



Expte. 13956.

La Cámara de Apelaciones Civil y Comercial de Necochea, con fecha 6 de noviembre de 2023, confirmó la sentencia de grado que rechazó el pedido de nulidad del acto jurídico, realizado por el actor respecto del pacto de cuota litis suscripto con los demandados.

En la ciudad de Necochea, a los 6 días del mes de noviembre de 2023 reunida la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, en acuerdo ordinario, a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados: "**E... M... E... C/ F... B... T... D... Y Otro/A S/ Nulidad Acto Jurídico**" Expte. **13956**, habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial, resultó del mismo que el orden de votación debía ser el siguiente Sr. Juez Doctor Fabián Marcelo Loiza, Sra. Jueza Dra. Ana Clara Issin y Sra. Jueza Doctora Laura Alicia Bulesevich.

El tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

### **C U E S T I O N E S**

1ª ¿Se ajusta a Derecho la sentencia dictada el 31 de mayo de 2023?

2ª ¿Qué pronunciamiento corresponde?

### **A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ**

#### **DOCTOR LOIZA DIJO:**

I.- El Sr. Juez de primera instancia dicta sentencia *“Rechazando la demanda instaurada por M... E... E... contra T... D... F... B... y J... E... S... sobre nulidad de acto jurídico (...) Imponiendo las costas al actor vencido (...) Difiriendo la regulación de honorarios para su oportunidad...”*.

Para resolver de ese modo, luego de dar un repaso por las nociones de dación en pago, pacto de cuota litis (PCL de aquí en mas) y de nulidad por violencia o intimidación, sostuvo que *“el actor no ha logrado demostrar que al momento de la suscripción del documento, ni en los momentos previos, fuera engañado y mucho menos que haya recibido intimidaciones;*



Expte. 13956.

*siendo relevante para la interpretación de los hechos los otros dos instrumentos suscriptos simultáneamente con el "Convenio de reconocimiento de deuda y pago".*

Rechazó la idea de que no pudieran reconocerse y pagarse obligaciones prescriptas *"en orden a lo establecido por los arts. 733, 3535 (sic) y 2538 del CCyC."*

Alegó que el análisis de los mensajes por WhatsApp permitían descartar la idea de intimidación. Análogo valor le otorgó a los testimonios rendidos y concluyó afirmando que *"no obstante que en la demanda no se individualizan expresamente cuales fueron las intimidaciones que incidieran en la suscripción del instrumento que se ataca, ello tampoco surge de las constancias de autos"*.

En cuanto a la existencia de lesión y a partir de la valuación del perito martillero Orte y del uso de las máximas de la experiencia entendió que no existía desproporción entre el valor de lo adeudado y de la porción indivisa de inmueble dada en pago, valorando asimismo la asunción de gastos que efectuaron los profesionales demandados.

Descartó asimismo (consid. IX) la existencia de explotación de la situación de inferioridad de la víctima. Rechazó el informe pericial psicológico sobre el estado del actor en la época de la firma del contrato cuestionado, por infundado e inverosímil. Afirmó en ese punto, entre otras cuestiones, que *"la perito ha privado al lego y al suscripto de lo que justamente es el objeto de la pericia psicológica; esto es, brindarle información comprensible respecto de qué se trata la supuesta patología del actor por la cual se encontraría en un estado psicológicamente vulnerable a la firma del instrumento"*.

Analizó luego la existencia de otros dos instrumentos (además del cuestionado) donde *"se estableció que los demandados asumirían la obligación de responder por la totalidad de los gastos y costas causídicas y planos de la subdivisión a cargo del actor y que puedan generarse en los*



Expte. 13956.

*autos caratulados "E..., M... E... C/P..., P... y otros s/División De Condominio"; y en el [restante] el Dr. F... B... renuncia a percibir sus honorarios de parte del Sr. M... E... E... por su labor profesional en los autos referidos."*

Concluyendo que eran contratos conexos con el litigioso y que establecían obligaciones para ambas partes.

Rechazó también la alegada violación del art. 1002 inc. "c" del CCyCN fundado en que eran aplicables los fundamentos de un antecedente jurisprudencial citado por los demandados, aplicable igualmente bajo el nuevo régimen de derecho privado en función de las normas que citó (arts. 1255; 1257 inc., a; 1322 y 1328 del CCyCN y 4 de la L. 14.967).

II.- La decisión es apelada por el actor quien oportunamente fundó en extenso su recurso.

Señala allí múltiples consideraciones a las que haré referencia sucinta. Así sostiene que lo agravan algunas omisiones en las que habría incurrido el sentenciante de grado (su responde del 7/3/22; el informe psicológico acompañado a la demanda y la impugnación a la pericia del martillero Orte).

Indica que se omitió analizar la falta de causa y objeto del negocio impugnado. Alega que no existieron en el caso y que el abogado S... no realizó actividad merecedora de retribución.

Afirma que el dolo del codemandado F... B... estaría probado. Que la prueba testimonial está "sobrevalorada" y que es irrelevante, omitiéndose que habrían incurrido en mentiras demostradas.

Sostiene como agravio que la sentencia no explica cuáles serían las circunstancias personales del actor valoradas para decidir.

Califica de incorrecta la interpretación y valoración de la absolución de posiciones.



Expte. 13956.

Indica que la sentencia es incongruente pues analiza un único supuesto (intimidación) y omite otro (engaño). Refiere que existen indicios del dolo, sumados a prueba certera y precisa.

Desconoce la existencia de contratos conexos. Señala que sólo reconoció la firma de los instrumentos obrantes en la causa; cuestiona la fecha inserta en los que no poseen certificación notarial; alega que no hay relación entre los instrumentos que firmó, salvo que es el mismo cliente y el mismo abogado. Añadiendo que la renuncia a cobrar honorarios es nula.

Se agravia de la calificación del negocio como un PCL, desgranando diversos argumentos en apoyo de su postura.

Sostiene luego que el contrato es de objeto prohibido pues contraría la regla del art. 1002 inc. "c" del CCyCN.

Cuestiona también la valoración de los mensajes intercambiados por la aplicación WhatsApp. Alega que no fueron reconocidos del modo en que los valoró el Juez y que no se acreditó con la certificación notarial que no faltara nada o que no hubiera adulteración. Seguidamente afirma que se negó la conversación acompañada y por ende no debió meritarse esa prueba.

Afirma también que el actor reconoció que pagaría con terrenos de su propiedad pero sólo con tres, tal como sostuvo al absolver posiciones.

En su agravios 13° y 14° se extiende en afirmar la existencia de desproporción entre lo adeudado -según el recurrente- lo admitido como tal en el documento cuestionado y el valor de lo entregado para cancelar esa deuda. Refiere todas las cuestiones que se dieron en el curso del proceso y concluye que -en función de la pericia del martillero Gertie y la tasación acompañada a la demanda- existe una notable desproporción en las prestaciones y por ende lesión.

Seguidamente señala que sí se probó la debilidad psíquica y que el Juez se aparta de una pericia psicológica fundada y coherente con otro informe análogo acompañada a la demanda.



