

Reajuste Equitativo Nulidad Vicio De Lesion Determinacion Del Monto Boleto De Compraventa Recurso Extraordinario

JURISPRUDENCIA

Reajuste equitativo. Nulidad. Vicio de lesión. Determinación del monto. Boleto de compraventa. Recurso extraordinario

Se deja sin efecto la nulidad decretada por vicio de lesión respecto de los boletos de compraventa y permuta celebrados por el causante, y se reafirma el proceso del reajuste equitativo ofrecido por los demandados, ya que resulta válido que lo ofrezcan subsidiariamente sin que ello implique un allanamiento a la pretensión de la actora.

En la ciudad de La Plata, a 14 de diciembre de 2016, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores Soria, de Lázzari, Negri, Kogan, se reúnen los señores jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 119.982, "Ramos, Mercedes su Sucesión ab intestato contra Mateos, Fidel y otros. Nulidad de acto jurídico". ANTECEDENTES

La Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Necochea modificó la sentencia de grado dejando sin efecto el reajuste ordenado y haciendo lugar a la nulidad de la compraventa celebrada por Mercedes Ramos. De otra parte, condenó al codemandado a una indemnización por daños y perjuicios y rechazó la pretensión de redargución de falsedad y daños y perjuicios entablada contra la escribana Stella Maris Álvarez (fs. 2162/2197). Se interpuso, por los demandados Fidel y Walter Hugo Mateos, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (fs. 2204/2218). Dictada la providencia de autos y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar la siguiente CUESTIÓN ¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley? VOTACIÓN A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Soria dijo: I. En el sub lite, los herederos de la señora Mercedes Ramos promovieron demanda de nulidad por el vicio de lesión de los boletos de compraventa y permuta celebrados por la causante el 6 de agosto de 2002 a favor de Fidel Mateos respecto de una fracción de campo situada en el Partido de Lobería (matrícula 12.440). Asimismo, requirieron que se decrete la nulidad de la certificación notarial de firmas de dichos instrumentos, de la escritura de permuta y constitución de hipoteca del 6 de diciembre de 2002 y de la escritura de donación con reserva de usufructo del citado inmueble celebrada por el adquirente Mateo a favor de su hijo Walter Hugo Mateo. Accionaron, además, contra la escribana interviniente -Estela Maris Álvarez- por redargución de falsedad de las escrituras públicas involucradas en los mentados actos jurídicos. Por fin, reclamaron el resarcimiento de los daños sufridos. II. El señor juez de primera instancia tuvo por configurado el vicio de lesión y, haciendo lugar al ofrecimiento de reajuste efectuado por los codemandados Mateos, los condenó a abonar la suma que en tal concepto indicó, con más intereses, bajo apercibimiento de tener por anulados los actos jurídicos cuestionados. De otra parte, desestimó la acción enderezada contra la escribana por entender que "atento el modo en que fue planteada la demanda, y lo que en definitiva se resolvió, [la redargución de falsedad pretendida] no sólo resultó contradictoria sino que su tratamiento cayó en abstracto" (v. fs. 2043/2052). III. Apelado dicho pronunciamiento por las partes intervinientes, la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Necochea acogió el remedio articulado por los accionantes y, en consecuencia, declaró la nulidad del acto jurídico celebrado por la señora Mercedes Ramos con fecha 6 de diciembre de 2002, instrumentado mediante escritura pública 225 y la posterior donación con reserva de usufructo plasmada en escritura del 29 de agosto de 2003, ordenando la restitución del precio recibido y condenando a Fidel Mateo a pagar a una indemnización de daños y perjuicios. Rechazó, por el contrario, la redargución de falsedad y daños y perjuicios pretendidos en relación a la escribana Stella Maris Álvarez (v. fs. 2162/2197). En apoyo de su decisión, sostuvo que los demandados no lograron desvirtuar el valor del campo adquirido informado en las diferentes pericias, las cuales daban cuenta de que pagaron por él un precio sensiblemente menor al de mercado. Consideró, asimismo, que los testimonios rendidos reflejaban, de un lado, el estado de salud de la vendedora al momento de la venta, quien no se hallaba en buenas condiciones, no comprendía el valor del dinero y expresaba incoherencias y, del otro, que el comprador del campo era una persona que se dedicaba al rubro agrícola ganadero. Sobre tal base tuvo por verificado los elementos subjetivos del vicio de la lesión (art. 954 del Código Civil). Sentado lo anterior, juzgó que los accionados no formularon un ofrecimiento serio y concreto de reajuste del contrato a valores de mercado, no pudiendo por tanto realizarse tal reajuste de oficio. En cuanto al rechazo de la demanda incoada contra la Escribana, expresó que atento a haberse declarado la nulidad del acto jurídico de transferencia, ello determinaba que el pronunciamiento sobre la falsedad de los títulos resultara abstracto. Y respecto de los daños contra la citada profesional, los desestimó por entender que toda vez que el acto se anulaba por el vicio de lesión y no con sustento en la incapacidad de la señora Ramos, aquél resultaba ajeno a las posibilidades de contralor de la escribana. IV. Contra este modo de resolver se alzan los codemandados Fidel y Walter Hugo Mateos mediante el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley de fs. 2204/2218 en el cual denuncian el absurdo en el razonamiento que tuvo por

