



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

***Sala Primera de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial
del Departamento Judicial Mar del Plata***

Expte. N° 174724.

**Autos: "MARTINEZ WALTER OSCAR Y OTRO/A C/ CARNES PORCINAS LAUQUEN S.A. Y OTROS
S/NULIDAD ESCRITURA PUBLICA".**

Habiéndose practicado oportunamente en esta Sala Primera de la Cámara de Apelación Civil y Comercial el sorteo prescripto por el artículo 263 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia, del cual resultó el siguiente orden de votación: **1°) Dr. Rodrigo Hernán Cataldo, y 2°) Dr. Ricardo Domingo Monterisi**, se reúnen los Señores Magistrados en acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos **"MARTINEZ WALTER OSCAR Y OTRO/A C/ CARNES PORCINAS LAUQUEN S.A. Y OTROS S/NULIDAD ESCRITURA PUBLICA"**. Acéptase la excusación formulada en fecha 06/12/2023 por el Señor Juez de Cámara, Dr. Alfredo Eduardo Mendez, a mérito de la causal invocada (arts. 30 y 32 del CPCC).

Instruidos los miembros del Tribunal, surgen de autos los siguientes

ANTECEDENTES :

El 05/05/22 el Sr. Juez de Primera Instancia a cargo del Juzgado en lo Civil y Comercial N° 3 resolvió declarar prescripta la acción de nulidad entablada por los actores y rechazar la demanda de nulidad y daños y perjuicios promovida por Walter Oscar Martínez y Alfonso Ricardo Martínez (este último hoy fallecido, continuando la actuación sus herederas Mariana Carolina Martínez y Margarita Ester Lao), contra Carnes Porcinas Lauquen S.A., Alejandro Carlos Saredi, Néstor Fabián Berges y Francisco Mario Vera, con costas a los vencidos.

La causa llega a conocimiento de esta Alzada con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora el 12/05/22; concedido el 13/05/22 y fundado el 29/11/22.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Corrido el traslado pertinente, el 16/12/22 la demandada contestó el memorial, solicitando el rechazo de los agravios por los motivos indicados en su responde.

En consecuencia, el 26/12/22 se dispuso el llamamiento de los autos para sentencia.

En base a ello los Señores Jueces decidieron plantear y votar las siguientes

C U E S T I O N E S

1ª) ¿Es justo lo resuelto el 05/05/22?

2ª) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

**A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR.
RODRIGO HERNÁN CATALDO DIJO:**

I. Síntesis de los agravios.

Los actores centran su ataque en los siguientes aspectos de la sentencia: 1) interpretación efectuada por el Juez de la pretensión articulada en la demanda; 2) prescripción de la acción de nulidad decretada por el *a quo*; y 3) rechazo de los daños y perjuicios reclamados por incumplimiento contractual (v. memorial).

I.1. Respecto del primer punto mencionan lo decidido por el Magistrado al rechazar la demanda instada con el objeto de que se declare la nulidad de la escritura pública de fecha 16/11/07 otorgada por el Escribano Vera, mediante la cual Saredi y Berges vendieron a “Carnes Porcinas Lauquen S.A.” el inmueble que motiva este litigio utilizando al efecto el poder irrevocable extendido por Alfonso Martínez.

Aducen que lo sentenciado es erróneo y que, al confeccionar la escritura, el Notario incumplió con las formas previstas en el artículo 968 del C.C. Apuntan que el inmueble con el frigorífico se vendió a un precio vil de \$ 200.000, sin confeccionarse cédula catastral, y sin dejar constancia de las instalaciones que lo conformaban Añaden que, de acuerdo a las



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

testimoniales, era claro que el poder irrevocable tenía por finalidad administrar el frigorífico, y no concretar la escrituración de la propiedad en virtud del boleto de compraventa del 11/05/07.

Subrayan que el 24/05/07 Saredi firmó un documento en el que manifestó que el negocio consistía en un “leasing”, a pesar de lo cual luego procedió a escriturar el bien.

Citan doctrina relativa a casos en los que la escritura puede verse afectada por vicios que la tornan nula. Aclaran que, ante dicha circunstancia, sea que se considere al acto nulo o anulable, la sanción es la nulidad absoluta, con la responsabilidad del Escribano por los perjuicios ocasionados a partir de su actuación deficiente. Alegan que lo atinente a las formas instrumentales de la escritura constituye materia de orden público. Insisten en la nulidad y sostienen que la acción entablada es imprescriptible.

1.2. En segundo lugar, refieren lo consignado en la sentencia en cuanto a la prescripción opuesta por los demandados.

Indican que, conforme el Juez, estos últimos invocaron que los reclamantes tenían pleno conocimiento de lo sucedido desde el año 2007, planteando sobre esa base la prescripción del derecho a exigir la nulidad.

Recuerdan que, por su parte, afirmaron que el planteo era extemporáneo y que debió haber sido articulado en el plazo de diez días para responder la demanda según lo previsto en el artículo 344 del C.P.C.C.

En otro orden indican que postularon que la nulidad que afectaba a la escritura era absoluta e imprescriptible.

Asimismo reseñan que, según el *a quo*, el artículo 3962 del C.C. (aplicable al caso en razón de la fecha de los acontecimientos) establece que la prescripción debe formularse al contestar la demanda o en la primera presentación. Señalan que el Magistrado entendió que lo fijado en el Código de Rito en cuanto a la necesidad de alegarla en los primeros diez días se limita a aquellos supuestos en que media oposición de excepciones;



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

hipótesis que no se presenta en autos, en tanto la prescripción fue planteada como defensa de fondo.

Se quejan de esa parcela del fallo e insisten en que, siendo éste un proceso ordinario, era indefectible oponer excepciones en un único escrito dentro de los diez días del plazo para contestar la demanda. Citan doctrina, transcriben lo dispuesto en el artículo 346 del C.P.C.C. y apuntan que la interpretación del Dr. Morello respecto de ese artículo, compartida por el *a quo*, es minoritaria. Discurriendo por ese cauce afirman que la prescripción debió haber sido enmarcada como de previo y especial pronunciamiento, y desestimada sin más, al haberse interpuesto en forma extemporánea.

Por otro lado, critican lo consignado en la sentencia en cuanto al conocimiento de los vicios que podían afectar el acto reputado como nulo desde su realización, concluyendo el Juez que a la fecha de la demanda había transcurrido el plazo del artículo 4030 del C.C.

Alegan que no pudieron saber de la existencia de la escritura del 16/11/07 impugnada en autos, y que sólo tenían conocimiento del boleto firmado el 11/05/07, que motivó la suscripción de un contradocumento con Saredi el 24/05/07 en el que se estipuló que la operación oportunamente celebrada era en realidad un “leasing”, y no una compraventa.

Afirman que recién se anoticiaron de la escritura traslativa de dominio en el año 2013, al solicitar un informe ante la reticencia de los accionados a devolver la propiedad conferida en leasing, realizando en consecuencia una denuncia penal por estafa.

Refieren que, a partir de esa fecha y hasta la interposición del actual reclamo, no transcurrieron los dos años que fija el artículo 4030 del C.C. Aclaran que el plazo se vio interrumpido al presentarse el heredero Walter Martínez en la causa penal como particular damnificado en fecha 09/04/13. Desde esa óptica entienden que, incluso asumiendo que la nulidad que



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

afecta a la escritura es relativa, al momento de instar la demanda el plazo se encontraba en curso, por lo que la acción fue deducida en término.

I.3. Por último, se quejan del rechazo de la pretensión de daños y perjuicios por incumplimiento de las obligaciones emergentes del contradocumento firmado el 24/05/07.

Transcriben la parte de la sentencia en la que el Juez precisó que, a la validez de la transmisión del inmueble operada con la escritura del 16/11/07, se oponía un contrato de leasing otorgado por quienes, a juicio del Magistrado, carecían de legitimación para comprometer la voluntad de terceros, por lo que mal podían los actores exigir resarcimiento.

Sostienen que, en su oportunidad, el coactor Walter Martínez contaba con facultades en virtud del mandato especial otorgado por su padre Alfonso Martínez el 11/06/04, actuando dentro de sus atribuciones. Afincan lo dicho en la habilitación contenida en aquel Poder para “dar o tomar arriendo o comodato”, por lo que podía constituir un leasing.

