

CAUSA N° CH-59160-C-0000

Choele Choel, 12 de Septiembre de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados: "**DANKE DE LA HARPE MARCELO FEDERICO C/ SPELANZON FERNANDO MIGUEL Y OTRO S/ NULIDAD (ORDINARIO)**", EXPTE. N° CH-59160-C-0000, de los que,

RESULTA: Que a fs. 01/14 -en fecha 05/07/2017- adjunta documental en formato papel y poder notarial para juicios, y se presenta el abogado Ricardo R. Thompson, en carácter de apoderado de Marcelo Federico Danke De La Harpe, a iniciar formal demanda por nulidad de contrato de compraventa contra Fernando Miguel Spelanzón, y Nicolás Fernando Llorente.

Relata que en fecha 05/10/2016, su poderdante suscribió un contrato de compraventa inmobiliaria, por el cual compró a los demandados un conjunto de inmuebles que conforman el establecimiento rural denominado "El Jabalí", sito en el departamento Pichi Mahuida de la provincia de Río Negro, los que se detallan en la copia simple de boleto de compraventa que acompaña como prueba documental. Que el precio de la operación de compraventa se fijó en la suma de un millón novecientos mil dólares estadounidenses (U\$1.900.000). Que para arribar a la justipreciación del inmueble objeto del contrato, y confirmar la operación, se tuvieron en cuenta diversos aspectos y detalles del inmueble que hacían a su rentabilidad anual, para en base a ese dato llevar a cabo el negocio. Que los vendedores, al momento del contrato, pusieron a disposición del comprador información sobre el inmueble, es decir, su rentabilidad, su potencialidad a futuro, y la rentabilidad actual. Que fue así que decidió comprar el inmueble pagando U\$500.000, y el saldo en cuatro cuotas anuales de U\$350.000, dado que la rentabilidad anual del campo, resultaría adecuada para afrontar este acuerdo.

Que a poco de haber tomado posesión del inmueble, y comenzado su explotación, comenzó a advertir que la rentabilidad y las posibilidades potenciales del inmueble, no eran las informadas por los vendedores, y que existía también una diferencia esencial en la calidad de la cosa adquirida, lo que implicaba una diferencia cualitativa respecto a lo informado al celebrarse el contrato. Esta diferencia radica en la calidad y composición de la tierra, lo que implica diferencia en la sustancia misma de la cosa objeto del contrato, por lo que ha existido por parte de los vendedores una omisión de información acerca de la sustancia misma de la cosa. Al ir enterándose de diversas circunstancias, es

que comenzó a averiguar respecto al inmueble, sus características, historial, y a esos fines consultó con profesionales e inmobiliarias locales. Que las primeras conclusiones fueron que la composición y calidad de la tierra del inmueble no era la que se creía. Existe un alto nivel de salinidad, la rentabilidad anual del predio no es la informada por los vendedores, el precio del inmueble en el mercado local es más del 50% más barato. Expone que la actividad principal del Sr. Danke es la de instalar y reparar ascensores, es ciudadano chileno y vive en la ciudad de Temuco (Chile), no tiene conocimiento de producción agropecuaria en la zona de Pichi Mahuida, y mucho menos de los precios de inmuebles rurales en el mercado local. Es decir, a más de una distorsión de la información que definió la celebración del contrato, ha existido un precio irrazonable y desproporcionadamente excesivo que implica una verdadera lesión subjetiva. A los fines de ordenar o sistematizar la presente acción, pone en conocimiento que ha existido un vicio en el consentimiento, error en la cualidad sustancial de la cosa, provocado por la equívoca información de los vendedores, y al mismo tiempo una desproporción excesiva en el precio del inmueble. Que ambas situaciones lo llevan a solicitar la nulidad del contrato.

Cita el Art. 332 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN) y sigue diciendo que el precio promedio por Hectárea que ha abonado supera los U\$4.000, cuando en la plaza local, en el Departamento de Pichi Mahuida, el valor promedio por Ha. de tierra bajo riego, ronda los U\$2.000. Dice que en este tipo de operación, un poco porcentaje de diferencia ya es lesivo, porque se calcula por Hectárea (un mínimo porcentaje de aumento en la unidad, aumenta desproporcionadamente el precio final). Que puede existir una diferencia de algún porcentaje, pero de más de 100% es escandaloso respecto a la venta de un inmueble.

Expone que la lesión subjetiva, para su configuración, requiere tres elementos, dos subjetivos, y uno objetivo: Los elementos subjetivos son: 1.- La inferioridad de la víctima, y 2.- la explotación o el aprovechamiento de ese estado de inferioridad. A su vez el elemento objetivo es: 3.- la ventaja patrimonial excesivamente desproporcionada. Que en el caso se dan los tres elementos: La inferioridad de la víctima está constituida por su inexperiencia y desconocimiento, abonada por la información equívoca brindada por los vendedores. Que no resulta necesario considerar a la víctima en inferioridad de condiciones sólo si tiene una "debilidad psíquica", sino que la inexperiencia o el

desconocimiento también lo ubica en una posición de inferioridad. Que en el caso, Danke no tiene conocimientos de producción agropecuaria en el Departamento Pichi Mahuida. Tampoco tenía conocimiento al momento de contratar de los precios promedio en el lugar para inmuebles de esas características. Que debe tenerse en cuenta que el contrato no se hizo por ante inmobiliaria alguna, y sólo se obtuvo información de los vendedores o quienes ellos indicaron. Afirma que su mandante se encontraba en una situación de inferioridad respecto a los demandados. Que los vendedores se beneficiaron de la inexperiencia y desconocimiento de su mandante. Y si bien este es un elemento subjetivo, el aprovechamiento se materializó en la celebración misma del contrato a un precio escandalosamente superior a la media del mercado. Que una persona de la zona o con conocimiento de la actividad, del lugar, de la zona, de la producción, de la rentabilidad, de las calidades de la tierra, no hubiera comprado a ese precio. Pero el aprovechamiento de la inexperiencia del actor, surgirá claramente de la contestación misma de la demanda, a más de las probanzas a producirse en autos.

Continúa exponiendo que la ventaja patrimonial excesivamente desproporcionada surge del precio excesivo del inmueble, conforme al mercado local. Dice que no existe en Pichi Mahuida un precio por Hectárea que supere -de promedio- entre U\$1500 y U\$2500, por lo que abonar -o percibir- el doble de esos promedios, es además de excesivamente oneroso, aprovecharse de una situación para beneficiarse con un precio salvaje para la zona de Pichi Mahuida.

Respecto del vicio del consentimiento, indica que en la etapa precontractual, los vendedores le informaron las características del inmueble, sus calidades, su potencialidad, y todo lo relativo a la explotación del mismo. Que existió una relación entre los contratantes en forma directa, sin intermediarios. Es así que toda la información otorgada por los vendedores es lo que determinó directamente el consentimiento de su mandante. Y así conforme ha tomado conocimiento su mandante, con posterioridad a la celebración del contrato, las calidades del objeto del contrato no son las descriptas e informadas por los vendedores. La composición de gran parte de la tierra del inmueble no resultan apta más que para algunas muy limitadas especies debido a su alto nivel de salinidad. Esto es la sustancia misma del objeto del contrato, en cuanto nos estamos refiriendo a un inmueble rural bajo riego, por lo que se sobreentiende que el destino será de siembra o plantación, lo que en el caso no sería posible.

Considera que este no es un tema menor o intrascendente al momento de definir la compra. Y como quedará acreditado en el transcurso de este proceso, de los vendedores es de quienes recibió información su mandante, por lo que nada debía sospechar respecto a la buena fe de aquellos. Dice que tampoco resultó verídica la información brindada acerca de la rentabilidad del inmueble, en especial de la rentabilidad de las semillas que se lograrían. Que la errónea información de los vendedores condujo al error a su mandante, respecto a las calidades sustanciales de la cosa, por lo que resulta aplicable el art. 267 -inc. c- del CCyCN y solicita la nulidad del acto.

Respecto al orden público, expone que en materia de actos jurídicos, y más especialmente, de los contratos, el legislador ha previsto normas de orden público que prevalecen por sobre la voluntad de las partes. Que dichas normas han resultado necesarias para justamente proteger a las personas de abusos, o aprovechamiento de situaciones que ponen a una de las partes en situación de desventaja o inferioridad respecto a la otra. Así en materia contractual se ha evolucionado desde la vieja autonomía de la voluntad como contra la cual nada podía oponerse, hasta la actual pléyade de normas protectoras de la igualdad de las partes, del no abuso del derecho, de evitar un enriquecimiento sine causa, de intervenir a fines de que una de las partes no se vea perjudicada como en el caso que nos ocupa.

Respecto del elemento objetivo, dice que surge a la primera vista como indicador, y es la excesiva onerosidad para una de las partes, a la que se ha obligado a pagar más del doble de lo adecuado.

Finaliza diciendo que a partir de esa circunstancia debe revisarse la situación toda, desde la relación precontractual, hasta la actualidad, de donde surge que una de las partes se ve escandalosamente perjudicada. Que es para situaciones como la que nos ocupa que el legislador ha previsto normas protectoras, para garantizar la seguridad jurídica y negocial dentro de parámetros tales que impidan el aprovechamientos de -en el caso que nos ocupa- falta de experiencia y desconocimiento del mercado y de la actividad agropecuaria.

Seguidamente ofrece prueba. Formula expresa reserva de reclamar los daños y perjuicios causados por las inconductas de los demandados, y en su caso, de accionar penalmente ante el Juzgado de instrucción N° 30, en el hipotético caso que surja una

conducta defraudatoria y culmina con el petitorio.

A fs. 18 se le dispone que previo deberá tributar de acuerdo a la Ley N° 5174 sobre el monto del contrato convertido a moneda nacional a la cotización del dólar tipo vendedor del Banco de la Nación Argentina y que deberá prestar caución real para la medida de no innovar que pretende obtener.

A fs. 24 la parte actora adjunta certificación de inicio de Beneficio de Litigar sin Gastos en fecha 22/09/2017 por ante el Juzgado de Paz de Río Colorado.

A fs. 26 se agrega la certificación y de la acción deducida, a la que se le asigna el trámite del proceso ordinario, se dispone conferir traslado.

A fs. 33/110 -en fecha 13/12/2017-, adjunta documental y poder especial para juicios, y se presenta el abogado Pablo Alberto Squadroni, en carácter de apoderado de los demandados Fernando Miguel Spelanzon y Nicolás Fernández Llorente, a contestar demanda, solicitando, solicitando se rechace en su totalidad la misma con expresa imposición de costas.

Niega en forma categórica la totalidad de los hechos que el actor expone en su libelo. Particularmente niega y desconoce los siguientes hechos: 1) La explicación del actor referente a la justipreciación del valor del contrato. 2) La información que invoca el actor, la cual, además de falaz, no es acreditada con documentación que la avale. 3) Que al tomar posesión del inmueble advirtiera cuestiones de rentabilidad y potencialidad de la explotación del inmueble y/o que hubiera diferencias en la calidad esencial de la cosa vendida y/o que exista diferencia cualitativa, de calidad, con lo informado referente al establecimiento El Jabalí y del cual tomara pleno conocimiento en sus varias visitas a la propiedad. 4) Que la composición y/o calidad de la tierra fueran diferentes a las que experimento el comprador durante aproximadamente tres meses antes de celebrar el contrato y en todas las tratativas, y/o que esta parte hubiera asegurado una determinada calidad y ello fuera determinante, y/o que la cosa tuviera vicios ocultos o hubiera existido omisión de información sobre la sustancia de la cosa. 5) Que luego de celebrado el contrato advirtiera divergencias sobre composición y calidad de la tierra, salinidad, rentabilidad anual, precio de mercado y/o que este sea un 50% más barato que el pactado. Agrega que la negociación duro tres meses, aproximadamente, desde la primera visita al inmueble, que un intermediario -contactado por el actor- fue quien acerco a las partes y lo dicho se corrobora no solamente con la

declaración de los testigos que oportunamente se obtendrán, sino con la cadena de correos electrónicos enviados y recibidos por las partes en referencia al negocio. 6) Que la actividad principal del actor sea ser un mero reparador de ascensores, que no tenga conocimiento de la producción agropecuaria y que sea inexperto. Agrega que el accionante nació en el campo, tiene explotaciones forestales y rurales, su hijo -quien vivió en Río Colorado- es Ingeniero Agrónomo y lo asesora en todo lo relativo al negocio, es un experimentado jinete que corre carreras a caballo, según surge de diversos sitios de internet. 7) que haya existido vicio del acto jurídico y/o del consentimiento por un error en la cualidad de la cosa y/o que sus mandantes hubieran informado incorrectamente las cualidades del inmueble, que corresponda la nulidad del contrato y/o que exista desproporción excesiva del precio; 8) Que el precio promedio de la hectárea resulte de U\$S4.000. 9) que el valor de un inmuebles rural como el vendido sea de U\$2.000 la hectárea. Agrega que ningún fundo es igual a otro y las mejoras, instalaciones aguadas, divisiones, contratos de explotación, producción, etc. intensidad de explotación hacen al valor de la cosa y fue lo que evaluó el actor por varios meses antes de celebrar la compra. 10) que exista desproporción entre las contraprestaciones, que el actor resulte inexperto y que sus mandantes hayan explotado situación subjetiva alguna del actor. 11) que el contrato no se haya hecho con inmobiliaria. Que el Sr. Otermin, veterinario y que oficia como corredor de hecho en la zona, fue quien hizo el negocio como intermediario contactado primigeniamente por el actor, le informo, lo consulto, constato las cualidades, calidades y precios e hizo el negocio. 12) que su parte se hubiere beneficiado con la inexperiencia del actor. Agrega que constato en tres meses cada punto del contrato, sus variables e influencias, riesgos y potencialidades, a tal punto, que sus mandantes pese a que siempre han realizado sus operaciones ante la Notaria Silvia Liliana País Fernández, comparecieron ante el escribano que dispuso el actor dado que fue él quien se encargó de llevar adelante la formalización del contrato. 13) que exista una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada producto de una explotación de sus representados de una situación de inexperiencia del actor. Dice que el propio actor reconoce que un campo -bajo riego- tiene un valor de U\$S2500 por hectárea, y se pregunta ¿qué campo?, ¿con qué instalaciones o mejoras?, ¿con o sin plantación de Álamos?, ¿con un contrato de semillas?, ¿con un plazo de pago de 5 años?. 14) que hubieran existido informes erróneos en la etapa precontractual -que tuvo un lapso de aproximadamente tres meses- que viciaran el consentimiento. 15) que la composición de la tierra hubiera variado o que se informara algo diferente al suelo. 16)

que se hubiere asegurado rentabilidad del inmueble. 17) que exista error de hecho esencial y reconocible en los términos de los arts. 265 y cc. del CCyC, y en especial el art. 267 -inc. c- del referido cuerpo legal. Agrega que la calidad y cualidad de la tierra fue inspeccionada, analizada y aceptada por el comprador, nunca se determinó que la cualidad y calidad de la tierra fuera determinante para este negocio de compra venta. 18) que exista un alto nivel de salinidad en el inmueble objeto de la compraventa. Que por lo demás, existen en el inmueble featurímetros colocados para medir elevación de napa, por acción del riego, para evitar saturación en zona de raíces y elevación de sales, los cuales han sido instalados bajo las normas INTA, por lo que mal su parte podría haber inducido a error al comprador, devenido hoy en actor con tamaña y absurda suposición. 19) que el legislador previera que en estos actos jurídicos primara el Orden Público. Agrega que si hay algo que respeta y prevalece en este nuevo Código Civil y Comercial es la autonomía de la voluntad de los contratantes.

Como corolario, se pregunta: ¿en la República de Chile, los simples instaladores de ascensores, hacen negocios en países limítrofes de U\$S1.900.000, sin experiencia y sin consultar?. Agrega que nadie celebra un negocio de millones de dólares sin saber lo que compra y mucho menos se han conocido inexpertos en los negocios con semejante disponibilidad económica. Considera que la demanda resulta irrisoria y debe ser rechazada, amén de la mala fe y del abuso del proceso que se ha pergeñado que merece la correspondiente sanción económica.

Seguidamente reconoce expresamente los siguientes hechos: Que, en fecha 05/10/2016 se suscribió contrato de compraventa inmobiliaria por el cual el actor compró a sus mandantes un conjunto de inmuebles que conforman el establecimiento rural denominado "El Jabalí", que, el precio de la operación se estableció en la suma de U\$S 1.900.000 de los cuales fueron abonados U\$S500.000 pactándose el pago del saldo en cuatro cuotas anuales, iguales y consecutivas de U\$S350.000.

Expone que el problema encierra en sí su propia respuesta. Que hace aproximadamente diez años, sus mandantes adquirieron el inmueble objeto de la presente litis, con gran esfuerzo y trabajo. Que el mismo se encontraba abandonado, con mayor parte de monte de tamariscos y plantas de la zona. Las pocas parcelas cultivables estaban muy mal tratadas y peor trabajadas. Los canales de riego eran una ruina. Durante el lapso que sus representados explotaron el inmueble, lo desmontaron y

sistematizaron, realizando puentes, canales, compuertas, concediendo la inclinación a cada hectárea de tierra, sembraron tomates, cebollas, maíz, agropiro, etc. Todo con mucho esfuerzo y cuidado y, pese a la inversión retada, obtuvieron una muy buena rentabilidad. Explica que la forma de obtener rentabilidad genuina de una inversión agropecuaria es hacer las cosas bien, con inversión y la última tecnología disponible. Ello requiere inversión, trabajo, mucho trabajo, cuidado y previsión. Cuenta que se hicieron inversiones en puentes, acequias, compuertas, caminos, tinglados, alambrados, reparación de casas de encargado y otras construcciones. Que la explotación agropecuaria es modelo, tal que fue ternado al "Premio Galicia al mejor ganadero del año 2015" que otorga el Banco Galicia y el Diario La Nación, contando para ello, con la evaluación de un selecto jurado. Que en el lapso en que sus mandantes explotaron el bien, hicieron la cría y recria de ganado vacuno, se capitalizó hacienda, se obtuvo un contrato de provisión de semillas con FORRAR LEC S.A., se forestó con TREINTA (30) hectáreas de álamos, arboles a talarse en un plazo no mayor a 2 o 3 años. Que a fin de cuidar el suelo se instalaron 28 frearímetros para medir elevación de napa, por acción del riego y evitar saturación en zona de raíces y elevación de sales, los cuales fueron colocados de acuerdo con las normas impartidas por el Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA). De esa forma en cualquier momento se conoce el nivel de salinidad del suelo y si se debe regar o no, es decir, se cuida la producción del bien en todas sus formas posibles. Que eso se le informo al comprador y fue comprobado en las sucesivas visitas del mismo. Que sus mandantes nunca aseguraron rentabilidad, en tanto, la misma, depende de la gestión que realice el titular de la explotación y de las diversas actividades que el mismo puede realizar en el mismo. Señala que el actor visitó el predio rural conjuntamente con el Sr. Otermin, quien ofició de asesor, su hijo, Ingeniero Agrónomo, analizó el mismo en funcionamiento, se contacto con productores de la zona, por lo cual, mal puede señalarse que su parte explotó su inexperiencia -la cual es una alegación falsa y maliciosa-, o le provocó que incurriera en error de tipo de hecho esencial, más, cuando conoció plenamente el predio y se comprometió a pagar lo que el mismo vale y con una inmejorable financiación.

Cuenta en otro punto que sus mandantes deciden poner en venta la unidad productiva, y para ello se comunicaron con la Escribana Silvia Liliana País Fernández, con el Sr. Claudio Otermin y con otros intermediarios que operan en la zona. Se hizo tasar el bien y se fijó un precio de acuerdo a lo que se vendía, la zona en la que estaba y,

fundamentalmente, las características excepcionales propias del establecimiento rural. Que fue así, que en el mes de Julio de 2016 sus mandantes son contactados por el Señor Claudio Otermin, médico veterinario y productor ganadero, que actúa como corredor inmobiliario en la zona. Él mismo le solicita autorización para visitar el campo con un posible comprador, la que es concedida atento el interés de venta que sus mandantes poseían. Habiendo concurrido el actor al inmueble, el Señor Otermin les manifiesta que el comprador buscaba campos en Argentina, que había revisado inmuebles rurales en Mendoza, Córdoba y en otras zonas del país. Que así el Sr. Otermin presenta a sus mandantes al Señor Marcelo Danke, quien en la oportunidad, les manifiesta que es productor agropecuario en Chile y empresario, interviniendo en distintas empresas tales como Elevasur Ltda., Agrícola Santa Julia S.A. e Inmobiliaria e Inversiones D&M Limitada, entre otras. Cuenta que les refiere a sus mandantes que le interesaba la producción agropecuaria, que había nacido en una finca en Chile, que era afecto a los caballos, que realizaba rodeos y adiestramiento de equinos. Que, efectivamente, había revisado varios inmuebles rurales, que tenía un hijo Ingeniero Agrónomo que trabajaba en BASF en Chile y que además, poseía en el país vecino, explotación de pinos y almendras.

Sigue contando que en el siguiente viaje, el actor presenta a su hijo, Marcelo, Ingeniero Agrónomo, empleado de la Multinacional BASF Chile, quien se haría cargo del bien en caso de realizarse la operación de compra venta, quien se vendría a vivir a Argentina con su esposa, siendo ello coincidente con lo que les había referido el Sr. Otermin a sus mandantes, circunstancia acontecida una vez celebrada la operación. Que durante los meses de Agosto y Septiembre se reunió con diferentes personas de la zona, visito el inmueble, se entrevistó en varias oportunidades con el Señor García Sabugal, uno de los mayores productores agropecuarios de Río Colorado, persona de nacionalidad chilena y quien, según sus propias manifestaciones, era amigo personal.

Que especial atención merece la consideración que el comprador se reunió en varias oportunidades con el Interventor del Consorcio de Riego y Drenaje Salto Andersen, Gustavo Iparraguirre, para analizar y conocer sobre sistemas de riego y producción. Que también por la producción pecuaria se entrevistó con Consignatarios de hacienda Cristian Suso. Destaca que el Señor Suso tenía y tiene vacunos en el campo de sus mandantes y dicho contrato de pastoreo fue transferido al comprador. Explica que los Sres. Gustavo Iparraguirre y Cristian Suso son socios en la consignataria de

hacienda Iparraguirre & Suso Consignaciones Rurales, con amplia y vasta experiencia en materia ganadera. Que sus mandantes tenían contrato por la provisión y reproducción de semillas de agropiro, encontrándose sembradas 200 hectáreas de dicho cereal con la empresa productora de semillas FORRARTEC.

Que con el fin de continuar el contrato el actor y su hijo se reunieron con el Presidente de FORRATEC S.A., Ing. Martín Zingoni, previo a lo cual, fueron informados sobre todo lo referente al negocio de semillas en nuestro país y en la región. Tal es así, que entregada la posesión, el actor continuo con el referido contrato. Que, la operación comercial incluyo en el precio la totalidad de herramientas y enceres necesarios para la correcta explotación del bien. Todos en excelentes condiciones, entre ellos, un tractor de 75 hp, fumigadora, disco de arrastre y disco 3 puntos, pala hidráulica, niveladora de arrastre, 2 desmalezadoras, chimango, fertilizadora etc. Que próximo a realizarse el negocio jurídico, el actor, consultó presupuesto con la Notaria Silvia Liliana País Fernández para constatar estado jurídico (estudio de títulos) de las diferentes parcelas que componen el establecimiento El Jabalí y presupuestar honorarios de la escritura y constitución de hipoteca, no habiendo arribado a un acuerdo con la misma por los costos y honorarios presupuestados por la notaria. Que por tal motivo, el actor, contrato al Escribano de la localidad de General Conesa Escribano Nicolás Federico Van Konijnenburg. Dice que los correos electrónicos, que en copia certificada adjunta, prueban acabadamente lo expuesto, dejando desde ya constancia que estos correos adjuntos constituyen documentos particulares en los términos del art. 287 segundo párrafo del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación.

Entiende que surge claramente de los mismos que el conflicto se suscita a razón de la alegada imposibilidad de pago que en su correo electrónico de fecha 20 de febrero aduce, textualmente, señala: *"Por motivos de fuerza mayor, que han cambiado radicalmente mi situación económica, es que me siento en la obligación de comunicarles desde ya que no voy a poder cumplir con los compromisos que tengo con ustedes a futuro y me gustaría nos reuniéramos para ver la solución que le encontramos"*.

Sigue diciendo que tal como consta en el Boleto de compra venta, la operación por las diferentes partidas, con la superficie total detallada en el mismo, con más lo adherido y plantado (galpones, casas, caminos, acequias, puentes, compuertas, inmueble modelo en la zona con inversión millonaria en mejoras) con más los muebles y útiles

que anteriormente se detallaron, se estipuló un precio de U\$S1.900.000, pagaderos de la siguiente forma: a) La suma de U\$S500.000 como principio de ejecución y el saldo de U\$S1.400.000 en 4 cuotas anuales, consecutivas e iguales de U\$S350.000,00) cada una, con vencimiento la primera al año de la firma del boleto de compraventa y las sucesivas cada 365 días.

Es decir, que se concedió un plazo de cinco (5) años para abonar el establecimiento rural, circunstancia anormal en este tipo de operaciones, más aun, cuando se trata de inmuebles productivos que el comprador podrá explotar obteniendo una rentabilidad que utilice para abonar el precio pactado. Cuenta que normalmente la amortización de un inmueble -incluso contablemente- es de un plazo de 10 años, siendo que en este caso, la mitad de dicho plazo fue concedido para abonarlo. Que dicho de cualquier forma, manera o modo es lógico que en el precio se haya considerado la carga financiera que implica el pago en cuatro años, aunque en el contrato las partes no lo hayan detallado, más aun considerando que se está negociando un inmueble en producción que generará su rentabilidad y con la cual se podrá abonar parte del precio pactado, por lo cual, mal puede señalarse que el precio es desproporcionado considerando esta circunstancia.

Sigue diciendo que el actor es un exitoso empresario de la República de Chile, con experiencia en producción agropecuaria y sabía que el inmueble bien gestionado se pagaba con la misma producción obtenida, 30 hectáreas de álamos, contrato de semillas, contrato de pastaje y trabajos que haría en forma independiente. El negocio cerraba en todas sus partes.

