

NEUQUEN, 8 de Noviembre del año 2023

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: "**LAGOS MIGUEL ANGEL C/ LAGOS JORGE Y OTRO S/ACCION DE COLACION**" (**JNQC12 EXP 512582/2016**) venidos en apelación a esta **Sala I** integrada por **Cecilia PAMPHILE** y **Jorge PASCUARELLI**, con la presencia de la Secretaria actuante, **Estefanía MARTIARENA**, y de acuerdo al orden de votación sorteado **Jorge PASCUARELLI** dijo:

I. A fs. 176/182vta. la *A-quo* hizo lugar a la demanda y en consecuencia condenó a Jorge y Horacio Lagos a ingresar la suma de \$ 50.000 más los intereses a la masa hereditaria. Además, dijo que la porción hereditaria que corresponda al actor sobre dicho monto será establecida en el proceso sucesorio una vez dictada la declaratoria de herederos.

A fs. 184vta. apeló el actor y a fs. 205/206vta. expresó agravios. En primer lugar, se queja porque la *A-quo* no hizo lugar a la pretensión de condena a los accionados por el perjuicio ocasionado por la venta realizada de la vivienda por un precio vil. Agrega, que si bien sostuvo que se encontraba convenido que el precio consignado en la escritura no era la suma real obtenida en la venta, cuestión imposible de probar, dejó en claro que pretendía se responsabilizara a los demandados por el perjuicio de vender el inmueble a un precio totalmente alejado del real.

Alega, que ello quedó demostrado con la tasación producida en autos, que señala que el valor de la vivienda a la época de la venta era de \$ 405.000, es decir, que se habría realizado por un 12,34% del valor de mercado de la propiedad. Cita el art. 1324 del CCyCN y alega que el deber de reparar el daño ocasionado se encuentra normado por el art. 1716 del CCyCN.

Manifiesta, que los demandados incumplieron la obligación impuesta por el art. 1324 al no cuidar el negocio como si fuese propio y vender una propiedad por un monto muy inferior al valor real de la misma. Peticiona, que se revoque la

sentencia en cuanto al monto que se encuentran obligados a integrar los demandados al acervo hereditario del sucesorio, fijándolo en la suma determinada en la tasación producida en autos.

Por otra parte, se agravia porque la jueza de grado sostuvo que no quedó acreditado que al momento de otorgar el poder, la madre de los demandados no se encontraba en condiciones de comprender sus actos. Afirma, que por el contrario, su estado de salud surge de la diligencia preliminar, en especial de la Historia Clínica oportunamente secuestrada, las denuncias penales, libro de actas del geriátrico, testimoniales y pericia médica.

Expresa, que existe una prueba irrefutable de su estado de no comprensión de los actos que es la pericia médica, y que resulta evidente que al momento de que le entintaran su dedo y lo pusieran sobre el poder no comprendía en lo más mínimo el acto. Agrega, que de igual forma ocurrió al momento de la venta, en tanto se encontraba postrada en su lecho, sin ninguna posibilidad de intervenir en la decisión del precio de la vivienda.

Peticiona, que se revoque parcialmente la sentencia manteniendo la condena a integrar al acervo hereditario el monto, elevándolo a la suma de \$ 405.000 con más los intereses desde la fecha de la operación hasta el efectivo depósito, importe que deberá distribuirse oportunamente conforme la vocación hereditaria.

Por último, se agravia por la tasa de interés fijada en la sentencia de grado. Peticiona, se fije el doble de la tasa activa o la tasa aplicada a los préstamos personales por el BPN.

A fs. 208/209 el demandado Horacio Lagos contestó los agravios y a fs. 210/211vta. lo hizo el Sr. Jorge Lagos. Ambos solicitaron el rechazo del recurso, con costas.

A fs. 184vta. los letrados Sandro Fabián Ochoa y Juan José Marcos Quarta, apelan los honorarios regulados a su favor en la sentencia, por bajos.

II.1. Ingresando al estudio de las cuestiones planteadas, cabe adelantar que la competencia de esta Alzada se encuentra limitada a los temas sometidos a su decisión mediante la apelación (arts. 265 y 271 del C.P.C. y C.) que hayan sido oportunamente propuestos a la decisión del inferior (art. 277), y en ese marco corresponde analizar el recurso.