Agregan que Saredi también estaba legitimado para suscribir el contradocumento en su nombre y por la sociedad anónima, siendo la misma persona que firmó la escritura cuya nulidad se pretende. Cuestionan el rechazo del reclamo de daños y perjuicios y añaden que, desde la rúbrica del “contradocumento” hasta la interposición de la demanda, no transcurrió el plazo decenal del artículo 3957 del Código Civil.

Solicitan se admita el recurso y se recepte la demanda, con costas.

II. Ingresando en el examen del remedio anticipo que merece parcial acogimiento en los términos y con los alcances que he de exponer.

II.1. En principio señalo que, por motivos de orden metodológico, antes de abordar la cuestión relativa a la nulidad de la escritura corresponde que me expida sobre la prescripción incoada por los demandados.

En esa tarea considero pertinente efectuar algunas aclaraciones.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

II.1.a). De la lectura de lo resuelto surge que Magistrado apoyó su razonamiento en una descripción aparentemente neutral de los hechos, asentando sobre esa plataforma su interpretación de lo pretendido para culminar declarando prescripta la acción de conformidad con lo invocado por los demandados (v. sentencia apelada, “Los hechos”, “La pretensión de nulidad” y “La prescripción de la acción de nulidad”).

En ese derrotero el Juez no ponderó en su real dimensión ciertos extremos que, teniendo en vista los elementos reunidos en la causa, acreditan con el suficiente grado de certeza lo alzado por los actores respecto de la existencia de vicios que justifican la nulidad de la escritura.

Sin ánimo de explayarme sobre el particular observo que, en su exposición, el Juez resaltó las siguientes cuestiones:

1) El 11/05/07 el Sr. Alfonso Ricardo Martínez vendió a Alejandro Carlos Saredi y Néstor Fabián Berges en comisión una finca por la cantidad de \$ 200.000, figurando en el boleto que el monto fue cancelado en ese acto, con la posesión de lo vendido y el compromiso de realizar la escritura ante el escribano interviniente Francisco Mario Vera dentro del año. En el mismo día, el Sr. Martínez firmó ante el Notario un Poder irrevocable para escriturar a favor de los compradores.

2) El 16/11/07 Saredi y Berges utilizaron el Poder extendido por Martínez para vender la finca a “Carnes Porcinas Lauquen S.A.” representada por Berges, firmando la escritura ante el escribano Vera.

Luego de destacar esas circunstancias el *a quo* añadió un punto que, atendiendo al modo de formulación, no revestía idéntica trascendencia: “Paralelamente *–indica en la sentencia–*, aparece un instrumento denominado “contradocumento”, que fue celebrado el 24/05/07, en el que participaron por una parte el Sr. Walter Oscar Martínez, en calidad de apoderado del Sr. Alfonso Martínez, y el Sr. Alejandro Carlos Saredi, quien



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

dijo actuar como representante de Carnes Porcinas Lauquen S.A.” (v. sent., “Los hechos”, último párrafo. Lo agregado en cursiva me pertenece).

Entiendo que el Juez no confirió al tema su verdadera importancia, abordándolo de manera sucinta en comparación con las otras cuestiones enfatizadas cuando, en mi opinión, ese documento constituía un elemento fundamental para dirimir el pleito.

Al margen de la eventual falta de idoneidad de aquel instrumento para tener por concertado un leasing o para encuadrar el objeto de la compraventa como una simulación, el sentenciante no le reconoció ningún valor como prueba documental del acto viciado, cuya nulidad se reclama (v. sent., “La pretensión de nulidad”, párrafos 6º a 10º).

Por otra parte, no puedo dejar de advertir que, en su reseña, el *a quo* extrae ese hecho de la temporalidad de los sucesos, quebrando el orden cronológico para exhibirlo como un evento concomitante al resto cuando, en rigor, ese acto fue celebrado el 24/05/07.

Es decir que su firma tuvo lugar apenas trece días después de la suscripción del boleto de compraventa y el poder irrevocable a favor de Saredi y Berges, y cinco meses antes de la escrituración concretada por los demandados utilizando los citados instrumentos.

Ello a pesar de encontrarse acreditado en autos el sentido y finalidad del contradocumento con las declaraciones vertidas por el Dr. Napp en la IPP y lo admitido por Saredi al contestar la demanda.

En suma, estimo que el Juez construyó la plataforma fáctica del litigio a partir de una noción preconcebida de la solución aplicable, vertebrando los hechos en función de la conclusión a la que pretendía arriba y privando a ese efecto al contradocumento de toda entidad probatoria.

En esta instancia adelanto que dicho instrumento revela la maniobra urdida para ocultar los vicios que portaba la operación original, en aras de concretar la escritura traslativa de dominio a espaldas del cofirmante.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

II.1.b). Afincado en ese escenario el Juez analizó la pretensión de nulidad contenida en la demanda.

En ese aspecto indicó que la acción se dirigía contra el acto contenido en la escritura del 16/11/07 mediante la cual Saredi y Berges vendieron el inmueble a “Carnes Porcinas Lauquen S.A.”, que integraban.

Luego de señalar que lo pretendido consistía en la nulidad del acto jurídico plasmado en la escritura y no de la escritura misma, y aclarar que el reclamo llevaba implícito el pedido de nulidad del boleto y del poder irrevocable firmados el 11/05/07 como antecedentes de la escrituración, explicó que, en su opinión, lo alzado se condensaba en la hipotética falta de consentimiento por el Sr. Alfonso Martínez al suscribir los instrumentos (v. sent., “La pretensión de nulidad”, párrafos 2º a 4º).

No obstante, reconoció que en la demanda los actores invocaron distintas causales de nulidad, entre ellas la existencia de un engaño por los demandados, la voluntad de ocultamiento de la maniobra realizada, la configuración de abuso con aprovechamiento del estado de salud del Sr. Martínez, y la celebración de la compraventa a un precio vil, muy inferior al valor real del inmueble (*ibíd.*, párrafo 5º; v. fs. 7).

En los párrafos subsiguientes desarrolló en extenso los motivos por los que estimaba que el contradocumento era inhábil para tener por instrumentado un acto simulado (v. sent., “La pretensión de nulidad”, párrafos 6º a 11º).

Sin perjuicio de lo consignado al respecto advierto que, en autos, la parte actora no sostuvo que mediara simulación, fundando su pedido de nulidad en las cuestiones ya indicadas. Desde ese ángulo, el examen del Juez con relación a ese tema aparece como inocuo, pues dedica su esfuerzo a desestimar una circunstancia que no fue objeto de alegación.

II.1.c). Ahora bien, apoyándose en esas premisas el Juez se expidió sobre la prescripción de la acción.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Indicó que, según los demandados, los actores tenían conocimiento del vicio desde el año 2007, por lo que a la fecha de la denuncia penal la acción estaba prescripta.

Asimismo refirió que, al contestar la prescripción, los accionantes se limitaron a alegar la extemporaneidad del planteo con apoyo en el artículo 344 del C.P.C.C., y a afirmar que la nulidad era absoluta e imprescriptible.

Sin embargo, en su encuadre el Juez soslayó abordar una cuestión central de la nulidad exigida, a saber: la existencia del contradocumento de fecha 24/05/07.

En conjunto con otras pruebas, lo allí plasmado sustenta la versión de la actora en cuanto a la artimaña desenvuelta para escriturar el inmueble violando el principio de buena fe que debe primar en toda negociación.

En este sentido el Magistrado no le reconoció ninguna trascendencia, sin advertir que configura una muestra acabada del encubrimiento desplegado con el único objetivo de aparentar una reconducción del negocio, ocultando de ese modo la finalidad de escriturar al poco tiempo; hecho que los actores no pudieron conocer, precisamente debido al ardid que los colocó en una situación de ignorancia e indefensión.

Tal cuestión no era ajena al sentenciante, pues en la demanda la actora sostuvo con vehemencia que, a partir de la firma del contradocumento en el que se consignó expresamente como valor la suma de U\$S 125.000, la operación original había quedado saneada, rigiéndose desde entonces y en virtud de la expectativa creada por Saredi, por las condiciones allí estipuladas (v. fs. 26vta./31vta., y fs. 218, pto B2., en la que se alude a “la maniobra estafatoria del Sr. Saredi, que a pocos días de firmar la escritura atacada, firma con esta parte un “contradocumento” donde aclara que la escritura atacada no es una venta sino un alquiler...”).