Destaca que su hijo, Ingeniero Agrónomo, lo acompañaba, se fue a vivir a Río Colorado con su esposa, y luego decidió regresar a Chile cuando esta se embarazó. Considera que tal vez ese sea uno de los motivos que lo llevan al actor a arrepentirse del contrato celebrado o tal vez, sea un accionar doloso tendiente a obtener una negociación y de esa forma llevarlos a sus mandantes a reducir el precio pactado sabiendo que su accionar ha provocado a sus mandantes un profundo daño con consecuencias económicas graves y que de dilatarse esta situación provoca un daño irreversible con pérdidas irreversibles, más de ninguna manera puede sostenerse que exista un vicio del acto jurídico y un vicio del consentimiento como el que alega.

En el acápite siguiente peticiona sanción por temeridad. Señala que este proceso

es instado por el actor en el afán de incumplir las obligaciones asumidas en el contrato, siendo no solamente un accionar doloso sino que además implica el abuso del proceso como mecanismo tendiente a dilatar o incumplir las obligaciones asumidas, quedando enmarcada la actividad desplegada en lo dispuesto por el art. 10 del CCyC y 45 del CPCyC.

Citando doctrina relativa al instituto a cuya lectura me remito, afirma que el actor se presenta con una pretensión falsa en lo fáctico y jurídicamente improcedente. Su espuria intención -dilatar el pago de adeudado, incumplir el mismo o presionar para una negociación sabiendo los daños que su accionar causa a sus mandantes- no se ajustan con la finalidad del proceso, ni mucho menos con los principios contractuales, especialmente, el de buena fe consagrado genéricamente el art. 9 del CCyC y, particularmente, en materia contractual, en el art. 961 del CCyC.

Dice que en este juicio, como en ningún otro, se denota claramente la intención espuria del actor y ello será debidamente acreditado en este proceso, circunstancia que le impone la necesaria petición del máximo de la sanción establecida por el art. 45 del CPCyC. Sigue diciendo que la observancia del principio de moralidad -cuyo eje central es la buena fe- tiene como objeto evitar conductas abusivas y absurdas, de ahí que la sanción establecida en el art. 45 del CPCyC persiga una finalidad ejemplificadora tendiente a corregir a quienes utilizan las facultades legales sabiendo de su falta de razón.

Indica que como lo acreditará en el presente proceso, el actor ha obrado como temeridad, entendiendo esta como la conducta de quien deduce pretensiones o defensas cuya injusticia o falta de fundamentación no puede ignorar de acuerdo a una mínima razonabilidad. Refiere que no existen elementos fácticos, ni jurídicos que logren configurar la figura de la lesión subjetiva, ni del error de hecho, careciendo, en este sentido, de toda fundamentación la pretensión del actor en su demanda, pero además, existe una plena conciencia de la sinrazón, pues existen motivos que no son los esbozados los que lo llevan a tratar de deshacer el contrato celebrado y son circunstancias personales propias del actor y de las cuales sus mandantes nada tienen que ver.

Seguidamente responde a la alegada lesión subjetiva diciendo que en materia contractual la regla es que los contratos deben ser cumplidos, que esta premisa,

expresada mediante el aforismo latín *Pacta sunt servanda*, está debidamente consagrada en el art. 959 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCyC), por tal razón, jurisprudencia y doctrina nacional han sido contestes en que la lesión subjetiva es de aplicación restrictiva. Afirma que el actor deberá acreditar en forma absolutamente rigurosa e indudable las circunstancias fácticas que alega, es decir, el elemento objetivo y subjetivo de la figura de lesión, circunstancia que, dada la falsedad de la pretensión, devendrá en el invariable rechazo de la demanda.

El criterio restrictivo de la lesión subjetiva implica necesariamente que V.S. tenga un criterio rígido en la consideración de la prueba que se colecte, en tanto, se ha puesto en juego la seguridad jurídica y el principio de preservación de los actos jurídicos.

Respecto de los requisitos de la lesión subjetiva, expone que de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 332 del nuevo texto legal civil y comercial, el vicio de lesión aparece configurado cuando se reúnen tres requisitos, uno de ellos objetivo y otros dos subjetivos: 1) obtención de una "ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación"; 2) estado de "necesidad, ligereza o inexperiencia" del lesionado; 3) "explotación" de esa inferioridad por el lesionante.

La ausencia de uno de ellos, considerando el criterio restrictivo referenciado precedentemente, determina la inexistencia del vicio del acto jurídico y, consecuentemente, el rechazo de la acción fundada en lesión subjetiva. Dice que en el presente caso ninguno de los elementos requeridos por la figura se encuentran presentes, determinando ello, la ausencia de cualquier vicio en la operación celebrada.

Que la ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación (elemento objetivo) no se configura y el actor pretende probar una supuesta desproporción de las pretensiones recurriendo a un criterio comparativo con otras tierras, más ello, resulta un criterio absolutamente deleznable. Que nada tiene que ver un establecimiento con otro y, además, porque el establecimiento "El Jabalí" es único en su tipo en la región no en vano fue ternado como Premio Galicia al mejor ganadero del año 2015 por el Banco Galicia y Diario La Nación y un distinguido jurado. Asimismo, porque estamos frente a un establecimiento en plena producción ganadera, forestal y agrícola, es decir, que no se vendieron hectáreas denominadas "en blanco", sin ninguna intervención del hombre, sino que se vendió un establecimiento sistematizado, con hectáreas sembradas de agropiro y un contrato para

la venta de las semillas, 30 hectáreas de álamo próximos a talarse, un contrato de capitalización de hacienda de invernada en ejecución, es decir, múltiples variables de producción en proceso que implican una rentabilidad más que satisfactoria. Que no obstante ello, el actor, en su espurio accionar, pretende la tasación a valores comparativos del inmueble con otros sin considerar las particularidades inmejorables del establecimiento "El Jabalí", ni las condiciones productivas del mismo que fueron debidamente conocidas, constatadas y evaluadas por el actor antes de celebrar el negocio. Dice que la comparación debe efectuarse entre las prestaciones comprometidas recíprocamente por las partes, es decir, utilizando criterios objetivos que permitan valorar el establecimiento vendido y sus características propias y el precio pactado y la forma de pago del mismo.

Sigue diciendo que entre los elementos objetivos que deben ponderarse para establecer el precio del inmueble se encuentran las hectáreas sembradas y el contrato de provisión de semillas con FORRATEC que el actor analizó y calculó la rentabilidad, la forestación de álamos y la ganancia de la capitalización de hacienda de invernada, por lo cual, mal puede decirse que existe una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada considerando lo sostenido. Que asimismo, es clara la norma cuando señala que además la ventaja patrimonial debe ser injustificada, entendiéndose esta, cuando no existen elementos que la expliquen.

Dice que en el caso, considerando la totalidad de los términos del negocio, no existe ventaja patrimonial alguna por parte de sus mandantes, no obstante ello, cualquier diferencia de precio deberá analizarse a la luz del criterio restrictivo indicado precedentemente y considerando, fundamentalmente, el plazo de pago acordado por las partes, entendiéndose, que durante ese lapso temporal el actor se beneficiaría con la producción del establecimiento sin haber cancelado el precio pactado por el mismo y, además, considerando la carga financiera que cualquier negocio a plazo contiene.

Termina diciendo que no existe ventaja patrimonial alguna, ni desequilibrio en las prestaciones, que tomen viable la configuración del elemento objetivo que la doctrina ha descripto respecto de la lesión subjetiva, considerando el establecimiento vendido y los elementos indicados precedentemente y, por otro lado, el precio pactado y el plazo de pago pactado, la operación es un negocio ecuánime para ambas partes de la relación contractual que hoy se intenta nulificar.

Respecto al elemento subjetivo (inexperiencia) expone que, el carácter restrictivo de la figura de lesión subjetiva y considerando el carácter excepcional de esta causa de nulidad, los estados de necesidad, debilidad psíquica e inexperiencia enumerados por la norma tienen carácter taxativo por lo cual, no puede ser ampliado a otras situaciones.

Que el desconocimiento como elemento subjetivo no resulta enunciado por la norma por lo que no puede contemplarse a los efectos de configurar el instituto de lesión subjetiva, ello, amén que resulta absolutamente falaz la ignorancia alegada.

Dice que sobre la inexperiencia, el actor solo alega que no tiene conocimiento en producción agropecuaria en el departamento de Pichi Mahuida, que no conocía los precios promedios de la zona, que el contrato no se hizo en ninguna inmobiliaria y que sólo obtuvo información por parte sus mandantes. Que eso no configura inexperiencia conforme fuera mentada por el legislador pero además, el Sr. Danke de la Harpe, es un empresario que no solo participa en firmas inversoras sino que además posee una empresa agrícola, tiene emprendimientos forestales y es socio-gerente de una empresa de elevadores en Chile, por lo cual, mal puede alegar inexperiencia. Agrega que el actor es una persona hábil en los negocios, un empresario, y, como acreditará, previo a la celebración del contrato se asesoró con productores de la zona (García Sabugal, Susso, Iparragirre y el mismo Sr. Otermin), con expertos en la materia (Otermin —veterinario, corredor inmobiliario contactado por el propio actor, con su propio hijo, Marcelo Danke -Ingeniero Agrónomo-), con empresarios contraparte de los contratos que continuó (Martín Zingoni -Presidente de Forratec-) pero además, al momento de celebrar la operación tuvo la suficiente experiencia como hombre de negocio de evaluar precios de profesionales para la redacción y firma del contrato, desechando por costos a la notaria que siempre asesoró a sus mandantes (Dr. País Fernández), optando por el Notario Nicolás Federico Van Konijnenburg. Ergo, el actor, además de sus propias capacidades como hombre de negocio, recurrió a múltiples profesionales y fue asesorado debidamente por gente de su propia confianza en forma independiente a la información que se le brindó por parte de sus mandantes, él mismo averiguo precios, comparó otros emprendimientos agropecuarios y optó por el de sus mandantes.

Señala que en su demanda el actor dice ser ciudadano chileno, dedicarse a la colocación y reparación de elevadores y montacargas, más ello,

es una verdad a media como se dijo. Que el actor omite deliberadamente señalar que es un empresario titular de la empresa ELEVASUR, dedicada a dicha actividad de manera organizada económicamente, y que también se dedica a la actividad agropecuaria siendo el responsable principal de la empresa Agrícola Santa Julia Ltda. y que además participa activamente en Inmobiliaria e Inversiones D&M Limitada. Que el actor pretende mostrarse como un simple inversor extranjero que ha sido explotado en su inexperiencia, lo cual resulta falso, pero además, su omisión tiende a exceptuarse de la aplicación restrictiva que el instituto de la lesión ha tenido para sujetos que se desenvuelven normalmente como empresarios.

Respecto al elemento subjetivo (explotación de la inferioridad), expone que sin perjuicio de que no existió estado alguno de inferioridad por parte del actor, menos aún, inexperiencia, por lo cual no existe modo alguno en que sus mandantes se hayan aprovechado del actor obteniendo una ventaja patrimonial, corresponde efectuar algunas consideraciones sobre el particular. Reitera que el actor es un avezado hombre de negocios, él fue quien contacto al Sr. Otermin, quien a su vez, fue quien contacto a sus mandantes. Que recorrió varias veces el establecimiento, viéndolo en pleno funcionamiento, acompañado de profesionales y personas experimentadas en producción, recolectó información de sus asesores (Veterinario Otermin) y de terceros (Ing. Zingoni), formuló ofertas y discutió las mismas, impuso el profesional que redactaría el contrato y confeccionaría la escritura traslativa de dominio y la constitución de la hipoteca, desechando a la profesional que durante años asesoró y confeccionó todos los documentos jurídicos de sus mandantes.

Afirma que no existió un estado de inferioridad y que el actor no fue sometido a ninguna explotación pues impuso debidamente su condiciones, todo lo cual lleva invariablemente a desechar la concurrencia en el caso del vicio de lesión subjetiva. Dice que un sujeto "explotado" en su inexperiencia jamás hubiera actuado como lo hizo el actor. Una persona "explotada", de la cual la contraparte se aprovecha, mal podría asesorarse como lo hizo el actor, imponer condiciones, discutir ofertas, analizar contratos, mercado, valores de semillas y de álamos, alternativas de producción ganadera.

Que párrafo aparte merece la presunción establecida por el art. 332 del CCyC, en tal sentido, el adjetivo "notable" utilizado por el artículo impone una exigencia mayor que la que establece el primer párrafo de la norma al señalar que la ventaja

patrimonial debe ser "evidente", por lo cual, cualquier simple desproporción en las prestaciones no habilita a la operatividad de la presunción, menos aún en el caso donde, considerado la totalidad de la operación, no existe desequilibrio alguno de las prestaciones, no obstante, ante el hipotético y poco probable caso que V.S. entendiera que la hubiera, es el actor que debe probar inexcusablemente su inexperiencia pues la presunción solo atiende al elemento subjetivo explotación y no al estado alegado de debilidad.

Concluye que ninguno de los elementos que configuran la lesión subjetiva concurren en el caso, siendo la acción intentada una aventura procesal con fines distintos y ajenos al proceso ya que la verdadera y subyacente intención del actor es una negociación forzada tendiente a obtener ventajas espurias, en tanto, él mismo conoce los apremios económicos y financieros que su incumplimiento genera a sus mandantes.

Sigue diciendo respecto al alegado vicio de error, que el actor manifiesta que encontró diferencias de suelo entre lo informado y lo que en realidad es el campo. Pero que revisó el establecimiento vendido en innumerables ocasiones, lo vio, lo recorrió durante un plazo de más de 3 meses que llevo la negociación, en vehículo, a caballo, caminando, tanto con el intermediario contactado por él, Sr. Otermin, como con su hijo ingeniero agrónomo. Que en dicho lapso, no solamente vio, estudio y analizo el suelo, sino que además, lo vio producir, vio como crecían las pasturas donde se encontraban los animales a pastaje, el estado de los vacunos (que reflejan lo que comen) vio cómo se desarrollaban las plantas de semillas del contrato con FORRAR I EC S.A. (contrato que fue continuado por el comprador), etc. Nunca hubo vicios ocultos, ni falsa información. El actor compro lo que realmente quiso, el establecimiento, es realmente lo que conoció y que es en su esencia: un establecimiento reconocido a nivel nacional. Un experto empresario asesorado en debida forma por un Ingeniero Agrónomo, un Veterinario y productor de la zona, por representantes de compañías productoras de semillas, por consignatarios de la zona, por productores del lugar, durante varios meses de tratativas, visitas e inspecciones, no puede incurrir en error de hecho en los términos de los arts. 265, 267 -inc. c- y concordantes del Código Civil y Comercial.

Dice que sus mandante fueron tan cuidadosos del suelo que instalaron en el fundo, en lugares estratégicos varios freatímetros que miden el nivel de la capa freática bajo suelo para controlar el nivel del agua y por ende las sales. Esto no solamente determina el nivel de la napa sino que además se controla a través de ellos el

comportamiento del riego, por ejemplo, el correspondiente drenaje. Esta red de freatímetros controla la suba de la napa freática. A título informativo, siendo que en la etapa procesal oportuna se expedirán los expertos, la napa se debe encontrar entre los 100 y 200 cms, por lo cual, el establecimiento fue acondicionado para ser controlado y trabajado con el mayor nivel de eficacia productiva. Que con esta red se controla que no se inunde de más y perjudique el suelo y/o que falten drenajes de salidas de agua, controlando cualquier inconveniente de salinización de la tierra. Dice que sus mandantes eran muy meticulosos con este tema. Al controlar de esa forma el fundo, el comprador advirtió cuales eran las condiciones del campo, las analizo y acepto el precio, plazo y forma de pago. Con los freatímetros se sabe si se deben efectuar más drenajes, para que el exceso de agua no lo salinice o modificar el riego. Que por supuesto, hay que regar a consciencia, mantener drenajes, compuertas y canales aliviadores limpios para que el agua de riego salga rápido y no salinice, ni levante la capa freática, etc. Que toda la zona productiva, sembrable, del fundo está dividida por hectáreas, con un declive de 4 cms. por cada una, para que el agua de riego corra hacia los drenajes.

Que en definitiva los suelos pueden salinizarse por el agua de riego, como en toda superficie regable, más no existe suelos salinos en el establecimiento sujeto de la operación que hoy en actor intenta nulificar, siendo que un correcto manejo del mismo, con los equipos con los que cuenta, imposibilitan la salinización de la tierra. Reitera que todo lo expuesto, fue visto por el comprador, comprobado, asesorado, y estudiado. No existe error de hecho y falsa información o deficiencia en la que fuera entregada. Las prolongadas y retiradas visitas del actor al establecimiento en funcionamiento avienta cualquier posibilidad de considerar que ha incurrido en error más aún cuando dichas visitas fueron efectuadas por el actor con profesionales que lo asesoraban, esto es: su hijo, Ingeniero Agrónomo, y el Sr. Otermin, Veterinario y productor rural de la zona.

Respecto al error dice que no existió una falsa representación de la realidad, ni se sustituyó la misma por otra, el actor tuvo intención de adquirir el establecimiento porque lo vio, lo estudio en toda su amplitud y conoció su potencialidad, por lo que mal puede decir que no era lo que quería y que incurrió en error.

Señala que el error como vicio del acto jurídico ha mutado en sus requisitos exigiendo el nuevo texto legal que se cumplan tres características distintas: debe ser un error de hecho, esencial y reconocible. Que el nuevo texto le ha dado un lugar

superlativo al carácter de reconocible del error, así, la anulación del acto ya no depende de la diligencia que sea dable requerir al errante, sino de la que es requerible al destinatario de la declaración. Si éste, actuando con la diligencia debida pudo y debió advertir el error, queda alcanzado por la acción de invalidez del errante. En caso contrario, el negocio conserva su validez (pese a la voluntad viciada) en aras a la protección de la confianza del destinatario de la declaración. Que el requisito de la reconocibilidad, está íntimamente vinculado a la tutela de la confianza: representa un correctivo puesto por el ordenamiento en beneficio del declarante: éste pretende del destinatario el empleo de una diligencia determinada para bloquear la relevancia del error. Así, sin perjuicio que el alegado error es una artimaña tendiente a renegociar el contrato conociendo los compromisos adquiridos por sus mandantes y el aprieto económico y financiero que el incumplimiento les genera o salvar una situación personal del actor en su economía a costa de sus mandantes, señala que no existió error alguno y, de haber existido, el mismo fue reconocible por sus mandantes, más aún, cuando el actor fue debidamente asesorado por profesionales contactados directamente por él.

En lo atinente a la prueba de la reconocibilidad, dice que hay que entender que ella no se presume y, por lo tanto, que debe ser probada por el actor al igual que la cualidad esencial sin la cual no hubiera celebrado el acto.

Afirma que la eventual torpeza del actor, la cual el derecho no ampara a reclamar, es la centralidad del tema en cuestión.

Sigue diciendo que la secuencia de hechos denotan claramente lo expuesto, a saber: El comprador se contactó con el Señor Otermin (veterinario, productor ganadero y corredor inmobiliario) para que le consiguiera un campo en la zona y lo asesorara, pues había revisando varios en diferentes provincias. Visitó y revisó el inmueble en múltiples oportunidades, solo, con su hijo ingeniero agrónomo y con el Sr. Otermin. Se contactó con un amigo de la zona, de su misma nacionalidad y fue asesorado por este. Se reunió con el Interventor del Consorcio de Riego Pichi Mahuida. Se reunió con consignatarios de la zona y negocio con ellos contrato de capitalización de hacienda en el inmueble. Se contactó con el Ingeniero representante de FORRARTEC.S.A., se informó de la producción de semillas y continuó con el contrato. Celebro boleto de compra venta, sufrago cómo principio de ejecución U\$S 500.000. Pidió presupuestos para realizar la escritura traslativa de dominio y la constitución de hipoteca a favor de

sus mandantes a la escribana de Río Colorado Dra. País Fernández, pero por divergencias en el costo no aceptó el presupuesto pese a que la misma fue siempre quien celebró las operaciones de sus mandantes. Pidió presupuesto al Escribano Nicolas Van Konijnenburg de General Conesa, que acepto y siguió por los caminos normales para escriturar, siendo que sus mandantes aceptaron cambiar de Notario. Que su parte le fue informando de la marcha de las obligaciones asumidas en el contrato para poner el bien en condiciones de escriturar conforme el Escribano lo solicitaba. Tomo posesión del bien, compro vacunos con su marca y los llevo al fundo. Puso a su hijo a cargo del bien, quien se vino a vivir a Río Colorado con su esposa. Su nuera se embaraza y regresa a la República de Chile junto con el hijo del actor. Citado a escriturar no se presenta al acto escriturario pese a estar debidamente citado y notificado por los canales normales de comunicación entre su escribano designado y el. Pese a ello, alego vía mail problemas propios de índole económicos para afrontar el pago del inmueble, más de ninguna manera existe queja de las condiciones o cualidades del establecimiento. Entre el inicio de la negociación y la mora en la escrituración, pasaron de 16 a 18 meses. Ofertó el pago en 5 cuotas anuales para abonar el campo que fueron aceptadas por sus mandantes. Ese lapso estuvo en posesión del bien y nunca llamo a sus mandantes, salvo cuando su hijo volvió a Chile, donde manifestó que se le complicaba la explotación del campo y abonar lo pactado.

Que si hoy no le conviene el negocio jurídico al demandante por circunstancias de conveniencia, oportunidad, familiares, o de otro tipo, esa torpeza no es justiciable, el derecho no ampara esas cuestiones, el nuevo Código Civil y Comercial es claro cuando se refiere al error como vicio de los actos voluntarios. El error como vicio de la voluntad debe ser esencial y determinante del acto y como requisito la nueva legislación impone el reconocimiento del error por parte de sus mandantes circunstancia no acontecida e inexistente.

Funda el derecho, ofrece prueba y culmina con el petitorio.

A fs. 111 se lo tiene por presentado, en carácter de apoderado de la demandada. Se tiene por contestado el traslado, por ofrecida la prueba, y la reserva formulada. De la documental se dispone conferir traslado.

A fs. 112 se presenta la parte actora a evacuar el traslado conferido.

Desconoce la autenticidad y veracidad de la documental acompañada por las

demandadas que no sean de un expreso reconocimiento. Dice que la documental integrada por instrumentos privados no resulta oponible a su parte, ni utilizable como prueba desde que resulta de confección unilateral de las demandadas. Que la documental constituida por instrumentos públicos, resultan también de origen unilateral y lo único que acredita el oficial público actuante es que el/los requirentes, le manifiestan algo que no sabe si es real, veraz o si sucedió, por lo que tampoco resulta medio de prueba legalmente previsto en el rito, ni es aceptado en la jurisprudencia y doctrina actuales. Que diferente sería que el Oficial Público presenciara algo que ocurre y es captado por sus sentidos, y lo hace constar en un instrumento público, que no es el caso. Dice que por ejemplo, certificar por un escribano público correos electrónicos, no prueba ni la titularidad de las direcciones, ni los textos, ni su contenido, ni las fechas, ni absolutamente ninguna circunstancia más que la que la requirente manifieste, es decir, lo que los demandados manifiesten. Que las manifestaciones unilaterales no resultan medios probatorios, ni aún oficiando al emisor original. Que tampoco resultan probatorios de circunstancia alguna supuestos contratos sin firmar y con espacios en blanco.

A fs. 160/161 -en fecha 07/09/2018- se celebra Audiencia Preliminar.

A fs. 188/202 se fija audiencia de prueba y se provee la prueba.

A fs. 209/223 Claudio Fabian Otermin contesta oficio.

A fs. 244/246 se agrega informe expedido en fecha 02/01/2019 por el Contador Publico Juan Miguel Bordagaray.

A fs. 247 el Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U. presenta informe.

A fs. 250/259 el perito informático designado, Aldo Fabian Capitan, presenta dictamen.

A fs. 272, en fecha 13/03/2019, se celebra la audiencia de Prueba en la que se toma declaración testimonial a Mario Manuel Menedez, Gustavo Adrian Iparraguirre y Cristian Ceferino Suso.

A fs. 293/295 el Diario La Nación contesta oficio.

A fs. 303/306 la AFIP contesta pedido de informe.

A fs. 307/310 Urbano Inmobiliaria y Arquitectura contesta oficio.

A fs. 311/316 se agregan las declaraciones testimoniales de los testigos propuestos por los demandados: Jorge Rubén De Arenaza y Francisco Jose Calvo, tomadas en en el Juzgado de Paz de Bragado.

A fs. 319 el Martillero y Corredor Público Leandro A. Lusarreta contesta oficio.

A fs. 337 y 338 se reservan en Secretaría los alegatos presentados por las partes, demandada en fecha 27/12/2019 y actora en fecha 03/02/2020.

A fs. 339 la demandada peticona se dicte sentencia.

El día 19/10/2020 adjunta documental digitalizada, poder especial para juicios y se presenta el abogado Pablo A. Squadroni, en carácter de apoderado de los señores Femando Miguel Spelanzon y Nicolás Fernández Llórente, a iniciar formal demanda por cobro de U\$S 1.400.000, más los intereses pactados contractualmente conforme cláusula segunda, contra Marcelo Federico Danke de la Harpe. Asimismo, solicita se disponga el embargo preventivo a tenor de lo dispuesto por el art. 209 del CPCyC.

Relata que sus mandantes formalizaron con el demandado un contrato de compraventa de inmueble subrural con destino agropecuario en las condiciones especificadas en la documentación que acompaña. Que el precio de venta se convino en la suma total de U\$S 1.900.000,00 pagaderos de la siguiente manera: 1.- U\$S 500.000 dentro del término de 10 días de suscripto el contrato de compraventa, suma que fue debidamente transferida a la cuenta de sus mandantes (cláusula segunda, punto a); y 2.- el saldo en 4 cuotas anuales, iguales y consecutivas de U\$S 350.000 con vencimiento, la primera, el 05/10/2017, y las restantes el mismo día de los años 2018, 2019 y 2020 (cláusula segunda, punto b). Que a la fecha ninguna de dichas cuotas fue abonada.