Expte. 13956.

Finalmente en su último agravio señala que la testimonial contraria a la pericial debe ser desestimada. Advierto que este será el único agravio al que no daré respuesta pues no resulta dirimente en función del análisis que efectuaré (arts. 163; 384; 266; 272 CPCC).

Oportunamente los demandados contestan punto por punto cada uno de los agravios y solicitan la confirmación de la sentencia de grado.

**III.1.-** Conforme surge de la demanda la pretensión del actor es anular el acuerdo firmado con el codemandado el 25 de noviembre de 2020. Las causas alegadas en demanda para ello son la falta de causa y de objeto en el acto; engaño e intimidación en el actor; objeto prohibido y lesión. Analizaré cada uno de los supuestos, a la luz de los agravios traídos (arts. 266 y 272 CPCC).

Previamente recordaré que la carga de la prueba corresponde al actor (art. 375 CPCC) y que en la interpretación de los contratos juegan las reglas de los arts. 1061 a 1068 inclusive del CCyCN.

No es un hecho debatido que las partes firmaron un acuerdo titulado “*CONVENIO DE RECONOCIMIENTO DE DEUDA Y DACION EN PAGO*” donde el actor reconocía adeudar a los demandados “*por su labor judicial en los autos caratulados "E..., E... s/ SUCESIÓN AB INTESTATO", (Expte. N° 34.618) de trámite por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 1 del Departamento Judicial Necochea y en los autos "E..., E... c/ E..., M... E... s/ INTERDICTOS", (Exp. N° 30.685) de trámite por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 2 del Departamento Judicial Necochea y por su labor extrajudicial referente a los mencionados procesos la suma de DÓLARES ESTADOUNIDENSES DIEZ MIL (u\$s10.000) en concepto capital, intereses, aportes e IVA.*” (cláusula primera).

Asimismo no entregaba ese dinero adeudado sino que daba en pago “*la mitad de la porción indivisa que le corresponde al señor E... (1/3) respecto del inmueble, designado catastralmente como Circ. XIII, Sección B;*



Expte. 13956.

*Ch. 84; Pda. Inmobiliaria (076) 1578, Matrícula N° 12.976 de Necochea (76), correspondiente al predio delimitado por las calles 50, Avda. 58, 107 y 115 de Necochea, en consecuencia se da en pago el 16,66% indiviso del mencionado bien.”.*

Asimismo se encuentran reconocidos por el actor (v. escrito del 7/3/2022) otros dos documentos que los demandados presentaron al contestar demanda. Tal reconocimiento no puede ser sino en los términos del art. 314 del CCyCN, pues ninguna otra prueba se ha producido al respecto. Es decir que *“El reconocimiento de la firma importa el reconocimiento del cuerpo del instrumento privado. El instrumento privado reconocido (...) no puede ser impugnado por quienes lo hayan reconocido, excepto por vicios en el acto del reconocimiento. La prueba resultante es indivisible”* conforme prescribe aquella norma.

Ello implica que tanto el texto como la fecha obrantes en los documentos han quedado reconocidos para el recurrente.

En ellos el codemandado F... B... afirma lo siguiente *“CONSTE por el presente que conforme lo convenido, asumimos la obligación de responder por la totalidad de los gastos y costas causídicas y planos de subdivisión a cargo del señor M... E... E... y que puedan generarse en los autos caratulados “E..., M... E... c/P..., P... y OTROS s/DIVISION DE CONDOMINIO” (Exp. 54.773) de trámite por ante el Juzgado de Primera Instancia en 10 Civil y Comercial N°1 del Departamento Judicial de Necochea. Existiendo el presente en dos ejemplares en Necochea a los 25 días del mes de noviembre de 2020”*. Hay dos firmas del citado codemandado (una por él y otra por su socio) luego hay un agregado manuscrito que dice *“Pd. Comprende escritura honorarios y gastos”*. Nuevamente dos firmas del codemandado y culminando el instrumento la firma del actor.

En el restante documento es, nuevamente, F... B... quien afirma *“CONSTE: por el presente que renuncio a percibir honorarios de parte del*



Expte. 13956.

señor M... E... E... por mi labor profesional en los autos caratulados "E..., M... E... c/P..., P... Y OTROS S/ DIVISIÓN DE CONDOMINIO", (Expte. N° 54.773), de trámite por ante el Juzgado de Primera Instancia en 10 Civil y Comercial N° 1 del Departamento Judicial Necochea. Extiendo el presente en dos ejemplares en Necochea a los 25 días del mes de noviembre de 2020". Se encuentra debajo de ese texto la firma del citado codemandado y la del actor.

Esos tres documentos, firmados el mismo día integran un mismo negocio jurídico pues se refieren a las relaciones económicas habidas entre las partes, las que pueden resumirse en el contexto más amplio de un contrato de prestación de servicios profesionales de larga data (arts. 1061; 1063; 1251 y 1252 CCyCN).

Estas relaciones comenzaron, al menos, en noviembre del año 2004 cuando el actor y su padre inician la sucesión de la Sra. P... (v. expte. sucesorio agregado en papel) patrocinados por el codemandado F... B....

Continuaron luego (diciembre de 2007) cuando el codemandado F... B... patrocina al actor en el proceso judicial (interdicto) que le iniciara su padre para recuperar un inmueble (v. dicho expediente también agregado en formato papel).

Prosiguió la relación en diciembre del año 2009 cuando, fallecido el padre del actor, éste inicia el proceso sucesorio nuevamente con el mismo patrocinio.

Asimismo en el año 2015 (el 17/6) el codemandado F... B... a instancias de una presentación de la Caja de Abogados en el referido interdicto, presenta una escrito sosteniendo que "no he percibido al presente honorario alguno ni aporte ni impuesto. Asimismo informo que el suscripto hasta el presente nunca promovió ejecución alguna contra cliente del Estudio." (f. 326).

Finalmente en abril de 2019 el actor con el mismo patrocinio inicia el proceso de división de condominio.



Expte. 13956.

Como se advierte la relación profesional es de antigua data, en diversos procesos, denotativa de confianza como se evidencia, por ejemplo, en el hecho de haber comenzado conjuntamente con el padre del actor pero luego continuada sólo con éste último en el interdicto que los enfrentó (art. 1065 CCyCN).

Días previos a la firma del documento cuestionado hubo un intercambio de mensajes que transcribiré, pues conforman los antecedentes del acuerdo finalmente firmado y los entiendo elocuentes de lo querido por las partes (conf. arts. 1061 y 1065 a 1067 CCyCN).

