisión adoptada por el directorio de la sociedad demandada, surge evidente que el estado de salud de su presidente y representante legal, más allá de las hipótesis discutidas en autos relacionadas con su lucidez psíquica e intelectual, le impedía desempeñar sus funciones con normalidad.

En consecuencia, no encuentro razones fundadas para apartarme de las conclusiones del citado peritaje.

VI. El perito arquitecto, en su informe de fs. 426/429, describió el inmueble y sus características constructivas y emitió las tasaciones.

Una valuación, estimada a la época del boleto (octubre de 1996), referida al inmueble objeto de este proceso, arroja una suma de \$160.000. La segunda,

calculada a la fecha de realización del peritaje fue de \$120.000 y otra, calculada al mes de julio de 1997, de \$140.000.

En cuanto a ambas fracciones, tomadas como una unidad, el perito las tasó en U\$S 650.000 a octubre de 1996, en U\$S 580.000 a julio de 1997 y en U\$S 500.000 a la época del peritaje (septiembre de 1998).

El informe antes citado no mereció objeciones.

Del simple cotejo de los valores estimados por el perito y el pactado en el boleto de compraventa (computando la fracción individualmente comprometida, como el total de los lotes), resulta notoria la desproporción en las prestaciones.

VII. En cuanto al agravio referido a imposibilidad de alegación de la lesión por parte de una sociedad anónima, porque no puede invocar incapacidad, ignorancia o inexperiencia, a lo que suma que el poder otorgado a Leandro Rama se encontraba vigente, haré algunas consideraciones al respecto.

Obviamente, una sociedad comercial es un sujeto de derecho, está integrada cuando dos o más personas en forma organizada adoptan alguno de los tipos que prevé la ley (conf. arts. 1º y 2º, ley 19550).

Estos entes, en el concepto que expresa el quejoso, parecería que actuaran de un modo autónomo, es decir, sin una voluntad que pueda ser objeto de juzgamiento, tal como el caso que nos ocupa, de modo que no cabría la alegación formulada por la reconviniendo.

Obviamente, las sociedades actúan a través de sus representantes, en el caso, su presidente Leandro Rama.

Es cierto que el mandato que Rama ejercía no había sido revocado.

Sin perjuicio de ello, ha quedado acreditado en autos que no podía desempeñar sus funciones habituales en razón de la enfermedad cardíaca que padecía, conforme se analizó en el consid. V. y, fundamentalmente, la evidente desproporción en las prestaciones que ha sido demostrada.

Las conclusiones precedentes resultan de suficiente entidad y gravedad como para desestimar también las quejas relacionadas con los aspectos internos de la sociedad.

Sin perjuicio de ello, es necesario resaltar que el actor, tal como lo señaló el juez, no era cualquier tercero, sino que en razón del grado de parentesco que tenía con Leandro Rama, conocía la larga enfermedad que aquél padecía y que se encontraba en las condiciones de inferioridad antes apuntadas.

Por las consideraciones que anteceden, voto porque se desestime el agravio.

VIII. La queja referida a la calificación de mala fe respecto a la posesión del inmueble fundada en el hecho de que por haber adquirido mediante un boleto de compraventa sería considerada legítima por el art. 2355 del Cód. Civil, no puede prosperar.

En efecto, al momento de la adquisición el actor conocía el vicio de lesión antes analizado y surge palmariamente del contraste que existe entre el precio de venta y el valor real del inmueble.

De modo que la decisión del juez en este sentido resulta ajustada a derecho.

El argumento ensayado por el quejoso en el sentido de que Leandro Rama quería ayudar al padre del actor (anciano y diabético), que vive junto a su esposa (también anciana y enferma) en el inmueble motivo de este juicio, resulta insostenible, ya que, justamente no era su progenitor el beneficiario de la venta con el precio favorable que menciona.

Por otro lado, Leandro Rama no se desprendía de un bien de su propiedad, sino que mediante el boleto objeto de la litis disponía de patrimonio perteneciente a una sociedad anónima.

IX. En cuanto a la imposición de costas, resulta evidente que el actor ha sido vencido en el pleito, desde que la reconvencción ha prosperado en todas sus partes y la restitución del precio pagado ordenada en la sentencia es sólo un efecto natural de la nulidad decretada. En consecuencia, lo resuelto en este aspecto debe ser confirmado.

Por las consideraciones que anteceden, si mi voto fuese compartido, propongo se confirme la sentencia apelada, con costas al vencido (art. 68, Cód. Procesal).

Por razones análogas a las expuestas precedentemente, los doctores *Alterini* y *Galmarini*, adhirieron al voto que antecede.

Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, se confirma la sentencia apelada, con costas al actor vencido (art. 68, Cód. Procesal). — *Fernando Posse Saguier*. — *Jorge A. Alterini*. — *José L. Galmarini*.