

DOS MINUTOS DE DOCTRINA

30 de abril de 2019

### ***LAS MIL HECTÁREAS DE LA SEÑORITA PERALTA***

*Nuestras dos ediciones anteriores analizaron algunas cuestiones vinculadas con la simulación y la lesión. Vale la pena detenerse en los detalles.*

Al analizar algunos aspectos vinculados con la simulación y la lesión, mencionamos que esta última teoría, creada por los romanos, había caído en desuso y no fue incluida en el Código Civil de 1869.

Si don Dalmacio Vélez Sarsfield no creyó necesario incluirla ¿cómo hizo la lesión para abrirse camino?

Ya mencionamos que uno de los motivos fundamentales para esa inclusión fue un excelente fallo de un gran juez<sup>1</sup>. Si bien no era absolutamente novedoso, proporcionó una base doctrinaria sólida para los cambios legislativos que se produjeron después.

Pero también es cierto que los hechos descriptos en el caso exigieron que los magistrados dieran una respuesta adecuada a una situación que se mostraba evidentemente injusta (y que claramente había sido mal planteada).

Según se cuenta en la sentencia de segunda instancia, Josefa Peralta tenía algo más de

mil hectáreas en el sur de la provincia de Buenos Aires. Era una mujer de buena posición, aunque algo peculiar en su forma de ser: “no era una demente en sentido jurídico, lo que no quiere decir, sin embargo, que no poseyera algún déficit mental”.

Los argentinos tenemos mil expresiones distintas para describir una situación síquica semejante; desde “faltarle una horneada final” a “no tener los patitos en fila”.

Lo cierto es que, según lo contó el juez “el pleito tuvo una larga historia. Comienza allá por el año 1920, en que el doctor Lorenzo Trepát, joven médico de barrio, es llamado a tratar a la señorita Josefa Peralta. Como ocurre con frecuencia cuando el médico es humano y acierta en el tratamiento, aquella relación generó una recíproca simpatía. La simpatía se convirtió en amistad, la amistad en confianza ilimitada. Trepát fue el amigo, el consejero, el administrador. Largos años duró aquella relación, no obstante el carácter difícil de la señorita Peralta, que estaba disgustada con todos sus hermanos y parientes y que, cansada de su país y de su medio, decidió ir a vivir a Italia. Allá permaneció entre los años 1927 y 1950, viviendo de las rentas

---

<sup>1</sup> In re “Peralta, J. c. Trepát”, CNCom (A), 18 diciembre 1964. Puede ser consultado en [www.eco.unlpam.edu.ar/.../Lesión.%20Peralta%20c.%20Trepát.%20CNCiv.%20S%20...](http://www.eco.unlpam.edu.ar/.../Lesión.%20Peralta%20c.%20Trepát.%20CNCiv.%20S%20...)

que le enviaba su administrador Trepát, pero como éstas fueron reduciéndose hasta ser insuficientes, la señorita Peralta se vio precisada a regresar al país”.

Continúa la narración del juez: “Aquí continuaron sus cuitas económicas. Las rentas de su campo [...] no alcanzaban y entonces la señorita Peralta vende al doctor Trepát la nuda propiedad en la suma de \$ 150.000 (1950). Con ese dinero ella pensaba pagar alguna deuda y mejorar su estrechez. Seis años después cede sus derechos de usufructo al doctor Trepát, que consolida de esta manera el dominio pleno del campo a cambio del reconocimiento por éste de una pensión vitalicia de \$ 3000 mensuales (1956). Pronto aquella pensión se hizo insuficiente. La estrechez económica se convirtió en extrema pobreza. Vaciló entonces la confianza que la señorita Peralta había depositado en el doctor Trepát y buscó el apoyo de sus parientes consanguíneos, a los que no veía hacía más de cuarenta años. Como consecuencia del restablecimiento de esta relación familiar, se revocó el poder de administración concedido a Trepát y se entabló juicio por rendición de cuentas y por nulidad de las escrituras de 1950 y 1956”.

(¿Se entiende lo que había ido pasando? Primero Trepát adquirió la propiedad y dejó a Josefa sólo los beneficios de la explotación del campo. Desde Italia, a la distancia, la obtención de una renta sobre la base del arrendamiento del campo —*de lo que también se ocupaba Trepát*— demostró ser imposible. Finalmente, Trepát se quedó también con la explotación del inmueble a cambio de una suma mensual que la inflación devoró dramáticamente. A los jueces llamó profundamente la atención el hecho de que apenas Trepát obtuvo el dominio pleno de las mil hectáreas,

renegoció el contrato de arrendamiento para elevar sustancialmente lo que se pagaba por explotarlas).