El 12 de noviembre de 2020 el codemandado F... remite al actor un mensaje por la aplicación Whatsapp *“Hola M..., podía pasar en algún momento, quiero dejar las cosas ordenadas para vos, no sea cosa que me pase algo y quede todo desordenado para vos, y esté todo desordenado.”* Seis minutos después, sin pedir aclaraciones respecto de a qué se refería el mensaje, el actor responde *“A qué hora puedo pasar?”*. Se suceden otros mensajes relativos a la coordinación del encuentro y el actor el 17/11/2020 escribe *“Hola T.... Este miércoles mi hija tiene clases por zoom, puede ser el miércoles 25. También me dijo si le podes enviar el contrato por mail.”* Casi media hora después el codemandado responde *“Hola M..., me parece antipático. Puede ser hoy cuando quiera, mañana, y será sencillo y claro lo que pagaste que te doy carta de pago y el convenio que hiciste. Nada raro.”* Y luego *“Siendo tu abogado desde hace tanto y pagando yo en confianza, realmente me parece feo, cuando vengan si algo no es como siempre hablamos no firmas y listo no sos un cliente de bs. as. que me entrega el 70% de honorarios x adelantado y le hago el convenio...jamás tengo problemas en eso pero sí esto me parece flojo. Te soy sincero.”*

A ese texto enviado, el actor responde en mensajes sucesivos *“Que lo dejamos para el miércoles y que mande el contrato por mail”* *“Eso me lo pidió mi hija que se encarga de todo, yo le dije la vez pasada que me desligaba de los trámites porque ella entiende más. Yo neófito.”* *“Los*





Expte. 13956.

*terrenos se los cedo a mis hijos, que se ocupen ellos. Si querés te paso el móvil de mi hija.” “Lo que ellos saben es que parte de los terrenos son tuyos como pagos por tus servicios.”*

*A esas comunicaciones el codemandado respondió con tres mensajes de audio. En el primero dice “Si M..., en realidad me gustaria, por ahí por ahí, creo, sabes que me parece, cuando hubo que pagar toda la sucesión, yo agarre, pague todo, te dije todo, para mi era una cuestión de palabra de años, cuando hubo el otro juicio lo mismo, o sea no te inicie la ejecución de honorarios, no fue a decirte mira M..., no, no, al contrario, porque con todos mis clientes tengo esa relación de confianza absoluta. Entonces te llamé el otro día, porque te llamé, tu hija me hizo las preguntas, todo fantástico, me parece correcto como se manejan, vienen los dos, y te atiendo todos los días desde las 9 hasta a las 5 miran que lo que dice, que te doy en pago esto, que te doy en pago lo otro y que convinimos que el 50% de los terrenos que te toquen al finalizar el juicio, como sea, serán divididos conforme el mismo juicio entre nosotros, nada más que eso. Entonces, me parece, honestamente antipático, ya que con el que yo traté es con vos y con el que trato es con vos, no me molesta que esté tu hija, al contrario, me parece bárbaro, me parece bien lo lean y que se lo lleven, pero mandarme ese mensaje, no estoy muy acostumbrado.”*

*Luego de ese mensaje de voz, envía otro a los pocos minutos donde dice “Pero todavía más me molesta, y te digo por qué, porque en el momento, la relación que tenía papá era con tu papá y con el otro, a mi me pareció antipático lo que pasaba y por eso quede peleado con todos los E..., para estar del lado tuyo, entonces me parece tan poco roce, tan poco simpático, tan poco cordial, tan poco correcto. Que, ahora si vos dijeras que soy un abogado trucho, si, pero ahora me parece mucho mas simpático, vienen, lo miran, lo ven, es mas, yo estaría mas agradecido para ir a ver cuando puedo ir para no molestarte, no al revés en esa posición altiva, que ee, me parece que no se condice como me porte y como me porto, entonces*



Expte. 13956.

*eh, en este y en todos los otros juicios que vos venis, tranquilamente me dejas, consultas, haces, o sea la relación que tengo con todos los clientes, con todos los clientes que son amigos, entonces, me parece, pensalo un poquito, me parece que deberías venir con tu hija, manso y sereno, lo miran y si no les gusta, agarran la puerta, se van y acá no pasó nada, pero no es así como es*".

Y seguido de ese un último mensaje de voz "Además, lo que más me molesta M..., es que el convenio es una boludez, el convenio son 5 renglones y no tiene nada raro, por eso, te digo que vengan, lo miran y sino les gusta se lo llevan y lo tiran y tampoco tienen que firmar. Me parece antipático el desarrollo, me parece impropio, me parece incorrecto y me parece que como yo me he manejado con ustedes y como me manejo, me parece es de lo mas, este, te diría, que de los últimos 10 años me parece que el único cliente que que para mi tenia que estar agradecido, que fue ofensivo, sos vos y despues era uno solo que D[...], que lo dije un solo dia y ya se disculpó, el único que recuerdo. En general no me pasan este tipo de cosas, ee, antipaticas".

A esos audios el actor responde "Disculpame T... no pensaba de ningún modo molestarte, menos después de tanto tiempo. Lo único que hice fue pasarte lo que dijo mi hija, yo no entiendo cómo se manejan los abogados y ella no sabe cómo nos hemos manejado vos y yo. Como ella estudió me imagino que querrá estar al tanto de lo de antes. Y no hay problema, nos reunimos y lo leemos en tu oficina. Me desagradan los desacuerdos."

Contesta el codemandado "Me alegro mucho M..., eh,eh, como siempre va a tener la confianza y a va ver que todo 10 que le estoy poniendo solamente no tiene ninguna trampa, no tiene, ninguna cosas rara, es un escrito que en realidad es una boludez, solamente estoy organizando, no sea cosa que me pase algo y dejo todo un kilombo con mi socio, en mi oficina, todo, que no tengo nada, tengo todo de palabra con toda la gente



Expte. 13956.

*que es amiga y que tengo confianza y con mi mismo socio, asi que le dije a él el otro día, J..., organicemos tambien no sea cosa que nos pase algo a nosotros y no nos pase como nos pasó con papa, que yo respete todos los convenios de papá, todos, pero algunos convenios que tenia con otros abogados de Mar del Plata, "yo no me acuerdo" "que se yo" y digo, puta, la verdad en casa de herrero cuchillo de palo, esa es la realidad, pero, pero bueno, me alegro mucho, porque cuando lo vea se va dar cuenta que no había ninguna cosa rara, al contrario, realmente al contrario".*

Respondiendo finalmente el actor *"Dale, nos vemos el 25. Un abrazo."*

Estos mensajes se encuentran reconocidos por el actor. No puede concluirse lo contrario pues por un lado reconoció (escrito del 7/3/22, admitido en los términos del resolutorio firme del 9/3/22) su línea de teléfono, su foto de perfil y las capturas de pantalla que integran la certificación notarial acompañada a la contestación de demanda. Y de manera análoga lo hizo en su absolución de posiciones (v. minuto 2:50 y ss. respuestas a las posiciones 9a. a la 12a.).

La alegación del actor de supuestas omisiones o faltantes en la conversación no puede ser atendida si la aunamos a su propia afirmación de que tiene por costumbre borrar los mensajes (audiencia citada minutos 8:33 y ss.) en un contexto de ausencia de prueba que contradiga sus propias admisiones y lo certificado en sede notarial (arts. 375; 354; 384 CPCC; 288 CCyCN).

