

DOS MINUTOS DE DOCTRINA

26 de abril de 2019

**EL CASO DE LA MADRASTRA SIMULADORA:
OTRA VUELTA DE TUERCA**

El caso comentado el martes pasado dio que hablar.

El martes pasado comentamos cómo la justicia resolvió un caso en el que, mediante una maniobra fraudulenta, se simuló la venta de una casa. Un colega y fiel lector (nos corregimos: un amigo) nos hizo algunos comentarios al respecto que sirven de base para un nuevo análisis del caso bajo otro punto de vista.

Recordemos los hechos: Dora tenía un poder general otorgado por María y Teresa (hijas de su marido). A estas dos mujeres Dora había donado una casa. Un buen día, Dora, como apoderada de aquéllas, vendió la casa a dos sobrinos suyos. María y Teresa ni se enteraron y ni siquiera recibieron dinero alguno por la operación.

Cuando supieron lo ocurrido, demandaron a Dora, a la escribana (notaria) que intervino y a los sobrinos, sobre la base de que la operación había sido simulada. El juez de primera instancia no lo entendió así y rechazó la demanda, con el argumento de que en la simulación debe haber daño a un tercero, y las dos hermanas no eran terceros, sino partes del contrato.

La Cámara dio vuelta la cosa, con el argumento de que María y Teresa, dadas las circunstancias, *eran terceros*, porque en rigor habían sido ajenas al negocio.

Nuestro amigo nos llamó para decirnos que tanto el juez como la Cámara habían elegido el camino más arduo para resolver el caso. En su opinión, que compartimos, todos los magistrados intervinientes se olvidaron de lo que en derecho se llama *la lesión*, a veces también llamada “lesión enorme”.

Se trata de un principio (o “instituto”, como gusta decir a los que saben) según el cual, cuando en un contrato existe una *grave desproporción* entre las prestaciones de las partes, ese contrato puede ser declarado nulo.

El concepto fue creado por los romanos, que de estas cosas sabían, y mucho. Permitían al *vendedor* (y no a ambas partes) pedir la rescisión de una venta cuando el precio pactado en el contrato era inferior a la mitad del justo valor de la cosa vendida.

Como la regla podía dar lugar a abusos, fue cayendo en desuso. Así, el Fuero Juzgo (esto es, las leyes visigodas que rigieron en España desde el año 654 y que constituyen una de las fuentes de nuestra legislación civil) establecieron que (y nos vamos a permitir decirlo en español antiguo) *Si alguno ome [hombre] dice, vende algunas*

cosas o tierras, o vinnas, o siervos, o siervas, o animalias, u otras cosas, no debe desfacer [deshacer] la vendición porque dis que lo vendió por poco.

Nuestro glorioso Código Civil de 1869, en la misma línea, no contempló la posibilidad de argumentar la existencia de lesión. Su autor, don Dalmacio Vélez Sarsfield (1800-1875), dejó perfectamente aclarado porqué lo hizo en una de las notas que incluyó en el texto.

Pero hacia 1880 se comenzó a redactar el Código Civil Alemán (que rigió a partir de 1900), considerado de avanzada, que introdujo un concepto *parecido*, pero no *idéntico*, a la lesión de los romanos.

Básicamente, el nuevo concepto dejó de lado la mera aplicación de una fórmula matemática para tener en cuenta si había existido, o no, *una situación de inferioridad en la parte perjudicada y una explotación de esa situación por quien se había beneficiado*. Es decir, se exigió tomar en consideración a los *sujetos* del negocio. Por eso, a esta lesión “transformada” se la llamó *lesión subjetiva*.

La influencia del Código Civil Alemán se hizo sentir también en la Argentina y algunas decisiones judiciales comenzaron a tener en cuenta la posibilidad de la lesión subjetiva. Quizás la más trascendente haya sido el caso “Peralta”, resuelto en 1968 por la Cámara Comercial¹.

¿Por qué esa decisión fue trascendente? Porque el juez de cámara cuya opinión siguieron sus colegas fue Guillermo Borda (1914-2002), insigne magistrado que llegó

a ocupar un sitial en la Corte Suprema de Justicia de la Argentina en 1966. Cuando en 1967 fue nombrado Ministro del Interior, impulsó y logró sancionar una reforma profunda del Código Civil, que, entre otras novedades, incluyó la lesión subjetiva.

El texto que se introdujo en el Código decía, entre otras cosas: “...podrá demandarse la nulidad o la modificación de los actos jurídicos cuando una de las partes, explotando la necesidad, ligereza o inexperiencia de la otra, obtuviera por medio de ellos una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación...”

Así, dejó de existir un mero cálculo rígido sino que se abrió la puerta a que la magnitud de la desproporción fuera analizada caso por caso.

La lesión subjetiva pasó a convertirse en un principio de carácter general y no sólo aplicable a la compraventa.

Analizados los hechos en el caso de Dora, sus hijastras y los sobrinos de aquélla, parece haber base suficiente para aplicar la teoría de la lesión subjetiva.

En efecto: según la sentencia que analizamos², quedó claro (y no sólo claro: *quedó firme*) que había existido una desproporción del 70% entre el precio pactado y el valor de la propiedad.

También había quedado firme que Dora actuó como si la casa vendida fuera propia, que omitió informar a las vendedoras acerca de la operación y rendir cuentas de

¹ In re “Peralta, J. c. Trepat”, CNCom (A), 18 diciembre 1964. Puede ser consultado en www.eco.unlpam.edu.ar/.../Lesión.%20Peralta%20c.%20Trepat.%20CNCiv.%20S%20...

² In re “B., L.M. c. B., J.L.”, CApel. Civil, Comercial, Laboral y de Minería (A), Segunda Circunscripción, General Pico, LP, 6 febrero 2019; *elDial.com* AAB227.

lo hecho; que jamás les transfirió dinero alguno por la venta y que el contrato carecía de justificación alguna.

Por eso, parece que estaban dadas todas las bases necesarias para que la aplicación de la lesión diera la clave para la solución del caso.

Así como nos resultó curioso que los mismos hechos fueran interpretados de modo diametralmente opuesto en primera y segunda instancia, también es curioso que María y Teresa, cuando iniciaron su pleito contra Dora “subsidiariamente invocaron una lesión enorme en su perjuicio, invalidante del acto jurídico atacado, atento la desproporción objetiva de las prestaciones y la inferioridad derivada del

desconocimiento de lo actuado” y que ese fundamento no fuera tenido en cuenta al dictarse las dos sentencias que recayeron en el caso.

En ambas instancias, los magistrados sólo analizaron la cuestión bajo el punto de vista de la existencia o no de una simulación.

Es más que probable que el resultado final habría sido el mismo si se hubiera aplicado la simulación o la lesión. Pero también es cierto que resulta mucho más sencillo y efectivo (sobre todo para quienes deben servirse de los precedentes judiciales) aplicar una regla explícita y lineal que buscar soluciones algo más complicadas.

* * *

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.

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