Haciendo caso omiso de esa circunstancia el *a quo* se limitó a desestimar el planteo de extemporaneidad de los actores y a rechazar lo



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

argüido respecto del carácter absoluto de la nulidad, para concluir que la acción se encontraba prescripta (v. sent., “La prescripción de la acción de nulidad”, párrafo 5º en adelante).

II.1.d). Al margen de lo expuesto aclaro que coincido con el Juez en que, no mediando oposición de excepciones de previo y especial pronunciamiento, la prescripción es susceptible de plantearse como defensa de fondo dentro del plazo de contestación de demanda (*ibíd.*, párr. 5º y 6º).

En tal sentido el artículo 3962 del C.C. dispone que “la prescripción debe oponerse al contestar la demanda o en la primera presentación en el juicio que haga quien intente oponerla”, afirmando la doctrina que “ello supone que, si se opusieren excepciones previas, “deberá simultáneamente oponerse la prescripción (art. 344, ap. 2º); de lo contrario, tendrá como última oportunidad, si no dedujo excepciones, el momento de la contestación de la demanda (conf. art. 3962 del C.C.)” (Fenochietto, C., *Código Procesal...*, La Rocca, Bs. As., 1994, p. 1996; Morello, A., *Códigos...*, T. IV-B, Platense, 1990, p. 197; y Palacio, L., *Derecho Procesal Civil*, T. VI, Abeledo Perrot, Bs. As., 2007, p. 131, nota al pie N° 106). En similar tesitura la Corte bonaerense ha resuelto que “cuando el artículo 3962 del Código Civil dice que la prescripción debe oponerse al contestar la demanda, está asegurando al demandado que, hasta el vencimiento del plazo para responder la acción, se mantiene la oportunidad procesal de invocar esa defensa.” (SCBA, Ac. 54.452, 07/03/95).

En otro orden de cosas entiendo que, como se indica en el fallo con cita de la Suprema Corte provincial, atendiendo a la naturaleza del interés comprometido la nulidad planteada es relativa y, por ende, susceptible de prescripción, rigiendo en el particular el plazo del artículo 4030 del C.C. (v. sent., “La prescripción...”, párr. 10º a 12º).

Sin perjuicio de ello, discrepo con el Magistrado en cuanto a la fecha en que los reclamantes habrían tomado conocimiento de la existencia de la



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

escritura viciada, disintiendo con su apreciación del momento a partir del cual comenzó a correr el plazo.

En este punto el *a quo* refiere que el acto impugnado, cuyo antecedente era el boleto de compraventa y el poder irrevocable, se retrotrae al 16/11/07, afirmando que los actores sabían del vicio.

En apoyo de su postura el Juez interpreta de manera sesgada lo relatado en la demanda, transcribiendo parcialmente la versión de los hechos y suprimiendo todo lo argüido por la actora con relación a la maniobra ejecutada por la contraria para que el transcurso del tiempo obturara cualquier reclamo posterior.

Como se desprende de autos, esa maniobra tuvo lugar mediante la firma por Saredi de un documento en el que, a trece días del boleto y el poder para escriturar, reconoció que la finca poseía un valor muy superior al dispuesto en aquellos instrumentos, dando pie a que la contraparte asumiera que existía una reconfiguración del negocio, con la modificación de sus términos y la subsanación de los vicios que lo afectaban.

Sólo a partir del desplazamiento en la ponderación de ese elemento de prueba pudo el Magistrado sostener que, puesto que la actora conocía que el acto portaba un vicio, no habiendo deducido la nulidad en forma oportuna, correspondía declarar la prescripción.

Semejante conclusión se asienta en la declamada ineficacia del “contradocumento” para constituir un leasing o acreditar una simulación, sin reconocerle entidad alguna para acreditar la maniobra realizada en pos de generar la convicción en el actor de que el problema había quedado zanjado e impedirle advertir la persistencia del vicio. Todo ello con la intención velada de escriturar a los pocos meses valiéndose del poder irrevocable que, según lo acordado en el contradocumento, había perdido virtualidad.

Y, como alega el recurrente, ese extremo recién entró en su conocimiento con el informe de dominio solicitado al finalizar el plazo



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

establecido en aquel documento y exigir la devolución de la propiedad; petición que fue rechazada con evasivas por los accionados, enterándose en ese momento que los demandados habían transmitido el inmueble a fines del año 2007, un mes antes del fallecimiento de Alfonso Martínez.

Tal es el enfoque que corresponde aplicar al caso para decidir el planteo de prescripción que, entiendo, se encuentra íntimamente vinculado con la resolución de la acción de fondo.

Para fundar mi respuesta al litigio, a continuación indicaré las circunstancias que estimo esenciales.

III. Resumiendo los hechos destaco lo siguiente:

1) En el boleto de compraventa del 11/05/07 figura que el Sr. Alfonso Martínez vendió a Saredi y Berges como compradores en comisión una fracción de chacra cuyos datos obran en ese instrumento, anexo a fs. 25/6 de la I.P.P. N° 7518/2013 (v. fs. cit. de causa penal, a la vista, y fs. 47/8 de este expte., cláusula 1ª)

De acuerdo a lo allí dispuesto, la operación se celebró por la suma de \$ 200.000, que habrían sido abonados en ese acto (*ibíd.*).

2) El mismo día Alfonso Martínez extendió a favor de Saredi y Berges un poder irrevocable para escriturar con validez de un año respecto del inmueble objeto de enajenación, dando su consentimiento la Sra. Ursic como cónyuge del vendedor (fs. 27/9 de IPP. cit., y 49/52 de estos autos).

3) El 24/05/07 el Sr. Walter Martínez, hijo de Alfonso Martínez y que contaba con un Poder de administración y disposición otorgado por éste el 11/06/04, firmó con Alejandro Saredi (quien invocó actuar por Carnes Porcinas Lauquen S.A.) un “contradocumento con relación al boleto de compraventa y poder irrevocable de escrituración suscriptos por ante la Escribanía Vera de la ciudad de Miramar, con fecha 11 de mayo del 2007...”. (*ibíd.*, fs. 23/4).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

En dicho instrumento las partes dejaron constancia de que la operación original consistía en un leasing por cinco años, ascendiendo el negocio a U\$S 125.000 y venciendo el plazo el 31/05/12 (cf. IPP., fs. cit., cláusulas 1ª a 3ª, y estos autos, fs. 43/6).

4) A pesar de lo anterior, el 16/11/07 (es decir, a menos de seis meses de aquel acto), el Sr. Alejandro Carlos Saredi junto a Néstor Fabián Berges usó el poder irrevocable previamente otorgado por Alfonso Martínez para escriturar el inmueble, vendiéndolo a “Carnes Porcinas Lauquen” (sociedad anónima conformada por los propios vendedores –v. fs. 71-), interviniendo en esa operación el mismo Notario Vera que en su momento labró el poder utilizado para concretar la maniobra (v. fs. 15/9).

Tales son los hechos fundamentales del proceso que deben ponderarse para dar una solución justa al conflicto.

Ahora bien, a esos extremos se agregan otros que exigen ser valorados, pues indudablemente presentan relación con lo acaecido.

5) En principio advierto que, al firmar el boleto de compraventa y extender el poder irrevocable, el Sr. Alfonso Martínez tenía 82 años de edad, se encontraba en un delicado estado salud que devino en su muerte en el mismo año 2007, y estaba endeudado a raíz de un crédito hipotecario que había contraído con la intención de poner en funcionamiento el frigorífico instalado en la finca (v. fs. 21, 25, 71vta., 84/87, 204vta.; constancias de I.P.P. N° 7518/2013 –fs. 71vta. y 99/101-; argto. arts. 384, 385, 394, 424y ccdtes. del C.P.C.C.).

Así emerge de los elementos recabados en la causa, constando en la historia clínica del Instituto Privado Mitre que Martínez, quien ingresó el 30/11/07 y falleció el 4 de diciembre de ese mismo año, padecía de la enfermedad de Alzheimer y había sufrido varios accidentes cerebro vasculares, encontrándose postrado desde al menos dos meses antes de su internación, luego del último A.C.V. (cf. fs. 84). Aún más, en octubre de 2007



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

tuvo que ser internado por un episodio de deshidratación, surgiendo del historial que ya en aquel momento el Alzheimer que lo aquejaba tenía un estado avanzado, y que el paciente exhibía una “conducta demenciada” con marcado deterioro cognitivo (v. fs. 85 y vta.).

