



NEUQUEN, 01 de octubre de 2015.

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: **"VISCARDI DIEGO ADRIAN C/ SUC. DE LEYNNEN GUILLERMO Y OTRO S/ ACCIÓN REVOCATORIA"** (EXPTE. NRO. 427708/2010) venidos en apelación del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL Nro. 3 a esta **Sala III** integrada por el Dr. Fernando Marcelo **GHSINI** y el Dr. Marcelo Juan **MEDORI**, con la presencia de la Secretaria actuante, Dra. Audelina **TORREZ**, y de acuerdo al orden de votación sorteado el **Dr. Ghisini** dijo:

I.- La sentencia dictada a fs. 535/541 vta. hace lugar a la demanda entablada por Diego Adrián Viscardi en toda sus partes, contra Gustavo Cesar Lynen y Alicia Cristina Cobian -en su carácter de herederos del Sr. Guillermo Nicolás Lynen-, y Elisa Cristina Fogliata, declarando en consecuencia inoponible al actor la compraventa de la nuda propiedad concertada entre ellos sobre el inmueble individualizado catastralmente como: NC. 09-20-058-1155-0023. Matrícula: 73471/23 Confluencia, operación instrumentada mediante Escritura Traslativa de Dominio N° 97 Folio N° 222, de fecha 4 de agosto de 2010 del Registro Notarial N° 14 de la ciudad de Neuquén, con costas a cargo de los demandados, difiriendo la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad.

Contra dicho fallo a fs. 548 y vta., interpone recurso de apelación en subsidio el Dr. ..., sosteniendo que la falta de regulación de sus honorarios profesionales le genera un claro y gravoso perjuicio. Sostiene que, en función de la tasación obrante a fs. 280/290, se cuenta con parámetros para su determinación, por lo que no corresponde diferir su regulación.

A fs. 549, interpone recurso de apelación la parte demandada.

II.- En su presentación de fs. 569/572 vta., expresa que le causa agravios la apreciación que efectúa el a



quo para declarar procedente la acción pauliana, referida a que la venta del inmueble perjudicó al actor, cuando de las pruebas colectadas en la causa, inclusive de los propios testigos del actor, surge que la mayor parte del dinero obtenido con la venta del inmueble fue para él, conforme reconociera este último en forma expresa.

Sostiene que, conforme declaración testimonial del Sr. Lomazzi, antes de efectuar las inversiones el actor tenía conocimiento que el inmueble era el único bien que poseía el demandado y que el mismo poseía un usufructo a favor de sus padres.

Agravia a su parte, que el juez afirme que el deudor se encuentra en estado de insolvencia para afrontar los gastos, ya que, conforme se acreditó en autos, el Sr. Guillermo Lynen era titular de una inmobiliaria y poseía trabajo para hacer frente a sus deudas. Por otro lado, menciona que el mismo falleció en el año 2012, por lo que ignora su parte sobre que base efectúa tal afirmación carente de toda seriedad.

Cuestiona que el juez alegue en su sentencia que el inmueble se vendió a un precio vil irrisorio, sin otro parámetro que la pericial elaborada en autos e impugnada por su parte en dos oportunidades, obviando toda consideración al respecto.

Por otra parte, controvierte el hecho de que el juez no haya explicado cuales fueron precisamente sus parámetros o estudio de mercado realizados para aseverar que los precios eran iguales en 2010 y 2012, más aun el perito ni siquiera tuvo en cuenta tampoco el usufructo que pesa sobre el inmueble.

Critica que el a-quo haya manifestado que las tasaciones acompañadas en oportunidad de contestar la demanda sean manifestaciones unilaterales de una de las partes, ya que, entiende, ello implica desconocer el valor de la prueba



prevista expresamente en nuestro Código Procesal Civil y Comercial, máxime cuando la misma fue reconocida expresamente sin que el actor objetara tal prueba ni su validez.

Aduce que, cada una de las tasaciones acompañadas hacen referencia expresa al hecho del usufructo y al estado de construcción del inmueble.

Se agravia por la manifestación del juez de grado respecto a que en autos no se acreditó la buena fe del tercero. Sostiene que, hubiera sido importante que el a-quo denunciara cuales eran esas pruebas que estima que no se ofrecieron o produjeron para demostrar la buena fe de una persona. Señala que, la buena fe se presume y quién debía probar la mala fe de la Sra. Fogliata era el actor, quien no lo hizo.