acreditados los elementos configurativos del vicio de lesión y reputó insuficientes sus agravios sobre el punto (arts. 260/1, 384 del C.P.C.C.), como así también la violación del art. 954 del Código Civil al cerrar toda posibilidad a su parte de ofrecer en forma subsidiaria el reajuste equitativo del contrato celebrado habilitado por el mentado precepto. Por fin, cuestionan la imposición de costas al demandado por la acción que la actora enderezara contra la escribana Álvarez. V. El recurso prospera con el alcance que expondré a continuación.

a. Liminarmente, merece desestimarse la protesta contra la decisión que confirmó el pronunciamiento de grado que tuvo por reunidos los elementos subjetivos de la lesión.

1) Los impugnantes reputan absurda la conclusión de la alzada que, según dicen, atomizando y desnaturalizando su escrito de expresión de agravios consideró que no desplegaron un ataque frontal y directo contra el razonamiento del juzgador de origen que relacionó la avanzada edad de la contratante con la debilidad mental y su supuesta ligereza al momento de contratar (v. fs. 2214 vta.). En este sentido, reiterando lo expuesto ante la Cámara, insisten en que la señora Ramos no padecía de ligereza alguna. En este sentido, cuestionan de modo genérico el valor asignado a los testimonios rendidos en torno a la lucidez de la vendedora al momento de la celebración del acto cuestionado, señalando que con posterioridad a ello la nombrada contrajo matrimonio. Tal circunstancia, a su juicio, evidencia que Ramos era capaz tanto al suscribir la venta como al casarse, y que sostener lo contrario implica que uno de los actores -el cónyuge de la causante- se pone en contradicción con sus propios actos. Destacan, además, que la coactora -hija de la causante- no prosiguió su osado intento de inhabilitar a su progenitora y que, de las declaraciones rendidas surge que Ramos era una persona de carácter fuerte y no guardaba trato familiar con sus sobrinos e hija adoptiva a quien no deseaba dejarle nada, lo cual trasluce su firme voluntad de desprenderse de la fracción de campo objeto de este proceso (v. fs. 2215/2217).

2) Pues bien, resulta aplicable al caso la reiterada doctrina de esta Suprema Corte que entiende que si la alzada, en ejercicio de facultades que le son propias, hizo una valoración de la expresión de agravios llegando a la conclusión de que no reunía los requisitos del art. 260 del Código Procesal Civil y Comercial, resulta ineficaz el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley que no denuncia como transgredida aquella norma, ni califica y demuestra que esa conclusión del tribunal resulta absurda (conf. Ac. 78.086, "Cruells", sent. de 31- III-2004). En la especie, las quejas ensayadas lejos están de evidenciar el grave desvío valorativo del tribunal a quo que, tras reseñar el contenido de la sentencia y de los agravios llevados a su conocimiento, juzgó que estos últimos se desentendieron del razonamiento que guió al juzgador de origen (v. fs. 2183 vta.) y no aludieron siquiera a las declaraciones que daban cuenta del estado de debilidad o inferioridad en que se encontraba la señora Ramos (arts. 260/261, C.P.C.C.; v. fs. 2186 vta.). En efecto, los accionados ciñen su labor impugnativa a reproducir lo escuetamente expresado sobre este punto ante la Cámara (v. fs. 2131/vta., 2132), mas en tal quehacer no confrontan los fundamentos en que se asienta la solución puesta en entredicho que -reitero- juzgó insuficiente su expresión de agravios. Cabe aquí observar que ante la segunda instancia nada expusieron los interesados respecto de lo declarado por los testigos Rocco, Ialonardi, Sánchez, Nacor y Casais, y en particular, lo expresado por los médicos que atendieron a la señora Ramos, doctores Juárez y Fioramonti, testimonios que también fueron ponderados por la alzada.

b. Han de prosperar, en cambio, los embates en torno a la procedencia del reajuste equitativo. Veamos.