Por otra parte, de la documental anexa ofrecida como prueba y lo reconocido por las partes se desprende que Martínez tenía una deuda hipotecaria que recaía sobre el inmueble. En tal sentido el Dr. Napp, quien redactó el “contradocumento”, declaró en sede penal que recordaba a Saredi y a Martínez porque habían concurrido a su Estudio Jurídico luego de la firma del boleto de compraventa y el poder irrevocable, y que el problema era que “a cambio de los documentos mencionados, los compradores no habían entregado ningún dinero a cambio y no se había efectuado ningún documento para resguardar los derechos del comprador”, manifestando además que “la operación era mucho más compleja (...), porque involucraba otras operaciones como levantar una hipoteca del vendedor...” (fs. 77vta., y 71vta. de la I.P.P.). La influencia de la hipoteca en la venta también emana de lo admitido por Saredi, al indicar que la intención del vendedor era “sacarse de encima deudas, fundamentalmente la hipoteca que gravaba el bien...”, siendo dable agregar que Berges no contestó la demanda, con la declaración de rebeldía y la presunción de verdad que acarrea de los hechos invocados por el actor (v. fs. 204vta., párrafo 3º, 296 y 301/3).

Entiendo que las circunstancias mencionadas no pueden ser obviadas, infiriéndose del cuadro descripto que Alfonso Martínez se encontraba sumamente diezmado en su salud física y mental al ser una persona mayor con una enfermedad cognitiva de carácter degenerativo sobre quien pendía una deuda que era motivo de preocupación.

En ese orden estimo que se hallaba en un estado de notoria vulnerabilidad, añadiendo que al firmar los documentos careció de toda



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

asistencia o asesoramiento, salvo el que podía ofrecerle el Escribano Vera, cuya intervención merece a mi juicio serios reparos.

6) Con relación a este tema observo que del expediente surge que, según el actor Walter Martínez, al enterarse de lo sucedido se comunicó con el Escribano Vera para recriminarle su actuación, siendo derivado por éste con el Dr. Napp.

Al respecto destaco que, si bien en su contestación de demanda el Notario negó ese extremo, lo cierto es que la declaración rendida por el Dr. Napp en la causa penal como testigo sustenta la versión actora y desmiente lo alzado por el coaccionado (cfr. fs. 234 in fine y fs. 71/2 de la I.P.P.).

En efecto, en el marco de esa investigación, preguntado el Dr. Napp “para que diga de qué manera llegó a su Estudio Walter Oscar Martínez”, explicó: “El Escribano Vera de Miramar durante muchos años consultó a mi padre jubilado, por distintos asuntos. En una oportunidad, hace siete años más o menos, Vera me llamó para consultarme sobre una operación que había realizado y me pidió si podía atender a dos personas a raíz de un inconveniente con esa operación. Vinieron al estudio los Sres. Saredi y Martínez (...), y el problema era que habían firmado un boleto de compraventa y un poder irrevocable de escrituración por un año, del padre de Martínez a favor de Saredi y otra persona más...” (fs. 71vta. de la IPP.).

A continuación, el letrado manifestó lo ya apuntado sobre la realidad de la operación, la falta de entrega del dinero por los compradores y la hipoteca que pesaba sobre el bien. Y a renglón seguido indicó que “el problema fue que esto se instrumentó mal desde el inicio ya que el Escribano debió haber hecho un contradocumento en ese momento...”; instrumento que, según el abogado, fue confeccionado por él mismo, y que obra agregado a la causa penal (v. fs. 31/2 de la IPP.). Como último dato trascendente, interrogado “si sabe que el Escribano Vera tuviera conocimiento de ese contradocumento firmado por Martínez y Saredi el



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

24/05/07”, el Dr. Napp sostuvo que debía tenerlo, “porque Vera, cuando me los mandó, yo le pregunté por qué no había hecho un contradocumento, a lo que él me respondió que lo haga directamente yo, porque él no lo había hecho en su oportunidad.” (fs. 72 de I.P.P.).

Lo expuesto es coherente con lo alzado por la parte actora respecto del modo en que se dieron los hechos y la relación del Escribano con el Dr. Napp, quien según su declaración participó en el asunto por intermediación del Notario, debiendo este último conocer la existencia del contradocumento para sanear la operación original. Todo conforme el testimonio del letrado en sede penal, al que el propio accionado Saredi aludió en su contestación de demanda (*ibíd.*, y fs. 203, párrafo 2º de estas actuaciones).

Considerando esas circunstancias, la intervención que le cupo en el asunto al Escribano Vera es sumamente cuestionable, no sólo en función del estado de vulnerabilidad del Sr. Alfonso Martínez a la fecha del boleto y el poder irrevocable (situación que no le podía ser ajena, teniendo en cuenta su conocimiento del firmante, y el lugar en el que el Notario se desempeñaba), sino también teniendo en mira su comportamiento ulterior, al labrar la escritura traslativa de dominio a instancias de Saredi y Berges con la finalidad de transmitir el inmueble a “Carnes Porcinas Lauquen”, cuando debía saber del conflicto que involucraba a las partes y, según el Dr. Napp, no podía ignorar que existía un contradocumento.

Y, sin embargo, accedió a escriturar el inmueble, concretando su transmisión mediante el uso por parte de Saredi y Berges del poder irrevocable otorgado por Alfonso Martínez, con la inscripción del bien a favor de “Carnes Porcinas Lauquen S.A.”, constituida por los mismos vendedores.

Al margen de mi opinión personal, desde el punto de vista jurídico la actuación del Notario se muestra reñida con elementales pautas de diligencia y prudencia a las que debía ceñirse en su labor profesional.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

IV. Sentado lo anterior, arribo al núcleo de mi decisión para revocar lo sentenciado respecto de la prescripción.

Según el Magistrado, los reclamantes tenían conocimiento del acto viciado desde su celebración, que se remonta al 16/11/07. Consecuentemente, no habiendo interpuesto la nulidad en el plazo del artículo 4030, hizo lugar a la defensa opuesta (v. esta resolución, Consid. II.1.c), con remisión a sentencia apelada).

Como he señalado, el Juez desmerece las circunstancias que he subrayado, sin otorgar ninguna entidad al contradocumento.

Que ese documento carezca de validez para instrumentar un “leasing” o para acreditar una simulación, no significa que no tenga valor como prueba de la artimaña llevada a cabo para mantener a la otra parte en las sombras sobre la maniobra que se pretendía concretar al poco tiempo.

Al respecto observo algunos puntos omitidos por el *a quo*:

1) la nulidad se dirige contra el acto contenido en la escritura del 16/11/07, confeccionada por el Escribano Vera y firmada por Saredi y Berges;

2) del cotejo de fechas surge que esa escritura es posterior a la suscripción del boleto de compraventa y poder irrevocable extendidos por Alfonso Martínez el 11/05/07; y

3) el actor no estuvo en condiciones de conocer la existencia del acto escriturario viciado debido al ardid implementado por Saredi el 24/05/07, al firmar el contradocumento y engendrar en el cofirmante la legítima expectativa de que, por esa vía, los defectos de la operación primigenia quedaban definitivamente purgados.

En esta instancia me aparto de lo interpretado por el Juez en cuanto a que los actores sabían del vicio desde un principio y no dedujeron su petición en tiempo oportuno.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Si el acto contenido en la escritura no pudo ser conocido por los accionantes, ello obedeció exclusivamente a la actitud de la parte demandada, que se encargó de ocultar la subsistencia del vicio para alcanzar la escrituración.

Recuerdo que fue Saredi quien el 11/05/07 dijo comprar la finca en comisión con Berges, declarado en rebeldía en autos (v. fs. 47/8 y 296).

Y fue también Saredi quien el 24/05/07, a escasos días de aquel acto, aceptó sin reservas firmar un nuevo documento para reencauzar la operación, dejando constancia de que, en realidad, el negocio concertado no era una compraventa sino un “leasing” por cinco años, que el precio no había sido abonado, y que el valor del inmueble superaba con creces el indicado en el boleto y el poder irrevocable (v. fs. 31/2 de la IPP.).