Luego, llega firme a esta Alzada lo resuelto en punto a la rendición de cuentas. Además, tampoco se encuentra controvertido que resulta procedente la acción de colación interpuesta por el actor y que entonces su porción hereditaria se considerará una vez que se dicte la declaratoria de herederos y al realizarse la partición, (fs. 181vta./182).

Luego, corresponde analizar los agravios del recurrente referidos a la capacidad de la Sra. Elza Zúñiga al momento de otorgar el poder a los demandados a los fines de efectuar la venta del inmueble nomenclatura catastral 09-21-81-2557 y el valor colacionable de dicho inmueble en el marco del Código Civil.

Ello, en tanto el poder fue otorgado en fecha 15 de septiembre de 2011 y dicha venta fue efectivizada el 2 de febrero de 2012. Además, la mencionada Sra. Zúñiga falleció el 14 de agosto de 2012.

Al respecto, se ha sostenido que *"En el temperamento indicado y refiriendo la cuestión planteada a consecuencias de una situación jurídica consumada con anterioridad a la entrada en vigor del Cód. Civ. y Com., la misma debe resolverse en base a la ley vigente al momento de su producción, es decir, haciendo aplicación del Cód. Civil de Vélez Sarsfield, conforme lo prevé expresamente el art. 7 del nuevo Cód. Civ. y Com. (ley 26.994)"*, (Iglesias, Mariana B., Actualidad en derecho sucesorio 1/2023, Información Legal, AR/DOC/351/2023).

También se dijo, *"En vista a que en este proceso se cuestiona la validez de diversos actos jurídicos nacidos durante la vigencia del Código Civil de Vélez, resultan de aplicación esas disposiciones (Kemelmajer de Carlucci, Aída, "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", segunda parte, Editorial Rubinzal-Culzoni Editores, págs. 166 y 167)", (CNCiv. Sala K, en autos "J., A. D. c. J., G. M. y otros s/ nulidad de acto jurídico", 28/09/2022, Información Legal, AR/JUR/135377/2022).*

Luego, el apelante se queja en esta instancia porque considera que la sentenciante no valora que la Sra. Zúñiga al momento de suscribir el poder para autorizar la venta del inmueble en cuestión a nombre de los demandados no comprendía el acto. Es decir, se queja respecto a la escritura pública N° 34 de fecha 15 de septiembre de 2011, por medio de la cual, la Sra. Elza Zúñiga otorgó un poder a favor de los Sres. Jorge Lagos y Horacio Lagos a los fines que vendan, cedan y transfieran el inmueble nomenclatura catastral 09-21-81-2557 (fs. 83/84vta. de los autos "Lagos Miguel Ángel s/ Diligencia Preliminar", Expte. N° 507158/2015). pero no considera que la *A-quo*, a fs. 180, expresó que no se solicitó en autos la nulidad de las mismas ni tampoco su redargución de falsedad y al respecto nada dijo el apelante. En consecuencia, el agravio respecto a la capacidad de la Sra. Elza Zúñiga al momento de entregarle el poder a los demandados, resulta insuficiente para revocar la decisión recurrida, en tanto no considera ni por ende rebate los fundamentos en que se sustenta (art. 265 del CPCyC).

Por otra parte, el recurrente también se queja por el precio de la venta del inmueble.

En la demanda dice que el perjuicio surge a partir de considerar que los demandados lo vendieron por un valor real y consignaron un valor irrisorio en la escritura a efectos de limitar su responsabilidad ante esta acción y luego reitera en esta instancia, que la venta fue efectuada por un precio vil.

Al respecto, cabe señalar que tal venta se formalizó por escritura pública N° 39 en fecha 2 de febrero de 2012 en la cual se plasmó que el Sr. Jorge Lagos, en representación de la Sra. Zúñiga, transfirieron dicho inmueble a la Sra. María del Carmen Borella. Tal instrumento respecto al precio dice: *"Se formaliza esta venta por el precio total convenido de PESOS CINCUENTA MIL (\$ 50.000), que son abonados íntegramente en este acto en dinero efectivo ante mí, que certifico, sirviendo la presente de eficaz recibo y carta de pago en legal forma"*, (fs. 75/76vta. del expediente mencionado).