Que por su parte, se pactó que la posesión de los inmuebles se realizaría tan pronto como los vendedores tuviese por acreditada la transferencia de la obligación asumida en cláusula segunda, punto a, esto es la transferencia de U\$S 500.000, circunstancia efectivamente acontecida y que determina que a la fecha el demandado tenga la posesión de los inmuebles vendidos. Que por otra parte, conforme cláusula séptima del boleto de compraventa, la escritura se otorgaría dentro del plazo de seis meses de suscripto dicho instrumento y el deudor/demandado constituiría a favor de sus mandantes hipoteca por saldo de precio. Que como se corrobora con Acta de Certificación, escritura número 516 del Registro Notarial 4 de la provincia de Río

Negro, a cargo del Notario Nicolás Federico van Konijnenburg, en fecha 22/06/2017 sus mandantes concurrieron a la Notaría a efectos de extender escritura y se constató la ausencia del demandado. Que posteriormente, sus mandantes fueron notificados del proceso que el demandado iniciara por nulidad de contrato que tramita por ante este mismo Juzgado conforme autos caratulados: "DANKE DE LA HARPE MARCELO FEDERICO C/ SPELANZON FERNANDO MIGUEL Y OTRO S/ NULIDAD", EXPTE. N° CH-59160-C-0000 (Expte. N° A-2CH-45-C2017), el cual, no solamente cuenta con una nula producción probatoria por parte del aquí demandado sino que, además, ha sido dilatado injustificadamente por el mismo. Agrega, que la totalidad de la prueba producida en el mismo da cuenta clara de la improcedencia de la pretensión esgrimida por el mismo. Que en contrapartida, las obligaciones a cargo de sus mandantes se cumplieron tal como se pactó. Así, a la fecha sus mandantes se ven obligados a demandar el cumplimiento de la obligación pendiente de pago.

Seguidamente, fundado en el art. 209 incs. 1, 2 y 3 (actual Art. 191 -incs. 1, 2 y 3) del CPCC, solicita se decrete embargo preventivo sobre las cuentas bancarias que el demandado tenga en la República de Chile y en Estados Unidos hasta completar el importe de U\$S 1.400.000 más la suma que V.S. presupueste para responder a intereses y costas del presente proceso, peticionando a tal fin, se libre exhorto internacional por medio de Cancillería Argentina a dichos países. Asimismo, y en caso de resultar infructuosa esa medida, subsidiariamente peticiona se disponga el embargo preventivo de acciones en sociedades comerciales y/o bienes inmuebles y/o bienes muebles hasta completar el mismo importe.

Expone que como principio general el embargo preventivo es viable cuando se reúnen los presupuestos de las medidas cautelares, a saber: a) verosimilitud en el derecho; b) peligro en la demora, y c) la prestación de la pertinente contracautela.

Sin perjuicio de ello el legislador, ha enumerado ciertos casos en los que se prescinde de algunos de los presupuestos aludidos precedentemente. Así, ha agrupado en determinados supuestos en que procede el embargo preventivo, considerando para ello la situación del deudor o bien la justificación del presunto crédito. El inciso 1° del Art. 209 del CPCC establece que cuando el deudor no tenga domicilio en la República resulta procedente el embargo preventivo. Dos son las condiciones que exige la norma

para la procedencia de la medida. Por un lado la norma habla de deudor por lo que es claro que resulta necesaria la acreditación de la deuda. Y que en el caso, queda claramente acreditada la deuda con la documentación adjuntada como prueba documental y cuya autenticidad fue admitida por el propio demandado al acompañar dicho boleto en el expediente "DANKE DE LA HARPE MARCELO FEDERICO C/ SPELANZON FERNANDO MIGUEL Y OTRO S/ NULIDAD". Asimismo considera que de dicha documentación surge con claridad la segunda condición exigida por la norma, esto es, que el deudor no tenga domicilio en la República. Que también se acredita esta última condición de la norma con las constancias del expediente referido. Demostrada la condición de deudor del demandado, que es prácticamente lo mismo que acreditar la verosimilitud del derecho, se presume el peligro en la demora por la carencia de domicilio en la República. Dice que en suma, todos los requisitos exigidos por el inc. 1 del Art. 209 del CPCyC concurren al caso y se encuentran cumplidos, por lo que corresponde se decrete la medida solicitada.

Sigue diciendo que el inciso 2° del Art. 209 del CPCyC contempla la procedencia del embargo preventivo cuando la existencia del crédito esté justificada por un instrumento público o bien mediante un instrumento privado autenticado. Y que en el caso existe un instrumento privado con firma certificada por escribano público y reconocido por el propio demandado conforme constancias del expediente referido anteriormente, por lo cual, el derecho invocado se encuentra plenamente demostrado, habiendo en este sentido señalado la doctrina que no resulta necesario en el caso justificar el peligro en la demora.

Conteniendo el instrumento privado un reconocimiento de deuda, cuya firma ha sido certificada por un escribano, dada la eficacia que tiene dicha actuación notarial, toma procedente el embargo. Ergo, además de proceder la medida solicitada en virtud del inc. 1° del Art. 209 del CPCyC, también es dable en virtud del inc. 2°. Que asimismo, el inc. 3° establece que si la demanda principal se basare en un contrato en los términos del art. 966 CCCN, en que las partes se han obligado, recíprocamente, la una hacia la otra, deberá abonarse, además de la existencia de dicho contrato, que el actor ha cumplido con las obligaciones que asumiera, o bien ofrecer efectivizarlas o justificar que su obligación se halla pendiente de plazo.

En lo concerniente a la prueba del contrato, afirma que debe estarse a lo reseñado

anteriormente. Para la justificación del cumplimiento de las obligaciones a cargo de sus mandantes, basta con remitirse a las constancias del expediente iniciado por el demandado, en cuya demanda él mismo dice: "A poco de haber tomado posesión del inmueble..." (hoja 1 vuelta) y el acta de certificación notarial que adjunta como documental.

Sigue diciendo que en forma similar los supuestos de la norma alegada prescinden de la justificación del peligro en la demora. Que en síntesis, queda clara la procedencia del embargo preventivo peticionado, en tanto, se encuentra plenamente acreditada la verosimilitud en el derecho, la concurrencia de los supuestos que prescinden de la justificación del peligro en la demora, además, que existe en poder el demandado un inmueble que oficia como contra cautela suficiente.

No obstante señala que luego de peregrinar en las instancias judiciales a razón de la demanda incoada por el aquí demandado, quien se vale de un beneficio de litigar sin gastos improcedente para seguir dilatando la resolución de su infundada acción, sus mandantes han debido esperar hasta obtener el dinero necesario para solventar las sumas de tributos necesarias para accionar judicialmente, siendo que pese a haberse esforzado para conseguirlo no han obtenido la totalidad de la suma, por ello, abonaron los tributos parcialmente y han iniciado un beneficio de litigar sin gastos por el saldo de los mismos. Que en este contexto, sus mandantes han entregado la posesión de un establecimiento agropecuario en plena producción, siendo que luego de cuatro años aún no han percibido el precio de su propiedad. Que así, el demandado, conociendo la presente demandada podrá articular medidas tendientes a insolventarse u otras medidas que impliquen una explotación sobredimensionada del inmueble, por ejemplo, talando las 30 ha. de álamo, lo cual, a futuro podrá significar que sus mandantes no perciban el saldo de precio y se vean obligados a recibir la propiedad sobreexplotada y sin que se efectuaran los trabajos de mantenimiento correcto, implicando ello, una pérdida material cuantiosa. Que por ello, resulta imprescindible que se dicte la medida cautelar peticionada, tramitando el presente expediente bajo estricta reserva hasta que se efectivicen dichas medidas, todo ello, a efectos de tutelar el derecho constitucional a la propiedad de sus mandantes.

Expone que como contra cautela sus mandantes dan caución personal, considerando dos circunstancias, la primera, que la misma es más que suficiente dado que el demandado posee un inmueble propiedad de sus mandantes por el cual pagó un

solo un 26% aproximadamente y que en tal caso él mismo y el precio adeudado cubren cualquier posibilidad del cobro o compensación que el mismo solicitara. La segunda circunstancia es que sus mandantes tramitan, amén de haber sufragado parcialmente las tasas, un beneficio de litigar sin gastos y por lo tanto quedan amparados por el art. 200 - inc. 2- del CPCyC.

Seguidamente ofrece prueba, funda el derecho y peticiona.

En fecha 10/11/2020 se da inicio a los autos caratulados "SPELANZON FERNANDO MIGUEL Y OTRO C/ DANKE DE LA HARPE MARCELO S/ ORDINARIO", EXPTE. N° A-2CH-245-C31-20 (PUMA N° CH-58964-C-0000), se lo tiene por presentado, en virtud del Poder Especial acompañado y de la acción deducida a la que se le asigna el trámite del proceso ordinario, se dispone conferir traslado al demandado. Se tiene presente el Beneficio de Litigar sin gastos iniciado por ante el Juzgado de Paz de Río Colorado bajo los autos caratulados "SPELANZON FERNANDO MIGUEL Y OTRO C/ DANKE DE; LA HARPE MARCELO S/ BENEFICIO DE LITIGAR SIN GASTOS (jp)", EXPTE. N° M-2RC-73-JP2020, y por razones de economía procesal y de seguridad jurídica, y a efectos de evitar el dictado de sentencias contradictorias, se dispone acumular dicha causa a las presentes actuaciones, por encontrar en ambas causas conexidad en cuanto a las cuestiones debatidas en ellas; se trata de los mismos sujetos procesales, si bien no reconocen estrictamente el mismo objeto y plataforma fáctica, ambos procesos involucran la venta efectuada por los señores Spelanzon y Fernandez, a favor del señor Danke, respecto a nueve (9) Parcelas subrurales con destino agropecuario.

En fecha 15/04/2021, en el marco de los autos caratulados "SPELANZON FERNANDO MIGUEL Y OTRO C/ DANKE DE LA HARPE MARCELO S/ ORDINARIO", la Cámara de Apelaciones dicta sentencia interlocutoria que resuelve hacer lugar al recurso interpuesto por la parte allí actora, haciendo lugar al embargo preventivo como medida cautelar solicitada, ordenando que previamente la actora denuncie en forma concreta los bienes sobre los que recaerá la misma y la magistrada tener presente lo expuesto en el punto 4 del voto rector al momento del otorgamiento de ella.

El 03/03/2022 en cumplimiento de lo ordenado por la Cámara de Apelaciones, se dispone el pase de los presentes en vista a la Agencia de Recaudación Tributaria de la

Provincia de Río Negro a los fines que el Tribunal de Alzada ordena.

El 02/12/2022 en los autos "SPELANZON FERNANDO MIGUEL Y OTRO C/ DANKE DE LA HARPE MARCELO S/ ORDINARIO", a pedido de la allí actora, se decreta la medida cautelar de anotación de *litis* y el embargo contra el demandado por U\$S 1.400.000,00 y/o su equivalente en pesos en PESOS conforme la cotización del dólar MEP, librándose oficios de estilo a los Registros de la Propiedad Inmueble de la provincia de Río Negro, Mendoza y La Pampa.

En fecha 25/04/2023, en los autos "SPELANZON FERNANDO MIGUEL Y OTRO C/ DANKE DE LA HARPE MARCELO S/ ORDINARIO", se efectiviza la acumulación de los procesos mediante sistema PUMA conforme fuera dispuesto mediante providencia de fecha 10 de noviembre de 2020. Se hace saber que las sucesivas presentaciones que se hagan, serán tenidas como no presentadas y, por consiguiente, se procederá a su desglose.

En fecha 25/07/2023 se presenta el abogado Ricardo R. Thompson, en carácter de apoderado del señor Marcelo Federico Danke de la Harpe, a contestar el traslado conferido.

Primeramente plantea la nulidad de la notificación argumentando que conforme el Art. 135, en concordancia con el art. 339 y 340 del CPCC, debe ser notificado personalmente o por cédula el traslado de demanda, manda procesal que considera de orden público. Fundamenta.

Subsidiariamente contesta demanda, negando todos y cada uno de los hechos invocados en la demanda, especialmente que se haya consolidado un contrato de compraventa entre las partes; y la veracidad, autenticidad, validez y vigencia de la documental acompañada por la actora.

En otro punto expone que el señor Danke de la Harpe, de nacionalidad chilena, residente en vecino país, hizo contacto con los actores con la intención de adquirir tierras rurales en argentina. Se mostró el predio, se le informó la rentabilidad, y se le hizo creer que el precio de compra podía ser saldado dividiéndolo en cuotas y pagando dichas cuotas con la misma rentabilidad del campo. Que Danke entregó U\$ 600.000, de la siguiente forma: U\$ 100.000 en efectivo y el resto (U\$500.000) mediante transferencia bancaria. Luego debería abonar 4 cuotas de U\$ 350.000, que surgirían de la producción

del campo. Que con un gran esfuerzo Danke consiguió U\$ 600.000, se hizo un boleto de compraventa, y tomó posesión. Luego de un par de meses constató que la rentabilidad no era la informada, que las características de suelo, entre otras, no era la informada, y que el precio de venta era escandalosamente alto. Que Danke inició una acción de nulidad de la compraventa cuyo expediente se encuentra acumulado al presente, a los fines de una misma sentencia, lo que a poco de analizar no tiene mayor sentido, ya que nunca podría darse el caso de sentencias contradictorias. Que si la venta es nula, no sería exigible el precio de venta, y si la sentencia del primer proceso declarara la validez del contrato, sería exigible el precio de venta. Pero nunca podría haber dos sentencias contradictorias. Considera que por lógica de lo que se resuelve en ambos juicios, los motivos de la acumulación resultan un verdadero prejuzgamiento. Que en este contexto es que los actores inician el presente proceso sustentando su pretensión en un boleto de compraventa que considera nulo de nulidad absoluta por establecerlo una norma expresa, la ley 26.737, que establece en su Art. 7° *"Todos los actos jurídicos que se celebren en violación a lo establecido en la presente ley serán de nulidad total, absoluta e insanable, sin derecho a reclamo indemnizatorio alguno en beneficio de los autores y partícipes del acto antijurídico. A los efectos de esta disposición se considerarán partícipes quienes hicieran entrega de las tierras u otorgaren instrumentos, públicos o privados, que conformaren el obrar antijurídico, los que responderán en forma personal y solidaria con su patrimonio por las consecuencias dañosas de estos actos. La autoridad de aplicación está facultada a examinar los actos jurídicos conforme su naturaleza real, sin sujetarse al nombre que le impongan las partes otorgantes."* Sigue diciendo que el señor Danke es ciudadano Chileno, reside en Chile, y excede a sus obligaciones el conocer las leyes de nuestro país. Esta circunstancia resulta una de las excepciones al principio contenido en el Art. 8 del CCyC, ya que Danke fue asesorado por los vendedores y el escribano actuante. Y que se dejó constancia en el boleto de compraventa como obligación del "comprador" el *"... Tramitar y obtener el correspondiente Certificado de Habilitación ante el Registro Nacional de Tierras Rurales. Para ello deberá aportar la documentación que le fuera requerida..."* (Cláusula SEXTA, punto 4 del boleto). Que, es decir, ya a esta altura se advierte que los vendedores y el escribano tenían conocimiento que el señor Danke era extranjero y no tenía las condiciones jurídicas para adquirir tierras rurales. Se celebraba en aquel momento un contrato en "violación a lo prescripto" en la Ley 26.737. Que esta sola circunstancia hace aplicable el Art. 7 de dicha ley, antes transcripto, y el contrato

que se pretende ejecutar es de "nulidad total, absoluta e insanable" conforme al mismo artículo.

Sin perjuicio de lo expuesto, dice que Marcelo Danke de la Harpe no puede acceder a ninguna de las excepciones previstas en la ley citada, pero fundamentalmente, no tiene las condiciones necesarias para acceder a comprar tierras rurales por las que pase un curso de agua. Y esta circunstancia no tiene excepciones: Art. 10 Ley 26.737: *"...Asimismo, se prohíbe la titularidad o posesión de los siguientes inmuebles por parte de las personas extranjeras definidas en el artículo 3° de la presente ley: 1. Los que contengan o sean ribereños de cuerpos de agua de envergadura y permanentes."* Dice que el inmueble en cuestión denominado "El Jabali" es ribereño al Río Colorado, por lo que Danke no puede ser propietario de dicho inmueble, porque es extranjero y además reside en el extranjero. Que el decreto de aplicación de esta ley define "curso de agua de envergadura y permanente": art. 10.4 del decreto 820/2016 establece: 10.4. Para la aplicación del inciso 1) del cuarto párrafo del artículo 10 de la Ley N° 26.737, se consideran: a) Cuerpos de Agua: todas aquellas aguas dulces o saladas, en estado sólido o líquido, como los mares, ríos, arroyos, lagos, lagunas, humedales, esteros, glaciares, acuíferos confinados, que conforman el sistema hidrológico de una zona geográfica, así como las contenidas en obras hídricas; b) De envergadura: aquéllos que por su extensión y/o profundidad relativas a su capacidad de satisfacer usos de interés general sean relevantes para la políticas públicas en la región en la que se encuentren y c) Permanentes. Dice que resulta de público y notorio que el río Colorado cumple con las tres condiciones que la norma establece, y aún más, ya que el río Colorado está considerado de carácter estratégico, por ser el único río que divide al país en dos (de los andes al mar); ser origen de un acueducto de más de 500 kms que alimenta de agua potable a la provincia de La Pampa, alimenta de agua potable y de riego a ciudades como Pedro Luro, Río Colorado, Catriel, entre otras; posee represas hidroeléctricas como Casa de Piedra y Salto Andersen; es decir, no existen ni las condiciones de Danke, ni las condiciones del inmueble (por ribereño de este río), para que se considere que Danke conseguiría una habilitación conforme a la Ley. Y que aunque se pudiera haber "encontrado" algún "vacío legal", al momento de la celebración y confección del contrato de compraventa, no existía, y se impuso a Danke la obligación de conseguir una habilitación que no tenía. Que si Danke no estaba habilitado al momento de contratar, el contrato es nulo. Y si el inmueble es ribereño, el contrato es nulo, y la

nulidad del acto jurídico en tratamiento, no deviene posteriormente a la celebración del mismo, sino que está impuesta legalmente (art. 7 de la ley 26.737). Dice que la norma prevé también el tipo de nulidad (absoluta e insanable) y sus alcances (ningún derecho a reparación). Es así que la nulidad debe ser declarada aún de oficio, ya que está prevista en una ley de orden público, y el hecho jurídico (que se pretende acto jurídico), ha sido celebrado en fraude a la ley. Que al estar previsto en el Art. 7 citado, los alcances o consecuencias de la nulidad, en el caso que nos ocupa, la solución es la repetición de las prestaciones, es decir la devolución del inmueble y la restitución de lo abonado, lo que así solicita. Esto último porque el Art. 7 de la ley 26.737 establece que la nulidad es absoluta, total e insanable, y establece las sanciones para los nacionales que -en este caso- celebraron el acto jurídico (boleto de compraventa), a más de vedarles todo derecho a indemnización y afrontar el daño causado. Que el boleto de compraventa traído a este proceso es nulo de nulidad absoluta, total, e insanable. Y en caso de no declararse la nulidad del mismo, resultará el presunto contrato (compraventa) de imposible cumplimiento, ya que no podría Danke escriturar a su nombre un predio rural ribereño por la prohibición contenida en el Art. 10 de la ley 26.737.

Seguidamente ofrece prueba y culmina con el petitorio.

En fecha 27/07/2023 se lo tiene al apoderado de Danke por presentado, por contestado traslado, ofrecida prueba y la reserva formulada. De la documental, y del planteo de nulidad de la notificación, se dispone conferir traslado.

El día 07/08/2023 el abogado Pablo A. Squadroni,, se presenta y primeramente denuncia el fallecimiento de su mandante, el señor Nicolás Fernández Llorente, manifestando que, en virtud de lo dispuesto por el art. 53 -inc. 5- del CPCyC continúa ejerciendo su personería hasta tanto sus herederos tomen intervención que les corresponde en el presente. En función de lo expuesto, conforme las facultades conferidas, contesta el traslado conferido. Expone en primer término que el Sr. Danke de la Harpe tiene residencia en nuestro país, a tal punto que cuenta con Documento Nacional de Identidad (DNI) emitido por el gobierno argentino con el número 95.627.172.

Explica que el DNI es la identificación única de cada persona argentina, tanto en el país como en el exterior, así como de las personas extranjeras con radicación en

Argentina, es un documento que legaliza la residencia en el país. Que en tal sentido, el Art. 30 de la Ley 25.871 dispone: *"Podrán obtener el Documento Nacional de Identidad, los extranjeros con residencia permanente o temporaria."* Es decir, el hecho de haber obtenido el DNI para extranjeros implica que el demandado Danke posee residencia en nuestro país. Y así pretende ocultar su residencia en forma maliciosa a fin de plantear la nulidad que contesta. Que tan es así, que oportunamente se omitió incluir la residencia argentina del Sr. Marcelo Danke de la Harpe dada la exigencia del Banco receptor de la transferencia para admitirla, ello queda por demás claro con el correo electrónico que en fecha 30/09/2016 el notario van Konijnenburg envía a sus mandantes y que encuentra agregado en el expediente al que se ha acumulado el presente. Que más aún, como lo acreditará, el demandado Danke de la Harpe tramitó y obtuvo la nacionalidad Argentina, por lo cual, la ley no le resulta aplicable al mismo o, por lo menos, al momento de celebrar el contrato es claro que el Sra. Danke de la Harpe se encontraba comprendido dentro de las excepciones que dispone el art. 4 de la Ley 26.737. Que debido a ello, el propio Danke de la Harpe asumió la obligación de obtener el Certificado de Habitación ante el Registro Nacional de Tierras Rurales, consecuentemente, es claro que el mismo cumplía con los requisitos impuestos por la ley para obtener una de las excepciones previstas. Considera que es absurdo que alegue el desconocimiento de la ley, en tanto, el Art. 8 del CCyCN no contiene ninguna excepción como la que alega el demandado. Que en dicho sentido, la Comisión redactora del Anteproyecto de 2012 ponderó incluso la hipótesis de las personas vulnerables -como podrían ser los extranjeros-, pero expresamente optó por no establecer diferencias afirmando lo siguiente: *"...Resta considerar la situación de los sectores vulnerables por su situación social, económica o cultural, a los que, muchas veces, resulta justificable eximirlos del conocimiento presuntivo de la ley supletoria. Sin embargo, la Comisión considera que una regla general de este tipo en el Título Preliminar podría tener una expansión muy amplia en su aplicación con serio deterioro del presupuesto básico. Por otra parte, no se advierten casos que no puedan ser solucionados por medio de las diversas normas que existen en el sistema para la tutela de los vulnerables..."*. Que el sistema se alinea en una presunción *-jure et de jure-* de que el derecho objetivo es conocido por todos, que se sustenta en la necesidad de resguardar la seguridad negocial.

Sigue diciendo que el Sr. Danke de la Harpe sabía que debía gestionar

y obtener el certificado de habilitación de adquisición de tierras rurales desde mucho tiempo antes de suscribir el boleto de compraventa cuya nulidad hoy pretende. Así, en fecha 29/08/2016 la escribana pública Liliana País Fernández les remite a actores y demandada un correo electrónico en el que refiere: *"Adjunto la presente proforma factura y señal y pro-boleto. Se deberá tener en cuenta que el comprador deberá ingresar en la pagina de Registro Nacional de Tierras Rurales y gestionar el certificado de habilitación por ser extranjero..."*, que el mismo se encuentra agregado en los autos acumulados. Que de ello se deduce, en primer lugar, que el nulidicente estaba informado por lo menos un mes antes que debía obtener el certificado y, en segundo lugar, que reunía los requisitos necesarios para obtener el mismo pues de otra manera seguramente no hubiera seguido adelante con la operación. La actual argucia de sostener que no reunía los requisitos para encontrarse alcanzado por la excepción establecida por la Ley 26.737 a fin de obtener la nulidad del contrato celebrado es un acto de mala fe. Asimismo indica que la intervención del notario Nicolás F. Konijnenburg fue propiciada por el propio demandado, en tanto, sus mandantes habían solicitado de los oficios de la Escribana Liliana País Fernández -escribana de su confianza- no obstante, el Sr. Danke de la Harpe insistió férreamente en que fuera el mencionado notario por ser de su confianza y por no estar de acuerdo con los importes que la notaria de Río Colorado había presupuestado. Que ello claramente surge del correo electrónico que el propio demandado Danke le remite a la Escribana País Fernández en fecha 29/08/2016, en respuesta al correo al que refiriera anteriormente, en el cual manifiesta considerar elevados los importes por escrituración y constitución de hipoteca. Que el mail referido también se agregó oportunamente a los autos acumulados. En dicho sentido, no siendo excusa la ignorancia de las leyes, sabiendo desde por lo menos un mes antes que debía obtener el certificado de habilitación por ser extranjero y habiendo intervenido en la operación el escribano que él mismo nulidicente contrató, es por lo menos absurdo alegar -ahora- que desconocía los alcances de la obligación que asumió. Que por otra parte, la ley 26.737 define tierras rurales como aquellas que se encuentren fuera del ejido urbano, independientemente de su localización y destino. La Ley N° 4.100 de la provincia de Río Negro dispone que las mencionadas tierras se encuentran dentro del ejido urbano de la Municipalidad de Río Colorado, por lo cual, la ley invocada no resulta aplicable en el caso. Que a todas luces existe una absoluta mala fe del demandado. En reiteradas oportunidades ha sido puesto al descubierto su afán de incumplir el contrato celebrado, planteando nulidades

improcedentes, incumpliendo con las obligaciones tributarias como ser la tasa de justicia y demás tributos necesarios para resolver el proceso al cual el presente se encuentra agregado, y ahora planteando la nulidad que se contesta. Dice que era obligación a su cargo obtener el Certificado de Habitación ante el Registro Nacional de Tierras Rurales, por lo cual, es claro que el mismo conocía las disposiciones vigentes en nuestro país y se encontraba en condiciones de obtener dicha venia para la celebración de la operación. Incumplir la obtención de este mediante la argucia de no tramitar el mismo siquiera y ocultar información que, por lo menos, le permite encuadrarse dentro de las excepciones especificadas por la Ley N° 26737, amén de las inexactitudes y mentiras vertidas en su responder, demuestran acabadamente que el boleto celebrado es válido y que ninguna nulidad procede. considera que es un sinsentido plantear la presente nulidad afirmando que no puede acceder a las excepciones prevista por la ley sin siquiera haber demostrado que inició el respectivo trámite tendiente a obtener el Certificado de Habitación ante el Registro Nacional de Tierras Rurales, lo cual demuestra acabadamente que persiste en su afán de incumplir las obligaciones emergentes del contrato, esta vez, planteando la nulidad del contrato en función del incumplimiento de una de las obligaciones asumidas por él mismo. Que a todo evento, se encuentra vedada la posibilidad que el Sr. Danke alegue la nulidad planteada en tanto el Art. 387 del CCyCN dispone que no podrá solicitar la nulidad quien invoque su propia torpeza para lograr un provecho. Que no hay dudas que la falsa postura del Sr. Danke implica lisa y llanamente la invocación de su propia torpeza siendo evidente que pretende usufructuar el inmueble vendido el mayor tiempo posible aletargando mediante defensas absolutamente improcedentes la resolución de los procesos existentes entre las partes. Que basta con indicar que el proceso que iniciara se encuentra paralizado porque no abona las tasas de justicia correspondientes para demostrar que el demandado ha asumido una estrategia tendiente a no cumplir con sus obligaciones, ni las emergentes del proceso, ni las del contrato, con el fin de que sus mandantes se agoten y se sometan a una negociación de la cual solamente saldrá beneficiado quien ha incumplido. Expone que Nicolas Fernandez Llorente ha fallecido aguardando que el Sr. Danke cumpla con el pago de la tierra que durante años ha convertido en un establecimiento modelo en la zona. Que se torna absurdo que el demandado luego de más de 6 años alegue la nulidad del contrato en función de una ley que no solo prohíbe la adquisición sino también la posesión de inmuebles, siendo que el mismo nada dice respecto de que ha recibido y se mantiene en posesión de los inmuebles vendidos. Más

aún, ejerce la posesión suscribiendo contratos de arrendamientos sobre los mismos y percibiendo el precio del mismo, lo cual, evidencia que existe una contradicción en sus actos al ejercer por un lado la posesión y por otra parte alegar la nulidad del contrato que sustenta la misma. En este sentido, expone que el Sr. Danke ha celebrado contratos de Arrendamientos con la firma Iparraguirre y Suso SRL que actualmente se encuentran vigentes, por lo cual, se evidencia, nuevamente, la mala fe del Sr. Danke. Si considera que es aplicable a su respecto la Ley que invoca y por ello debiera nulificarse el contrato de compraventa, debería saber, por lo menos, que la posesión sería nula también y por lo tanto no hubiera celebrado los contratos de arrendamientos indicados. Que sin embargo, nada ha dicho, lo cual solo denota que la postura aquí esgrimida es producto de un actuar malicioso donde ocultando y tergiversando condiciones propias - como ser la nacionalidad argentina y su residencia en nuestro país- pretende obtener la nulidad del boleto celebrado a fin de persistir en el incumplimiento de sus obligaciones.