Asimismo, le causa agravios que se haya tenido por probado que Guillermo Lynen vivía en el departamento una vez vendido porque lo vieron ingresar en una oportunidad con un perrito; obsérvese que solo fue en una oportunidad y el reclamante no demostró que haya sido también en otras. Agrega que, ello se condice con los testimonios de Oliva, Aguilar y Maximilian Mamet.

Critica que el juez estime como sospechable ab initio una venta de un inmueble entre parientes, sin más fundamentos que "la única conclusión lógica posible es que la Sra. Fogliata sabía del estado de insolvencia de su sobrino".

A fs. 574/580 el actor contesta agravios. En primer lugar, solicita que se declare desierto el recurso por no reunir los requisitos del art. 265 del CPCyC.

Subsidiariamente, contesta los agravios y pide el rechazo de los mismos con costas.

III.- Ingresando al tratamiento de la cuestión traída a estudio, el Código de Vélez, en su art. 962 establecía que: "Para ejercer esta acción es preciso: 1.- Que el deudor se halle en estado de insolvencia. Ese estado se



presume desde que se encuentra fallido. 2.- Que el perjuicio de los acreedores resulte del acto mismo del deudor, o que antes ya se hallase insolvente. 3.- Que el crédito, en virtud del cual se intenta la acción, sea de fecha anterior al acto del deudor".

El nuevo Código Civil trata el tema relativo al fraude en los artículos 338 a 342 (ex artículos 962 y siguientes).

Así, el art. 338 del C. C. establece: "Todo acreedor puede solicitar la declaración de inoponibilidad de los actos celebrados por su deudor en fraude a sus derechos, y de las renunciaciones al ejercicio de derechos o facultades con lo que hubiese podido mejorar o evitado empeorar su estado de fortuna".

En cuanto a los requisitos para el ejercicio de la acción revocatoria o pauliana, el art. 339 dispone: "Son requisitos de procedencia de la acción de declaración de inoponibilidad: a) Que el crédito sea de causa anterior al acto impugnado, excepto que el deudor haya actuado con el propósito de defraudar a futuros acreedores, b) que el acto haya causado o agravado la insolvencia del deudor, c) que quién contrato con el deudor a título oneroso haya conocido o debido conocer que el acto provocaba o agravaba la insolvencia.

Conforme lo dispuesto en el nuevo Código, en consonancia con el anterior, diré que la acción revocatoria o pauliana, es en esencia aquella que disponen los acreedores para reclamar judicialmente que se declaren ineficaces, respecto de ellos, los actos de disposición o gravamen realizados por sus deudores con los cuales les **cause un perjuicio**, imposibilitando o dificultando el recupero de su crédito.

Siguiendo estos conceptos generales, y a tenor de los agravios expuestos por el demandado, corresponde



analizar, en primer lugar, si el crédito del actor es de causa anterior o, conforme la terminología del Código Civil y Comercial, si el deudor actuó con el propósito de defraudar a su futuro acreedor.

En el caso concreto, este último requisito no es necesario, pues de las constancias obrantes en la causa y conforme son contestes las partes, el crédito reclamado por el actor es de causa o fecha anterior a la enajenación perpetrada por el demandado. Por tanto, a los fines de la acción revocatoria, este primer requisito exigido por el art. 339, inc. a) del nuevo Código Civil y el inc. 3 del art. 962 del Código de Vélez, está cumplido.

En segundo lugar, despejada la primer cuestión, corresponde verificar si en autos la venta del inmueble objeto de autos, puede o no reputarse como un acto realizado en perjuicio del acreedor (art. 962, inc. 2 Cód. Vélez y art. 339 inc. b) CCC).

Para ello, es necesario verificar el valor del inmueble a los fines de determinar si el precio obtenido por su venta es acorde o no con el valor de plaza de uno de las características del departamento enajenado. Esta circunstancia se relaciona con los argumentos expuestos por el apelante en lo que respecta al cuestionamiento de lo dispuesto en la instancia de grado al considerar que el inmueble ha sido vendido a precio vil o irrisorio.