1) Del cotejo de autos surge que, en su contestación de demanda, los accionados ofrecieron la readecuación del monto que oportunamente pagaron con fundamento en la facultad que le ofrecía el art. 954 del Código Civil (v. fs. 319 vta. y sigtes.). Dicha oferta fue realizada de manera subsidiaria a la oposición al progreso de la acción de nulidad. En oportunidad de pronunciarme sobre una cuestión similar a la aquí ventilada sostuve que el demandado puede ofrecer el reajuste en forma subsidiaria al contestar la demanda. Ello no implica un allanamiento a la pretensión de la actora, estando el accionado habilitado a discutir la existencia de los presupuestos de hecho del vicio de lesión y, subsidiariamente, ofrecer el reajuste para el caso en que no se le reconozca razón (C. 116.483, sent. de 17-VI-2015). La alternativa de que la disparidad de valores se canalice anulando el negocio jurídico o bien reajustando equitativamente las prestaciones constituye una opción para la accionante. Ejercida la primera, si al contestar la demanda se ofrece la modificación opera automáticamente la transformación de la acción de nulidad en una de reajuste equitativo del contrato (art. 954, último párrafo, Cód. Civil). Este ofrecimiento no significa en rigor tramitar simultáneamente dos acciones -la de nulidad y, subsidiariamente, la de reajuste- sino algo mucho más sencillo y que está expresado con claridad por el legislador: la acción de nulidad se transforma en acción de modificación (Moisset de Espanés, "La lesión y el nuevo artículo 954", Ed. Zavalía, 1976, pág. 203 y sigtes.). De tal modo, el legislador ha dado preferencia a la acción de modificación, dado que permite que sea elegida por el actor o que, si en lugar de ella optó por la nulidad, el demandado imponga la modificación o reajuste. Esta solución reposa en que se está frente a un acto "voluntario", buscando salvar su validez que podría verse afectada por la "ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación", permitiendo adoptar las medidas necesarias para que desaparezca el desequilibrio de las prestaciones que ocasiona daño a la víctima. En efecto, la lesión es un vicio propio de los actos jurídicos fundado en un defecto de la buena fe lealtad, que alude al daño ocasionado en un contrato a título oneroso que deriva del hecho de no recibir el equivalente de lo que se da. No constituye, pues, un vicio de la voluntad (conf. causa C. 116.483 ya cit.).

2) En el sub lite, los accionados ofrecieron el reajuste aunque, claro está, supeditado a que se desestimaran sus defensas articuladas