Únicamente para, el 16/11/07, con el boleto y el poder extendido por Alfonso Martínez y a pesar de su pleno conocimiento de que no podía utilizarlos, escriturar la propiedad valiéndose de tales instrumentos.

No encuentro otra explicación a esa conducta más que la voluntad de aparentar ante el coactor una mendaz reformulación del negocio con la finalidad de proceder al poco tiempo a escriturar el bien y ampararse luego en el transcurso del tiempo para clausurar toda posibilidad de reclamo.

Poco interesa que, al suscribir el contradocumento, Saredi careciera de la representación que alegara por la Sociedad Anónima de la que era parte. Antes bien, ello no hace más que reafirmar mi postura, pues indudablemente conocía esa circunstancia. Y, como es sabido, la actuación de la sociedad invocada por uno de sus socios para, entre otras cosas, frustrar derechos de terceros, se imputa directamente al socio o controlante que la hizo posible, quien debe responder solidaria e ilimitadamente por los perjuicios ocasionados, configurándose un caso de abuso de personalidad cuando esa actuación consiste en utilizar la forma societaria para encubrir la



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

propia conducta (v. art. 54 de ley 19.550. Cf. Muguillo, R., "Conflictos societarios", Astrea, Bs. As, 2009, p. 40).

Desde esa perspectiva estimo que la actitud del demandado Saredi al firmar aquel documento estuvo guiada por la voluntad de colocar al actor bajo un velo de ignorancia, aparentando una reconducción del negocio originario para encubrir la maniobra que se pretendía consumir.

Caso contrario, de entender Saredi que el boleto celebrado por el monto de \$ 200.000 y el poder irrevocable otorgado por Alfonso Martínez respaldaban la operación concertada y lo habilitaban sin más a escriturar, ¿por qué motivo dos semanas más tarde decidió firmar con el hijo del vendedor un nuevo documento en el que convenía reformular aquella operación, consignando en ese instrumento que el valor del negocio ascendía a U\$S 125.000?

Y si, a pesar de contar con el boleto y el poder irrevocable, aceptó suscribir ese documento que, según la declaración del Dr. Napp, tenía por objetivo plasmar "la realidad de la operación" y salvaguardar los derechos del vendedor, ¿por qué razón, en noviembre del mismo año, a veinte días del deceso del vendedor, se apresuró a escriturar la propiedad, contraviniendo lo pactado seis meses antes sobre las condiciones de la operación que involucraba al inmueble, su precio real y forma cancelación, utilizando a ese fin instrumentos que, según el contradocumento, no traducían la verdadera naturaleza del negocio celebrado? (v. fs. 23/4, y 203; fs. 71/2 y 80/4 de la I.P.P. 7518/13).

El Sr. Saredi no ha ofrecido ninguna justificación de esa actitud.

Ponderando lo expuesto no puedo más que interpretar que su comportamiento se dirigió dar la impresión de que, con la firma del contradocumento, la cuestión había quedado solucionada, rigiéndose el negocio a partir de entonces por sus cláusulas. Ello al efecto de, ulteriormente, escriturar el bien con la intervención del mismo Escribano que



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

había actuado en el inicio, transgrediendo la buena fe, que implica la convicción sobre la verdad o exactitud de un asunto, hecho u opinión, y exige de una conducta recta u honesta en relación con las partes interesadas en el acto (argto. art. 1198 del C.C.).

Aplicando esa lógica concluyo que la parte actora no pudo conocer la existencia del acto impugnado en virtud de los vicios alegados en la demanda, sino hasta el informe de dominio requerido a mediados de octubre de 2012, luego de vencido el plazo fijado en el contradocumento del 24/05/07 (párrafos precedentes y fs. 9vta de la IPP.).

Tal imposibilidad obedeció a la actuación de Saredi al suscribir ese documento y luego escriturar el inmueble con los instrumentos originales, contradiciendo sus propios actos y negando lo allí reconocido al actor, quien aguardó pacientemente que expirara el plazo bajo la falsa creencia del resguardo de sus derechos.

Si el requirente no dedujo su pretensión con anterioridad, fue por esa circunstancia propiciada por demandado, que le impidió conocer con certeza la existencia de la escritura viciada .

En ese marco nada puede recriminarse al actor, en tanto fue la contraria quien lo colocó en esa situación de ignorancia, sin que sea dable imputarle una falta de previsión con relación a un hecho que respondió a la conducta del accionado.

Una respuesta distinta implicaría avalar lo realizado por éste y convalidar su maniobra, manteniendo en pie la transmisión de un bien que, según lo reconocido por el propio demandado cinco meses antes al firmar sin escrúpulos el contradocumento, tenía un valor ostensiblemente superior al originalmente convenido y estaba pendiente de cancelación.

V. Establecido que el actor recién estuvo en condiciones de tomar conocimiento de la escritura atacada en el mes de octubre de 2012, no dejo de observar que, según lo fijado en el artículo 4030 del C.C., el plazo de



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

prescripción de la acción de nulidad vencía en octubre de 2014, habiéndose deducido la pretensión en agosto de 2015 (v. art. cit. y fs. 93).

Sin embargo, entiendo que, a esa fecha, el plazo estaba suspendido.

Ello a raíz de la presentación por el actor en la IPP como particular damnificado el 21/03/13. De acuerdo a lo interpretado por la jurisprudencia sobre lo dispuesto en el artículo 3982 bis del C.C., ese hecho constituye una causal de suspensión de la prescripción (v. IPP., fs. 3/4, 9vta. y 15; cf. memorial, pto. A.2.), anteúltimo párrafo).

Con relación al tema se ha señalado que la presentación como particular damnificado “debe equipararse en cuanto a sus efectos a la querrela criminal mencionada en el artículo 3982 bis, ya que la víctima pone de manifiesto su voluntad de cooperar en la comprobación del delito y su autoría, defendiendo activamente sus derechos y, por ende, tal actividad se erige en causal de suspensión del plazo de prescripción de la acción civil...”, incluso si en sede penal no se solicitó indemnización (SCBA, Ac. 86805, 03/05/06; Ac. 86016, 16/02/05; Ac. 83056, 01/03/04; etc. En igual sentido, esta Alzada, sala 3ª, expte. N° 133.099, 07/02/06, Consid. IV, párrafo 6º; y Cám. Ap. Cont. Adm. de Mar del Plata, causa C-5763-NE1, 10/12/15, pto. 3.2., con remisión a fallos citados de la SCBA).

En virtud de lo expuesto, habiéndose presentado el coactor Martínez como particular damnificado antes del vencimiento del plazo de prescripción de la acción civil, el término previsto en el artículo 4030 no resulta aplicable, pues en virtud de la suspensión operada como consecuencia de aquella circunstancia el plazo no se había cumplido (v. esta sent., Consid. anterior y este apartado, párrafo 1º; IPP., fs. 3/4, 9vta. y 15 cit.; estos autos, fs. 93).

Desde esa óptica entiendo que la acción fue instada en tiempo oportuno, pues: a) el plazo al efecto comenzó a correr a mediados de octubre de 2012 (v. Consid. previos y fs. 9vta. y 16/20 de la IPP. 7518/13; b) el Sr. Walter Martínez se presentó en la causa penal como particular



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

damnificado el 21/03/13, quedando suspendido a partir del entonces el curso de la prescripción en los términos del artículo 3982 bis del C.C. (*ibíd.*, fs. 3, 4 y 15 de la IPP. cit.); y c) la pretensión fue articulada por el interesado el 12/08/15, cuando aún estaba vigente la causal de suspensión.

Con relación a este último punto, recuerdo que la suspensión del plazo finaliza con la terminación del proceso penal; extremo que en el caso tuvo lugar en diciembre de 2015, al adquirir firmeza la resolución que declaró extinguida la acción penal por prescripción (v. IPP, fs. 206/11). A todo evento, aclaro que lo allí resuelto carece de toda incidencia para decidir en los presentes autos (cf. SCBA, C. 110916, 07/05/14).

En consecuencia, es evidente que, al instarse la demanda, el plazo aún estaba suspendido, de modo que no habiendo transcurrido a esa fecha el tiempo fijado en el artículo 4030 del C.C., la nulidad fue incoada tempestivamente (arts. cit.; argto. SCBA, Ac. 86805, 03/05/06, cit.).

Por lo expuesto corresponde revocar lo sentenciado en cuanto a la defensa de prescripción, inclinándome por su rechazo, con costas a la vencida (arts. cit. y 68 del C.P.C.C.).