Ello significa que la entrega del dinero por dicho monto se trata de un *"hecho pasado en presencia del oficial público"*, o sea de aquellos percibidos por sus sentidos que conforme lo establecido por el art. 993 del CC gozan de plena fe mientras no se interponga a su respecto una querrela de falsedad. *"Para desconocer el contenido de esa atestación, no basta entonces la prueba en contrario. (Guillermo Borda "Parte General" tomo II n° 988; José María Orelle en "Código Civil..." dirigido por Belluscio Tomo 4, pág. 549; Julio César Rivera "Instituciones de Derecho Civil - Parte General" tomo II págs. 659/660)"*, (cfr. Cám. de Apel. Civ., Com. y Contencioso Adm. de la Nominación de Río Cuatro, "Angelini de Cardinali, Adela o Adelina", 16/04/2008, Información Legal, AR/JUR/2117/2008).

Entonces, *"Al indicar el art. 993 CC. que el instrumento hace plena fe hasta que se arguye de falso, debe interpretarse que no basta la mera impugnación, sino que la fe del instrumento subsistirá hasta el momento en que, mediante sentencia firme y se declare judicialmente la falsedad"*, (CNCiv. Sala K, Hidalgo, Rosa • 30/04/1990, Información Legal, 2/3863).

Luego, es necesario señalar que, conforme los términos de la demanda, no resulta posible su encuadre en un pedido de redargución de falsedad. Es que, *"Tanto el incidente como la pretensión autónoma de redargución de falsedad requieren, inexcusablemente, la intervención como parte del oficial público"*

autorizante, pues no se puede declarar que el instrumento es falso, con las consiguientes responsabilidades para el fedatario, sin haberle dado oportunidad de defensa y prueba. Así, queda impuesto un litisconsorcio pasivo necesario, ligado forzosamente a la índole indivisible de la declaración que se solicita, pues el instrumento no puede declararse falso en las relaciones entre las partes y seguir siendo auténtico respecto del autorizante”, (CNCiv. Sala A., en autos “Furci, Mariana S. y otro c. López, Carlos M. y otro”, 06/05/1997, Información Legal, AR/JUR/3814/1997).

En consecuencia, el agravio resulta improcedente.

Luego, se queja en punto a la tasa de interés determinada por la sentenciante. Solicita que los intereses sean calculados al doble de la tasa activa o la tasa aplicada a los préstamos personales del BPN, conforme reciente jurisprudencia de esta Alzada (fs. 206vta.), pero no realiza una crítica fundada a la aplicación de la tasa activa que determina la sentenciante, en tanto no dice nada en concreto respecto a la incidencia en el caso de las tasas que señala, como tampoco funda adecuadamente su petición. De tal manera, corresponde desestimar la apelación, en tanto no cumple con la carga establecida en el art. 265 del CPCyC.

2. Por último, en cuanto al recurso arancelario deducido por los letrados Sandro Fabián Ochoa y Juan José Marcos Quarta a fs. 184vta., realizados los cálculos pertinentes, teniendo en cuenta las labores efectuadas por los letrados intervinientes y las etapas cumplidas, como también el resultado del pleito y los parámetros legales aplicables, corresponde confirmar las regulaciones determinadas porcentualmente por la sentenciante (arts. 6, 7, 9, 10, 39 y 49, LA).

III. Por todo lo expuesto, propongo al Acuerdo rechazar el recurso de apelación deducido por el actor a fs. 205/206vta. y, en consecuencia, confirmar la sentencia de fs. 176/182vta., en todo cuanto fue materia de recurso y agravios. Rechazar el

recurso arancelario deducido por los letrados Sandro Fabián Ochoa y Juan José Marcos Quarta a fs. 184vta. y confirmar los honorarios regulados a su favor. Las costas de Alzada se imponen al recurrente vencido (art. 68 del CPCyC).

Tal mi voto.

Cecilia PAMPHILE dijo:

1.- En términos generales, adhiero a la solución propuesta por mi colega preopinante.

En lo tocante al perjuicio que el apelante afirma que se derivaría de la venta a un precio vil, entiendo necesario realizar las siguientes consideraciones.

En primer lugar entiendo que, los términos de la demanda, obstan a la procedencia del recurso.

Vale recordar que, como imposición procesal derivada del *clare loqui*, todos los sujetos intervinientes en el proceso deben desarrollar sus pretensiones utilizando argumentos claros, evidentes y explícitos, expresados de modo tal de no generar equívocos.