Todo ello sin meritar que el apelante pretende utilizar algunos recortes aislados de los mensajes para sostener sus agravios y a la vez tenerlos por no admitidos cuando no sustentan su pretensión. Tal actuación no puede ser admitida. Amén de la evidente e intolerable contradicción que ello significa (arg. art. 1067 CCyCN) la prueba incorporada al proceso es, por regla, indivisible, lo que deja sin sustento el análisis parcializado que efectúa el actor (arts. 163 y 384 CPCC).



Expte. 13956.

Tampoco son atendibles las dudas que procura sembrar respecto de que el teléfono del que se hicieron las capturas y se transcribieron los mensajes no sea del codemandado F... B.... En primer lugar pues fue entregado a la notaria por el socio aquí codemandado -según consta en el acta- y en segundo orden porque no hay indicio o prueba que sugiera lo contrario, todo lo cual permite tener por acreditada la totalidad de la conversación transcrita (arts. 354 inc. 1° en relación al 356; 375; 384 CPCC; 287; 310 a 312 CCyCN).

Quedan así contestados y descartados los agravios 1°; 2°; 9° y 12° del apelante.

2. A la luz de todos estos elementos acreditados (expedientes con intervención del letrado codemandado; instrumentos privados reconocidos y conversación vía mensajes de WhatsApp también reconocida, en el modo y en la extensión en que fue agregada al presente) podemos analizar si se dan los supuestos de nulidad alegados.

Comenzaré por la ausencia de causa y de objeto válido.

La causa debe ser entendida en este contexto, donde se la analiza respecto de un negocio jurídico, como “causa final”; esto es lo que “*las partes persiguen al realizar un acto jurídico*” (conf. R...-C... “Derecho Civil - Parte General” 3a. edición; p. 660; Ed. La Ley 2023).

El art. 281 CCyCN -citado por el propio recurrente- la prescribe como “*el fin inmediato autorizado por el ordenamiento jurídico que ha sido determinante de la voluntad. También integran la causa los motivos exteriorizados cuando sean lícitos y hayan sido incorporados al acto en forma expresa, o tácitamente si son esenciales para ambas partes*”.

En este sentido entonces -y apoyándonos no sólo en lo que el contrato cuestionado dice sino en la totalidad de la prueba referida al comienzo del presente apartado (conf. art. 1065 inc. “a” CCyCN)- es evidente que la *causa final* o *causa motivo* o *impulsiva* era “ordenar” y cristalizar la vinculación entre los profesionales y su cliente; esto es



Expte. 13956.

instrumentar la existencia de la deuda en favor del estudio -en referencia a los trabajos en los expedientes mencionados en el convenio- a la par que reglar la forma de pago de los honorarios para el único proceso en trámite a esa fecha (la división de condominio) y según surge de los documentos adjuntados al contestar demanda y vinculados al convenio cuya nulidad -de modo aislado- se pretende.

En ese contexto se alegó ausencia de deuda. Como vimos del repaso de los expedientes agregados como prueba, el estudio integrado por los codemandados laboró en favor del actor, durante varios años, generándose una lógica laxitud en las exigencias formales, propia de la confianza. Lógicamente que si los honorarios y gastos efectuados se encontraban prescriptos ello no implica “falta de causa”. El actor podía renunciar a la prescripción cumplida tal como lo prescribe el art. 2535 CCyCN y así lo hizo tácitamente al reconocer y pagar lo adeudado y ello no controvierte ninguna norma de orden público.

El pago obrante en el expediente sucesorio del padre del accionante no posee imputación en favor de éste último (v. actuaciones obrantes a fs.30/32 y 50vta.) y no ha presentado el actor específico recibo por tales tareas, sino otros diversos con imputaciones a otra causa radicada en Bahía Blanca y a gastos de diligenciamientos previos al acuerdo (arts. 894 a 899 del CCyN). Ello aún sin considerar el testimonio de la letrada Galleti -en función del interés que podría tener en el pleito- quien declaró haber percibido sus honorarios de manos del codemandado F... B... y no del actor (arts. 375; 384; 456 CPCC).

Los honorarios del interdicto fueron regulados y no hay constancia alguna de su pago. Es más, como vimos en el repaso de aquellas actuaciones, el letrado codemandado -años antes de este litigio- señaló que no los había percibido y que no los había ejecutado, lo que es indicio evidente de que algún tipo de acuerdo entre las partes ya regía en aquel entonces (arts. 163 inc. 5°; 375; 384; 1064 y 1065 CCyCN).



Expte. 13956.

Los honorarios por la división de condominio ya habían comenzado a devengarse al momento de la firma del acuerdo. El proceso se había iniciado con actuación del codemandado F... B... por lo que, más allá de cualquier eventualidad el actor, como requirente del servicio profesional era, de mínima, deudor subsidiario de lo actuado por dicho letrado (arts. 58 DL 8904 y Ley 14967). No se advierte entonces ausencia de causa. Volveré sobre estos honorarios, su renuncia y el análisis en conjunto de los documentos acompañados al tratar la nulidad por inhabilidad especial.

Los recibos acompañados el 9/9/2022, luego de trabada la litis (datados entre abril de 2019 y octubre del 2020), reitero, no se corresponden con honorarios tal como se desprende de su propio texto (arts. 375 y 384 CPCC; 865; 894 a 899 del CCyCN).

Finalmente tampoco es admisible la ausencia de causa respecto del codemandado S... afincada en que no aparece firmando en los procesos en cuestión. Es que resulta un hecho no discutido en el presente proceso que ambos codemandados conforman una sociedad profesional (conf. arts. 22 y 23 LGS; 60 inc. 9° L. 5177 *a contrario*) y que ello bien puede implicar que aun cuando en los procesos sea uno sólo de sus integrantes quien aparezca prestando la tarea, es “el estudio”, sus socios, quienes llevan adelante la prestación del servicio profesional contratado y resulten tanto obligados como beneficiados por tal convenio (arg. arts. 22 y 23 LGS), máxime cuando se dejó constancia de las tareas tanto judiciales como extrajudiciales, de una relación profesional que vinculó al cliente con el estudio por más de quince años.

De allí que la causa del reconocimiento de la deuda y la consecuente dación en pago se advierten también respecto del otro socio codemandado integrante del estudio.

Finalmente la pretensión que porta la demanda relativa a que el objeto del acto es contrario a la moral y a las buenas costumbres, al asentarse tal petición en la ausencia de deuda ello ya ha sido considerado y al apoyarse



Expte. 13956.

en valores muy inferiores de lo adeudado cabe su atención al momento de analizar el vicio de lesión (arts. 163 incs. 4° y 5°; 272 CPCC).

Queda así contestado y descartado el agravio 2° del apelante.