VI. Dilucidado lo anterior, ingreso en el tratamiento de la cuestión de fondo relativa a la nulidad articulada contra el acto jurídico contenido en la escritura del 16/11/07.

En primer lugar reitero que, en la sentencia, el Juez estimó que la actora había invocado múltiples factores de invalidez, sustentando su pretensión en diversas causales y sin poder el Magistrado discernir un único motivo que fundara la nulidad. En ese orden interpretó que, en definitiva, los actores sostuvieron que mediaron distintos vicios que afectaron la voluntariedad del acto, “entre los que citaron la existencia de un ardid y engaño, maquinaciones dolosas de ocultamiento, el precio vil, la configuración de un abuso de poder, el mal estado de salud del Sr. Martínez, etcétera.” (v. sent., “La pretensión de nulidad”, párr. 4º y 5º).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

En efecto, en la demanda se alegó un conjunto de vicios que invalidaban el acto; entre ellos los mencionados por el *a quo*, enfatizando el quejoso la existencia de precio vil del inmueble escriturado en la suma de \$ 200.000, “precio que es irrisorio por la venta de un frigorífico, con toda la instalación, con una casa amplia y montado sobre cuatro hectáreas, sobre asfalto, a pocas cuadras del centro de Miramar...”. (v. fs. 88vta., párr. 3º y 4º; 89, párr. 1º, y vta., pto. III; 91, pto. V).A); memorial, pto. II).A.1.), 2º párr.).

Ahora bien, al acogerse la prescripción tales cuestiones no fueron analizadas en la sentencia, pues la recepción de la defensa eximió al Magistrado de abordar los fundamentos de un reclamo que, en su opinión, había sido interpuesto en forma extemporánea.

Revocada esa decisión, se impone estudiar los argumentos enarbolados por los actores en sustento de su pretensión.

En ese orden anticipo que la acción entablada es procedente, debiendo admitirse la demanda en lo que atañe a la nulidad.

VI.1. Sin ánimo de caer en redundancia insisto en que al firmar el boleto el Sr. Alfonso Martínez tenía 82 años y su salud se encontraba seriamente deteriorada por accidentes cerebro vasculares y la enfermedad de Alzheimer con grave alteración cognitiva (esta sent., Consid. III, pto. 4)).

En este aspecto repito que fue internado en noviembre de 2007 y falleció a los pocos días, y que para entonces ya hacía al menos dos meses que estaba postrado y había sufrido varios A.C.V. Asimismo, en octubre del mismo año tuvieron que asistirlo por deshidratación; oportunidad en la que se constató que su enfermedad estaba muy avanzada y que el paciente mostraba conducta demente (fs. 84/5 y vta.).

Ocioso es recordar que el boleto y el poder irrevocable para escriturar fueron extendidos por Martínez el 11/05/07, aproximadamente cinco meses antes del episodio de octubre, dejándose sentado en el historial médico que, para entonces, su Alzheimer se encontraba en una fase severa.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

De acuerdo a la Escala Global de Deterioro (GDS) desarrollada por el Dr. Barry Reisberg, los síntomas del Alzheimer son susceptibles de dividirse en 7 fases que se despliegan de manera progresiva afectando el intelecto, la memoria, la comunicación, las capacidades emocionales, etc. Las primeras tres etapas comprenden el periodo previo a los signos de demencia. A partir de la cuarta se presentan los primeros síntomas. En la quinta etapa la demencia es moderada, la persona exhibe dificultades para realizar tareas simples y requiere de asistencia. Con la sexta etapa se evidencia un notorio declive cognitivo. Y a partir de la séptima y última etapa el deterioro es grave, se pierde la movilidad y el habla, y aparecen complicaciones que a menudo provocan el fallecimiento de la persona por accidente cerebrovascular, infecciones o neumonías (cf. <https://konexionalzheimer.com/las-7-fases-del-alzheimer/> <https://blog.fparagall.org/las-fases-de-la-enfermedad-de-alzheimer> <https://www.cuidarbien.es/te-enseñamos/las-7-fases-del-alzheimer>).

En cuanto a su duración, se estima que las fases no se desarrollan a la misma velocidad. En las primeras etapas la enfermedad avanza lentamente sin que los síntomas tengan gran repercusión, por lo que pueden prolongarse por largo tiempo. Sin embargo, a medida que el Alzheimer progresa y los síntomas se manifiestan, las fases se suceden con mayor rapidez. El estadio 5º, considerado como demencia, puede durar poco más de un año. El 6º es pasible de ampliarse hasta los dos años y medio. En la última etapa, que no supera los cinco años, cualquier evento puede ocasionar la muerte (*ibid.* y <https://www.depencare.com> , “Fases del Alzheimer: síntomas y duración”).

Al margen de la variabilidad que puede exhibir el desarrollo del Alzheimer, a la luz de lo expuesto y teniendo en mira la documental reseñada estimo probable que, en el curso del año en que se produjo su fallecimiento, el Sr. Alfonso Martínez estuviera transitando un avanzado



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

estadio de la enfermedad; hecho que cabe inferir del cotejo de la historia clínica y el tiempo aproximado de duración de cada fase antes indicado.

Asimismo, remarco nuevamente que: a) el Sr. Martínez suscribió el boleto y el poder irrevocable el 11/05/07 (v. fs. 47/51); b) en octubre del mismo año, al ser internado, se consignó que el paciente se negaba a ingerir alimentos y presentaba un mal estado general, con poliescaras por postración en cama y grave deterioro cognitivo (v. IPP., fs. 100 y vta./101); y c) por último, a fines de noviembre de 2007, se dejó asentado que había sufrido un A.C.V. y estaba postrado desde hacía dos meses luego de un segundo accidente cerebrovascular, que tenía escaras múltiples y un deterioro mental severo por el Alzheimer; todos síntomas vinculados con su patología (*ibíd.*, fs. 99 y vta.; 84/7 de estos autos; argto. arts. 384, 385, y stes. del C.P.C.C.).

Las circunstancias mencionadas robustecen la idea de que, en el año en que tuvo lugar el deceso, Alfonso Martínez ya transitaba uno de los estadios de la enfermedad caracterizados como avanzados, con la presumible afectación de las facultades que ello implica. Ese extremo da pábulo a la versión de los hechos contenida en la demanda en cuanto al modo en que habría tenido lugar la firma de los instrumentos originales, aduciendo el actor que el Escribano tuvo que trasladarse al domicilio del Sr. Martínez al requerir éste de asistencia (v. fs. 88vta., párrafo 3º).

A lo expuesto se añade que, al firmar los documentos, el vendedor se encontraba apremiado por una deuda hipotecaria; hecho que emerge tanto de lo declarado por el Dr. Napp, como de lo manifestado por Saredi respecto de la necesidad de aquel de “sacarse de encima deudas”, en concreto, la hipoteca (v. esta sent., Consid. III, pto. 4), párrafo 3º).

En ese contexto, al estado de vulnerabilidad ocasionado por la enfermedad padecida y el consiguiente desgaste de su salud física y mental, se suma un motivo de preocupación nacido de su condición de deudor que



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

agravaba la situación de debilidad y que, según el letrado y el propio demandado, constituyó un factor esencial en la negociación (*ibíd.*, con cita de fs. 71.vta. y 77vta. de la IPP.; fs. 204vta. párrafo 3º, y fs. 296).

Párrafo aparte merece la maniobra ejecutada por el accionado, al firmar el 24/05/07 el contradocumento reconocido en su contestación, para luego usar los instrumentos primigenios y escriturar la finca.

Como precisé anteriormente, el encadenamiento de los sucesos da cuenta de que, con su actuación, Saredi generó en el cofirmante la idea de que sus derechos habían quedado salvaguardados. Y al poco tiempo, contraviniendo esa expectativa, transmitió la propiedad a nombre de una Sociedad Anónima de la que era parte, representada en ese acto por Berges (v. esta sent. Consid. III y IV).

Al margen de la calificación legal que pueda merecer aquel instrumento, en el mismo el demandado admitió que el negocio relativo al inmueble adquirido trece días antes por \$ 200.000, tenía un valor de U\$S 125.000 (v. IPP., fs. 31, *in fine* y vta).