En este sentido y con abundantes citas doctrinales, el Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Córdoba (Auto Interlocutorio n° 131, en expte. "T", 14/09, de la Sala Civil y Comercial, 05/05/11) ha expresado: *"...a los fines de alcanzar una realización ideal del espacio argumental en el proceso, ineludiblemente se requiere que todos sus protagonistas respeten lo que -desde la doctrina- ha dado en llamar "principio clare loqui", o "Principio del Favor Argumentativo Prima Facie"... "La aludida regla argumental encuentra en nuestro ordenamiento adjetivo expresa consagración, ya que determinadas coyunturas procedimentales reclaman a las partes -de manera positiva- que se expresen con particular claridad, es decir, que se hable claro (clare loqui); y en el supuesto de no hacerlo, quedará el litigante respectivo sumido en el riesgo de soportar una situación procesal desventajosa (conf. PEYRANO, Jorge W., "Del 'clare loqui' (hablar claro) en materia procesal", LA LEY, 1992-*

B, 1159). Por caso, la carga de demandar en términos claros (art.175 inc.4 CPCC, al igual que el art.330 inc.3 del CPCC Nacional), o de contestar la postulación en iguales condiciones (art.192 CPCC). De allí que se le asigne a la regla bajo la lupa, la naturaleza de "carga procesal" desde el prisma de los litigantes..."

En el caso, el objeto de la demanda era "promover la demanda de colación de herencia..."

Luego, bajo el epígrafe hechos, el actor alegó que «existiría la posible comisión de un delito», explicando posteriormente «que la presente demanda involucra más de una acción, ya que se pretende que los demandados rindan cuentas por el ejercicio del mandato que obtuvieron de su madre y la venta realizada, no sólo respecto del precio que consta en la escritura, sino que respondan por un evidente perjuicio, al tratarse de un precio absolutamente vil, que no representa en lo más mínimo el valor de mercado del inmueble. **Creemos, como cierto grado de certeza, que los demandados vendieron la vivienda por su valor real y consignaron un valor irrisorio en la Escritura a efectos de limitar su responsabilidad ante esta acción**» (hoja 4).

También dijo que «tuvo serias sospechas sobre la **posible apropiación**, por parte de sus hermanos, de la vivienda de su madre».

Sólo al finalizar el relato se refirió a la «deficiente administración», sin mayores explicaciones.

Como puede observarse, la pretensión se sustentó en un supuesto accionar doloso de los demandados, que no fue probado.

A ello se agrega que, el precio fijado en el contrato, obedecería a una simulación ilícita, para cuyo examen debería haberse traído a juicio a la compradora.

Más allá de eso, tampoco se acreditó que los demandados hayan percibido una suma superior a la consignada en la escritura.

En segundo lugar, aun cuando no se compartieran estas apreciaciones, la sola tasación no constituye prueba suficiente para acreditar la negligencia de los demandados, en tanto el valor se fijó conforme el estado actual del inmueble, y no se aportó ningún otro dato sobre la situación del mercado inmobiliario en el momento de la venta.

2.- Disiento en lo tocante a los intereses, puesto que entiendo que el agravio vinculado al deterioro de la moneda es evidente.

En orden a la ponderación de tal circunstancia, cabe recordar que, tal como lo señalara el TSJ en la causa Alocilla *"...abandonado el régimen de convertibilidad cambiaria y, ante el cambio de escenario económico que se produjo a partir de ello, la fijación judicial de los intereses volvió a adquirir especial gravitación, por cuanto esta decisión debe compatibilizar dos directivas que aún se mantienen vigentes: por un lado, la prohibición de recurrir a cláusulas de ajuste y mecanismos de actualización; por el otro, mantener incólume el contenido económico de la sentencia. En este marco, el interés además de reparar el daño producido por la mora adquiere también la función de salvaguardar el valor del capital adeudado contra la inflación.*

En otros términos, en el contexto económico actual, corresponde aplicar una tasa de interés que contemple la expectativa inflacionaria y no sólo que compense la falta de uso del dinero: Si la tasa de interés aplicada se encuentra por debajo de la línea trazada por la evolución de la inflación incumplirá el mandato legal de mantener incólume la condena y lesionará la garantía constitucional al derecho de propiedad, amén de colocar al deudor moroso en mejor situación que la del cumplidor; por encima de aquel índice, será preciso advertir en qué medida el paliativo "interés" deja de cumplir esa función para convertirse en una distorsión del correcto sentido de la

ley. (cfr. Acuerdo 21/04 del Registro de la Secretaría de Recursos Extraordinarios Civil)..." (cfr. Ac. 1590/09).