3. Analizaré ahora la supuesta intimidación. Esta reporta como integrante del vicio de la voluntad denominado “violencia” y consiste en *“las amenazas que generan el temor de sufrir un mal grave e inminente que no se puedan contrarrestar o evitar en la persona o bienes de la parte o de un tercero”* debiendo juzgarla *“teniendo en cuenta la situación del amenazado y las demás circunstancias del caso”* conforme prescribe el art. 276 del CCyCN

A la luz de los elementos referidos no advierto acreditada la intimidación. El recorte parcial de la conversación que efectúa el recurrente (v. por ejemplo su agravio 7°) no puede sostener tal pretensión. Por el contrario, como se lee en las transcripciones completas efectuadas aquí, el actor conocía el tenor del acuerdo a firmar (dación en pago, entrega del 50%) reconocía adeudar honorarios al estudio y -lo que es esencial en este punto- en varios momentos de la conversación, conforme lo he subrayado, le es ofrecida la opción de leer el contrato en compañía de su hija y de no firmarlo si no estaba de acuerdo. En ningún momento aparece una amenaza para el caso de no firmar, en los términos que exige la ley y no hay otra prueba, directa o de indicios, que corrobore lo alegado (arts. 375 y 384 CPCC)

A esos elementos se suma que la escribana Colombo, certificante de la rúbrica del actor, al testificar, señaló que no advirtió ninguna circunstancia que le llamara la atención (minuto 13:58 y ss. de la audiencia del día 9/9/22) lo que califica como indicio contrario a la pretensión (art. 163 inc. 5°; 375; 384 CPCC).

El hecho de que una persona adulta, profesional como es el actor, concurra en soledad a firmar a una escribanía no resulta *per se* un indicio de



Expte. 13956.

ser víctima de intimidación alguna. Ello requeriría elementos probatorios coadyuvantes que el actor no aportó.

Es un hecho probado que, conforme surge de su propio relato - corroborado por los testigos I... y B... (v. declaraciones en la audiencia referida en los minutos 40 y ss. y 1:00:00 y ss.; respectivamente)- el testigo concurrió el Estudio jurídico acompañado con sus hijos, estuvieron reunidos con el codemandado, se retiraron y luego el actor regresó a la escribanía (ubicada en el mismo edificio) y firmó el acuerdo cuestionado. Las circunstancias de esa reunión no están acreditadas y las referidas conversaciones, antecedentes de la firma, no sugieren intimidación o amenaza.

En definitiva no ha probado el actor la existencia de intimidación o vicio de violencia en su contra.

Por análogas razones probatorias la alegación de “engaño” (vicio de dolo, conforme el art. 271 del CCyCN) no puede prosperar.

Recordemos que la norma exige la existencia de una *“aserción de lo falso o disimulación de lo verdadero, cualquier artificio, astucia o maquinación que se emplee para la celebración del acto.”*

Sin embargo, nuevamente, de los intercambios habidos por WhatsApp -ya transcritos- emerge con claridad que el actor conocía en qué consistiría el documento a firmar (admisión de la deuda y dación en pago) qué porcentaje de su propiedad en el condominio iba a ceder en pago de los honorarios debidos (el letrado lo dice claramente, sin observaciones del actor) por lo que no puede estimarse que fuera engañado al respecto o que haya habido una disimulación, artificio, astucia o maquinación. Incluso por el tono general de la conversación, el modo en que comienza, las referencias que efectúan ambas partes, entre otros elementos elocuentes, bien podría colegirse que la cuestión no era la primera vez que se discutía entre las partes del contrato y que sólo restaba la firma, previa instrumentación (arts. 163 inc. 5°; 354 inc. 1°; 375; 384 del CPCC; 1065 incs. “a” y “b” del CCyCN).





Expte. 13956.

La alegación del recurrente relativa a que el codemandado habría ofrecido una carta de pago no se compadece con los textos y mensajes de voz transcritos de manera completa en los párrafos anteriores, por lo que no puede ello tampoco ser considerado como indicio de engaño (arts. 163; 375; 354; 384 CPCC).

Tampoco las circunstancias del día de la firma autorizan a entender que existió ese engaño alegado. El actor concurre, como dijimos, con sus hijos, se reúnen con el codemandado y luego regresa solo a firmar. Ningún elemento extra que sea indicio de engaño se ha acreditado en esa secuencia temporal, sólo las afirmaciones del actor, sin sustento probatorio (arts. 375 y 384 CPCC).

Quedan así contestados y descartados los agravios 3°; 4°; 7° y 8° del apelante.

4. Analizaré en este punto la cuestión relativa a la nulidad por inhabilidad especial para contratar (conf. art. 1002 inc. "c" CCyCN).

La pretensión del actor recurrente es que el citado artículo prohibiría pactos de cuota litis sobre bienes litigiosos. Tal interpretación es incongruente con el sistema normativo argentino -y bonaerense, en un sistema constitucional federal- que, justamente, asienta la idea de que el pacto de cuota litis es, por definición, una autorizada contratación sobre bienes litigiosos.

El art. 4 de la ley de honorarios provincial en la parte relevante para este caso indica que *"Los convenios de honorarios, (...) no podrán exceder de una tercera parte del monto que perciba el beneficiario del trabajo profesional, por todas sus instancias, cualquiera sea el resultado de la litis y el número de acuerdos celebrados."* Y más adelante prescribe *"Los pactos de cuota litis celebrados entre el profesional y sus clientes, en los que el primero participe del resultado aleatorio del litigio, tomando a su cargo los gastos correspondientes a la actuación procesal, y asumiendo la obligación*



Expte. 13956.

*de responder por las costas causídicas, podrán comprender hasta el cincuenta (50) por ciento del resultado del juicio, por todas sus instancias.”.*

En similar sentido lo hace el legislador nacional con la ley de honorarios argentina 27.423 en su art. 6.

Es innegable que el texto autoriza la contratación sobre bienes litigiosos pues “lo que percibe” o “el resultado” de un proceso judicial donde exista álea es, sin dudas un bien litigioso. Así, quien, por ejemplo, procure una indemnización por daños podrá ceder en concepto de PCL parte de un bien que es propio desde la lesión: su indemnización (arts. 1737; 1738; 1748 y ccdtes. CCyCN) y que se encuentra sometido al reconocimiento judicial (es “litigioso”).

De igual modo quien participa de un proceso de división de condominio se somete a una situación litigiosa con compromiso de sus bienes y al final del proceso podrá recibir o una porción del inmueble comunero, dinero u otros bienes (arts. 1996 a 1998; y 2371 a 2384 CCyCN) pudiendo igualmente comprometer una porción del resultado del litigio en pago a los profesionales que lo asistieron.

En otras palabras la naturaleza misma del PCL implica la eventual entrega de bienes litigiosos en favor del letrado por lo que la interpretación que propugna el recurrente al ser derogatoria de este tipo de convenios (regulados por ambos legisladores, provincial y nacional) no puede ser admitida.

Vale recordar que la Corte Nacional ha sostenido siempre como pauta hermeneútica de las leyes que *“Toda vez que respecto de una ley quepan dos interpretaciones jurídicamente posibles, ha de acogerse la que preserva, no la que destruye”* (Fallos: 247:387 entre otros) y que la interpretación de una regla no puede ser aislada sino coherente con el resto del sistema normativo, como cuando sostuvo que *“La función judicial no se agota con el examen de la letra de los preceptos legales aplicables al caso, sino que incluye el deber de precisarlos en su alcance, con arreglo a su origen y*



Expte. 13956.