A los fines de la valuación de la unidad funcional objeto de esta litis, considero que el precio indicado en las tasaciones referenciadas por el recurrente, que lucen a fs. 106 (**U\$S60.000**) y a fs. 107 (**\$200.000 de febrero de 2011**), no guardan la más mínima proporción con el valor de plaza del inmueble que determina la pericia de fs. 280/289, mediante la cual el perito tasador, martillero ..., determina que el departamento ubicado en Calle ..., Piso .. y ..., en las condiciones constructivas descriptas en la



pericia, en **marzo del 2012** tendría un valor venal que rondaría los **\$956.250**.

A su turno, de la valuación realizada por Elissetche & Asociados Inmobiliaria, de fecha abril de 2012 (ver fs. 317/320) surge que el valor ascendería a la suma de **U\$S 230.000**.

El escaso período de tiempo entre las tasaciones adjuntadas por el demandado y las dispuestas a través de la prueba realizada en autos (pericia de fs. 280/289 e informe de fs. 317/320), como así la amplia brecha que existe entre los valores anunciados descriptos en todos estos informes, me persuaden para calificar de irrisorio el precio de la venta (\$130.000) pactado entre el Sr. Guillermo Lynen y la Sra. Elisa Cristina Fogliata, por la venta de la unidad mencionada, conforme da cuenta la escritura de compraventa de fecha 4 de agosto de 2010, que en copia certificada se encuentra glosada a fs. 267/272 vta.

De lo expuesto, surge que el segundo de los requisitos establecidos en el art. 339 inc. b) del Código Civil y Comercial (ex art. 962, inc. 2 del Cod. Civ.), referido a que, el acto haya causado o agravado la insolvencia del deudor, se encuentra debidamente acreditado en autos, pues al enajenar el único bien inmueble del cual era titular el deudor, a un precio sensiblemente inferior al valor de plaza que tenía dicho inmueble, el perjuicio resulta evidente, pues con ello ha disminuido su patrimonio y por ende la garantía de su acreedor de poder cobrar su crédito.

Tal circunstancia no sólo se desprende de la comparación del valor que arrojan las tasaciones a las que hiciera referencia anteriormente, sino también de la diferencia que existiría entre el precio en que el demandado compró ese mismo departamento en fecha 16 de noviembre de 2009, **\$180.000 (ver escritura de fs. 110/115)** y al que lo



vendió el 4 de agosto de 2010, **\$130.000. (escritura de fs. 267/272)-**

Todas estas consideraciones resultan suficientes a los fines de tener por acreditado el segundo de los requisitos enunciados en el art. 339, inc. b) del CCC (antiguo art. 962, inc. 2 del Cód. Civ.), por lo tanto, este agravio será rechazado.

El art. 968 del Código Civil anterior, expresaba que: "Si la acción de los acreedores es dirigida contra un acto del deudor a título oneroso, es preciso para la revocación del acto, que el deudor haya querido por ese medio defraudar a sus acreedores, y que el tercero con el cual ha contratado, haya sido cómplice en el fraude".

Dicho artículo se complementaba con lo dispuesto por el art. 969 del Código de Vélez, "...La complicidad del tercero en el fraude del deudor, se presume también si en el momento de tratar con él **conocía su estado de insolvencia...**".

El tercer requisito mencionado por el **artículo 339 del Código nuevo** es que quién contrato con el deudor a título oneroso **haya conocido o debido conocer que el acto provocaba o agravaba la insolvencia.** Como se puede apreciar, tanto en el Código anterior como en el actualmente vigente, lo que adquiere trascendencia a los fines de la viabilidad de la acción revocatoria es que el tercero contratante del deudor, haya conocido el estado de insolvencia de éste o en los términos del nuevo código, haya debido conocerlo.

En el caso puntual, teniendo en cuenta el grado de parentesco existente entre el deudor y la Sra. Elisa Cristina Fogliata, (tía del demandado), hecho no negado por éste, este particular vínculo permite afirmar, salvo prueba en contrario, que en su condición de tía y compradora del bien en litigio, la Sra. Fogliata, conocía o al menos tomando los mínimos recaudos debió conocer que el acto de enajenación del único inmueble de su sobrino a un precio sensiblemente



inferior (\$130.000) que el precio de adquisición (\$180.000) era un acto que **evidentemente agravaba su insolvencia**. Ello, por la sencilla razón que aun en la hipótesis de que la tía del deudor no conociera la deuda que se le reclamaba a su sobrino, **el solo hecho de adquirir un departamento por un precio mucho menor que el que pago éste resulta ser un indicio suficiente para tener por acreditado el requisito en cuestión, máxime si se tiene en cuenta el contexto inflacionario que afecta la economía del país.**