Insisto en lo ya apuntado: si Saredi estaba convencido de la validez de la compraventa efectuada y de que, con el boleto y el poder irrevocable, podía culminar la operación, ¿por qué aceptó firmar aquel contradocumento en el que dejó constancia de un valor de negociación que excedía con creces el fijado en un principio?

Y si lo hizo, y la finalidad de ese documento no era otra que establecer que el precio de la operación vinculada con el inmueble era el allí plasmado, y no el originalmente establecido, ¿por qué procedió en noviembre de 2007 a concretar la escritura utilizando aquellos instrumentos? Como señalé, en mi opinión ese comportamiento sólo se explica por la voluntad de propiciar en el actor la convicción de que el negocio había sido reformulado superando el vicio que lo afectaba y, de ese modo, ocultar la escrituración que se proponía realizar antes de fin de año.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Si bien lo expuesto alcanza para dejar al descubierto la naturaleza de la maniobra, como elemento adicional observo que, en aquel momento, Saredi invocó actuar por “Carnes Porcinas Lauquen”, cuando sabía que carecía de representación; circunstancia que agrava la entidad de su accionar. Es que, a más de que ese hecho lo compromete personalmente, su conducta debe interpretarse en consonancia con la intención de aparentar una reconfiguración del negocio en pos de lograr la escrituración (v. esta sent., Consid. IV).

Por ende, sin perjuicio de lo relativo a la idoneidad o no de ese documento para instrumentar un “leasing”, constituye una prueba irrefutable de la acción desenvuelta para transmitir el inmueble a expensas del actor, y que el curso del tiempo obturara un eventual reclamo.

VI.2. Existe un elemento sustancial que justifica de por sí receptar la nulidad, a saber: el precio irrisorio del bien.

Al instar el reclamo, se alegó como una de las causales de invalidez el precio vil; insistiendo en ello en el memorial (v. Consid. previos).

En esa tesitura destaco que el precio que figura en el boleto y el poder irrevocable dista enormemente del declarado en el contradocumento con relación al negocio que involucra al mismo inmueble.

En efecto, mientras que en los instrumentos del 11/05/07 consta como precio la suma de \$ 200.000, en el documento del 24/05/07 el codemandado reconoció que el valor total de la operación relativa al inmueble ascendía a U\$S 125.000.

Ocioso es insistir en la finalidad del contradocumento según lo admitido por Saredi y lo declarado por Napp en la causa penal anexa, por lo que remito a lo ya explicado. En este punto me limito a reseñar que, según el letrado, con la firma del boleto y del poder irrevocable “los compradores no habían entregado ningún dinero a cambio” (*ibíd.*, fs. 71vta.). Asimismo, el abogado explicó que “el problema fue que esto se instrumentó mal desde el



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

inicio...”, y que por ese motivo sugirió a las partes “un contradocumento en el cual plasmara la realidad de la operación, que es exactamente lo que se hizo”, reconociendo el documento en ese acto (*ibíd.*).

De lo expuesto se desprende la notoria desproporción entre el valor fijado en los instrumentos originales y el estipulado a menos de dos semanas con relación a la finca. Aún más, de acuerdo al Dr. Napp, la cantidad que figuraba en el boleto y el poder ni siquiera habría sido entregado al Sr. Alfonso Martínez (v. IPP., fs. 71vta y 72).

En rigor, en el contradocumento las partes reconocieron un valor que superaba de manera burda los \$ 200.000 establecidos trece días antes.

Tal circunstancia da cuenta del precio irrisorio fijado en la escritura traslativa de dominio del 16/11/07, pues incluso si el documento del 24/05/07 no vale como “leasing”, al firmarlo Saredi admitió que el valor del negocio era muy superior al dispuesto en el boleto de compraventa y consignado en la escritura (v. IPP., fs. 25/32, y Consid. previos).

Por tanto, a las deficiencias en la celebración del negocio susceptibles de enmarcarse como vicios del consentimiento, se suma el presunto vicio en uno de los elementos objetivos de la operación.

En este sentido destaco que el precio es uno de los elementos estructurales del contrato que debe reunir las siguientes características: a) ser en dinero; b) cierto, por determinado o determinable; y c) serio, no vil o meramente figurativo (argto. *Código Civil Comentado y Anotado*, Santos Cifuentes, T. III, Bs. As., L.L., 2011, p. 308).

En lo que interesa se ha puesto de relieve que, “la seriedad del precio es un requisito general de los negocios jurídicos y de las obligaciones. Si el objeto de la obligación es irrisorio, si es simulado, si es vil, se aplican las normas que se prevén para estos casos”. Y “si el precio es irrisorio (...), puede llegarse a la conclusión de que estamos en presencia de la falta de precio, y *anular el contrato por ausencia de un elemento esencial*”



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

(Lorenzetti, R., *Tratado de los Contratos*, T. I, Rubinzal Culzoni, 2007, p. 256, con cita de Moisset de Espanes; y argto. López de Zaballía, *Teoría de los Contratos*, Parte Especial (1), Zavalía, 1985, p. 73/4).

Aclaro que, por la vía de la lesión subjetiva, se arribaría a idéntico resultado; máxime considerando que, según el artículo 954 del C.C., toda desproporción grosera de las prestaciones hace presumir la explotación. En este sentido la prueba del elemento objetivo da pie a la presunción del vicio subjetivo, recayendo sobre el interesado la carga de acreditar que no medió aprovechamiento de la ligereza, la inexperiencia o necesidad de la otra parte (Spota, A., *Contratos. Instituciones de Derecho Civil*, T. IV, LL., Bs. As., 2009, p. 304).

Asumiendo esa perspectiva estimo que, a las cuestiones vinculadas con la situación de vulnerabilidad del Sr. Martínez por su estado de salud que conllevaba un progresivo deterioro, y con la necesidad económica que lo aquejaba como consecuencia de la hipoteca que gravaba al inmueble, se añade la evidente discordancia entre el precio originalmente pactado y el valor del negocio fijado a escasos días, con la ventaja patrimonial desmedida que ello supone (cf. Cám. Nac. Ap. Civ., sala G, 31/07/09, “B. A. A. R c/ C. D. M. D. L. P. D. B. A. s/nulidad de acto jurídico”; con cita de Borda, A., *La lesión*, E.D., 20/10/98, n° 9610, p. 3/5).

Tal desproporción emerge palmaria cotejando el precio concertado en un principio, y el valor estipulado en el contradocumento que quedó reconocido en autos; instrumento que ostenta plena validez probatoria para sustentar la nulidad.

En función de lo indicado, sin pasar por alto factores tales como la edad del Sr. Martínez al tiempo del boleto y el poder irrevocable, su precario estado de salud por el Alzheimer, su condición financiera, la ausencia de asesoramiento profesional o contención familiar al momento de firmarlos, etc., resalto la existencia de un factor objetivo de invalidez atinente al precio,



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

que surge de la diferencia notable entre el obrante en aquellos instrumentos y el reconocido dos semanas después en el contradocumento.

Frente a esa circunstancia se impone la presunción de los elementos subjetivos de la lesión, siendo razonable sostener que medió aprovechamiento, definido como la conducta calificada por parte de quien obtiene una injustificada ventaja económica de un sujeto a partir de su estado vulnerable, que en el caso se infiere de las cuestiones ya precisadas (cf. Cám. Nac. Ap. Civ., sala G, 04/12/18, “C. J. c/ D. G. y otro s/ nulidad de escritura/instrumento”; con cita de Santos Cifuentes, *Negocio Jurídico*, Astrea, 1986, p. 486).

Por los motivos que anteceden me expido haciendo lugar a la acción de nulidad interpuesta por la actora respecto del acto jurídico instrumentado en la escritura pública de fecha 16/11/07, y el boleto de compraventa y el poder irrevocable extendidos el 11/05/07 que constituyen sus antecedentes; actos que corresponde anular en virtud de lo explicado con relación al vicio que afecta al precio y el aprovechamiento de una situación de debilidad pasible de inferirse del estado antes descripto con la capacidad de proyectarse en la formación del consentimiento.

En función de lo decidido las partes deberán restituirse todo aquello que se hubiesen entregado como consecuencia de la anulación operada (argto. 1037, 1042, 1050, 1052 del C.C., y Llambías, J., *Efectos de la nulidad y de la anulación de los actos jurídicos*, Abeledo Perrot, 2009, p. 93 y stes.).