*propósito, mediante una interpretación razonable y sistemática, en conexión y coherencia con el resto del ordenamiento jurídico.” (Fallos: 322:875).*

De allí que la prohibición a los letrados de no contratar fijada en el 1002 inc “c” debe entenderse por fuera de la autorización dada a esos mismos letrados por ese mismo legislador para pactar una retribución con una porción de los bienes litigiosos. En otras palabras, la prohibición rige, siempre que no se trate de un modo consensuado de retribución de las tareas profesionales y sea conforme las reglas legales relativas a honorarios. Así no podrían los letrados percibir honorarios en base a una regulación o por un contrato de honorarios diverso del pacto de cuota y, antes o después de ello, contratar en interés propio con bienes litigiosos, interpretación que permite la convivencia de ambos institutos.

En definitiva tampoco la nulidad puede prosperar en base a esa prohibición legal.

Cabe atender aquí también (en función de los agravios, y por lo que diré en el apartado siguiente) lo relativo a la naturaleza del acuerdo habido entre las partes pues el recurrente le niega al acuerdo la naturaleza de PCL que hemos asumido en los párrafos precedentes.

En esa tarea recordemos que, conforme la doctrina especializada, “*La ley prevé tres supuestos de contratación de los honorarios de los abogados y procuradores: a) el "contrato de honorarios" (art. 3°), b) el "convenio de honorarios" y el "pacto de cuota litis", cuya naturaleza es la misma (art. 4°) y c) el "contrato permanente y con retribución periódica" (art. 18) (cfr. art. 957 y ss. del Cód. Civ. y Com.)*.” (R..., C. E. “Honorarios...” La Ley, 2020; comentario al art. 3 ap. 1) siendo la nota distintiva del PCL que “*el profesional participa en el álea del resultado del juicio, percibiendo una cuota parte o porcentaje de la suma que obtenga solo en el caso que resulte vencedor*” (ídem).

Continúa más adelante el autor citado afirmando que el PCL “*es el contrato entre el profesional del derecho y su cliente en virtud del cual éste*



Expte. 13956.

*se compromete a pagarle a aquél, bajo la condición suspensiva de ganar el juicio (...), un porcentaje de lo que reciba, no teniendo derecho el profesional a cobrar honorario alguno si, por el contrario, pierde el pleito y nada gana su cliente"* (ob. cit. comentario al art. 4 ap. III): Notas características éstas que se dan en el caso.

Frente al reconocimiento por el actor de los documentos ya citados en el apartado III.1 de este voto, no puede efectuarse en el presente caso una lectura aislada del convenio cuya nulidad se pretende (arts. 163; 272 CPC; 1061 y 1065 CCyCN) pues hacerlo implicaría "arbitrariedad" al juzgarse contra expresas constancias de la causa (conf. CSJN Fallos: 315:305; entre muchos otros).

Según se desprende entonces de la lectura conjunta de los tres instrumentos y de las conversaciones previas entre las partes, existía una intención común de reglar la totalidad de la relación. Ello implica los honorarios ya completamente devengados (derivados del interdicto) los devengados y asumidos por el codemandado F... B... o al menos no cancelados por el actor (sucesión de su padre) y los que ya habían comenzado a devengarse, al menos parcialmente (de la división de condominio) y que claramente introducen la nota distintiva al acuerdo; esto es la aleatoriedad. A todo ello se añaden la totalidad de los gastos (incluyendo las costas y de subdivisión del inmueble) de este último proceso asumidos por el estudio.

Tal como resuelve el Juez de grado estamos frente a un PCL pues la aleatoriedad del proceso judicial de una división de condominio y sus costas es innegable.

Refieren bien los codemandados al contestar la expresión de agravios, que aquel no resulta un proceso voluntario, sino que como refiere la más clásica doctrina, en esos casos *"la pretensión (...) constituye el objeto de un verdadero proceso contencioso"* (Palacio, L. "Tratado..." TVI p. 216) y requiere de una demanda (pretensión), se sujeta a una contestación de



Expte. 13956.

demanda y a las defensas que los restantes condóminos le opongan y que puede ir desde la existencia de un pacto de indivisión, a una situación de extinción del dominio por usucapión entre muchas otras circunstancias (arts. 673 y ss. CPCC; M... S... B... TVII p. 497 ap. "d").

A ello se añade que si bien las costas en la primer etapa suelen imponerse por su orden, ello admite excepciones, conforme este Tribunal lo ha resuelto y lo alegan bien los demandados al contestar los agravios (v. "N..., M... J... y otro c/N..., E... y otro s/División de Condominio", expediente 13126, RGE NE-1027-2019 del 21/4/2022 y los precedentes que allí se citan). Asimismo a la época de la firma del convenio cuestionado, la litis no estaba completamente integrada lo que mantenía vigente la cuestión aleatoria señalada (v. expediente referido al 25/11/2020). Las citas jurisprudenciales del recurrente que refieren a un proceso sucesorio, lógicamente, no resultan aplicables aquí donde el álea y el porcentaje de lo obtenido que se prometió se refieren a un proceso contradictorio.

La particularidad de no haberse realizado en un único instrumento no le quita a los documentos el poder de expresar la voluntad común de las partes, en un área donde rige la libertad de formas y sólo se exige doble ejemplar sin sanción para su incumplimiento (arts. 284; 288; 957; 958 CCyCN; 3 y 4 LH).

Tampoco le resta efectos el documento donde el codemandado F... B... renuncia a percibir honorarios pues, como es sabido, la existencia de PCL implica renuncia a la regulación y viceversa (conf. art. 8 LH; CSJN, 04/05/1999, Fallos 322:709.). De donde tal exteriorización parece más una declaración en aras de dar seguridad al cliente del estudio. Es que existiendo asunción de gastos, álea y promesa de entrega de un porcentaje del resultado del proceso (es decir, conformado un PCL) tal renuncia aparece -a la luz de un concedor del Derecho- como sobreabundante o reiterativa (arts. 9; 1061; 1063 y 1064 CCyCN).



Expte. 13956.

El hecho de que conjuntamente se regule la suerte de honorarios por procesos terminados no modifica la esencia del convenio pues se mantienen las notas tipificantes del PCL y solamente se le añaden otras deudas. No hay regla contractual genérica, o específica de honorarios, que lo impida o que deje sin efecto el PCL por esa adición (arts. 3 y 4 LH; 958 CCyCN).

La doctrina sustenta esa idea de variedad cuando sostiene que *“También puede darse el caso en que en un mismo convenio, según las acciones que tenga que iniciar el profesional, se trate de contrataciones independientes, algunas estén sujetas a un “contrato de honorarios”, fijándose una suma fija y otras a un “convenio de honorarios” o “pacto de cuota litis” (art. 4°), por estar sujetas al alea de su resultado”* (R..., ob. cit. comentario al art. 3; ap. II.1).