Que alega el demandado Danke que no puede acceder a la titularidad de las propiedades vendidas por sus mandantes en virtud que la misma es ribereña con el Río Colorado y por estar vedada la adquisición en virtud de lo dispuesto por el art. 10 de la Ley 26.737. Que ello es incorrecto en función de las siguientes consideraciones: En primer término, como antes indico, el Sr. Danke tiene nacionalidad argentina, no obstante ello, eventualmente el mismo se encuentra incluido dentro de las excepciones establecidas por el art. 4 de la ley las cuales rigen para el caso del art. 10 de la Ley 26.737 en consonancia con una interpretación ajustada al art. 1 y 2 del CCYCN y a nuestro texto constitucional. En este sentido la doctrina, entendiendo que las excepciones del art. 4 son plenamente aplicables al caso de tierras ribereñas, ha señalado: *"A partir de la entrada en vigencia de la ley 26.737, las personas físicas y jurídicas extranjeras, salvo las específicamente exceptuadas, no podrán comprar tierras rurales con una extensión superior a 1000 hectáreas en la zona núcleo o superficie equivalente según su ubicación territorial, ni que contengan o sean ribereñas a cursos de agua de envergadura. Además, se establece un límite del 15% del territorio nacional de dominio de tierras rurales por extranjeros, no pudiendo en ningún caso personas de una misma nacionalidad superar el 30% de ese 15%."*

En segundo término, el Consejo Hídrico Federal (COHIFE) es el organismo encargado de confeccionar el mapa identificatorio de los cuerpos de agua ubicados en cada provincia comprendidos en la definición del inc. 1 del cuarto párrafo del art. 10 de

la Ley 26.737. Que a la fecha dicha tarea no ha sido realizada, por lo cual mediante decreto N° 820/2016 se dispuso que mientras el mapa no fuere confeccionado a la solicitud de Certificado Habilitante se adjuntará una certificación confeccionada por un profesional idóneo donde conste que el inmueble no incluye cuerpo de agua que responda a la definición dada por la norma. Es decir, que la determinación o no de la característica de envergadura ha quedado librado a la opinión de profesionales en la materia con la indeterminación que ello implica, pues, por su parte, el decreto reglamentario no da mayores precisiones, solamente indica -ambiguamente- que tiene envergadura aquellos que por su extensión y/o profundidad relativas a su capacidad de satisfacer usos de interés general sean relevantes para políticas públicas en la región en la que se encuentren. Que esta falta de cumplimiento de la ley por parte de los organismos nacionales y por los propios estados provinciales, que no han siquiera adjuntado el inventario de los cuerpos de agua a fin de determinar cuáles son los cuerpos de agua de envergadura y permanentes a los que hace referencia la Ley 26737, determina que no exista interés general relevantes para políticas públicas que impidan que el Sr. Danke sea titular de la propiedad adquirida a sus mandantes. Es decir, no existe impedimento para la validez del contrato celebrado. Amén de ello, el río Colorado no posee el parámetro de envergadura que la ley requiere, en tanto, si bien es utilizado para varias actividades, no cuenta con la profundidad necesaria para convertirse en parte de aquellos que cuentan con un calado suficiente para albergar puertos, permitir el transporte de grandes buques con bienes y personas tales como el río de La Plata, el Paraná, el Uruguay, etc., los cuales, son los considerados por la ley. Que así, la falta de reglamentación sobre el punto y la carencia de la envergadura pensada por la ley del río Colorado, obsta a la prohibición establecida por la ley para que extranjeros adquieran propiedades ribereñas al mismo. A todo evento, el establecimiento vendido por sus mandantes se encuentra conformado por varias parcelas de las cuales solo algunas pocas son ribereñas con el río Colorado, por lo cual, en función del principio de conservación de contrato, una eventual y poco probable nulidad solo abarcaría las parcelas ribereñas al río Colorado más no las que no lo son.

Seguidamente, a todo evento, plantea la inconstitucionalidad e inconvencionalidad de la Ley N° 26.737 manifestando que el presente planteo podría haber sido planteado por el propio demandado Danke en defensa de sus intereses, no obstante, en su afán de frustrar el acto celebrado omite hacerlo, lo cual demuestra no

solo su propia torpeza, sino su mala fe.

Expone que la ley 26.737 es inconstitucional por violar la garantía de no discriminación entre nacionales y extranjeros que establece la Constitución Nacional. Que la Constitución Nacional contiene tres artículos en su primera parte que fulminan la discriminación y el trato desigual de los extranjeros frente a los nacionales. El artículo 14 establece que *"todos los habitantes de la Nación gozan de los siguientes derechos conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio...de usar y disponer de su propiedad..."*; el artículo 16 dispone que *"...todos sus habitantes son iguales ante la ley..."* y el artículo 20 contundentemente afirma que *"los extranjeros gozan en el territorio de la Nación de todos los derechos civiles del ciudadano; pueden... poseer bienes raíces, comprarlos y enajenarlos..."*. Que a ello debe agregarse el sabio Preámbulo con su invitación a *"todos los hombres del mundo que quieran habitar el suelo argentino..."*. Que esta igualdad civil absoluta que la Constitución Nacional asegura a los extranjeros frente a los nacionales y que el artículo 20 particularmente destaca respecto a los bienes raíces, tiene dos condicionantes únicamente conforme a la jurisprudencia de nuestra Corte Suprema. El primero es que la discriminación es válida únicamente cuando existe *"un interés estatal urgente"* que la justifica. Que la Corte ha dicho: *"...en cuanto el ejercicio de los derechos civiles dentro de la República y, especialmente, el desempeño de profesiones, los extranjeros están totalmente equiparados a los argentinos por expresa disposición constitucional por lo que toda norma que establezca discriminaciones entre aquellos y estos en todos los aspectos, estaría en pugna con la disposición del artículo 20 de la Carta Fundamental"*. (...) *"si bien es cierto que la Constitución no consagra derechos absolutos, y que los consagrados en ella deben ser ejercidos conforme a las leyes que los reglamentan, esa reglamentación, en lo que hace a los derechos civiles, no puede ser dictada discriminando entre argentinos y extranjeros, pues entonces no constituiría un ejercicio legítimo de la facultad reglamentaria porque entraría en pugna con otra norma de igual rango que la reglamentada y no puede constituir criterio interpretativo válido el de anular unas normas constitucionales por aplicación de otras, sino que debe analizarse el conjunto como un todo armónico, dentro del cual cada disposición ha de interpretarse de acuerdo con el contenido de las demás"*, (...) *"ante los categóricos términos del artículo 20 de la Constitución Nacional, toda distinción efectuada entre nacionales y extranjeros, en lo que respecta al goce de los derechos*

reconocidos en la Ley Fundamental, se halla afectada por una presunción de inconstitucionalidad. Por tal razón, aquel que sostenga la legitimidad de la citada distinción para acreditar la existencia de un "interés estatal urgente" para justificar aquella, y no es suficiente a tal efecto que la medida adoptada sea razonable." Que esta es la doctrina de la Corte ante la distinción entre nacionales y extranjeros en lo que hace al ejercicio de los derechos civiles. Toda distinción entre unos y otros se halla afectada por una presunción de inconstitucionalidad y quien sostenga su legitimidad debe acreditar un "interés estatal urgente", no siendo suficiente a tal efecto que la medida sea razonable. Dice que el tema ha sido ampliamente analizado por la doctrina nacional con enfático apoyo, por lo que a ella se remite.

Se pregunta ¿Cuál es el interés estatal urgente que lleva a restringir a los extranjeros su derecho a "poseer bienes raíces, comprarlos y enajenarlos" que les otorga el artículo 20 de la Constitución Nacional?, respondiendo que ninguno resulta del mensaje de Poder Ejecutivo al Congreso de la Nación que acompañó el proyecto, ni del debate parlamentario. Se dice en el mensaje que: *"siendo la tierra un recurso estratégico natural escaso y no renovable, de significación estratégica para el desarrollo humano y social, se impone dictar una legislación tuitiva para impedir la consolidación de procesos que, de ser librados a su propia dinámica, podrían comprometer gravemente el desarrollo, la soberanía nacional y la titularidad del pueblo argentino sobre los recursos estratégicos no renovables"*. Que también se afirma que *"las decisiones nacionales sobre la titularidad, tenencia y uso de las tierras rurales se inscriben dentro del derecho a la libre determinación de los pueblos"*; que *"la protección de propietarios y productores agropecuarios argentinos impone adoptar una decisión estratégica que preserve la propiedad y tenencia de las tierras en manos de productores agropecuarios nacionales"*; que *"la inversión extranjera debe ser orientada a creatividad industrial, al mejoramiento de los rendimientos y la calidad de los productos agropecuarios, preservando las aptitudes de las tierras rurales"*; que *"no sólo los factores sociales y económicos legitiman la presente iniciativa. También desde el punto de vista político el presente proyecto de ley procura afianzar una sociedad más equitativa y democrática"*. Son frases sin ninguna precisión de cuál es el interés estatal urgente en impedir que los extranjeros compren tierras en nuestro país en igualdad de condiciones que los argentinos. Ciertamente no se dice que se ve afectada la soberanía del país, pues siendo ésta la potestad del Estado de dictar y aplicar leyes sin someterse a

otro orden superior, es indiferente que las tierras sean de propiedad de argentinos o extranjeros. Tampoco se dice que se ve afectada la defensa nacional o que unos pueden explotar las tierras mejor que otros, ni que la economía nacional se desarrollará mejor o se beneficiará por ser las tierras de propiedad de unos o de otros. Que lo mismo resulta de los debates parlamentarios. El miembro informante de la Cámara de Diputados afirmó que: *"...las decisiones nacionales sobre la titularidad, tenencia y empleo de las tierras rurales se inscriben en el derecho a la libre determinación de los pueblos, así como a su derecho a la independencia económica y la determinación de la forma de explotación del producido por sus recursos y riquezas naturales"*, y que el proyecto *"se basa en la carta de las Naciones Unidas que se corresponde con los objetivos señalados en la nueva cláusula del progreso, que contempla el inciso 19 del artículo 75 de la Constitución*

Nacional, en tanto dispone proveer lo conducente al desarrollo económico, al progreso económico con justicia social, a la productividad, a la economía nacional, a la generación de empleo, a la formación profesional de los trabajadores, etcétera". De estas manifestaciones hubo muchas otras similares, tanto en la Cámara de Diputados como en la de Senadores, todas las cuales no pasan de ser afirmaciones retóricas, que no fundamentan cuál es el interés urgente del Estado en excluir a los extranjeros. Que debe resaltarse que luego de 12 años de vigencia de la Ley el Consejo Hídrico Federal (COHIFE) no ha confeccionado el mapa identificatorio de los cuerpos de agua ubicados en cada provincia comprendidos en la definición del inc. 1 del cuarto párrafo del art. 10 de la Ley 26.737 y, por otra parte, ningún estado provincial, entre los que se encuentra nuestra provincia, ha remitido el correspondiente inventario, lo cual, a todas luces demuestra la falta cualquier interés urgente que permita suprimir los derechos establecidos por nuestra manda constitucional. Que el segundo condicionante de la igualdad de derechos civiles entre nacionales y extranjeros es que ella se aplica a los extranjeros que habitan en el territorio de la Nación. Si bien el artículo 20 de la Constitución Nacional se refiere a los extranjeros a secas, tanto el artículo 14 como el artículo 16 se dirigen a los habitantes de nuestro suelo. A ella se agrega que la invitación del Preámbulo de la Constitución se refiere a todos los hombres del mundo que quieran habitar el suelo argentino. Que la Corte Suprema y la doctrina nacional han considerado válidos los distinguos entre residentes y no residentes en la concesión de determinados derechos. Y también ha dicho la Corte que cabe reconocer la calidad de habitante que habilita al goce y ejercicio de las garantías constitucionales a todos los

residentes que no se hayan introducido clandestinamente en el país. Que en consecuencia, son inconstitucionales todas las restricciones de la ley que se aplican a extranjeros conforme a la ley de migraciones 25.871. A mayor abundamiento, expone que la sindicada norma dispone en su art. 5° que: *"El Estado asegurará las condiciones que garanticen una efectiva igualdad de trato a fin de que los extranjeros puedan gozar de sus derechos y cumplir con sus obligaciones, siempre que satisfagan las condiciones establecidas para su ingreso y permanencia, de acuerdo a las leyes vigentes."* Que por otra parte, en el mismo sentido, debe considerarse la "Convención Internacional sobre eliminación de todas las formas de discriminación racial", suscripta en la ciudad de Nueva York el 13 de julio de 1967, aprobada por la República Argentina mediante LEY N° 17.722 y de jerarquía constitucional con forme el art. 75, inc. 22, dispone en su art. 1: *"En la presente Convención la expresión d.r. denotará toda distinción, exclusión, restricción o preferencia basada en motivos de raza, color, linaje u origen nacional o étnico, que tenga por objeto o por resultado anular o menoscabar el reconocimiento, goce o ejercicio, en condiciones de igualdad, de los derechos humanos y libertades fundamentales en las esferas política, económica, social, cultural o en cualquier otra esfera de la vida pública"* y el art. 5 que, por su parte, dispone: *"En conformidad con las obligaciones fundamentales estipuladas en el art. 2 de la presente Convención, los Estados partes se comprometen a prohibir y eliminar la discriminación racial en todas sus formas y a garantizar el derecho de toda persona a la igualdad ante la ley, sin distinción de raza, color u origen nacional o étnico, particularmente en el goce de los derechos siguientes: ... v) El derecho a ser propietario, individualmente y en asociación con otros;..."*

Amén de ello, el dispositivo legal violenta los Tratados internacionales de protección recíproca de inversiones. El artículo 11 de la ley establece que a los fines de ella y atendiendo a los tratados bilaterales de inversión suscriptos por la República Argentina, *"no se entenderá como inversión la adquisición de tierra rurales, por tratarse de un recurso natural no renovable que aporta el país receptor"*. La República Argentina tiene firmados unos cincuenta y cinco tratados de promoción y protección recíproca de inversiones con terceros países, que se encuentran vigentes, entre los que se encuentra el tratado sobre Promoción y Protección Recíproca de Inversiones suscripto con la República de Chile y el Acuerdo por Canje de Notas Modificadorio aprobado por Ley N° 24.342. Que dicho tratado define en su artículo 1 el concepto de

"inversión": *"El concepto "inversiones" designa, de conformidad con el ordenamiento jurídico del país receptor, todo tipo de bienes que el inversor de una Parte Contratante invierte en el territorio de la otra Parte Contratante de acuerdo con la legislación de ésta, en particular, pero no exclusivamente: a) la propiedad de bienes muebles e inmuebles y demás derechos reales, como hipotecas y derechos de prenda;..."*. Es en consecuencia violatorio de dicho acuerdo internacional que la República Argentina pueda excluir unilateralmente del concepto de inversión a la adquisición de tierras rurales cuando los tratados específica y particularmente disponen que lo es. Recuérdese que conforme al artículo 75, inc. 22 de la Constitución Nacional los tratados internacionales tienen jerarquía superior a las leyes y que la Convención de Viena sobre Derecho de los Tratados incorporada a nuestra legislación por la ley 19.865 (Adla, XXXII-D, 6412) establece en su artículo 27 que *"una parte no podrá invocar las disposiciones de su derecho interno como justificación de incumplimiento de un tratado"*. Las restricciones introducidas por la ley violan el tratado referido, en tanto en su art. 3º dispone: *"Ninguna de las Partes Contratantes someterá en su territorio a las inversiones de nacionales o sociedades de la otra Parte Contratante o a las inversiones en las que mantengan participaciones los nacionales o sociedades de la otra Parte Contratante, a un trato menos favorable que el que se conceda a las inversiones de los propios nacionales y sociedades o a las inversiones de nacionales y sociedades de terceros Estados."* Que por un lado, la República Argentina se comprometió a dar el mismo trato a los propios nacionales que a los ciudadanos chilenos, y, además, se comprometió a brindar el mismo trato que mantiene con ciudadanos de terceros Estados. En este sentido, siendo que Argentina mantiene vigente el tratado con los Estados Unidos de Norteamérica aprobado por la ley 24.124 conforme al cual cada parte se obliga a permitir las inversiones de los nacionales de la otra parte de manera no menos favorable que la de sus propios nacionales (artículo II.1), salvo en las áreas que cada parte especificó. Las restricciones de la ley 26.737 son en este supuesto ilegales por violar el tratado con Estados Unidos y, consecuentemente, con Chile por la norma internacional antedicha. La razón esgrimida por el artículo 11 de la ley para excluir a las tierras rurales del concepto de inversión de los tratados -que es un recurso natural no renovable que aporta el país receptor- es, además de sorprendente, un error conceptual. Que la propia legislación argentina define al suelo como un recurso renovable. Que al respecto la ley 26.331 de Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos que en su artículo 22 al referirse al contenido que debe tener la

evaluación de impacto ambiental indica "... a. efectos adversos significativos sobre la cantidad y calidad de los recursos naturales renovables, incluidos el suelo, el agua y el aire...". También es esta la opinión del INTA 12 y de la FAO. El suelo no es un recurso natural no renovable. Es un recurso natural renovable, finito y degradable. Si se practican usos sustentables, se evita su degradación. Concluye en definitiva, que la ley en la que el nulidicente funda su planteo es inconstitucional e inconvencional, por lo cual, la nulidad planteada debe ser rechazada, con costas.

Seguidamente ofrece prueba, formula reservas recursivas; y culmina con el petitorio.

El 18/08/2023 se tiene presente la denuncia de fallecimiento del Sr. Nicolás Fernández Llorente y se le dispone denunciar la existencia de herederos, sus domicilios y si se ha iniciado trámite sucesorio correspondiente. Fecho, intimarlos para que comparezcan a tomar la intervención que les corresponde, bajo apercibimiento dispuesto en el artículo 53 -inciso 5- CPCC. A lo demás manifestado, se dispone tenerlo presente para su oportunidad.

El 01/09/2023 se presenta Ricardo Raúl Thompson, en carácter de apoderado de Marcelo Federico Danke de la Harpe, a darse por notificado del planteo de inconstitucionalidad planteado por los actores, y a evacuar el traslado del mismo, solicitando su rechazo *in límine*, y subsidiariamente su rechazo.

En forma previa aclara que el Sr. Danke no es residente, ni tiene DNI vigente en este país, que nunca tramitó la ciudadanía argentina, ni es ciudadano argentino, que no se encontraba, ni se encuentra, comprendido en ninguna excepción de la Ley 26.737, por razón del tiempo de residencia, que Danke nunca tuvo residencia por 10 años en argentina, no tiene hijos argentinos, y no contrajo matrimonio con argentinos. Que estas circunstancias eran conocidas por la actora al momento de confeccionar el boleto de compraventa. Y si la ley se presume conocida por todos, la actora sabía que Danke no encuadraba en las excepciones al momento de celebrar el contrato, lo que estipula la aplicación plena del Art. 7 de la Ley 26737, es decir el contrato es nulo. Que por otra parte el ejido urbano no es definido por ley sino por ordenanza. Que lo que define la Ley 4100 son los límites del ejido municipal (sin la palabra urbano). Pero que además, hoy pretende la actora insinuar que la Ley 26737 no es aplicable, cuando además de serlo, suscribió un boleto en el que se aplica de dicha

ley. Que olvidó los propios actos. Y que los actores sabían que Danke vivía en Chile, y no reunía los requisitos (10 años de residencia) de la Ley 26737, y aún así, a sabiendas que no podría ser titular registral del campo, siguieron adelante con la venta, poniendo en cabeza del comprador una obligación de cumplimiento jurídicamente imposible. Ante esta situación, lo que debe valorar el juzgador, es quien estaba en mejores condiciones de conocer la ley, si un extranjero, o dos nacionales. Que sin perjuicio de ello, la imposibilidad jurídica es concreta e incuestionable y la nulidad del Art. 7 de la Ley N° 26.737, de plena aplicación. Finalmente informa que la actora no tiene en claro los diferentes tipos de residencia que hay en la ley 25.871, que tener documento y residencia no otorga la ciudadanía, y que los DNI a extranjeros, son provisorios y con fecha de vencimiento (1 año). Y que ninguna de las circunstancias suplen la obligatoriedad de la Ley 26.737 de tener 10 años de residencia.

Concluye exponiendo que Danke no aplica en las excepciones del Art. 4 de la ley 26.737, tampoco en las del Art. 10, y conforme el Art. 7 de la ley 26.737, el contrato es nulo. Que para evitar esta nulidad es que los actores, violando la doctrina de los propios actos, solicitan la inconstitucionalidad de la ley 26.737, para evitar así su aplicación.

Seguidamente evacua el traslado de la inconstitucionalidad planteada, solicitando su rechazo, con costas. Dice que los actores transgreden los propios actos, ya que suscribieron un contrato que invoca la aplicación de la Ley N° 26.737, y en esa condición vienen solicitando la validez de dicho acto jurídico desde hace 6 años. Que esta sola circunstancia ya da por tierra con el planteo. Que intentan una declaración de inconstitucionalidad retroactiva a la fecha de suscripción del contrato, pero en momento alguno pidieron la nulidad o inaplicabilidad de la cláusula del contrato que se sustenta en la ley N° 26.737. Todo lo contrario, sostienen la validez y vigencia del contrato (por lo tanto de la ley). Considera que resultaría un poco extraño que se declarara la inconstitucionalidad de la 26.737, pero el contrato sea válido (fundado en la misma ley supuestamente inconstitucional). Que más que extraño, resultaría una verdadera contradicción entre decisiones judiciales. Y los alcances de una pretendida declaración de inconstitucionalidad trascenderían los intereses de las partes, afectando un sistema nacional de regulación de la propiedad de tierras rurales, que nunca ha sido cuestionado, y que surge de la reafirmación y ejercicio de la soberanía, es decir, el efecto de una supuesta declaración de inconstitucionalidad no sería restringido.

Cita el Art. 1 de la ley N° 26737 y dice que es de orden público y es una de esas

leyes cuya constitucionalidad no ha sido atacada, porque es reglamentaria del derecho de propiedad y/o posesión de tierras rurales, etc., por parte de ciudadanos extranjeros. Agrega que todos los derechos que tienen los nacionales y los que quieran habitar suelo argentino, deben ser ejercidos conforme a las leyes que reglamentan su ejercicio. Que la ley no discrimina a los extranjeros, sólo reglamenta el ejercicio del derecho de propiedad de los no nacionales que no quieran habitar suelo argentino. Dice que el planteo de inconstitucionalidad en nuestro derecho, es difuso, directo o indirecto, y de alcance restringido. Es decir, la ley sería declarada inconstitucional para este caso en particular. Pues en este caso en particular, Danke no quiere, ni tiene voluntad de habitar suelo argentino, y una declaración de inconstitucionalidad no sería de efecto restringido, ya que cualquier escribano podría negarse a instrumentar un título dominial en estas condiciones de ilegalidad.

Dice que en este afán de ser absoluto, el planteo llega a invocar la inconstitucionalidad de la ley 25.871, creemos que la postura es por demás extrema, y con ese criterio podríamos a llegar a desconocer la constitucionalidad de todo el plexo normativo argentino por "discriminación", ya que cada una de las leyes de nuestro sistema jurídico está dirigida a un colectivo, a reglamentar el ejercicio de los derechos y deberes de cada grupo de ciudadanos. La declaración de inconstitucionalidad de una norma es una excepción excepcionalísima, y no puede ser declarada con la liviandad que se pretende.