Por otra parte, los motivos personales -que da cuenta el testimonio al que alude el apelante (Dr. Ferrera)- que tuvo la Sra. Fogliata, para comprar el departamento (sea ahorro o a fin de que la inflación no le licue el valor o poder adquisitivo de su dinero) es una cuestión de índole personal de la compradora que nada aporta a la causa, pues la finalidad de la compra no es un requisito para la procedencia de la acción revocatoria o pauliana, sino que lo que aquí interesa es, en los términos del art. 969 del Código anterior y art. 339 del Código Civil actual, es que quién contrato con el deudor a título oneroso haya conocido su estado de insolvencia o al menos debió, tomando los recaudos mínimos del caso, conocer que dicho acto provocaba o agravaba la misma.

En orden a las consideraciones efectuadas por el recurrente en relación a que gran parte de la venta del inmueble fue destinado al pago de la deuda, como bien afirma el actor, es una cuestión que cae por su propio peso, ya que el reconocimiento del pago de U\$S25.000, fue efectuado el 22 de julio de 2010; por lo que habiéndose efectuado la venta del departamento con posterioridad a esa oportunidad (4 de agosto de 2010), mal puede imputarse el producido de la venta al pago de una deuda abonada con anterioridad a esa fecha.

En cuanto a las demás consideraciones sobre la ocupación del inmueble por parte del demandado, interpreto que en función del tipo de acción que se ejercita ello no resulta



ser un elemento relevante, siendo suficiente para su procedencia las consideraciones volcadas precedentemente.

Por todas las consideraciones expuestas, y por compartir los fundamentos dados por el Juez de Grado, se rechazarán la totalidad de los agravios del demandado, confirmándose la sentencia de primera instancia en todo lo que ha sido motivo de recurso y agravios, con costas a cargo del demandado atento a su condición de vencido.

Respecto al recurso del Dr. ... (fs. 548 y vta.), el profesional cuestiona que se haya diferido la regulación de sus honorarios, cuando al haber sido tasado el inmueble objeto de litigio (tasación de fs. 280/290), ya se cuentan con pautas para ello.

En relación a este agravio, independientemente de lo que se decida en la instancia de origen sobre la validez o no de la cesión de honorarios de fs. 506/507, considero que habiendo pautas para proceder a su regulación (tasación de fs. 280/289, 310/320), no corresponde diferir la misma.

Por lo tanto, habrá de hacerse lugar al recurso articulado por el Dr. ... y deberá procederse en la instancia de grado a regular sus honorarios profesionales, con la salvedad mencionada en el párrafo anterior.

IV.- Por todo lo expuesto, es que corresponde rechazar la apelación interpuesta por el demandado en todo lo que ha sido motivo de recurso y agravios, con costas a su cargo; y hacer lugar a la apelación de honorarios del Dr. ..., debiendo en la instancia de grado proceder a su regulación.

El Dr. Marcelo J. MEDORI, dijo:

Por compartir la línea argumental y solución propiciada en el voto que antecede, adhiero al mismo.

Por ello, esta **Sala III**

RESUELVE:



1.- Rechazar el recurso interpuesto por el demandado, confirmándose en consecuencia la sentencia dictada a fs. 535/541 vta. en todo lo que fuera materia de recurso y agravios.

2.- Imponer las costas de Alzada a la demandada vencida (art. 68 C.P.C.C.).

3.- Regular los honorarios de los letrados intervinientes en esta Alzada, en el 30% de lo que oportunamente se fije en la instancia de grado a los que actuaron en igual carácter (art. 15 L.A.).

4.- Hacer lugar a la apelación de honorarios del Dr. ..., debiendo en la instancia de grado proceder a su regulación, de conformidad a lo explicitado en los considerandos respectivos que integran este pronunciamiento.

5.- Regístrese, notifíquese electrónicamente, y, oportunamente, vuelvan los autos al Juzgado de origen.

Dr. Fernando Marcelo Ghisini - Dr. Marcelo Juan Medori
Dra. Audelina Torrez - SECRETARIA