En primera instancia las cosas salieron bastante mal para Josefa: si bien la primera escritura fue declarada nula, se la consideró como un contrato válido por el cual ella *se obligaba a vender el campo* ¡y se la condenó a otorgar a favor de Trepát una escritura de venta! De Guatemala a Guatepeor.

Para colmo, los abogados de Josefa se equivocaron en el alcance de su apelación y dejaron muy poco terreno para que la Cámara de Apelaciones pudiera revisar todo lo ocurrido (es decir, el resultado de ambos contratos considerados en conjunto).

Pero el voto del juez Guillermo Borda encontró un pequeño punto de apoyo, sobre el que construyó todo el andamiaje legal posterior: la exigencia según la cual “el objeto de los contratos no debe ser contrario a las buenas costumbres”.

Apenas dos o tres fallos dictados a partir de 1953 (en los que nunca se mencionó la palabra lesión) “admitieron explícitamente la posibilidad de anular un acto o reducir las prestaciones excesivas” *por causa de lesión*. Borda consideró que equiparar la violación a las buenas costumbres con la lesión “era una de las más fecundas y trascendentales modificaciones de nuestra jurisprudencia en los últimos años”.

Al aplicar el principio derivado de esas decisiones para resolver el caso de la pobre Josefa, el juez Borda abrió una puerta amplia para permitir la entrada de la lesión al derecho argentino contemporáneo.

El magistrado tuvo en cuenta, por supuesto, que el Código Civil no permitía anular un contrato *sólo por la falta de equidad entre*

*las prestaciones o porque existiera una notoria desigualdad.* Pero tuvo en cuenta también que, si se demostraba que una parte *se había aprovechado* de la otra, para imponerle condiciones excesivas o injustas, entonces la lesión “tendría cómoda cabida” en el derecho argentino, bajo el argumento de la violación de las buenas costumbres.

Pero fue más allá: “pienso que no es necesaria la prueba del aprovechamiento de la situación de inferioridad de la otra parte para admitir la nulidad del acto. Cuando hay una grosera desproporción [...] esa desproporción no puede tener otro origen que ése. No corresponde, por lo tanto, a mi juicio, exigir una prueba que a veces será imposible o difícil de producir *cuando las mismas cláusulas del contrato están demostrando lo que se desea probar.[...]* Una grosera desproporción entre las prestaciones es generalmente indicio suficiente de que ha mediado aprovechamiento de la situación de inferioridad de la otra parte *y permite presumir un comportamiento condenable, un acto adverso al sano sentimiento popular*”. En otras palabras, un acto contrario a las buenas costumbres.

Borda hizo un análisis minucioso de los aspectos económicos de los dos contratos celebrados entre Josefa y su médico. Y llegó a la conclusión de que la falta de sentido económico de ambas operaciones, más la falta “de los patitos en fila” de Josefa (o de una última horneada a su psiquis) habían llevado a que “mediara aprovechamiento de la inferioridad física y mental en que se encontraba la señorita Peralta, de su inexperiencia en los negocios, de sus necesidades, de su confianza en el doctor Trepas para inducirla a aceptar actos gravemente lesivos a su patrimonio”.

Por consiguiente, se declararon nulas las escrituras de 1950 y 1956, catorce y ocho años después, respectivamente, de que fueran instrumentadas.

El elaborado esquema lógico del doctor Borda pasó a ser innecesario, como dijimos, cuando la lesión, como se la aplicó para solucionar el caso de Josefa, pasó a estar incluida en el Código Civil. Y allí permanece, todavía, casi en los mismos términos con que viera la luz a raíz del disputado destino de las mil hectáreas de la señorita Peralta.

\* \* \*

Esta nota ha sido preparada por Juan Javier Negri. Para más información sobre este tema pueden comunicarse con el teléfono (54-11) 5556-8000 o por correo electrónico a [np@negri.com.ar](mailto:np@negri.com.ar).

**Este artículo es un servicio de Negri & Pueyrredon Abogados a sus clientes y amigos.  
No tiene por objeto prestar asesoramiento legal sobre tema alguno.**