Vuelve a decir que si las actoras conocían la ley al momento de celebrar el boleto, y sabían de la inconstitucionalidad de la ley, no deberían haberla incluido en el contrato que firmaron. El planteo de inconstitucionalidad además de violar los propios actos, demuestra desconocimiento de la ley al momento de la celebración del contrato (y la ley se presume conocida por todos).

Luego analiza que los actores no están legitimados para plantear la inconstitucionalidad de la ley 26.737 desde que quien plantea la misma, debe acreditar el perjuicio que le causa, y los derechos constitucionales que le son afectados, y en el caso que nos ocupa, los actores son ciudadanos argentinos y la ley no está dirigida a ellos, ni les afecta ningún derecho por lo que el planteo debe ser rechazado *in limine*.

El 20/09/2023 se tiene presente para su oportunidad.

El 06/11/2023 se agrega digitalizado el informe presentado el día 01/11/2023 por Iparraguirre y Suso S.R.L. Consignaciones de hacienda y ventas de campo.

Asimismo se deja constancia que el depósito que *supra* se informa, fue realizado en la cuenta bancaria N° 124363279, perteneciente al Expte. que tramita acumulado al presente ("SPELANZON FERNANDO MIGUEL Y OTRO C/ DANKE DE LA HARPE MARCELO S/ ORDINARIO", Expte. N° CH-58964-C-0000, Expte. N° A-2CH-245-C2020).

Iparraguirre y Suso S.R.L., Consignaciones de hacienda y ventas de campo adjunta comprobante de depósito por la suma de \$ 8.646.000 correspondientes al embargo trabado en los autos "SPELANZON FERNANDO MIGUEL Y OTRO C/ DANKE DE LA HARPE MARCELO S/ ORDINARIO", Expte. N° CH-58964-C-0000.

El día 16/11/2023 adjuntan copia digitalizada de la escritura N° 364 -Cesión de derechos y acciones litigiosas-, y se presentan Nicolas Fernandez Llorente; Camila Fernández Llorente y Benjamín Fernández Llorente, con el patrocinio letrado del abogado Pablo A. Squadroni, en el carácter de cesionarios de la totalidad de los derechos y acciones que correspondían en el presente expediente al Sr. Nicolás Fernández Llorente, solicitan se los tenga por presentados, parte.

El 30/11/2023 se dispone la constitución de plazo fijo renovable automáticamente cada 30 días, sobre la suma existente en la cuenta bancaria N° 124363279, perteneciente al Expte. que tramita acumulado al presente: "SPELANZON FERNANDO MIGUEL Y OTRO C/ DANKE DE LA HARPE MARCELO S/ ORDINARIO" Expte. N° CH-58964-C-0000, Ex A-2CH-245-C2020. Asimismo se los tiene por presentados a Nicolás Fernández Llorente; Camila Fernández Llorente y Benjamín Fernández Llorente, en el carácter de cesionarios de la totalidad de los derechos y acciones que correspondían al Sr. Nicolás Fernández Llorente.

El día 13/12/2023 el abogado Pablo A. Squadroni -letrado apoderado de la parte actora Fernando Spelanzon-, solicitando se intime al actor a comparecer bajo apercibimiento de decretarse su rebeldía, en los términos del art. 59 del CPCyC.

El 12/03/2024 se dispone intimar al señor Danke de la Harpe a comparecer a los presentes autos bajo apercibimiento de decretarse su rebeldía. Asimismo se agrega digitalizado el informe remitido por correo electrónico por Cooperación Jurídica

Internacional en Materia Civil, Comercial, Laboral y Administrativa. Dirección de Asistencia Jurídica Internacional Ministerio de Relaciones Exteriores, Comercio Internacional y Culto (informa el diligenciamiento negativo del exhorto librado a la República de Chile dado que no ha sido posible notificar al Sr. Marcelo Danke de la Harpe).

El 25/03/2024 el abogado Pablo A. Squadroni, letrado apoderado del Sr. Fernando Spelanzon, solicita se libre nuevo exhorto a la República de Chile a efectos que se notifique al Sr. Marcelo Federico Danke de la Harpe de la demanda interpuesta en autos acumulados: "SPELANZON FERNANDO MIGUEL Y OTRO C/ DANKE DE LA HARPE MARCELO S/ ORDINARIO" (Expte N° CH-58964-C-0000) mediante notificación por medio de avisos publicitarios en la ciudad de Temuco y en el Diario Oficial, atento la respuesta negativa al exhorto librado en autos conforme lo informado por Cancillería Argentina

El 14/06/2024, existiendo hechos controvertidos, se recibe la presente causa a prueba.

El 09/08/2024 se celebra audiencia Preliminar.

El 27/08/2024 se agrega digitalizado el informe presentado por correo electrónico el día 27/08/2024 por el Registro Nacional De las Personas.

El 02/09/2024 se agrega digitalizado el informe presentado por correo electrónico, el día 27/08/2024 por la empresa Iparraguirre y Suso S.R.L. Consignaciones de hacienda y ventas de campo.

El 04/09/2024 se agrega digitalizado el informe remitido por correo electrónico el día 02/09/2024, por el Juzgado Federal de la ciudad de Viedma, Secretaría Civil.

El 10/09/2024 se agrega digitalizado el informe presentado por correo electrónico, el día 06/09/2024, por Nicolás Federico van Konijnenburg Notario Titular Registro N° 4 de General Conesa - Río Negro.

En fecha 17/09/2024 se agrega digitalizado el informe remitido por correo electrónico, el día 11/09/2024, por el Registro Nacional De las Personas.

El día 19/09/20024 la actora acompaña informe expedido el día 17/09/2024 por la Agencia de Recaudacion Tributaria de Río Negro.

El 20/09/2024 la actora acompaña informe expedido el 18/09/2024 por el Consejo Hídrico Federal (COHIFe).

El 23/09/2024 se agrega digitalizado el informe presentado por correo electrónico, el día 19/09/2024, por el Juzgado Federal de la ciudad de San Carlos de Bariloche.

El 25/09/2024 se agrega digitalizado el informe remitido por correo electrónico, el día 23/09/2024, por el Cont. Pub. Mariano Gabriel MARTÍNEZ, Jefe Oficina Jurídica de AGENCIA GENERAL ROCA, AFIP.

El 14/10/2024 se agrega digitalizado el informe remitido a la casilla de correo electrónico del Juzgado, el día 14/10/2024, por el Juzgado Federal de la ciudad de General Roca.

El 04/11/2024 se agrega digitalizado el informe remitido a la casilla de correo electrónico del Juzgado, el día 04/11/2024 por Iparraguirre y Suso S.R.L.

El día 07/11/2024 se agrega digitalizado el informe presentado en formato papel por mesa de entradas general, el día 07/11/2024, por la Cámara Federal de Apelaciones con asiento en la ciudad de General Roca.

El 28/11/2024 se agrega digitalizado el informe remitido a la casilla de correo electrónico del Juzgado, el día 25/11/2024, por Iparraguirre y Suso S.R.L.

Adjunta comprobante de transferencia bancaria de los fondos embargados en autos "SPELANZON FERNANDO MIGUEL Y OTRO C/ DANKE DE LA HARPE MARCELO S/ Ordinario", (Expte. N° CH-58964-C-0000), por la suma de \$19.707.090.

El 05/12/2024 se celebra audiencia de Prueba en la que se recibe declaración testimonial al Sr. Claudio Fabián Otermin.

El 06/12/2024 se celebra la audiencia de prueba en la que se recibe declaración testimonial a Gustavo Adrian Iparraguirre y Nicolás Federico Van Konijnenburg.

El 11/03/2025 se agrega digitalizado el informe remitido a la casilla de correo electrónico del Juzgado, el día 11/03/2025, por Nicolás Federico van Konijnenburg, Notario Titular Registro N° 4 General Conesa. Río Negro.

El 14/04/2025 se certifica la prueba, se declara la clausura del término probatorio,

y se dispone que adquirida la firmeza del mismo se pongan los autos para alegar.

El 15/05/2025 se publican como reservados los alegatos presentados por la actora/demandada el día 07/05/2025 y por la demandada/actora el día 12/05/2025.

El 17/06/2025 se dispone el cese de la reserva de los alegatos presentados por las partes y el pase para dictar sentencia certificándose los plazos a tales fines.

CONSIDERANDO: I.- Que fueron puestas las presentes actuaciones a despacho de la suscripta a fin de dictar sentencia que ponga fin al proceso, y en tal cometido se advierte en prieta síntesis, que dos son las pretensiones sobre las que he de expedirme, ambas suscitadas a partir de la celebración entre las partes, del contrato de compraventa de nueve (9) inmuebles subrurales con destino agropecuario que componen el establecimiento denominado "El Jabalí", sito en el departamento de Pichi Mahuida de la provincia de Río Negro.

II.- Sin perjuicio de haber transcripto en su totalidad las pretensiones esgrimidas por las partes que fueran plasmadas en sus escritos postulatorios, aquí he de exponer - remitiéndome a la lectura íntegra de las resultas de esta sentencia y a los propios escritos que obran agregados en formato papel y digital al PUMA-, en forma resumida ambas pretensiones.

- Por un lado, se persigue la nulidad de contrato de compraventa por lesión subjetiva en virtud del Art. 332 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCyC), pretensión que articula Marcelo Federico Danke de la Harpe, contra Fernando Miguel Spelanzón, y Nicolás Fernando Llorente, este último nombrado fallecido durante el derrotero, presentándose a hacer valer sus derechos sus hijos -Nicolas Fernandez Llorente; Camila Fernández Llorente y Benjamín Fernández Llorente- en virtud de la Escritura N° 374 de Cesión de Derechos y Acciones Litigiosas (conforme surge del escrito fechado 16/11/2023).

- Por otro lado, Fernando Miguel Spelanzón, y Nicolás Fernando Llorente -y a la postre sus hijos- demandan a Marcelo Federico Danke de la Harpe por el cobro de la suma de U\$S1.400.000, más los intereses pactados en el mismo contrato de compraventa -conforme cláusula segunda-, contra Marcelo Federico Danke de la Harpe.

III.- Descriptas, las posturas de las partes, y siendo dos las pretensiones esgrimidas sobre las cuales he de expedirme, considero pertinente pronunciarme en

primer término respecto a la pretensión articulada por el Sr. Danke, para luego expedirme con respecto al cobro pretendido por los Sres. Spelanzon y Fernandez.

1) **Acción de nulidad de contrato de compraventa por lesión subjetiva:** Para pronunciarme con respecto a éste tópico resulta necesario tener en cuenta que las partes han sido contestes en afirmar que efectivamente en fecha 05/10/2016 se suscribió contrato de compraventa inmobiliaria por el cual el actor -Danke- compró a los demandados -Spelanzon y Fernandez Llorente- un conjunto de inmuebles que conforman el establecimiento rural denominado "El Jabalí"; que, el precio de la operación se estableció en la suma de U\$S1.900.000 de los cuales fueron abonados U\$S500.000 como principio de ejecución, pactándose el pago del saldo en cuatro (4) cuotas anuales, iguales y consecutivas de U\$S350.000 cada una, con vencimiento la primera al año de la firma del boleto de compraventa y las sucesivas cada 365 días.

Tales circunstancias se verifican de los propios dichos de las partes en sus escritos postulatorios y de contestación de demandas y de la documental que ha sido acompañada -por ambas partes- (a fs. 06/13 y escrito presentado el día 19/10/2020 en el SEON de los autos "SPELANZON FERNANDO MIGUEL Y OTRO C/ DANKE DE LA HARPE MARCELO S/ ORDINARIO"), no encontrándose entonces discutidos la existencia, ni el contenido del Instrumento Privado base de la presente, la que además cuenta con firmas certificadas por escribano público.

Ahora bien, como fundamento de su pretensión, Marcelo Federico Danke De La Harpe, argumenta que decidió comprar el inmueble dado que la rentabilidad anual del mismo resultaría adecuada para afrontar el pago ese acuerdo, pero que a poco de haber tomado posesión, y comenzado su explotación, advirtió que su rentabilidad y las posibilidades potenciales del inmueble no eran las informadas por los vendedores, que no solo existía una diferencia esencial en la calidad del inmueble respecto a lo informado al celebrarse el contrato, sino que también el precio era irrazonable y desproporcionadamente excesivo, todo lo cual implica una verdadera lesión subjetiva, que ha existido un vicio en el consentimiento.

El Capítulo 6 -del Libro Primero, Parte General, Título IV del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCyC)- que trata los vicios de los actos jurídicos, en su Art. 332 dispone que "*Puede demandarse la*

nulidad o la modificación de los actos jurídicos cuando una de las partes explotando la necesidad, debilidad síquica o inexperiencia de la otra, obtuviera por medio de ellos una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación. Se presume, excepto prueba en contrario, que existe tal explotación en caso de notable desproporción de las prestaciones. Los cálculos deben hacerse según valores al tiempo del acto y la desproporción debe subsistir en el momento de la demanda. El afectado tiene opción para demandar la nulidad o un reajuste equitativo del convenio, pero la primera de estas acciones se debe transformar en acción de reajuste si éste es ofrecido por el demandado al contestar la demanda...". CAMELO Gustavo; PICASSO Sebastián y HERRERA Marisa Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo I, 1a ed., Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Infojus, 2015, 672 p., págs. 530.

El CCyC sigue a la mayoría de la doctrina y distingue entre vicios de la voluntad y vicios propios del acto. La lesión se ubica entre estos últimos. Consiste en el aprovechamiento que realiza una parte del estado de necesidad, debilidad psíquica o inexperiencia de la otra y, con motivo de ese aprovechamiento, saca una ventaja evidentemente desproporcionada y sin justificación. La prueba de los dos elementos subjetivos y del elemento objetivo recae sobre quien invoca la lesión. Sin embargo, se presume que existió explotación cuando la desproporción entre las prestaciones surja notoria, es decir, pueda apreciarse a simple vista.

Respecto de los elementos de la lesión como vicio del acto jurídico, la doctrina tiene dicho que *"El negocio afectado por el vicio de lesión se realiza con discernimiento, intención y libertad, esto es, con todos los elementos internos de la voluntad sanos. Sin embargo, existe una anomalía del negocio que se produce por la explotación que realiza una de las partes al aprovecharse de la necesidad, debilidad psíquica o de la inexperiencia*

de la otra. La conformación de la lesión exige la concurrencia de tres elementos: uno objetivo y dos de naturaleza subjetiva."

Respecto de los elementos subjetivos, se constituyen en *"Un sujeto que atraviesa por un estado anormal, que se caracteriza por el estado de necesidad, debilidad psíquica o inexperiencia. Vale decir, la víctima atraviesa un estado de inferioridad que se traduce en: a) una situación de necesidad. Se refiere a un estado de peligro que pueda poner en riesgo la vida, la salud, el honor o la libertad de la persona afectada, o incluso sus bienes o cosas, siempre y cuando la amenaza tenga aptitud o idoneidad para determinarla a celebrar el negocio; b) debilidad psíquica. Se vincula con el estado patológico en que se halle el damnificado, que le impide tener una dimensión plena o cabal de las consecuencias del acto que realiza. El CC denominaba a este elemento "ligereza", e incluía implícitamente aquí a los supuestos de la inhabilitación (art. 152 bis CC)... es inequívoco que este caso está relacionado con estados de hecho que se caracterizan por una situación de debilidad o de inferioridad psíquica, que lleva a la persona a realizar un acto que le resulta perjudicial en razón de no poder comprender sus alcances o efectos...La debilidad psíquica, cualquiera sea su procedencia, tiene que provocar una situación de inferioridad captada y aprovechada por la parte que lesiona en perjuicio de la otra. Obviamente, no cualquier situación de debilidad en esa órbita será relevante. Es preciso que genere un estado de inferioridad que incida directamente sobre la voluntad del sujeto; c) inexperiencia. Se ha definido a la inexperiencia como la falta de conocimientos que se adquieren con el uso y la práctica. Se asocia este elemento con personas de escasa cultura o falta de experiencia de vida en razón de su corta edad; d) la explotación. El agente, a diferencia de lo que ocurre en caso de dolo, no genera la situación de inferioridad, sino que se adueña de ella, la explota y se aprovecha de esas condiciones anormales. Es un obrar*

contrario a la buena fe, porque aun cuando no maquina ni oculta el estado de las cosas para que otro incurra en error, maneja las condiciones del negocio sabiendo que la otra parte no tiene las herramientas o cualidades personales para protegerse de la desventaja." Idem Ut Supra, pág. 531.

En cuanto al elemento objetivo "...es la obtención de una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación...el artículo en comentario no indica en qué medida dicha desproporción es jurídicamente relevante para ser considerada una "ventaja", sino que deja librado ese extremo a la apreciación judicial. Una vez verificada, incumbe al demandado probar que se encuentra justificada, esto es, que tiene un motivo valedero —por ejemplo, la intención de realizar una liberalidad— que descarta el aprovechamiento que configura la lesión. Valen aquí todas las elaboraciones doctrinarias y jurisprudenciales habidas en torno a la inteligencia del art. 954 CC."

En cuanto a los requisitos formales para invocar la lesión "Puede ocurrir que, con el transcurso del tiempo y debido a distintas contingencias socioeconómicas, las prestaciones que comenzaron desproporcionadas equiparen su valor por circunstancias objetivas, independientes de la voluntad de las partes. Por aplicación del principio de conservación del acto jurídico, se requiere que la desproporción se verifique al momento de la celebración del acto y subsista hasta la interposición de la demanda. Si, por cualquier causa externa y ajena al negocio, desaparece la desproporción o la falta de equivalencia notable, la acción deja de tener sustento. Se entiende que para que proceda la pretensión el acto jurídico debe ser conmutativo y oneroso; de modo que la lesión no es admisible en los contratos gratuitos. Es que la ventaja que recibe una parte debe encontrar correlato en la que obtiene la otra. Si se destruye el natural sinalagma o equivalencia entre las prestaciones porque uno de los sujetos

explota el estado de inferioridad del otro, podrá invocarse la lesión...".

Ahora bien, en cuanto a la prueba de los presupuestos de la lesión, en principio, recae sobre la víctima -o sus herederos-, pero si la desproporción es evidente -"notable"-, o se puede advertir a partir de una apreciación elemental, no se exige actividad probatoria por parte de la víctima por cuanto las propias cláusulas del acto, por su exorbitancia, dan cuenta de la anormalidad. *"La ley en este caso presume la explotación del estado de inferioridad e invierte la carga de la prueba que se desplaza al demandado. Probada la desproporción, por aplicación del principio según el cual quien alega un hecho debe acreditarlo, incumbe a la demandada probar que no hubo tal explotación o bien que la desproporción se encuentra justificada." Idem Ut Supra.*

EL Sr. Danke considera que en el caso se dan los tres elementos: La inferioridad está constituida por su inexperiencia y desconocimiento en producción agropecuaria y de precios al momento de contratar, abonada por la información equívoca brindada por los vendedores. Entiende que debe tenerse en cuenta que el contrato no se hizo por ante inmobiliaria alguna, y sólo se obtuvo información de los vendedores. Y que la ventaja patrimonial excesivamente desproporcionada surge del precio excesivo del inmueble, conforme al mercado local. Afirma que no existe en Pichi Mahuida un precio por Hectárea que supere -de promedio- entre U\$1500 y U\$2500. Respecto del vicio del consentimiento, indica que en la etapa precontractual, los vendedores le informaron unas características, calidades, potencialidad, y todo lo relativo a la explotación y rentabilidad del inmueble, que determino su consentimiento, pero que no son las reales, de allí la configuración del vicio.

En oportunidad de defenderse, luego de negar la versión expuesta por Danke, la demandada argumenta que decididos por la venta del inmueble, lo hicieron tasar fijándose un precio de acuerdo a lo que se vendía, la zona en la que estaba y, fundamentalmente, las características excepcionales propias del establecimiento rural.

Que un intermediario -el Señor Claudio Otermin, médico veterinario y productor ganadero, que actúa como corredor inmobiliario en la zona- contactado por el propio actor fue quien acercó a las partes, solicitando autorización para visitar el campo con un posible comprador, presentando al Señor Marcelo Danke como productor agropecuario y empresario inmobiliario. Que la negociación con Danke comenzó en el mes de Julio del 2016 y duró aproximadamente tres meses, desde la primera visita del nombrado al inmueble. Que la calidad y cualidad de la tierra fue inspeccionada, analizada y aceptada por el comprador, y que nunca se determinó que tales cualidades y calidades fueran determinantes para este negocio de compra venta, que nunca le aseguraron la rentabilidad en tanto la misma depende de la gestión que realice el titular de la explotación y de las diversas actividades que se pueden realizar en el mismo.

IV.- Ahora bien, en autos, tengo que, amén de las argumentaciones expuestas, el actor Danke no ha logrado acreditar la lesión como fundamento de la nulidad pretendida y es la versión expuesta por Spelanzón y Fernandez Llorente la que se corrobora.

Con el intercambio de los emails enviados entre las partes de esta contienda, obrantes en formato papel a fs. 36/56 y que constituye prueba documental aportada por los codemandados Spelanzón y Fernandez Llorente-, surge que efectivamente el actor Danke, luego de la suscripción del boleto de compra venta cuya nulidad ahora viene peticionando y que tiene principio de ejecución desde que ha abonado la suma de USD500.000 y se encuentra en posesión del inmueble en cuestión, ha dejado de abonar las cuotas restantes del precio pactado en aquel boleto pretendiendo la nulidad del mismo pero por cuestiones que lejos están de configurar la figura de la lesión esgrimida.

De la lectura del intercambio de emails surge que en la etapa

precontractual, las partes iban coordinando cada una de las obligaciones que tenían a su cargo previo a la suscripción de la escritura definitiva traslativa del dominio del inmueble y la constitución de hipoteca como garantía del saldo del precio pactado. Se lee de los correos que se intercambiaron entre Danke; Claudio Otermin -quien oficiara de intermediario-; Spelanzón; Fernandez Llorente y el escribano elegido por el propio Danke -Nicolás Federico Van Konijnenburg- (también Martín Zingoni de Forrateg Argentina S.A. con quien los demandados tenían firmado un contrato de producción y venta de agropiro respecto del cual estaba al tanto el actor), que los demandados -Spelanzón y Fernandez Llorente- cumplieron con aquello a que se obligaron en el boleto de compraventa habiendo además cancelado la hipoteca que grababa uno de los inmuebles y mensurado otra de las parcelas, estando en poder del notario la Escritura de Cancelación debidamente inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble y el Plano de Mensura aprobado por la Gerencia de Catastro provincial (verbigracia correo electrónico de fecha 17/03/2017) habiéndose fijado fecha para la suscripción de la escritura, primero el día 05/04/2017 y luego el día 22/06/2017.

Luego se lee un correo electrónico que envía el actor el día 20/02/2017 en el que expone su situación respecto a la imposibilidad de cumplir con sus obligaciones contractuales por motivos personales. Cito: *"De: Marcelo Danke fmailto:cierencia@elevasur.cl] Enviado el: lunes, 20 de febrero de 2017 12:19 p. m. Para: Fernando Spelanzon; Nicolas Fernandez Llorente Asunto: El jabali Estimados; Fernando y Nicolás: Espero que se encuentren muy bien junto a los suyos. Les escribo porque necesito con urgencia reunirme con ustedes, antes de la fecha que se fije para la firma de la escritura definitiva. Por motivos de fuerza mayor, que han cambiado radicalmente mi situación económica, es que me siento en la obligación de comunicarles desde ya que no voy a poder cumplir con los*

compromisos que tengo con ustedes a futuro y me gustaría nos reuniéramos para ver que solución le encontramos. Yo sé que ustedes deben tener compromisos que cumplir contando con lo mío y es por eso que me apuré en comunicarles esto y no esperar a la reunión y decírselos en persona como debe ser. Podremos juntarnos el 03 o 04 de marzo ? Días en que yo podría viajar a Bragado o a un lugar intermedio entre Río Colorado y Bragado (donde ustedes me digan). Esperando tener una pronta respuesta, para ir programando mi viaje, se despide atte. Marcelo Danke de la Harpe".

Y citado el actor para la firma de la escritura traslativa de dominio se lee un correo electrónico que envía a los demandados el día 10/04/2017 que reza: *"De: Marcelo Danke [mailto:gerencia@elevasur.cl] Enviado el: lunes, 10 de abril de 2017 10:44 a. m. Para: Nicolas Fernandez Llorente CC: F.S. Asunto: Re: El jabali...Estimados: Pensé que el pasado 05 de abril nos encontraríamos en Conesa en la oficina de Nicolás. Me parece lamentable que no me avisasen antes que no asistirían, de lo contrario yo habría buscado manera de juntarme con ustedes, pues insisto en que firmar la escritura e hipoteca lo único que provocará es la judicialización de esto, aumentará los costos y pondrá fin a la buena relación que existe hasta hoy (creo). Yo estoy ofreciendo el campo en venta pero el hecho de firmar esta escritura e hipoteca solo dificultará mas la venta. Les pido además tengan en consideración que yo les avisé el 20 de febrero de mi situación, para que en conjunto buscásemos una salida lo menos dolorosa posible para ambas partes. Como les dije en la reunión en Santa Roza estaría dispuesto a perder un buen porcentaje de lo ya abonado, cuando digo un buen porcentaje, me refiero hasta mas menos un 30% de lo ya pagado. Otra alternativa sería la que ya les propuse de hacerme pago con una cantidad de hectáreas a determinar por el monto ya cancelado y la otra podría ser la de cambiar la actual escritura de compraventa por un*

contrato de arriendo hasta que se logre vender el campo a un tercero. Lógicamente con una indemnización para ustedes. Amigos, lo único que yo no quiero es que nos enfrasquemos en un proceso judicial, que durará años y nos hará perder mas dinero a ambas partes. Les ruego analicen la situación yo se que es delicada pero es la realidad del momento e insisto en que hace casi dos meses les estoy avisando lo que sucederá en octubre, para que en conjunto le buscásemos una salida pero hasta ahora solo yo me he pronunciado. Si tienen otra posible solución, por favor háganmela saber que yo estoy dispuesto a oír cualquier salida. Saludos cordiales. Marcelo Danke".