Tampoco el plazo de cumplimiento fijado en el contrato cuestionado modifica su naturaleza o permite su anulación. En primer lugar porque -a diferencia de lo alegado por el recurrente- el plazo de 60 días para escriturar no es inmediato a la firma sino posterior a la intimación por cualquiera de las partes, no sólo por los letrados (v. cláusula tercera) y ésta última, en función de la propia naturaleza del PCL no puede darse sino hasta que concluya la actuación de los profesionales y el cliente obtenga un resultado (conf. R..., ob. cit.; comentario al art. 3 ap. VII; art. 343 CCyCN)

En definitiva de los instrumentos firmados se extraen las referidas notas características del PCL y éste no resulta alcanzado por la alegada prohibición de contratar para los abogados.

Quedan así contestados y descartados los agravios 9°; 10° y 11° del apelante.

**5.** Resta por analizar el vicio de lesión. No volveré sobre el texto de los tres documentos ya citados, ni tampoco sobre los procesos en trámite o concluidos pero lógicamente los tendré aquí en cuenta.

Refiere el art. 332 del CCyCN que *“Puede demandarse la nulidad o la modificación de los actos jurídicos cuando una de las partes explotando la*



Expte. 13956.

*necesidad, debilidad síquica o inexperiencia de la otra, obtuviera por medio de ellos una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación.*

*Se presume, excepto prueba en contrario, que existe tal explotación en caso de notable desproporción de las prestaciones.*

*Los cálculos deben hacerse según valores al tiempo del acto y la desproporción debe subsistir en el momento de la demanda.”*

La doctrina señala que la 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.*” (R... - C...; ob. cit. p. 864).

Con ese parámetro cabe analizar el presente caso. Ello con una primera advertencia, en función de la particularidad del contrato: el límite de la desproporción viene reglado por el tipo específico de contrato, el que ya dijimos resulta ser un PCL. El legislador entendió que al participar el letrado en la suerte eventual del litigio podía extenderse el máximo de la prestación a cargo del cliente y pasar de 25% a 30%.

También prevé la ley que si el letrado asumía los gastos del proceso ese límite podía extenderse al máximo del 50% “*del resultado del juicio*” (art. 4 LH). Y “*Para el supuesto de pactarse honorarios que excedan los porcentuales contemplados en la ley, serán reducidos a las escalas máximas.*” (art. 5 LH). Es decir que la “desproporción” y su reajuste vienen reglados por el propio legislador.

De allí que más allá del valor que se le haya asignado a las prestaciones lo cierto es que lo prometido por el actor se encuentra dentro del límite legal y no admitiría reajuste.

Pero aún descartando ello y teniendo en consideración el valor de las prestaciones de cada parte, no se ha demostrado la existencia de una



Expte. 13956.

desproporción como la que se exige legalmente para anular el negocio por lesión.

Vale aclarar que llegados a este punto y descartadas las otras causales de nulidad ya no puede debatirse la admisión de la deuda (cláusula primera del acuerdo; conf. arts. 959 y ccdtes. del CCyCN).

El actor sólo calcula los honorarios del interdicto (en la suma de U\$S2.000 a la época del acuerdo). Pero a ello hay que agregar los honorarios de la sucesión y las labores extrajudiciales reconocidas, y también deben sumarse los honorarios por la división de condominio, los que calculados al valor dado al inmueble en la pericia del martillero Orte (escrito del 7/12/2022; respuesta punto 1 "conclusión"), conforme los antecedentes análogos de regulación de este Tribunal (v. exptes. 10.653 "J... c. J..." reg. 42 (R) del 1/4/2019 y 12.763 "S... c. S..." reg. 63 (R) del 2/3/2023; entre muchos otros) en un rango del 18%, alcanzarían la suma de U\$D 12.899,88 si se regulara en función del interés del condómino o U\$D 77.400 si se lo hiciera por el total del inmueble (conforme arts. 21 y 38 LH) ello sin contar la etapa de ejecución.

Si a eso añadimos que los demandados asumieron los gastos y costas del proceso, así como los costos de escrituración (honorarios y gastos) respecto de los cuales el apelante no efectúa cálculo alguno - omisión que no puede beneficiarlo (art. 375 CPCC)- debemos concluir que no se ha demostrado la desproporción evidente alegada.

En definitiva la prestación a cargo de los demandados es adecuada - no es desproporcionada- si valoramos la totalidad de costos que el actor no debe abonar y que lo cedido es una porción indivisa.

Esos cálculos de la prestación entregada por los demandados -a cambio del 50% del resultado de la división- se elevan si, como pretende el apelante, nos sometemos a las valuaciones que aportó al demandar o a la pericia dejada de lado por el Juez de grado.





Expte. 13956.

En cuanto al debatido tema de la valuación del inmueble, en orden a atender los agravios y evaluar la prestación a cargo del actor, entiendo que también fue bien resuelto en la instancia.

En primer lugar la prueba que cabe evaluar es la pericia del martillero Orte pues su antecedente -la realizada por su colega Gertie- ha sido desestimada en la instancia, decisión firme y ajena a la jurisdicción de este Tribunal (arts. 266; 272 CPCC).

Así el Juez de grado resolvió el 11/10/2022 convocar a otro experto para que efectúe la tasación en función de las razones allí dadas, y si bien no declaró la nulidad de la primera pericial de tasación, el desplazamiento del perito, la designación de uno nuevo y la descalificación del informe por considerarlo infundado, antes de dictar sentencia de fondo, se analogan a esa circunstancia y autorizan a no considerar aquella prueba (arts. 384; 472; 473 y 474 CPCC).

En este sentido el planteo que el apelante introduce en el agravio 14 por el que pretende se valore esa pericia no puede ser atendido.

El perito Orte a su turno dio en fijar un valor por m<sup>2</sup> de aproximadamente U\$D 2 en el estado y condiciones en que se encuentra (v. “conclusión” respuesta al punto 1, pericia ya citada) lo que colocaría en valor de mercado a la porción cedida a los demandados en un suma de U\$D 35.737,50.

Pero aún esa prueba pericial no tiene por qué ser admitida sin más reparos. Así el propio perito señala que una parcela similar (aunque con destino rural) se encuentra en venta a un valor de U\$D 1,15 el m<sup>2</sup> hace 18 meses; es decir que no se ha vendido a ese valor.

Ese dato es elocuente de que aquel valor no necesariamente representa el de una efectiva transacción, es decir no revela el verdadero precio del bien (arts. 375; 384; 472 y 474 CPCC) entendiéndolo por “precio” no el de oferta sino el de efectivas transacciones (conf. art. 1123 CCyCN).



Expte. 13956.

Lo que se agudiza en el caso pues para que el inmueble indiviso se transforme en un loteo comercializable -única finalidad económica posible- se requiere una muy elevada inversión previa (apertura de calles; provisión de diversos tipos de servicios; etc.; v. informe pericial puntos 6 a 10 y 23 de la demandada) lo que desalienta al eventual inversor, en un contexto de *baja demanda de parcelas para loteos y alta oferta de lotes en la zona aledaña* incluso con mejores servicios (v. respuesta al punto uno actora. Introducción sobre valor de mercado. Análisis del mercado inmobiliario local).