VII. Admitida la pretensión de nulidad, resta pronunciarme sobre la acción de daños y perjuicios por incumplimiento contractual instada por los actores con apoyo en el contradocumento.

En este punto entiendo que el agravio no puede prosperar.

Memoro que el Juez interpretó que los firmantes carecían de legitimación para constituir un leasing con relación al inmueble objeto de



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

contratación, siendo inviable exigir indemnización por incumplimiento (v. sent. apelada, “Los daños y perjuicios por incumplimiento contractual”).

En su recurso la actora objeta esa decisión y alega que actuó con suficiente poder en virtud del mandato especial conferido por Alfonso Martínez el 11/06/04, vigente a la fecha del contradocumento. Subraya que en el poder se le otorgó la facultad de dar o tomar en locación o comodato bienes muebles e inmuebles de su progenitor, y afirma que eso fue lo que hizo al dar la propiedad en leasing, aclarando que no había sido vendido.

Asimismo, sostiene que también Saredi tenía legitimación, pues actuaba por sí y en nombre de “Carnes Porcinas Lauquen S.A.”. Finalmente, indica que, a la fecha de su interposición, el reclamo no estaba prescripto, siendo aplicable el plazo del artículo 3957 del C.C. (esta sent., Consid. I.3.).

A pesar del esfuerzo del quejoso, su crítica no es de recibo.

Sin perjuicio de la legitimidad susceptible de predicarse respecto de Saredi en función de lo previsto en el artículo 54 de la ley 19.550 (cuestión que lo tornaría responsable de los daños a título personal –v. esta sent., Consid. IV, párr.15º-), coincido con el Magistrado en que, al suscribir aquel instrumento, el Sr. Walter Martínez carecía de facultades para constituir un leasing sobre la propiedad en nombre de su padre.

De acuerdo a la doctrina mayoritaria, el leasing es un contrato *sui generis* y autónomo que encierra un acto complejo de tracto sucesivo. Al respecto se ha postulado que constituye un contrato innominado distinto de la compraventa a crédito y de la locación-venta, pues la compraventa impide la restitución del bien adquirido, mientras que la locación imposibilita el acceso a la propiedad de ese bien. “Pero el leasing hace posible ambos y reúne en sí mismo un acto jurídico de administración y otro de disposición, que son auténticos. Este carácter dual es el factor preponderante que distingue esta técnica de financiación de las figuras clásicas mencionadas.”



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

(Zárate, H. y Zárate, R., “Leasing y el nuevo Código Civil y Comercial”, <https://revistas.unne.edu.ar/index.php/rfd/article/view/5320>).

En el mismo tono se ha dicho que “la correcta naturaleza jurídica del contrato de leasing es la de ser un derecho personal de administración y disposición, ya que podemos identificar los efectos que tiene este contrato para las partes sin necesidad de utilizar analogías con contratos similares, pero que al sumarlos en virtud de la causa fin que tuvieron las partes no dejan de ser útiles para comprender el instituto.” (Mariño Galasso, A., “Leasing inmobiliario”, Revista del Consejo Federal del Notariado Argentino, <http://www.cfna.org.ar/documentacion/noveles/2012 - Augusto Pablo Mari no Galasso.pdf>).

Surge de lo anterior que el leasing implica tanto un acto de administración como de disposición con relación al bien objeto de contratación, de modo que, a los fines de su constitución, es preciso contar con las facultades para ejercer ambos.

Luego de leer el poder especial otorgado por el Sr. Alfonso Ricardo Martínez a favor de su hijo Walter Oscar Martínez en fecha 11/06/04 entiendo que, sin perjuicio de lo aludido en el encabezado, del contenido del instrumento surge que las facultades allí conferidas se limitan a la gestión, administración, intervención en juicio, entrega en locación-comodato y percepción de créditos y demás cuestiones citadas, sin comprender la posibilidad del mandatario de realizar actos de disposición con relación a los bienes de su mandante (v. estos autos, fs. 43/6).

La ausencia de facultades del actor a los fines pretendidos también emerge indirectamente de lo argüido en el memorial, al intentar fundar su impugnación invocando la posibilidad de dar el bien en locación o comodato; actos calificados como de administración. Por ende, esa cláusula no era idónea para contratar un leasing, cuya naturaleza doble exige de quien lo constituye ostentar facultades de disposición.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

En consecuencia, al no contar el Sr. Walter Martínez con facultades para someter el inmueble a un leasing, su acción de daños y perjuicios no puede ser admitida.

Tal decisión no desmerece el valor probatorio del contradocumento para tener por demostrada la maniobra tendiente a lograr la escrituración, haciéndole creer al actor que el objeto de la operación había quedado reconducido y que esa alternativa se hallaba excluida (v. apartados previos).

Es que, más allá de que al 24/05/07 el Sr. Walter Martínez no tenía facultades para constituir un leasing respecto de la finca en disputa, a partir del deceso de su progenitor acaecido el 04/12/07 se encontró habilitado para ejercer todas las acciones que estaban en cabeza de su padre, entre ellas la de nulidad contra el acto contenido en la escritura del 16/11/07 y sus antecedentes (argto. arts. 3410, 3417 y cctes. del C.C.). Y, según lo ya explicado, con su conducta Saredi le impidió conocer la persistencia del vicio y obstó a que instara antes un reclamo que fue en término en virtud de la suspensión operada con la presentación en la IPP como particular damnificado (v. esta sent., Consid. IV y V).

Por lo expuesto, se desestima el último agravio, confirmando el rechazo de la acción de indemnización por incumplimiento contractual, con costas (art. 68 del C.P.C.C.).

ASÍ LO VOTO.

EL SR. JUEZ DR. RICARDO DOMINGO MONTERISI VOTÓ EN IGUAL SENTIDO Y POR IDÉNTICOS FUNDAMENTOS.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. RODRIGO HERNÁN CATALDO DIJO:

Corresponde: I. Admitir el recurso interpuesto por los actores contra lo decidido por el Magistrado respecto de la defensa de prescripción articulada por los demandados y hacer lugar a la acción de nulidad de acto jurídico contenido en la escritura N° 463 del 16/11/07 y el boleto de compraventa y



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

poder irrevocable del 11/05/07 que constituyen sus antecedentes, con los efectos indicados en el Considerando VI, imponiendo las costas a los accionados en su calidad de vencidos (Consid. cit.; art. 68 del C.P.C.C.); **II.** Desestimar el agravio relativo a la acción de indemnización por incumplimiento contractual y confirmar el rechazo dispuesto, con costas (Consid. VII; art. 68 del C.P.C.C.).

ASÍ LO VOTO.

EL SR. JUEZ DR. RICARDO DOMINGO MONTERISI VOTÓ EN IGUAL SENTIDO Y POR IDÉNTICOS FUNDAMENTOS.

Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente:

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

Por los fundamentos indicados en el precedente acuerdo: **I.)** Se admite el recurso interpuesto por los actores contra lo decidido por el Magistrado respecto de la defensa de prescripción articulada por los demandados, y se hace lugar a la acción de nulidad de acto jurídico contenido en la escritura N° 463 del 16/11/07 y el boleto de compraventa y poder irrevocable del 11/05/07 que constituyen sus antecedentes, con los efectos indicados en el Considerando VI, imponiendo las costas a los accionados en su calidad de vencidos (Consid. cit.; art. 68 del C.P.C.C.) **II.)** Se desestima el agravio relativo a la acción de indemnización por incumplimiento contractual y se confirma el rechazo dispuesto, con costas (Consid. VII; art. 68 del C.P.C.C.). **III.)** Se difiere la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad (art. 31 dec. Ley 14.967). **Notifíquese** por el sistema automatizado a los domicilios electrónicos consignados en autos (Ac. 4039 SCBA). **Devuélvase.**

En la ciudad de Mar del Plata, se procede a continuación a la firma digital de la presente, conforme Ac. 3975 de la SCBA.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 21/12/2023 14:23:06 - CATALDO Rodrigo Hernán -
JUEZ

Funcionario Firmante: 22/12/2023 10:03:59 - MONTERISI Ricardo Domingo
- JUEZ

Funcionario Firmante: 22/12/2023 10:48:55 - SCOLES Juan Cruz -
SECRETARIO DE CÁMARA



243200477022845327

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

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 22/12/2023 10:57:18 hs.
bajo el número RS-407-2023 por Scoles Juan Cruz.