Posteriormente a fs. 37 surge de la transcripción del intercambio de correos que de la casilla de Marcelo Danke (gerencia@elevasur.cl), el día 12/06/2017 se envía a Fernando Spelanzon un email con "Asunto: Re: Escritura" que dice "*Fernando: Hay fijada una audiencia de mediación prejudicial en Rio Colorado el día 14 de junio. El abogado es el Dr. Ricardo Thompson, Tel 02920 603214. Cualquier cosa por favor comunicarse con el Saludos cordiales Marcelo Danke.*". Dicho mensaje es respondido por Fernando Spelanzon el mismo día en los siguientes términos "*Estimado Marcelo Nos comunico el escribano que no vas a presentarte a la firma de la escritura y que estas en una negociacion del campo con-alguien..!!??? Nos gustaria saber de que se trata y que sigamos llevando las cosas como estaba planteado al boleto ..!!Nosotros hemos realizado todo para este tramite.. Esperando una respuesta Te mando un abzo Fernando Spelanzon.*".

A continuación se lee un correo que Marcelo Danke (desde la casilla gerencia@elevasur.cl) remite el 10/04/2017 a Fernando Spelanzon y a Nicolas Fernandez Llorente y que dice: "*Fernando: Lo que yo espero que entiendan es que el hecho de firmar la escritura no va a cambiar en nada*

mi situación ni la de ustedes, solo la complica más para todos pues al aparecer un posible comprador se puede asustar con la de la hipoteca. Saludos cordiales."

El mismo día 10/04/2017 Nicolas Fernandez Llorente envía a Marcelo Danke un correo que dice: *"Estimado Marcelo Entendiamos que vos estabas al tanto que no iríamos a firmar la prorroga ..incluso pensabamos que vos tampoco irias ...No tenia sentido .estaba todo hablado. Con respecto a propuestas a realizar no ha cambiado nada nuestra postura ya que no podemos cambiar en nada nuestros conpromisos por mas que quisieramos. Debemos seguir con lo que indica el boleto hasta las ultimas consecuencias..No tenemos ganas de tener problemas con vos ya que hemos visto lo buena persona que sos y tampoco queremos judicializar la cosa. Las perdidas y problemas que tendremos si vos no podes cumplir el compromiso va a ser para nosotros peor que cualquier otra cosa.. Esperamos puedas enfrentar tu situacion y compromiso. Sin mas para agregar Te saludamos atte Fernando Spelanzon."*

Dicho intercambio de correos electrónicos ha sido certificado el día 28/11/2017 por el escribano Juan Manuel Lombardo, Notario Titular del Registro N° 2 del Partido de Bragado, mediante acta notarial de constatación N° 750. Del acta surge que en compañía del requirente quien ingresa por la computadora del notario a la casilla mencionada, una vez ingresado en ella selecciona varios mails con distintas fechas y procede a imprimir los mismos resultando veinte hojas, que adjunta al folio del acta y certifica adjuntando otra copia al testimonio parte integrante del acta notarial en comentario.

Asimismo, en respaldo a la autenticidad del intercambio, ha sido ofrecida prueba pericial informática -también por la parte demandada-, producto de la cual se tiene que el perito informático designado, Aldo Fabian Capitan, a fs. 250/259

presenta su dictamen el que no fue impugnado por la contraparte. El perito informático, quien debía expedirse sobre la autenticidad del envío y recepción de esos correos electrónicos a los que hice referencia anteriormente, informa que para realizar la pericia pidió autorización e ingresó, a la Pc/s utilizada por el demandado Fernando Spelanzon, los respectivos nombres de usuario y contraseñas de la computadora en la cual se abre la casilla de correo electrónico de Fernando Spelanzon-Outlook.

Luego de haber realizado un minucioso estudio y análisis pericial, el perito confirma la autenticidad del envío y recepción de los correos electrónicos adjuntados al momento de contestar la demanda, diciendo que confronto el código fuente y encabezado del mensaje, y es coincidente en todo su formato y huella del mensaje, en cuanto email/s, fecha, hora, asuntos, y contenidos, de la cual hace que la cadena de los correos electrónicos sean auténticos. Dice que los email/s son coincidentes en todos sus términos con los correos electrónicos presentados por la parte demandada en autos en formato impreso de fojas 37 a 56, y que fueron certificados mediante escribano previo su impresión, conforme consta en autos.

Que asimismo verificó PC manual con sistema operativo Windows de la recepción donde se localiza casilla de correo electrónico de la administración, grupodecampospelanzon@gmail.com, atendida por la secretaria de Fernando Spelanzon -Sra. Maria Andrea Maronias, donde logró corroborar la misma información por ser cadenas de email y siendo que de esta máquina se envió información de los email/s seguramente para mayor cumulo de datos y resguardo desde la Pc y casilla del titular Fernando Spelanzon fspel@hotmail.com.

Que en máquina y casilla de correo electrónico de Nicolas Fernandez Llorente nfflorente@bragado.gov.ar, constan envíos y recibidos originales y con copias de email/s relacionados y presentados en autos por la demandada.

Dice que los email/s que agregó en formato digital en forma íntegra y total y/o anexado en forma parcial en el dictamen pericial, fueron extraídos de la computadora portátil de Fernando Spelanzon fspel@hotmail.com, con respectiva digitalización de imágenes, código de fuentes, característica de la máquina, etc. Que verificó los email/s los cuales son todos auténticos y con conectividad, mediante programa específico (Network-Tools), por trace, ping, etc., es decir en la actualidad constan su funcionalidad y conectividad.

Surge claro entonces que es el propio actor es quien reconoce en su mensaje que *"Por motivos de fuerza mayor, que han cambiado radicalmente mi situación económica, es que me siento en la obligación de comunicarles desde ya que no voy a poder cumplir con los compromisos que tengo con ustedes..."*., para luego, al no haber logrado su cometido, presentarse en la justicia reclamando la nulidad del acuerdo pero argumentando ahora, yendo contra su propio reconocimiento, razones imputables a los vendedores.

Siguiendo con el análisis de la prueba producida en autos, con el informe obrante a fs. 209/223 que no fue impugnado, presentado por el señor Claudio Fabian Otermin, se tiene que, oficiado a los fines de intimarlo para que acompañe la documentación consistente en correos electrónicos, mensajes de texto, grabaciones y mensajes de WhatsApp intercambiados entre el actor -Danke- y él, en su carácter de asesor, responde remitiendo copia de lo requerido -emails y mensajes de Whasapp intercambiados con el Sr. Marcelo Danke de la Harpe-.

De la lectura de los mismos es dable advertir que Claudio Otermin fue contactado por el Sr. Danke a los fines del asesoramiento en la compra de la propiedad que ahora lo trae a litigar, y que posteriormente, por diferencias, luego de la efectivización del negocio de compra del inmueble objeto de autos, la relación terminara -se advierte- no en buenos términos.

Ello surge verbigracia del intercambio de emails (durante los días 8, 11, 14 de Julio; 13 y 14 de Noviembre, del año 2016) desde y hacia las casilla de correo mvclaudiootermi@hotmail.com y a gerencia@elevasur.cl (firmada por el actor Sr. Danke).

Allí se lee: *"De: Marcelo Danke <gerencia@elevasur.cl> Fecha: 08/07/2016 14:07 (GMT-03:00). Para: myclaudiootermi@hotmail.com Asunto: Contacto. Hola Claudio: Soy Marcelo Danke, no creo que te acuerdes de mí pero nos conocimos a la espera de la embarcación que nos llevó por el lago Pirihueico en el verano. Es un gusto saludarte y espero que te encuentres muy bien junto a los tuyos. Aparte de saludarte, te comento que ando en busca de algún negocio del área ganadera y como me comentaste que te dedicabas a la comercialización de predios es por eso que me acordé de ti, en una de esas tienes algo que ofrecerme. Gusto de saludarte. Atte. Marcelo Danke de la Harpe."*

"Sent: Thursday, July 14, 2016 5:10 PM. To: Marcelo Danke. Subject: RE: Contacto. Recibiste mi email. Saludos. Enviado desde mi smartphone Samsung Galaxy. Mensaje original. De: Marcelo Danke <gerencia@elevasur.cl>. Fecha: 11/07/2016 13:35 (GMT-03:00). Para: claudio fabian otermin <mvclaudiootermin@hotmail.com>. Asunto: Re: Contacto. Estimado Claudio: Gusto de saludarte. Te cuento que mi idea es iniciar un emprendimiento para mi hijo mayor (Marcelo). Mi intención en un principio sería partir con un negocio sencillo como la cría, con unas 500 o 600 vacas. Para lo cuál ami manera de ver y sin conocer la zona existen dos formas. La primera y la que a mi más me gusta es tener un campo mixto con unas pocas hectáreas regadas (no se cuántas) donde producir el forraje necesario y el resto de rulo (sin riego) para pastorearlas en la época indicada según la zona y bajar los costos. Insisto no conozco la zona, el clima ni el mercado, capaz que esté hablando tonteras. La otra opción sería derechamente un campo de rulo me imagino de unas 3.000 has y que las vacas se las arreglen (no me gusta esa idea). No sé si te haces una idea de lo que pretendo y te agradecería mucho si me puedes orientar. También por lo que he leído la producción de alfalfa es un negocio interesante en tu zona. Tal vez sea una alternativa un porcentaje de cría y venta de forraje. Consultas: Existe la posibilidad de arrendar por unos dos o tres años para conocer bien la zona y el negocio, para después decidir si comprar o no? Pensando en cría. ¿ Se pueden comprar en la zona 500 hembras preñadas, de buena a excelente calidad ? ¿Valor estimado? Te parece la primera alternativa? Me puedes proponer ideas que sean rentables sin gastarse una fortuna como para hacer a algo parecido a lo que te cuento y a la vez saber cuanto pesa mi hijo, solo, lejos y sin experiencia (es por eso la idea del arriendo). Por otra parte te cuento que me ofrecieron en arriendo, un campo en Córdoba, zona que si conozco y me encanta, de 830 has por 70 kgrs de novillo al año, me parece interesante pero yo preferiría hacer algo en Río Negro. Además he estado buscando en la web y me han ofrecido de todo, desde Córdoba a Puerto Madryn. Espero no estar abusando de tu buena voluntad y de todas maneras quiero conocer tus caballos y hablar de ellos. Yo me voy a Neuquén el día domingo 24 de julio y tengo que ir programando visitas a campos desde allí. Tu estas en Río Colorado?? Agradeciendo cualquier idea que me puedas dar y lógicamente pagando las asesorías y comisiones que puedan venir, se despide atte.

Marcelo Danke de la Herpe +56996415922 cel. 56-45-2328350 fijo oficina".

Dicho mensaje fue respondido por el oficiado en los siguientes términos: *"From: claudio fabian oterrnin. Sent: Monciay, July 11, 2016 7:58 AM. To: Marcelo Danke. Subjet: RE: Contacto. Querido Amigo. Te voy a estar pasando informacion ya q administro algunos y tengo amigos q tienen propiedades a la venta. Tambien te comento q hay muchas consultoras e inmobiliarias q me consultan o piden q le consiga propiedades en estos lugares. En el dia de hoy t pasare propiedades y me gustaria saber alrededor de q monto de inversion peensas hacer para pasarte mas o menos propiedades de valores similares para no darte informacion q no t sirva. Y mas me gustaria q vengas a visitarme para ver mis caballos y charlemos de eso !!! Un gran abrazo. Claudio. Enviado desde mi smartphome Samsung Galaxy."*

"SR. Marcelo Danke, Tomando sus palabras y segun usted dice que no soy productivo para sus proyectos me gustaria hacerle recordar que yo me reuni con usted por que usted solicito que lo accesorara(consta email suyo) en los puntos o parametros q debia usted tener en cuenta para realizar una buena compra de una propiedad en este pais y yo le acesore de la mejor forma y profeccionalmente posible utilizando mi tiempo y mi vehiculo para recorrer y decidir que propiedad comprar en este pais. Una vez realizado todas las visitas correspondientes CON MI PERSONA Y MI VEHICULO(con los testigos correspondientes llegado el caso) y sin usted realizar ningun tipo de pago de honorarios o movilidad hacia mi persona le continue la negociacion correspondiente con los propietarios en su momento del establecimiento" El Jabali " para q usted, que en este momento ya es suyo con las pautas q usted solicito (audio, wapsat y email desde su persona hacia mi y yo hacia los dueños) logre cerrarle el negocio en forma que le resultara de su conformidad y asi se realizo, donde YO di mi nombre(según sus dichos de MALA REPUTACION) los propietarios aceptaron por que era YO quien habia presentado y confiaban totalmente en MI. Por lo tanto le comunico por este medio que me esta adeudando la comision de tal venta(tal como lo exige la ley argentina) y pago de movilidad y honorarios." Mensaje que obtuvo respuesta del actor en los

siguientes términos *"Claudio Es probable que adeude su tiempo y movilidad, aunque no lo creo ya que usted siempre me ofreció su ayuda desinteresada. En cuanto a comisión yo le pregunté varias veces por la misma y usted me contestó que no lo hacía por comisiones. Testigo de esto mi hijo Cristobal En cuanto a mis dichos sobre su persona, que fueron por este medio privado, es posible que hallan sido sobre dimensionados y si le parece le pido disculpas Sin más tiempo para atenderle por hoy Me despido atte. Marcelo Danke Enviado desde mi iPhone"*.

En otro mensaje se lee: *"De: Marcelo Danke <gerencia@elevasurci>, Fecha: 13/11/2016 21:27 (GMT-03:00). Para: claudio fabian otermin <mvciaudiootermin@hotmail.com> Asunto: Re: Contacto. Claudio: Mañana lunes, tengo que estar muy temprano en Bahía Blanca y pasar a dejar de vuelta algunos papeles a Río Colorado y seguir viaje a Chile. Pero en cuanto a tu consulta por tu situación en El Jabalí, te tengo que comentar que con el correr del tiempo y conociendo más gente de la zona, me he enterado y me he preocupado de verificar la pésima reputación de que gozas. Es por lo antes mencionado que no existe ninguna posibilidad de que nos prestes asesoría alguna como lo conversamos anteriormente. Además por lo mismo es que no quiero tener ni yo ni mi hijo Marcelo ningún tipo de relación contigo pues creo que no eres una persona idónea para entablar amistad. Como te comenté en un comienzo esta semana no alcanzaremos a reunimos, pero creo que cualquier reunión será totalmente improductiva, por lo que te ruego dejar el tema hasta aquí. Atte. Marcelo Danke."*

De la lectura del intercambio de mensajes de WhatsApp mantenido durante el mes de Agosto del 2016 surge que el actor le pidió a Otermin asesoramiento acerca de los álamos en El Jabalí, su costo por tonelada, una estimación de las toneladas a cosechar, manifestó, que por la época del año y porque El Jabalí le gusto mucho es que creía que en los dos primeros años el agropiro (cosecha de semilla) sería un ingreso fundamental, pidió que le averiguara el valor por kilo de semillas y si existía un mercado real para ella, y teniendo esos datos estaría en condiciones de hacer una oferta por el campo. También preguntó por el contrato del agropiro, con la cantidad de has. contratadas, la densidad de plantación de los álamos y las edades de cosecha. Posteriormente le dijo que tendría que verlo pero para estar tranquilo 20 % contado 20

junio 2017 20 junio 2018 20 junio 2019 y 20% junio de 2020, con un compromiso de hombre de palabra que si podía pagar antes así lo haría, quedando a la espera de la respuesta a esa oferta para empezar a ver la parte legal y otros detalles.

Con ello se corrobora la postura esgrimida por los codemandados en el sentido de que Danke analizó la calidad y cualidad de la tierra, por lo que ahora no puede esgrimir que la rentabilidad y las posibilidades potenciales del inmueble, no eran las informadas por los vendedores, no solo porque no acreditó que fueran los vendedores quienes le brindaran y/o aseguraran este tipo de información en relación a las cualidades del establecimiento El Jabalí, sino porque surge que fue el propio actor quien se informó por si y a través de diversas personas de la zona y profesionales acerca de la cualidad de la cosa, no acreditando una distorsión de la información que definió la celebración del contrato.

Sumado a ello, he merituado el testimonio prestado por el testigo propuesto por el propio Danke, el señor Mario Manuel Menendez, quien declarara en la audiencia de prueba del día 13/03/2019, cuya acta en formato papel obra agregada a fs. 272 y el soporte audiovisual en el PUMA.

Del testimonio se desprende que Mario Manuel Menendez, quien se desempeña como martillero y corredor público, dijo solo conocer a Danke, porque tiene una inmobiliaria y el hijo de Marcelo le alquilo una casa -durante un año- cuando estuvo en Río Colorado. Que cuando estaba en Río Colorado se dedicaba al campo y que creía que se había ido porque había tenido un problema con el negocio. Preguntado al respecto dijo que el hijo de Marcelo Danke era ingeniero agrónomo. Considero que dicho testimonio corrobora la versión de la demandada -Spelanzón y Fernandez Llorente- en el sentido de que no solo el actor tenía conocimiento de la producción agropecuaria, sino que además su hijo -quien vivió en Río Colorado- y es Ingeniero Agrónomo, y por su profesión pudo asesorarlo en todo lo relativo al negocio.

Se sigue leyendo del intercambio de mensajes que el 16/08/2016 Claudio informa a los vendedores -aquí demandados- la propuesta de 600.000 dólares en entrega al boleto y 4 pagos anuales y consecutivos de 350.000 dólares cada pago, con hipoteca por saldo o forma a convenir, permitiendo también esta negociación la continuidad o cancelación de los respectivos contratos que se tengan en la propiedad. Y posteriormente, ya en el mes de septiembre, cuando Claudio le informa que Nicolas le

aviso que al otro día iría a Conesa a firmar la seña, pierde contacto con Danke, intentando contactarlo en el mes de Noviembre, para dejar en claro su situación, sin resultado favorable.

Todas estas circunstancias reflejadas en los mensajes precedentemente transcritos y analizados, fueron confirmadas a través de la declaración testimonial prestada por el propio Claudio Fabián Otermin en la audiencia de prueba celebrada el día 05/12/2024 .

En dicha oportunidad Otermin, quien se desempeña como médico veterinario, contó que a Danke lo conoció en un viaje que hacían hacia Chile, en el paso Baum. Dijo que el estaba con su familia, conto que dicho paso es por una balsa y Danke llego en moto, y en el periodo que estuvieron esperando, Danke vio una calcomanía de caballos criollos en su camioneta, y le pregunto generándose una conversación. Como el testigo es criador y Danke apasionado de los criollos, los llevó a una charla, le preguntó de qué lugar era, cómo trabajaban con los caballos, y de allí la conversación llevó a que había varias propiedades que podían ser de interés de él y quedó ahí no más. Se subieron a la balsa, cada uno siguió su destino y al tiempo recibió un llamado de él, en el que le decía que le interesaba venir al país a revisar propiedades.

Preguntado el testigo acerca de qué intervención tuvo en la compra del establecimiento El Jabalí, respondió que por los años que hace que él esta allí, haberse criado, le fue diciendo cuales eran buenas propiedades para comprar, por qué y a qué se refería. Aclara que Danke ya venía mirando propiedades, siempre referido a la producción del Alto Valle, de Chimpay y así lo estuvo asesorando en varios campos que eran de su interés. Dijo que Danke se decidió por El Jabalí después de mucho estudio para realizar la compra.

Preguntado si sabía si el Sr. Danke, además de su asesoramiento, tuvo asesoramiento de otros profesionales, respondió que si, que además tuvo asesoramiento del ingeniero Matías Magneri, persona que se dedica a todo lo que es cultivo bajo riego, intensivo; que también estuvo con Carla Roverio, que se dedica a todo lo que es siembra y cultivo intensivo, todo lo que es referido a bajo riego. Después estuvo con el contador Gambino; que también estuvo con gente que esta en el rubro, que nos son profesionales pero que se dedican a la tala de álamos para ver que rentabilidad tenía con todos los álamos que el tenía en ese lugar. Dijo que Roveria y Magneri son ingenieros agrónomos

y están especializados en campo bajo riego o en extensiones bajo riego de diferentes lugares.

Preguntado para que relate su intervención en la negociación de la compra del campo El Jabalí, dijo que el Sr. Danke estudió bien la situación, que después de mostrarle varias propiedades, se decidió por esa porque empezó a ver las diferentes opciones que había para la recuperación de la inversión, por ejemplo tala de los álamos, el uso que se le podía dar para plantaciones de cebolla, zapallo, maíz. Como era un campo que poseía gran cantidad de agropiro, para su cosecha, hizo un examen de todas las propiedades acerca del recupero de la inversión.

Preguntado acerca de si sabía de alguna otra propiedad en esta zona que haya revisado el Sr Danke, dijo que si, que una de las propiedades que revisaron fue la denominada La Angostura del Sr. Miguel Irigoyen de 2.600 has. donde hay una parte nivelada. Dijo que a Danke siempre le interesaba que estuvieran niveladas, que tenga condiciones de riego. Que también fueron al Gualicho que es un campo de gente de Chile, también fueron a La Cachirla que es otro establecimiento bajo riego de la misma gente de Chile y sabe que Danke reviso varias más en El Valle.

Preguntado sobre lo particular dijo que el escribano que intervino entre el Sr. Spelanzon y Fernandez Llorente era de General Conesa, no recordando su nombre y que el sabe que Danke fue quien eligió ese escribano porque estuvo averiguando en las escribanías de Pais Fernandez y en la de Palmieri y por los costos él le comentó que iba a ir a Conesa.

Preguntado acerca de si sabía o Danke le había comentado si había averiguado sobre si, el como extranjero, reunía las condiciones para adquirir la propiedad, respondió que el ha trabajado con clientes extranjeros, y esa fue una de las preguntas que él le realizo, si sabía bien la legislación nacional de las compras de tierras con llegada al lago por extranjeros, y el le dijo que ese tema ya lo tenía resuelto por consejo o sugerencia de gente chilena que tienen acá campos con costa de río, como el Sr. García Sabugal que es propietario del campo de la estancia Pichi Mahuida, el campo que se llama El Fortin que da a la costa del canal principal de riego, Las Cachirlas, El Gualicho que son todos campos de esta persona con acceso al agua para el riego. Dijo que el propietario de todo esto es una firma chilena. Dijo que sabía que el asesor de García Sabugal había asesorado a Danke que lo sabía porque el administrador de la

firma García es amigo de él por la pasión que tenían por los caballos, que al tener una confianza con esta persona, le fue preguntando y asesorándose de todo lo que se refiere a bajo riego y a esa zona principalmente.

Contó que él ha tenido la oportunidad de asesorar a clientes pero que el Sr. Danke es una persona realmente muy exhaustiva en todo, averiguaba todo en detalle, sea del álamo, del maíz, de qué variedad de maíz, qué cantidad, que viéndolo como profesional, que no dejaba dudas, ni punto sin tocar, que era una persona muy instruida, el testigo dijo tener una imagen acerca de que Danke era muy conocedor de lo que iba a hacer. Dijo que a la inversión la examinó y la exprimió al mango antes de hacer un paso, no dejó punto sin atar. Dijo que entre estos puntos estaba el tema tributario impositivo, que él le comentó a Danke, porque se lo preguntó. Que el contador de García Sabugal, que eran también chilenos, era el contador Raúl Gambino y el testigo sabía que Danke había tenido varias charlas con él.

Cuestionado luego por el letrado del Sr. Danke -Dr. Thompson-, dijo ser la persona que lo asesoraba. Que el propio Danke lo buscó a él para asesoramiento. Que ha ido a su oficina, le ha hecho consultas por whatsapp, estando con él presente, que tiene la gente a la que él le ha preguntado por pedido de Danke de averiguar sus inquietudes. Dijo que la negociación de El Jabalí llevó aproximadamente 20 días. Dijo que el Sr. Danke buscó todas las opciones acerca de cómo podía llegar a recuperar la inversión, que no le contó cómo la iba a recuperar, sino las diferentes opciones que podía tener para recuperación de la inversión. Que él buscó la tala de álamos, que era una posible recuperación de inversión, la siembra de maíz, sea para grano o para convertirla en kilo de carne era otro periodo de recuperación de inversión, la cosecha de semilla de agropiro era otra posible recuperación de inversión, el alquiler de las tierras para cebolla o hacerla propiamente. Explicó que todos esos eran posibles periodos de recuperación de inversión. Que no se lo contó sino que fueron las estimaciones que Danke sacó para poder recuperar la inversión de ese campo.

Preguntado sobre lo particular, respondió que para el El Jabalí era muy rentable. Preguntado acerca de si El Jabalí puede producir una ganancia neta de 350.000 dólares anuales, respondió que según qué, si, ampliando luego que en el aire no se atrevería a decir qué puede ser, pero que dando un ejemplo, si hubiera sido ese año sembrado por cebolla, él asegura que sacaba mucho más que eso, que en maíz o en carne en año anterior tal vez no lo hubiera dado pero hoy, ese año, con el valor de la cebolla y con la

inversión junto con el maíz, se lograría llegar ese valor. Dijo también que ese campo tiene un premio a nivel nacional a la excelencia la productividad, y que Danke vio todo ese trabajo. Dijo que El Jabalí tiene 440 has., que un 80%, 90 % es sembrable, que tiene un gran sembradío de álamo que eso fue también lo que Danke evaluó, que los anteriores dueños de El Jabalí se lo dejaron a él y él calculó también la proyección de ganancia con esas 30 y pico has. de álamo que tenía para cortar. Que con 400 animales adentro de El Jabalí ya era rentable, que el kilo de carne que se obtiene por ha. al terminar el ciclo productivo, que no es a año calendario. No recordaba bien todos los correos electrónicos que le mandaba, pero parte de ellos eran respecto a la rentabilidad del campo, que Danke además busco la parte impositiva . Dijo que Danke siempre estuvo muy asesorado, no sabe si a través de ingenieros, o cómo para la compra de El Jabalí. Dijo que el también lo asesoró. El testigo conto que le pregunto a Danke si sabía el tema de la reglamentación nacional para la compra de tierras por extranjeros y que Danke que le dijo que si, que ya lo tenía resuelto.