Ello es también de esencial consideración. La particularidad del “macizo” donde posee una porción indivisa el actor hace difícil su comparación con situaciones análogas, pero es sin duda incomparable con el valor del m<sup>2</sup> de lotes ya listos para la venta y con servicios -el terreno no cuenta con ninguno-, aún cuando se encuentren más lejos del centro de la ciudad; de allí que la pretensión de demanda no encuentra asidero en prueba objetiva y comparativa que sustente esos valores (arts. 375; 384; 474 CPCC). En otros términos la especificidad del inmueble donde el actor es titular de una porción indivisa posee una especificidad que impide comparandos directos y sencillos y a la vez exige una importante inversión previa, todo lo cual deja sin sustento objetivo el valor atribuido por el recurrente (arts. 163; 375; 384 y 474 CPCC).

La CNCiv Sala H en un reciente caso donde se rechazó la nulidad por lesión de un convenio de honorarios, sostuvo (tanto en los votos que hacen mayoría como en la disidencia del Dr. Kiper) que no podía dejar de advertirse *“los conflictos que presenta en la actualidad el mercado inmobiliario que, como es de público conocimiento, está casi inmovilizado y con precios en descenso (...). En ese entendimiento, el valor indicado por el experto designado en autos me parece desactualizado, merituando el tiempo transcurrido y la situación que atraviesa el país, por lo que no podré estar a sus conclusiones (arts. 386 y 477 CPCCN).”* (F. B., A. y otro c/ Y., N. S. s/



Expte. 13956.

Cobro de honorarios profesionales n°86.552/2016/3; sentencia del 16/5/2022 disponible online en el CIJ).

De allí que las razones de la sentencia aquí apelada -asentadas en las máximas de experiencia, propias de todo magistrado- para entender más cercano a la realidad negocial el valor dado por el perito Orte, son incluso consideradas razones “*de público y notorio*” (y como tales exentas de prueba) por el prestigioso tribunal nacional citado; lo que en definitiva viene a corroborar la tesis defensiva en el sentido de que el valor postulado en demanda es notoriamente exagerado (arts. 163; 375; 384 y 474 CPCC).

En consecuencia de todo ello, no puede estimarse que las prestaciones a cargo del actor sean *manifiestamente* desventajosas en función del valor del bien en juego (porción indivisa) y de las contraprestaciones asumidas por los demandados ya referidas (arts. 332; 958 a 960 y 1066 CCyCN).

Descartado el elemento objetivo de la lesión es sobreabundante analizar el componente subjetivo, pero a fin de dar respuesta a la expresión de agravios me referiré brevemente a él. Empezando por clarificar que lo alegado -y que se dice demostrado pericias mediante- no es lo exigido legalmente.

Es que la “debilidad psíquica” que refiere hoy el art. 332 CCyCN es entendido en el sentido que “*Los sujetos comprendidos son aquellos que se encuentran en una situación patológica de debilidad mental*” pues “*Al haberse modificado sustancialmente el régimen de la capacidad y en particular el de los inhabilitados, era necesario sustituir tal expresión por otra abarcativa.*” (conf. R... - C..., ob. cit. p. 866; en análogo sentido María Isabel Benavente en M. Herrera - G. Caramelo - S. Picasso. Directores "Código Civil y Comercial de la Nación Comentado" SAIJ - INFOJUS Edición actualizada 2022 p. 540).



Expte. 13956.

No se probó que el actor sea una persona con una situación *patológica* lo que de por sí ya permitiría confirmar el rechazo de la nulidad por lesión.

A diferencia de lo exigido por la norma, el informe sostuvo que, más precisamente, el actor posee ciertos rasgos de personalidad, que describe como *“Personalidad introvertida, tendencia a la huida o su contrapartida actuar bajo presión ante situaciones de estrés que no puede tolerar con el fin de evitar la ansiedad, bloqueos, lagunas mentales, predominio de pensamiento racional.”* Y que *“Es factible sostener que el actor a esa fecha [noviembre de 2020] se encontraba en un estado psicológicamente vulnerable”* (pericial psicológica del 13/7/2022) apreciación que no se iguala a una situación patológica como la requerida por la norma.

Asimismo esa conclusión fue impugnada por la parte demandada y descartada por el Juez por infundada (arts. 375; 384; 474 CPC) y, verdaderamente, luce poco creíble pues frente a una única entrevista psicológica que concluye aquello que citamos, se contraponen el hecho probado de que el actor no paga por servicios profesionales efectivamente prestados desde, al menos, el año 2007, y que recién en el año 2020 se aviene a hacerlo, comportamiento cuya extensión en el tiempo parece colocarlo en las antípodas de la descripción circunstancial que emana del informe (arts. 375; 384; 474 CPCC). En definitiva tampoco este aspecto es acreditado y conlleva también la confirmación de la decisión apelada.

Quedan así contestados y descartados los agravios 5°; 13°; 14° y 15° del apelante.

En conclusión y por las consideraciones expuestas, propicio confirmar la sentencia de grado por las razones dadas con costas de Alzada al apelante vencido (art. 68 CPCC).

Voto por la **AFIRMATIVA**.

La Sra. Jueza Doctora Issin votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.



Expte. 13956.

La Sra. Jueza Doctora Bulesevich votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

**A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR LOIZA DIJO:**

Corresponde confirmar la sentencia apelada con costas de Alzada al apelante vencido (art. 68 CPCC). La regulación de honorarios se difiere para la oportunidad en que exista base firme para tal fin (art. 51 L. 14.967).

**ASI LO VOTO.**

A la misma cuestión planteada la señora Jueza doctora Issin votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

A la misma cuestión planteada la señora Jueza doctora Bulesevich votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente:

**S E N T E N C I A**

Necochea, 6 de Noviembre de 2023.

**VISTOS Y CONSIDERANDO:** Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo se confirma la sentencia apelada con costas de Alzada al apelante vencido (art. 68 CPCC). La regulación de honorarios se difiere para la oportunidad en que exista base firme para tal fin (art. 51 L. 14.967).

Notifíquese mediante el depósito del presente en el domicilio electrónico constituido por las partes (art. 10 Ac. 4013 t. o. Ac. 4039 del 14/10/2021 SCBA):

23290287219@Notificaciones.Scba.Gov.Ar; (Dr. Alberca - Sr. E..., M.)

20132079138@Notificaciones.Scba.Gov.Ar (Dr. González - Dr. F... Benítez)

20132079138@Notificaciones.Scba.Gov.Ar (Dr. González - Dr. S...)

**REFERENCIAS:**

Funcionario Firmante: 06/11/2023 10:52:21 - LOIZA Fabian Marcelo - JUEZ

Funcionario Firmante: 06/11/2023 10:53:13 - ISSIN Ana Clara - JUEZ



Expte. 13956.

Funcionario Firmante: 06/11/2023 10:57:59 - BULESEVICH Laura Alicia -  
JUEZ

Funcionario Firmante: 06/11/2023 11:03:43 - PIERRESTEGUY Daniela  
Mabel - SECRETARIO DE CÁMARA



251201856001789960

**CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL - NECOCHEA**  
**NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS**

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 06/11/2023 12:33:29 hs.  
bajo el número RS-151-2023.