Ahora, en los últimos años, el escenario económico - como es de público y notorio- ha sufrido una gran transformación, superando en la actualidad el 100% de inflación interanual.

De ahí, que la tasa activa fijada en la sentencia pudo ser adecuada en determinado momento de la evolución del proceso inflacionario, pero, sin lugar a duda, al profundizarse el fenómeno económico negativo, no lo es, produciéndose la afectación del derecho de propiedad.

Frente al escenario descripto, entiendo que corresponde hacer lugar al recurso sobre este aspecto de la decisión.

3.- Luego, en punto a la tasa que corresponde aplicar, he de hacer lugar al planteo en los términos en que fue solicitado, esto es "conforme reciente jurisprudencia de esta Excma. Cámara".

Sin perjuicio de dejar a salvo mi opinión al respecto, la congruencia recursiva me impide dar una solución distinta.

Desde esta premisa, la suma determinada en la sentencia devengará hasta el 31 de diciembre de 2020 un interés conforme la tasa activa del BPN y a partir de allí hasta su efectivo pago la tasa de interés activa de préstamos personales en sucursal de clientes sin paquete del BPN, TEA -utilizada sin capitalizar- (conf. Sala I. voto del vocal Pascuarelli en "COTARO PAOLA ANDREA C/ ZARATE GASTÓN HUGO EDUARDO Y OTRO S/D Y P DERIVADOS DEL USO DE AUTOMOTORES", JNQC13 EXP 521068/2018; Sala II en "ARGUETA HUGO EMANUEL Y OTROS C/ MIJALCHUK DANIEL ALEXANDER Y OTROS S/ D Y P DERIVADOS DEL USO DE AUTOMOTORES", JNQC16 EXP N° 540183/2020; y Sala III en "RAGNI MARIA INÉS C/ TRONCOSO LEANDRO NAHUEL Y OTROS S/D Y P DERIVADOS DEL USO DE AUTOMOTORES (CON LESIÓN O MUERTE)", JNQC13 EXP 528781/2019).

Las costas de esta instancia se imponen en el orden causado atento a la forma en que se resuelven los agravios (art. 71, CPCC).

MI VOTO.

Existiendo disidencia en los votos emitidos precedentemente, se integra Sala con **Patricia CLERICI**, quien manifiesta:

Por compartir los fundamentos vertidos en el voto de **Cecilia PAMPHILE** adhiero al mismo expidiéndome de igual modo.

Por ello, esta **Sala I por MAYORIA**

RESUELVE:

1. Hacer lugar -parcialmente- al recurso de apelación deducido por el actor a fs. 205/206vta., y en consecuencia, modificar la sentencia de fs. 176/182vta., y disponer que la suma allí determinada devengará hasta el 31 de diciembre de 2020 un interés conforme la tasa activa del BPN y, a partir de allí, hasta su efectivo pago, la tasa de interés activa de préstamos personales en sucursal de clientes sin paquete del BPN, TEA -utilizada sin capitalizar-, confirmándola en restante en cuanto fue materia de recurso y agravios.

2. Rechazar el recurso arancelario deducido a fs. 184vta. por los letrados Sandro Fabián Ochoa y Juan José Marcos Quarta, y en consecuencia, confirmar los honorarios regulados a su favor.

3. Imponer las costas de Alzada en el orden causado (art. 71 del CPCyC) y regular a los letrados intervinientes el 30% de la suma que corresponda por su labor en la instancia de grado (art. 15, LA).

4. Regístrese, notifíquese electrónicamente, y, oportunamente, vuelvan los autos a origen.



**PODER JUDICIAL
DE NEUQUÉN**

Dra. Cecilia PAMPHILE JUEZA- Dr. Jorge D. PASCUARELLI JUEZ

Dra. Patricia CLERICI JUEZA

Dra. Estefanía MARTIARENA SECRETARIA