Respecto de la potencialidad del inmueble, que el actor Danke refiere no se corresponde con la informada por los vendedores demandados, amen de la restante prueba que acredita lo contrario, tengo por ejemplo, que si bien el Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U. a fs. 247, requerido para que informe sobre la autenticidad de la terna al Premio Galicia al Mejor Ganadero 2015 que en copia fuera adjuntada al pedido de informe -y que en autos obra glosada en formato papel a fs. 91-, informa que no es factible para esa institución expedirse sobre la autenticidad por tratarse de antecedentes brindados en fotocopias, posteriormente -a fs. 293/295- el Diario La Nación -requerido en los mismos términos- contesta oficio informando su apoderado -Francisco García Deibe- que dicha terna es fiel a la que fuera enviada vía email por su mandante. Es decir que el campo El Jabalí objeto de la compraventa cuya nulidad pretende el actor, en ese entonces -año 2015- de Spelanzon & Fernandez Llorente, fue distinguido por el esfuerzo productivo, ternándolo para le premio Galicia al Mejor Ganadero 2015. Este tradicional galardón desde sus comienzos tiene el objetivo de reconocer el esfuerzo y los logros de las empresas por optimizar el perfil competitivo de sus productos o servicios agropecuarios.

Sumado a ello con las declaraciones testimoniales de los testigos propuestos por los demandados: Jorge Ruben De Arenaza y Francisco Jose Calvo, tomadas en en el Juzgado de Paz de Bragado -obrantes en formato papel a fs. 311/316- se acreditan las

mejoras que los demandados introdujeron en el Establecimiento El Jabalí.

Se desprende por ejemplo que Jorge Ruben De Arenaza, quien tiene relación comercial y profesional con los demandados, preguntado para que diga si sabía y le constaba que los Sres. Spelanzon y Fernandez habían adquirido un predio rural en la localidad de Río Colorado, partido de Pichi Mahuida, respondió que si tenía conocimiento y que lo había visitado muchas veces por cuestiones de trabajo, principalmente de hacienda, porque es veterinario. Preguntado acerca de si sabía y le constaba que los Sres. Spelanzon y Fernandez habían hecho mejoras en el predio rural adquirido, respondió que si, muchas mejoras, hicieron todo el nivelado de los lotes para el riego canalizado para llevar a todas las parcelas, se hizo un sistema de drenaje para que el exceso de agua salga para el rio Colorado para evitar la salinización, que así se transformo todo en un campo agrícola. Preguntado para que diga y detalle en su caso las mejoras realizadas en aquel predio rural, se remite a la respuesta anterior y agrega que se dividieron en varias parcelas a través de alambrados y caminos internos y en cada paso entubaciones de 3 niveles, uno para el riego, drenaje y el otro para que pise el vehículo, que se mejoro en galpones, tinglados y se hizo una manga para trabajar con hacienda, así se transformo en un campo de 350 hectáreas agrícolas, el resto se realizó el cultivo de forrajeras. Preguntado para que diga si sabía si los Sres. Spelanzon y Fernandez habían transformado el lote rural en un emprendimiento modelo, respondió afirmativamente diciendo "*si unico en la zona*". En este estado, conforme surge del acta de audiencia obrante a fs. 314, solicita la palabra el Dr. Blanco Daniel y formula la siguiente ampliación I) para que diga el testigo si como medico veterinario concurre al establecimiento a trabajar con la hacienda, contestando que si, exclusivamente a eso en varias oportunidades. II) para que diga el testigo si puede precisar cuantos vacunos tenia y forma de trabajo, contestando que se tenían normalmente un promedio de 300 madres realizando una cría intensiva, o sea se llevaba el alimento a donde estaba la vaca y no la vaca a donde estaba el alimento, normalmente se tenia alrededor de 270 o 280 terneros que esos eran vendidos en distintas situaciones al destete y otros se completaban hasta el engorde, que también se realizaban repasos de rastros para alimentar la vaca. III) para que diga el testigo cual era el motivo de la explotación tan intensiva en Río Colorado, contestando porque en la zona de Río Colorado es libre de aftosa sin vacunación y eso hace que teniendo buena calidad de animales se obtienen precios diferenciales. Finalmente el testigo expone la razón de sus dichos diciendo que las da

por lo anteriormente expuesto y por haberse interiorizado en todo el desarrollo del inmueble durante largo tiempo y una cuestión personal de conocimiento y ver como se desarrollaba un campo que había sido de monte y se había convertido en un establecimiento agrícola.

A su turno y conforme surge del acta obrante a fs. 316, se Francisco Jose Calvo, atestigo que si le constaba que los Sres. Spelanzon y Fernandez habían adquirido un predio rural en la localidad de Río Colorado, partido de Pichi Mahuida, por haber ido al campo varias veces por asesoramiento agrícola, en carácter de ingeniero Agrónomo. También declaro que sí sabía y le constaba que los Sres. Spelanzon y Fernandez habían hecho muchas mejoras en el predio rural adquirido, relacionadas con el riego, confección de canales, drenajes, nivelación, desmontes y luego empezaron a hacer agricultura adaptando el campo para los distintos cultivos, adquirieron maquinaria agrícola, también realizaron freatímetros que es un sistema que mide la profundidad de la napa de agua para controlar las napas y los riesgos evitando la salinización. Preguntado para que diga y detalle en su caso las mejoras realizadas en aquel predio rural, se remite a la anterior y además aclara que hicieron otras mejoras en galpones, molinos y todos los trabajos para que sea un campo modelo agrícola en la zona. Preguntado para que diga si sabía si los Sres. Spelanzon y Fernandez habían transformado el lote rural en un emprendimiento modelo, se remite a la anterior y aclara que los cultivos que el estuvo monitoreando con excelentes rendimientos digno de un campo agrícola de la provincia de Buenos Aires, tal es así que estuvieron ternados para un premio sobre la forma de explotación y producción del inmueble. Luego se desprende del acta que solicita la palabra el Dr. Blanco Daniel y formula la siguiente ampliación I) para que diga el testigo si sabe y le consta que cultivos se sembraban, contestando maíz, girasol, soja sorgo, tomate perita, cebolla, gramíneas para cosechas de forrajeras con rendimientos de excelencia, por ejemplo el maíz de 9000 kg, girasol 2500 kg y sojas 3500 kg, que todo eso se podría lograr por el sistema de riego que se había implementado y la actividad intensiva llevada a cabo, como por ejemplo el muy buen control de que se hacia para que no se cargue de sal los suelos. También recuerda que se plantaron 30 hectáreas de álamos para producción de madera. II) para que diga el testigo si puede precisar la cantidad de hectáreas que se destinaban a la agricultura, contestando que estaba sistematizada para riego 350 hectáreas de las 430 totales que tiene el campo.

En otro orden de ideas y en lo que hace al precio del inmueble que el actor tacha de excesivo, y entiende configura un supuesto de ventaja patrimonial excesivamente desproporcionada que justifica la declaración de nulidad del boleto de compraventa, no ha logrado acreditar tal circunstancia, amen de la manifestación del testigo Mario Manuel Menedez que propuso y que declara en fecha 13/03/2019, oportunidad en la que preguntado acerca de si sabía el precio promedio de un campo de secano con destino a producción ganadera en la zona de Pichi Mahuida, dijo que dependiendo la zona, por General Conesa, rondaba entre 180 dólares de base y podía llegar hasta los 220 dólares por hectárea, dependiendo las mejoras. Que viniendo para Choele se empobrecen más los campos y se habla de 100 dólares la hectárea. Testimonio que al respecto y con la demás prueba merituada, no logra desvirtuar las argumentaciones y probanzas producidas por los demandados.

Danke ha argumentado que no existe en Pichi Mahuida un precio por Hectárea que supere -de promedio- los U\$1500 y U\$2500, pero no ha acreditado sus dichos. Por el contrario se tiene que por el establecimiento El Jabalí -inmueble de 435.63 hectáreas de superficie-, se pacto el precio de USD1.900.000, es decir unos USD 4300/4.400 por hectárea, y de la prueba informativa diligenciada a Urbano Inmobiliaria y Arquitectura y al Martillero y Corredor Público Leandro A. Lusarreta, oficiados para que informen los valores promedio por ha. en el Departamento Pichi Mahuida de una hectárea de campo bajo riego, surge que a fs. 307/310, en fecha 12/03/2019, el Corredor Juan Antonio Misiano -Corredor y Martillero Público- de Urbano Inmobiliaria y Arquitectura, informa que el valor de la hectárea bajo riego en la zona de Pichi Mahuida, es de aproximadamente unos (US\$5.000) dólares estadounidenses; y a su turno a fs. 319- en fecha 04/09/2019, el Martillero y Corredor Público Leandro A. Lusarreta, informa que el valor aproximado de la hectárea bajo riego -promedio- es de dólares cuatro mil quinientos (u\$s4.500). De ambos informes se puede concluir entonces, complementado con las demás constancias de esta causa, que el valor acordado por las partes en el boleto cuya nulidad se peticiona, no resulta excesivo o desproporcionado.

Asimismo y no obstante viene pretendiendo la nulidad del contrato de compraventa, el actor se encuentra usufructuando el mismo. En tal sentido con el informe agregado el día 02/09/2024, presentado por correo electrónico, el día 27/08/2024 por la empresa Iparraguirre y Suso S.R.L. Consignaciones de hacienda y

ventas de campo, se tiene que Cristian Suso, socio gerente de Iparraguirre y Suso S.R.L., adjunta contrato de arrendamiento celebrado entre dicha firma y el señor Marcelo Danke de la Harpe. De dicho contrato surge que el día 27/10/2021, Marcelo Federico Danke De La Harpe -en carácter de propietario y arrendador-, cede en arrendamiento -por el plazo de 3 años- a Iparraguirre y Suso S.R.L., representada por los socios gerentes Iparraguirre Gustavo Adrian y Suso Cristian Ceferino -en calidad de arrendatario-, los inmuebles que en conjunto conforman el Establecimiento Agropecuario denominado El Jabalí. Establecen como precio total del arrendamiento la suma de pesos equivalente a 10.000 kg de carne (del novillo de 461 a 490 kg del mercado de liniers) tomado el promedio mensual que arroje el mes de octubre de cada año.

Tal circunstancia ha sido ratificada por las declaraciones testimoniales prestadas por Gustavo Adrian Iparraguirre y Cristian Ceferino Suso el día 13/03/2019. En esa oportunidad Cristian Ceferino Suso, consignatario de hacienda, quien conoce a todas las partes por tener hacienda actualmente en el campo objeto de autos -Establecimiento El Jabalí-, al que describe como de aproximadamente 400 hectáreas, preguntado para que lo describa dijo que tiene agropiro sembrado en 150 hectáreas aproximadamente y parte de secano y bajo riego. Contó que en ese campo tenía aproximadamente entre 290 y 300 animales a pastaje. Dijo que el agropiro era un forraje para que coma la hacienda. Preguntado por el Dr. Thompson dijo tener título de técnico superior agrario en suelo y agua. Que tiene animales a pastaje en el jabalí desde el 2010/2011, y cree que desde ese entonces existe el agropiro, que como el tiene hacienda a pastaje, los contratos que se hacían, paga un pastoreo y no se hace cargo de recorrer el campo, ni de hacer nada más que pagar un pastoreo mensual por cada animal, que el forraje y el cuidado del animal, el encargado de eso es el dueño del campo. Dijo tener una casa de consignación de hacienda, y preguntado sobre lo particular, dijo desconocer cual era el precio promedio por hectárea con destino a producción ganadera en el Departamento de Pichi Mahuida. Dijo que solo podía decir cuanto pagaba por el pastoreo, los kilos por animal, o sea 6 kilos por vaca por mes y 4 kilos de los terneros que excede los 180 kilos. Dijo que el dueño del campo es el encargado de definir la superficie de campo que pueden usar para el pastoreo, reitera que ellos solo llevan la hacienda y el dueño del campo es el encargado del manejo de la hacienda. Preguntado por el Dr. Squadroni, el testigo dijo haber visto álamo plantado en El Jabalí.

A su turno Gustavo Adrian Iparraguirre, dijo conocer a las partes, con Marcelo Danke tener pastoreo, animales en El Jabalí; y con Fernando tuvieron en algún momento animales en el mismo establecimiento. Dijo que los animales a pastaje los tiene en sociedad con el Sr. Suso, que tiene unas 280 vacas madres aproximadamente. Que la capacidad del campo depende de cómo se lo trabaje. Dijo que hay mucho agropiro sembrado en El Jabalí y que también hay forestación de álamos. Preguntado para que diga si sabe que finalidad tiene el agropiro, dijo que sus vacas lo comen, que desde que el conoce El Jabalí hay agropiro. Preguntado al respecto, conto que fue interventor del consorcio de riego de Río Colorado y tiene conocimiento del sistema de riego de El Jabalí. Que no podía ser preciso pero alrededor de 180/200 hectáreas de El Jabalí están bajo riego. Por otro lado dijo que lo conoció a Danke cuando llego a Río Colorado, y luego cuando compro el campo. Preguntado acerca de si tenía idea del precio promedio por hectárea de campo de secano destinado a ganadería por la zona de Pichi Mahuida, respondió que no tenía idea pero que se habla de 150/180 dólares por hectárea. Preguntado si era posible aumentar las cabezas de ganado en El Jabalí respondió que en ese momento y bajo las mismas condiciones en las que se esta trabajando, no.

Cuestionado por el Dr. Squadroni contó que en la época que el campo estaba en manos de Spelanzon y Fernandez Llorente, llego a tener de su propiedad 150/180 vacas madres, por una cuestión de que no podían comprar más y que Spelanzon y Fernandez Llorente tenían aproximadamente la misma cantidad de animales.

También surge de las declaraciones prestadas en otra de las audiencias de prueba celebradas en autos. La de fecha 06/12/2024, en la que vuelve a declarar Gustavo Adrian Iparraguirre, nuevamente ofrecido por las segunda de las acciones interpuestas, la que ha sido acumulada el presente proceso.

En esta segunda oportunidad Gustavo Adrian Iparraguirre, quien se desempeña como consignatario de hacienda, y conoce a todas las partes, aclarando respecto de Nicolas Fernandez Llorente, que conoció al padre pero no conoce a su hijo del mismo nombre, ni al resto de sus hijos. Que lo conoció cuando ellos eran dueños del campo porque estuvieron alquilando allí. Que estuvieron alquilando con seguridad 3 años cuando Llorente y Spelanzon eran dueños. Respecto de Danke dijo que actualmente mantiene contrato de alquiler del campo con el. Conto que a Marcelo Danke lo conoció cuando compro el campo, que llega a Río Colorado y lo compra, y ellos en ese

momento lo estaban alquilando a los dueños anteriores. Que pensaron que se tenían que ir pero Danke les dijo que esperen un poco, que sigan en el campo con la misma modalidad de pastoreo de alquiler, que el iba a decidir que hacía, y luego con el transcurso del tiempo les dijo que le interesaba que sigan adentro alquilando y así siguen hasta este momento. Preguntado acerca de si el testigo alquilaba de forma personal o lo hacía a través de alguna persona jurídica, o con algún socio o alguna sociedad de hecho, dijo que lo hacen a través de la firma Iparraguirre y Suso S.R.L. que es una consignataria respecto de la cual el testigo tiene el 50 % y su socio Cristian Suso tiene le otro 50 %, que las decisiones son de los dos. Conto que el vinculo con Danke se desarrolla con poco contacto, que hablaban, consultaban por el alquiler, se pagaba hasta que tuvieron que pagar judicialmente a una cuenta que les dio la justicia. Que aproximadamente el 03 de septiembre le notifico que quería que se termine el contrato, que ellos antes habían usado la opción de 3 años más como lo dice el contrato y que el dijo que tenia mejores réditos por otro lado, que los iba a conseguir o ya los tenia, asique quería dar de baja el contrato. Interrogado por el Dr. Thompson, el testigo dijo que el campo es El Jabalí, que queda en la costa del río Colorado, que calcula que hace 8 años que es arrendatario de ese campo, que lo arrienda en su totalidad, que su firma desarrolla la ganadería en ese campo, riegan y tienen pasto y la vacas están en cría, que tiene 230/240 madres, pero que podrían tener más, que si ese campo se trabajara podrían duplicar la cantidad de hacienda, por el potencial del campo. Preguntado si ello le da una rentabilidad de 350.000 dólares netos por año, el testigo dijo que habría que estudiar el tema, pero a el le da una rentabilidad de 400 terneros en bruto, que eso lleva plata, herramientas, personal, riego, habría que sacar la cuenta, pero 400 terneros van a tener seguramente y hoy el valor del ternero esta muy bueno, esta 1.000 dólares el ternero, por lo que el valor bruto sería mejor que ese. Preguntado sobre lo particular dijo que no estaba a su alcance comprar el campo por lo que no se lo propuso a ninguna de las partes del proceso, pero que si se lo ofrecieron. Preguntado acerca de cómo había hecho uso de la opción de prórroga del contrato, dijo que por una notificación al domicilio que tenían en el contrato y después por una carta documento porque no le contesto y el quedó preocupado y como tuvo más noticias entendió que quedo todo bien, todo en orden.

Otra de las pruebas merituadas que fundamentan el temperamento que he de adoptar en las presentes, si bien ya lo he mencionado a lo largo de este resolutorio, es el

hecho de haber elegido el propio actor nulidicente el escribano que llevó adelante la formalización del contrato y que oficiaría para la redacción del instrumento público de escrituración del inmueble, y fue ante tal Registro notarial al que comparecieron los demandados -Spelanzón y Fernandez Llorente- citados previamente para la firma de la escritura pública a la que no compareció el actor Danke.

Ello surge de la copia de la escritura N° 516 -acta de certificación- de fecha 22/06/2017, labrada por el escribano Nicolás Federico van Konijnenburg, Notario Titular del Registro Cuatro de General Conesa -acompañada como documental de demandada por los Sres. Spelanzon/Fernandez-.

Se desprende que en dicha fecha comparecen ante la escribanía Fernando Miguel Spelanzón y Nicolás Fernandez Llorente, con la intención de suscribir Acta Declarativa de Plano, Escritura de Compraventa e Hipoteca en Primer Grado de Privilegio por saldo de precio, manifestándose que la operación se vincula con nueve (9) inmuebles subrurales con destino agropecuario (ganadería, implantación de pasturas y forestación) ubicados en el Departamento Pichi Mahuida, provincia de Río Negro, que conforman en conjunto el establecimiento agrícola-ganadero denominado como "El Jabalí". Que el adquirente de las Parcelas por Boleto de Compraventa celebrado el día 05/10/2.016 es el señor Marcelo Federico Danke De La Harpe, quien no se ha hecho presente en la fecha y hora coordinados para la firma del instrumento público.

Que requieren de su persona para que proceda a certificar si efectivamente se citó al señor Marcelo Federico Danke De La Harpe a suscribir la Escritura pactada para ese día. Seguidamente, el Notario certifica que desde que fueron requeridos sus servicios por el señor Danke De La Harpe ha mantenido comunicación por vía telefónica y fundamentalmente por correo electrónico con el mismo. Que esos han sido también los medios de comunicación con los comparecientes -Spelanzon y Fernandez Llorente-.

Que ha recibido correspondencia en su correo electrónico (escribaniavk@yahoo.com.ar) remitida por el señor Danke de manera fluida, recibiendo mensajes del mismo. Que con fecha 12/06/2.017 comunicó por correo electrónico a las partes del negocio, el cumplimiento de los recaudos preescriturarios citando a las partes para firmar el instrumento el día 22/06/2.017. Que los señores Spelanzon y Fernandez Llorente (requirentes de la presente Certificación) confirmaron inmediatamente su presencia, cumpliendo con todos los requisitos solicitados, fundamentalmente presentaron el COTI para posibilitar la escrituración. Que el señor Marcelo Federico Danke De La Harpe escribió correo electrónico con fecha 12/06/2.017 manifestando no poder asistir al acto escriturario e indicando la existencia de un proceso de mediación entre las partes para resolver la continuidad del negocio. Que comunicado lo expuesto a los señores Spelanzon y Fernandez Llorente le requirieron seguir adelante con la escrituración en la fecha originalmente propuesta cumpliendo con lo pactado en el Boleto de Compraventa. Que el notario remitió correos a las partes fijando fecha de escrituración el día 22/06/2.017, recibiendo contestación de la parte vendedora (Spelanzon y Fernandez Llorente) confirmando su presencia. Por su parte el señor Marcelo Federico Danke De La Harpe no se comunicó con él por medio alguno. Que con fecha 15/06/2.017 despachó carta documento número 19044397 a la parte vendedora. Que como el señor Marcelo Federico Danke De La Harpe es extranjero y tiene domicilio real y contractual fijado en la República de Chile, le resultó imposible notificarlo por Carta Documento pues en el Correo no existe tal servicio, entonces transcribió el contenido de la carta documento y lo remitió vía correo electrónico a la casilla del señor Marcelo Federico Danke De La Harpe (gerencia@elevasur.cl) con fecha 15/06/2.017 a título de citación formal, no recibiendo contestación alguna.

La validez y autenticidad de la Escritura N° 516 de fecha 22/06/2017 ha sido también acreditada en autos a través de la producción de prueba informativa en subsidio. Así, se tiene que en fecha 11/03/2025 se agrega digitalizado el informe remitido a la casilla de correo electrónico del Juzgado, el día 11/03/2025, por Nicolás Federico van Konijnenburg, por el que informa que la Escritura N° 516 de fecha 22/06/2017 que en copia se acompaña al pedido de informe es auténtica.

Surge también de la declaración testimonial prestada por el propio Escribano Nicolás Federico Van Konijnenburg, quien fuera citado a prestar declaración a instancia de la actora a la audiencia celebrada en autos el día 06/12/2024.

Allí el notario dijo conocer a las partes sin tener relación y/o vínculo con ellos, solo por haber intervenido en el negocio. Cuestionado por el Dr. Thompson, dijo que estas personas celebraron un boleto de compraventa sobre parcelas de chacra que estaban en la zona del departamento de Pichi Mahuida. Que ellos habían comenzado la negociación que estaba en trámite, que a él le llegó por email un preacuerdo que ya tenían celebrado sobre el cual después se juntaron e hicieron modificaciones, que su intervención fue certificar las firmas en ese boleto de compraventa, que se les leyó y se fueron readecuando algunas cláusulas sobre la base de lo que él encontraba que faltaba, que fundamentalmente se establecieron pautas que debían cumplir cada una de las partes para poder cerrar la operación, se establecieron obligaciones a cargo de los vendedores y del lado del comprador, que él las enumeró y llegaron al acuerdo de establecerlas y están en el contrato de compraventa. Que fundamentalmente encontró que del lado de los vendedores resultaba necesario obtener el asentimiento de las esposas, había una de las parcelas que estaba hipotecada entonces era necesario hacer el levantamiento de esa hipoteca, que había otra de las parcelas que necesitaba mensura y había que hacerla, que había que obtener el correspondiente COTI o sea la declaración hacia AFIP de la venta que esas eran algunas de las cláusulas que le puso a la parte vendedora. Respecto de la compradora tenía que fijar domicilio en Argentina, obtener la CDI (Clave de Identificación), es decir inscribirse en AFIP, obtener el certificado de habilitación para tierras rurales, tenía que justificar el origen de los fondos, era una operación de envergadura entonces necesitaba un profesional que certificara el origen del dinero para evitar el lavado de dinero y tratándose de una operación que venía de otro país, también había que apostillarlo y también se necesitaba el asentimiento de su esposa porque el contrato tenía previsto celebrar una hipoteca. Que al momento de la firma, todos esos requisitos, eran carga de cada una de las partes.

Preguntado dijo que por su nacionalidad, no cumplía ciertos requisitos, y se fijaron condiciones suspensivas que él tenía que cumplir para poder hacer la operación.

Expuesto el análisis de la prueba que he merituado producida en el marco de los dos expedientes que han sido acumulados, me encuentro en condiciones de concluir que el actor no ha logrado acreditar la lesión como fundamento del pedido de nulidad contractual, no verificándose en autos que los demandados hayan explotado la necesidad, debilidad síquica o inexperiencia del Sr. Danke, ni la notable o grosera desproporción en las prestaciones, ni la obtención de alguna ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación, requeridas por la norma del Art. 332 del CCyC como fundamento de la presunción del aprovechamiento del actor respecto de la demandada.

Por el contrario, el actor, comerciante de profesión, debidamente asesorado se decidió por la compra del Establecimiento El Jabalí, operación comercial de raigambre económica de gran envergadura que no cualquier comerciante podría haber decidido efectivizar, y a poco de la firma del boleto de compra venta, *"antes de la fecha que se fije para la firma de la escritura definitiva"*, *"Por motivos de fuerza mayor, que han cambiado radicalmente mi situación económica"*, comunica a los vendedores que no podría cumplir con los compromisos que tenía con ellos y dejó de cumplir con su obligación pendiente de pago, no presentándose a la escribanía por el elegida para la correspondiente suscripción de la escritura traslativa de dominio, quejándose de las condiciones o cualidades del establecimiento e imputando ahora injustamente a los demandados circunstancias que no ha logrado acreditar.

Digo comerciante de profesión por la prueba producida, en tanto por ejemplo de la documental adjuntada por los demandados consistente en el Decreto N° 1577 del Alcalde de la Municipalidad de Temuco, República de Chile, y de la Escritura suscripta por el Notario Jorge Elías Tadres Hales mediante la cual se instrumenta el contrato celebrado entre el actor como representante de Agrícola Santa Julia S.A. y la Municipalidad de Temuco,

da cuenta de su profesión como agricultor.

Y requerida la Agencia de Recaudación Tributaria para que informe si el actor Danke se encuentra inscrito como contribuyente en Argentina, en su caso, desde que año, detalle actividad declarada, y categoría en la cual se encontraba inscrita e ingresos conforme categoría, a fs. 303/306, responde que las consultas informáticas del 08/05/2019 permiten manifestar que consta computada una persona llamada Marcelo Federico Danke De La Harpe, con DNI N° 95627172, País de nacimiento Chile, con domicilios fiscal y legal/real en Roca 108 de Río Colorado, Río Negro, con clave activa CUIT N° 20956271720 (adjunta Constancia de Inscripción); quien registra también una clave inactiva procesada bajo el número de C.I País Limítrofe 100022869. Informa que los datos de la actividad económica del Sr. Danke lucen en la foja 2 que acompaña, con sus respectivas vigencias, mientras que el folio 1 muestra actividad vigente al 08/05/2019. Que el detalle de impuestos inscriptos con sus vigencias lucen a fojas 3, así se tiene que está inscripto en Ganancias Personas Físicas, en el IVA y en Regímenes de Información desde el periodo 01/10/2016, como Empleador Aportes Seg. Social está inscripto desde 01/12/2016 y en Aportes Seg. Social Autónomos desde 01/10/2016 a 31/05/2018. Señala que no es procedente suministrar la información concerniente a categoría e ingresos conforme categoría del actor aludido en razón que tal información ("económica-patrimonial") está amparada por el instituto del secreto fiscal (art. 101 de la Ley 11683 - Disposición AFIP N° 98/2009).

Posteriormente se diligenciaron oficios nuevamente a la Agencia de Recaudación Tributaria y también a la AFIP.

El día 19/09/2024 la actora acompaña informe expedido el día 17/09/2024 por la Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro, la que oficiada a fin de que informe si Marcelo Federico Danke de la Harpe se encuentra inscripto como contribuyente, en su caso, indique categoría y en que actividad, responde informando que el contribuyente Danke de la Harpe Marcelo Federico, numero de CUIT 20-95627172-0 se encuentra inscripto en el impuesto a los Ingresos Brutos, numero de inscripción 46187405 con las actividades de cría de ganado bovino (0141130) y Cultivos temporales (0119900) a partir del 05/10/2016 y Servicios inmobiliarios por cuenta propia (6810990) a partir del 01/05/2018 con la categoría de REGIMEN GENERAL.

Y el 25/09/2024 se agrega digitalizado el informe remitido por correo electrónico,

el día 23/09/2024, por el Cont. Pub. Mariano Gabriel Martínez, Jefe Oficina Jurídica de Agencia AFIP de General Roca, quien remite la información que surge en base a las consultas realizadas al sistema registral, respecto del Sr. Danke, CUIT: 20956271720, diciendo que registra inscripción en ganancias - IVA y bienes personales desde 10/2016. Adjunta pantallas obtenidas de los sistemas consultados que corroboran lo informado. Surge entonces que registra las siguientes inscripciones de Impuestos: GANANCIAS PERSONAS FISICAS, IVA y APORTES SEG.SOCIAL AUTONOMOS inscripciones tramitadas en fecha 14/11/2016; IMPTO.S/BIENES PERSONALES de fecha 25/07/2017; REGIMENES DE INFORMACIÓN en fecha 28/06/2017 y EMPLEADOR-APORTES SEG. SOCIA en fecha 01/12/2016. Los datos de actividad económica son SERVICIOS INMOBILIARIOS REALIZADOS POR CUENTA PROPIA, CON BIENES RURALES PROPIOS O ARRENDADOS N.C.P.

Finalmente y del informe agregado el día 10/09/2024, presentado por correo electrónico, el día 06/09/2024, por Nicolás Federico van Konijnenburg Notario Titular Registro N° 4 de General Conesa - Río Negro, se tiene que remite copia digital de la documentación aportada por las partes para la suscripción del Boleto de Compraventa referenciado, informando que no llegó a suscribirse Escritura de esta operación. Del documento consistente en la declaración jurada de Francisco Javier Mayorga Bustamante, Contador General, Responsable Contable y Tributario del Sr. Marcelo F. Danke, surge que declara bajo juramento que: los fondos disponibles para realizar compra de Establecimiento Agropecuario El Jabalí, no provienen, directa ni indirectamente, de actividades ilícitas, certifica que el Sr. Marcelo Federico Danke De La Harpe se desempeña como empresario Agrícola e Inmobiliario con mas de 15 años de antigüedad en el rubro y que el origen de los fondos es integro de una transacción bancaria otorgada mediante crédito comercial por Banco BICE.

Por tales motivos he de rechazar la pretensión de nulidad contractual por lesión subjetiva intentada por el señor Marcelo Federido Danke De La Harpe con costas a su cargo.

V.- 2) Acción de cobro de la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES UN MILLÓN CUATROCIENTOS MIL (U\$S1.400.000), más los intereses pactados.

Habiendo resuelto la primera de las pretensiones corresponde ingrese al tratamiento de la segunda que ha sido acumulada consistente en determinar si se dan los presupuestos fácticos y jurídicos para la procedencia del cobro de la suma de dinero que reclaman los ahora actores -Spelanzón y Fernandez- a Marcelo Federico Danke De La Harpe.

Y para pronunciarme con respecto a éste tópico resulta necesario tener en cuenta que corrido el pertinente traslado de demanda, Marcelo Federido Danke De La Harpe, a través de su apoderado, y no obstante haber solicitado en su pretensión anterior la nulidad del contrato por lesión subjetiva, viene ahora negando -en contra de sus propios dichos y reconocimientos- que se haya consolidado un contrato de compraventa entre las partes.

Sin perjuicio de ello, vuelve a reconocer haber tomado posesión del inmueble luego del pago de una suma, que esgrime haber abonado de USD 600.000 (USD100 en efectivo y USD500.000 por transferencia) y que luego de un par de meses, advertido que la rentabilidad del campo, las características de suelo, entre otras, no era la informada, y que el precio de venta era "escandalosamente alto" inicia la acción de nulidad, agregando ahora -como accionado- circunstancias nuevas en apoyatura del pedido anterior de nulidad, como su condición de extranjero y las prescripciones del Art. 7 de la Ley 26.737 -de orden público- (Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales) que dispone la nulidad de todos los actos jurídicos que se celebren en violación a lo en ella establecido.

Siendo que ha sido esta una de las cuestiones analizadas del tópico dilucidado con anterioridad que me han inclinado por el rechazo del pedido de nulidad, se entiende que fue también una de las razones por las cuales el aquí demandado dejó de abonar sus compromisos de pago pendientes, desde que tampoco acreditó haberlos realizado, más solo de la suma de USD500.000.

Así con el informe agregado a fs. 244/246, expedido en fecha 02/01/2019 por el Contador Publico Juan Miguel Bordagaray, se tiene que intimado para que acompañe a estos autos la documentación referida al pago de la suma de U\$S500.000 efectuada por el Sr. Danke de la Harpe Marcelo Federico a los Sres. Spelanzon Fernando Miguel y Nicolas Fernandez Llorente en su poder, informó que su cliente Fernando Miguel

Spelanzon, CUIT 20-14602592-8, le informa sobre la existencia de un Inmueble Rural ubicado en Río Colorado, Pcia de Río Negro, del cual resulta ser propietario en un 50% y el otro 50 % era del Sr. Nicolás Fernández Llorente. Que durante muchos años ese Inmueble fue explotado por una Sociedad de Hecho conformada en partes iguales por los Sres. Spelanzon y Llorente. Que brindó asesoramiento impositivo por la venta del inmueble mencionado anteriormente, habiéndose realizado un boleto de compra venta el cual fue puesto a disposición en su oportunidad y que detallaba una seña en concepto de pago. Todo ello informado en sus DDJJ impositivas del año 2016. Que en base a la información brindada por el Sr. Spelanzon, sobre datos respectivos de la operación de venta realizada y conforme a documentación bancaria aportada en su momento se puede observar la veracidad de la operación, detallando el día 25/10/2016 la acreditación por 250.000 dólares en la Caja de ahorro en dólares de su titularidad, CTA 6435-500821/2, del Banco Provincia, sucursal Bragado. Que por ser acotado la descripción o leyenda en el resumen bancario, en la cual no detalla de quien es dicha transferencia, solo se informa como "CREDITO OPERACIONES DIVERSAS"; en tal sentido, sugiere librar oficio a la entidad bancaria correspondiente para que informe la procedencia del dinero. Ratifica lo aclarado diciendo que su cliente, Fernando Miguel Spelanzon, informa que la operación realizada por la venta de dicho inmueble se concreta en base a la transferencia que figura en registros bancarios y que no tiene en su poder ninguna otra documentación, más allá de la que adjunta en su informe.

Los argumentos defensivos del ahora accionado -Danke- no pueden tener asidero, desde que era una obligación a su cargo fijar domicilio en Argentina, y obtener la CDI (Clave de Identificación), y conforme surge del informe presentado por correo electrónico el día 27/08/2024 por el Registro Nacional De las Personas (digitalizado en autos en fecha 27/08/2024), oficiado el RENAPER a efectos que informe si el Sr. Marcelo Federico Danke de la Harpe, Cédula de Identidad Chilena N° 10.002.286-9 cuenta con el documento nacional de identidad, en su caso, remita copia de este y de la totalidad de la documentación presentada por el mismo para su obtención, de la contestación y documental adjunta en el responde surge que del Expediente N° 158047-2016 del registro de la Dirección Nacional de Migraciones, el extranjero Marcelo Federico Danke De La Harpe, de nacionalidad chilena, solicitó su admisión en el Territorio Nacional al amparo del Artículo 23 inciso I) de la Ley N° 25.871. Que dicha petición se resolvió mediante Disposición SDX N° 200957 de fecha

17-10-2016. Que al supervisar nuevamente lo actuado, se detectan diferencias entre los datos consignados en la disposición emitida y la documentación respaldatoria presentada, lo que motiva el dictado de la Disposición SDX N° 165984. Agregó también acta de radicación de la que surge que Danke ingresó al país en fecha 19/09/2016 obteniendo la radicación temporaria hasta el 17/10/2018.

Si bien, los Juzgados Federales de la ciudad de Viedma, San Carlos de Bariloche y General Roca -oficiados para que informen si el Sr. Marcelo Federico Danke de la Harpe, ha iniciado el proceso correspondiente para obtener la nacionalidad argentina- informaron conforme se desprende de los informes agregados en las providencias de fechas 04/09/2024, 23/09/2024 y 14/20/2024 -respectivamente- que no surge trámite alguno relativo a la obtención de carta de ciudadanía a su nombre, conforme surge del informe digitalizado el día 17/09/2024 -remitido por correo electrónico, el día 11/09/2024, por el Registro Nacional De las Personas- que oficiado el RENAPER a efectos que informe si el Sr. Marcelo Federico Danke de la Harpe, cuenta con el documento nacional de identidad, en su caso, remita copia de este y de la totalidad de la documentación presentada por el mismo para la obtención de este, responde el Dr. Marcos David Pannunzio -Director General Técnica Jurídica Registro Nacional de las Personas-, adjuntando los datos solicitados de acuerdo a la documentación obrante en ese Organismo acerca de la M.I. N° 95.627.172, perteneciente a Danke.

El Sr. Danke de la Harpe entonces tiene residencia en nuestro país, a tal punto que cuenta con Documento Nacional de Identidad (DNI) emitido por el gobierno argentino con el número 95.627.172.

Y es entonces, frente al propio reconocimiento del accionado Danke y de la demás prueba producida y merituada, con más la pretendida declaración de nulidad que fuera rechazada anteriormente, que en esta instancia no puede tener procedencia la defensa articulada de que resulta de aplicación la Ley 26.737, desde que no se trata el supuesto de autos, de uno que pueda encuadrarse en aquella normativa, por lo que el pedido de declaración de inconstitucionalidad posteriormente planteado al contestar el traslado por la parte actora -Spelanzón y Fernandez- deviene en abstracto.

Ello porque además tampoco puede ser de aplicación la pretensión de que el inmueble objeto de autos sea uno de aquellos que contengan o sean ribereños de cuerpos de agua de envergadura y permanentes como los dispone el Art. 10 de la

referida Ley.

Del informe agregado por la actora el día 20/09/2024, expedido el 18/09/2024 por el Consejo Hídrico Federal (COHIFe), surge que remite la Resolución N° 001/19 del Consejo Hídrico Federal (COHIFe), donde se establece que resulta inviable para ese Consejo Federal la confección del Mapa identificando los cuerpos de agua ubicados en cada provincia, establecido en el Decreto Reglamentario N° 820/2016 modificadorio del Decreto N° 274/2012 de la Ley Nacional N° 26.737, Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales. Expone que esta definición fue consensuada, en virtud de las particularidades de los diversos trámites presentados ante las distintas jurisdicciones y sus singularidades geográficas, económicas, sociales, ambientales, etc., la confección del mapa requerido no puede ser considerado parámetro para la convalidación de las solicitudes de Certificación de Habilitación ante el Registro de Tierras Rurales, ya que a criterio de las jurisdicciones provinciales deberán evaluarse las mismas de manera particular y con la profundidad que el hecho lo amerita. Que oportunamente dicha resolución fue comunicada al Registro de Tierras Rurales a través de la NOTA N° 31/19 y a partir de la misma son las provincias las que evalúan individualmente cualquier requerimiento al respecto actuando ese organismo federal como nexo entre el Registro citado y la provincia si fuese necesario. Para mayor información al respecto adjunta Nota N° 5/21 en respuesta al oficio en el marco de la causa N° 6126/2019 caratulada "BRAUN PELLEGRINI Ezequiel y otros s/defraudación/defraudación a la administración pública..." en la que ese Consejo Federal describe el procedimiento detallado precedentemente.

En definitiva, teniendo en cuenta la postura asumida por las partes y el plantel probatorio recabado en autos, considero que el Sr. Danke se encuentra en mora en el cumplimiento de su obligación de abonar el saldo del precio, no siendo procedente ninguna de las defensas intentadas que no han sido acreditadas por lo que haré lugar a la pretensión de los Sres. Spelanzón y Fernandez Llorente (continuada a su fallecimiento por sus cesionarios Nicolas Fernandez Llorente; Camila Fernández Llorente y Benjamín Fernández Llorente) condenando al accionado -Danke- a abonar dentro de los diez (10) días de que adquiera firmeza la presente resolución, la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES UN MILLÓN CUATROCIENTOS MIL (U\$S 1.400.000), más los intereses pactados contractualmente conforme cláusula segunda del instrumento

base del presente proceso, bajo apercibimiento de ejecución, con costas a cargo del demandado perdidoso.

VI.- Finalmente corresponde expedirme acerca del pedido efectuado por el apoderado de los demandados Fernando Miguel Spelanzon y Nicolás Fernández Llorente, a fs. 33/110 -en fecha 13/12/2017- en oportunidad de contestar el traslado de la demanda interpuesta por Federico Danke De La Harpe, tendiente a que se le imponga a este último el máximo de la sanción prevista por el Art. 45 del CPCyC (actual Art. 41 del CPCyC).

En dicha oportunidad, los demandados peticionan la sanción por temeridad refiriendo que el proceso ha sido instado por Danke en el afán de incumplir las obligaciones asumidas en el contrato, siendo no solamente un accionar doloso sino que además implica el abuso del proceso como mecanismo tendiente a dilatar o incumplir las obligaciones asumidas, quedando enmarcada la actividad desplegada también en lo dispuesto por el art. 10 del CCyC.

Así es que conforme fuera desarrollado en el presente resolutorio los demandados por nulidad fueron quienes lograron acreditar su versión fáctica. Surge del propio reconocimiento de Danke que dejó de cumplir con sus obligaciones contractuales por motivos de fuerza mayor, que cambiaron radicalmente su situación económica y que impidieron cumplir con los compromisos que tenía asumidos para con ellos. No obstante ello opto por iniciar el proceso que lo tiene ahora por perdidoso imputando a los accionados que la razón de su propio incumplimiento obedeció a la conducta de aquellos de haber ofrecido a la venta un inmueble cuyas características y/o cualidades esenciales que lo motivaron a efectivizar el negocio no se correspondía con las reales, lo que no fue acreditado.

Sumado a ello y en oportunidad de conferirse el traslado de la acción interpuesta por los Sres. Spelanzón y Fernandez, en fecha 25/07/2023 se presenta a través de su apoderado, a contestar, planteando la nulidad de la notificación argumentando de forma abstracta la afectación del derecho de defensa, sosteniendo su apoderado no tener instrucciones, ni facultades para

contestar esa demanda, cuando el Poder General Para Asuntos Judiciales adjuntado por esa misma parte a fs. 02/05 sí lo faculta a tales fines, argumentando asimismo no tener comunicación con su representado, y que que el mismo no tuvo siquiera la posibilidad de elegir otro profesional del derecho para que lo represente en este nuevo juicio, para luego comparecer personalmente al legajo conforme se desprende de las diversas audiencias celebradas en forma remota.

Como se ha dicho por reconocida doctrina *"En el proceso las partes tienen el deber moral de contribuir al esclarecimiento de la verdad y a colaborar con el juez para asegurar los resultados inherentes a su función, razón por la cual debe soslayar cualquier actitud que pueda resultar reticente, aun cuando se cobije en principios y presupuestos formales". "Tanto la temeridad como la malicia conforman tipos de conductas disvaliosas que agreden el principio de moralidad procesal. Ambos comportamientos no se identifican, por lo cual es preciso distinguirlos. La temeridad alude a una actitud imprudente o desatinada, echada a los peligros sin medir sus consecuencias. Es un dicho o hecho sin justicia ni razón y designado, especialmente, a aprender valores morales del prójimo. La malicia se configura por la omisión deliberada de un acto procesal, o cuando se lo ejecuta indebidamente para que pueda producir el mismo resultado. En general, expresa un propósito obstruccionista y dilatorio tendiente a la paralización o postergación de la decisión final que debe dictarse en el proceso....4. Interpretación de los términos temeridad y malicia. Anticipado el sentido etimológico de los términos, resta por considerar cómo funcionan en el proceso. La demanda es temeraria cuando existe la certeza o una razonable presunción de que se litiga sin razón valedera y se tiene conciencia de la sinrazón: es la facultad de accionar ejercida arbitrariamente. A su vez, la malicia se perfila en la actuación u omisión- durante el desarrollo del trámite, es decir, cuando*

cualquiera de la partes obstaculiza, retarda, provoca articulaciones manifiestamente improcedentes, mañosas, con el solo propósito de dilatar la tramitación del proceso. Esta caracterización es tradicional y vincula cada expresión con una etapa determinada del proceso. También se insertan en estos vocablos como sinónimos, la conducta imprudente y la intención dilatoria. Sin embargo, temeridad y malicia no se agotan en esta comprensión pues, si bien es cierto que el encuadre inicial sirve de base a un estudio sistemático, la presencia de esos comportamientos en el proceso demuestran que pueden seguirse otras interpretaciones. A nuestro entender, la temeridad se relaciona con una actitud objetiva que se puede segmentar según la gravedad de la mala fe. Es evidente que, de modo genérico, se comprende con el abuso del derecho (o abuso en el proceso), pero sólo lo integra, puesto que en el abuso existe además una especulación con la ventaja que otorga un derecho atribuido, derecho que no está presente en la acción temeraria...En definitiva, conciencia de la propia sinrazón y actitud destinada a agraviar valores morales o reales del prójimo, constituyen elementos siempre presentes en la conducta temeraria. La malicia, por su parte, se ve insistentemente vinculada con la demora intencionada, sea a través de modalidades obstruccionistas o de peticiones retardatorias, de manera que su relación principal se halla referida al comportamiento observado en la ejecución material de los actos procesales. La malicia supone la condición de malo, maldad, malignidad; presupone dolo y mala intención, designios encubiertos, una propensión al mal moral y material. Esta vinculación con el dolo nos parece sumamente acertada; pues en la actitud maliciosa existe una clara intención de evitar una consecuencia esperada mediante la utilización de medios rituales o sustanciales que posterguen hasta lo irrazonable la decisión jurisdiccional. Habría así, ab initio, una franca relación entre actitud dilatoria y conducta maliciosa...También la relación procesal puede verse alterada en su funcionalidad normal, cuando el curso de la litis se transforma a consecuencia de actitudes maliciosas que tienden a la provocación del daño a la otra parte (V.gr.: quien retiene indebidamente un expediente sabiendo que el mismo es necesario para la efectivización de una subasta judicial que lo tiene como ejecutado)...Es decir que también la malicia está presente cuando se asiste a pretensiones obstaculizantes, retardatorias, que demoran la marcha del proceso. Estos planteos adquieren distintas expresiones según la forma como se presentan. Por ejemplo: 1.- La defensa sostenida

en motivos inocuos o de manifiesta ilegitimidad, conforma un abuso de la jurisdicción toda vez que a lo único que tiende es a postergar una decisión consabida". GOZAINI Osvaldo Alfredo, Temeridad y malicia en el proceso, Rubinzal Culzoni Editores, Capítulo II, punto 5, El principio de moralidad; <http://gozaini.com/wp-content/uploads/2015/12/Temeridad-y-malicia-en-el-proceso.pdf> págs. 45, 49, 50 y 51.

Ahora bien, es en virtud de lo expuesto que la conducta procesal del actor se ha mostrado a mi juicio indebida a tenor de los propios deberes que el proceso impone a los litigantes (Arts. 32 -inc. 5°, d y e y 6°- y 41 del CPCyC).

En suma y a tenor de lo expuesto, entiendo no cabe otra conclusión, a tenor de la postura asumida por la actora en autos, de su actitud impropia y obstruccionista del trámite, revelada en la presentación por la que mantiene un relato de lo acontecido en autos totalmente alejado de las constancias de la causa, y que por los motivos antes expuestos ha sido rechazada en todas sus partes por la improcedencia de la misma, que corresponde declarar temeraria su conducta y hacer lugar a la petición de aplicación de multa procesal solicitada por los demandados, imponiendo al Sr. Danke De La Harpe, en beneficio de los demandados, una multa equivalente al 1% del valor del juicio, que deberá abonar dentro de los 10 días a contar desde que se cuente con el monto base del presente proceso. Devengando desde la mora y hasta su efectivo pago, dicha suma, una tasa de interés pura del 8% anual.

VII.- Las costas del proceso, propongo sean atribuidas al actor de la primera pretensión y demandado en la segunda -Marcelo Federico Danke De La Harpe- en virtud del principio objetivo de la derrota, de conformidad con lo dispuesto por el Art. 62 del CPCyC.

Para la regulación de los honorarios profesionales se deberá tener en cuenta la labor cumplida, medida por su eficacia, calidad y extensión, en conjugación con el monto de condena (conf. arts. 1, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 20, 39 y ccdtes. de la Ley de Aranceles N° 2.212) y los porcentajes regulados serán aplicados sobre el monto base a determinarse de conformidad al procedimiento establecido por el Art. 24 de la ley de aranceles N° 2.212.

Asimismo, firme o consentida la presente fíjese fecha de audiencia a

celebrarse en los términos del Art. 24 de la Ley de Aranceles N° 2.212 ello a fin de determinar monto Base por el Rechazo de la Demanda de Nulidad.

Haciendo saber a las partes y letrados que al determinado Monto Base se le adicionará intereses de conformidad con los lineamientos establecidos en la Doctrina Emergente del Fallo "Rebattini" ello a los fines de la posterior regulación de honorarios profesionales.

Por lo expuesto entonces; normativa legal citada, doctrina y jurisprudencia invocada;

RESUELVO: I.- Rechazar la demanda interpuesta por el señor Marcelo Federico Danke De La Harpe, por nulidad de contrato de compraventa, contra Fernando Miguel Spelanzón, y Nicolás Fernando Llorente, con costas a la actora, en mérito a los fundamentos expuestos en los considerandos.

II.- Hacer lugar a la demanda de cobro articulada por los señores Fernando Miguel Spelanzon y Nicolás Fernández Llórente (continuada a su fallecimiento por sus cesionarios Nicolas Fernandez Llorente; Camila Fernández Llorente y Benjamín Fernández Llorente) condenando al señor Marcelo Federico Danke De La Harpe a abonar dentro de los diez (10) días de que adquiera firmeza la presente resolución, la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES UN MILLÓN CUATROCIENTOS MIL (U\$S1.400.000), con más los intereses pactados contractualmente conforme cláusula segunda del instrumento base del presente proceso, bajo apercibimiento de ejecución, en un todo de conformidad a los fundamentos expuestos en los considerandos, con costas al accionado.

III.- Hacer lugar a la petición de aplicación de multa procesal solicitada por los demandados, declarar temeraria la conducta de la parte actora, e imponer al Señor Marcelo Federico Danke De La Harpe, en beneficio de los demandados, una multa equivalente al 1% del valor del juicio, que deberá abonar dentro de los 10 días a contar desde que se cuente con el monto base del presente proceso, devengando desde la mora y hasta su efectivo pago, dicha suma, una tasa de interés pura del 8% anual.

IV.- Imponer las costas del proceso al actor de la primera pretensión y demandado en la segunda -Marcelo Federico Danke De La Harpe- en virtud del principio objetivo de la derrota (Art. 62 del CPCyC).

V.- Regular los honorarios del abogado Ricardo R. Thompson, en carácter de apoderado del actor/demandado, en el **11%** por el cumplimiento de las 3 etapas, más el **40%** en por el apoderamiento; y los del abogado Pablo Alberto Squadroni, en carácter de apoderado y patrocinante de la demandada/actora en el **15 %** por el cumplimiento de las 3 etapas, más el **40%** por el apoderamiento. (Arts. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 20 y 39 de la ley de aranceles 2.212, redacción actual). MB. U\$S 1.400.000.

Se deja constancia que la presente regulación incluye los honorarios de las sentencias interlocutorias dictadas en fechas 30/11/2018 -obrante a fs. 188/202-, 23/09/2019 -obrante a fs. 321/326- (con su aclaratoria de fecha 08/10/2019 obrante a fs. 330) y en fecha 29/05/2024, cuyo diferimiento fue efectuado para este momento procesal.

VI.- Regular los honorarios del perito informático, Aldo Fabián Capitán en la suma equivalente a 5 *Jus*.

Confirmar la regulación provisoria de honorarios realizada en fecha 30/11/2021 en favor del perito martillero Julio Delord en la suma de \$12.552 y tener presente el estado de los autos caratulados "DELORD ALBERTO JULIO C/ DANKE DE LA HARPE MARCELO FEDERICO Y OTROS S/ EJECUCIÓN DE HONORARIOS", EXPTE. N° CH-00079-C-2022, en trámite por ante esta misma Unidad Jurisdiccional a mi cargo.

VII.- Firme o consentida la presente fíjese fecha de audiencia a celebrarse en los términos del Art. 24 de la Ley de Aranceles N° 2.212 ello a fin de determinar el monto Base por el Rechazo de la Demanda de Nulidad. Haciendo saber a las partes y letrados que al determinado Monto Base se le adicionará intereses de conformidad con los lineamientos establecidos en la Doctrina Emergente del Fallo "Rebattini" ello a los fines de la posterior regulación de honorarios profesionales.

VIII.- Notificar de conformidad a lo dispuesto en el Art. 138 del CPCyC -según

Ley N° 5.777-.

Dra. Natalia Costanzo

Jueza