tendientes a demostrar que no medió en el caso el vicio de lesión. La sola circunstancia de que dicho ofrecimiento no contuviera un monto puntual no enerva la posibilidad que el legislador ha conferido al accionado de transformar la acción de nulidad. La cuantía a la que habrá de ascender ese reajuste dependerá de las circunstancias del caso y su fijación ha de surgir de los mismos elementos debatidos en el expediente que den cuenta de la desproporción en la que se sustentó la configuración de la lesión. Es que, como ya dijera, no se trata de dos acciones acumuladas, sino de una única acción que en un inicio perseguía la nulidad del acto y, al operar la facultad legalmente reconocida en el art. 954 in fine del Código Civil, se transforma en reajuste ante el ofrecimiento de los accionados de "mejorar" el precio. Exigir, de otra parte, que en la contestación se precise la entidad del eventual reajuste a llevarse a cabo -como hace la alzada- no sólo impone un recaudo que el art. 954 del Código Civil no establece, sino que podría llevar a desbaratar la articulación defensiva que en primer lugar buscó demostrar la falta de configuración de la lesión. Es que con ello se estaría reconociendo, aunque más no sea de modo tácito, la existencia misma y cuantía de la desproporción prestacional del acto. Por lo demás, de acreditarse los presupuestos fácticos de la lesión y en particular la desproporción del valor de las prestaciones, esta última brinda las pautas que permiten al juez establecer o cuantificar la entidad del reajuste a favor de la víctima, suprimiendo de tal modo el perjuicio sufrido por el acto lesivo. Por las razones hasta aquí expuestas, corresponde revocar este segmento de la decisión atacada. VI. Ahora bien, cuando la resolución que favorece a una de las partes es recurrida por la otra, toda la cuestión materia del litigio pasa al superior en la misma extensión y con la misma plenitud con que fue sometida al inferior (conf. causas C. 102.995, sent. de 21- XI-2012; C. 118.055, sent. de 15-VII-2015). Por consiguiente, atento al modo en que se resolvió la cuestión anterior, corresponde examinar los agravios formulados por la actora al apelar contra la desestimación de la redargución de falsedad decidida por el juzgador de origen, tópico que no fue abordado por la alzada al considerarlo desplazado dada la nulidad decretada en su decisión cuya revocación se postula en este acuerdo (v. fs. 2188 vta.). a. En su sentencia de fs. 2170 vta., el señor juez de origen resolvió que la reclamada redargución de falsedad "atento el modo en que fue planteada la demanda, y lo que en definitiva se resolvió, dicha pretensión no sólo resultó contradictoria sino que su tratamiento cayó en abstracto". En su expresión de agravios, los accionantes arguyeron que su parte demandó la redargución como "acción autónoma en el punto VIII de la demanda de fs. 182 vta.187 vta.". Concretamente, impugnaron por falsos: i] la escritura pública de permuta e hipoteca n° 225 pasada al folio 630 a 635 del protocolo de la notaria Stella M. Álvarez relativa al inmueble matrícula 12.440 y ii] la certificación notarial de firmas efectuada en el Libro de Requerimientos n° 11 Acta n° 108 y sellado de actuación notarial n° CAA01802085 de fecha 5 de septiembre de 2002 (v. fs. 2110). En primer lugar, alegaron la falsedad de la escritura en cuanto consignó que "ambos comparecientes argentinos, capaces y de mi conocimiento doy fe" (v. fs. 2110), mención que tacharon de falsa por cuanto el propio magistrado en su sentencia señaló que la señora Mercedes Ramos "no se encontraba en condiciones de contratar" y, por ende no era capaz. Esta circunstancia, aseveraron, se veía agravada por resultar la escribana de confianza de la causante a quien conocía desde hace muchos años, siendo su obligación por imperio de la ley 9020 la de examinar la capacidad de las personas con relación al acto a instrumentarse de lo que debe dar fe. A lo expuesto añadieron que era deber de la notaria prestar un debido asesoramiento y prevenir de las consecuencias jurídicas y económicas de sus actos, insistiendo en su rol decisivo y responsabilidad en la celebración del acto lesivo (v. fs. 2110/2111). En segundo término, sostuvieron la falsedad de la fecha indicada en la certificación notarial en la que se habría firmado el boleto, a saber el 5 de septiembre de 2002. Ello dado que la propia escribana aclaró que lo que certificaba era el boleto de compraventa que tiene fecha 9 de agosto de 2002 (v. fs. 2111 y vta.). Las protestas así formuladas no pueden ser receptadas atento a su manifiesta insuficiencia. En efecto, en su expresión de agravios los actores guardaron absoluto silencio respecto del carácter contradictorio y abstracto que el señor juez de grado asignara a su pretensión de redargución en razón del acogimiento de la acción por lesión y reajuste equitativo del contrato concedido, fundamento en el cual más allá de su acierto o error se sustentó este segmento de la decisión (art. 260 su doct. C.P.C.C.). VII. Por fin, corresponde aceptar la queja relativa a la imposición de costas generadas a partir del rechazo de las pretensiones dirigidas contra la Escribana Álvarez. La mencionada profesional fue traída a juicio por la parte actora y los demandados, condenados en costas por la Cámara, nada tuvieron que ver con la promoción y suerte adversa de las acciones promovidas en su contra. Así, del cotejo de autos surge que a fs. 146 vta. y 147 la parte actora demandó a la mencionada profesional por redargución de falsedad y daños y perjuicios y ambas demandas fueron rechazadas. El codemandado Fidel Mateo no tuvo intervención alguna en su citación a juicio, por lo cual resulta absurdo y violatorio del principio sentado en el art. 68 del Código Procesal Civil y Comercial la imposición de costas a su cargo decidida por el tribunal a quo. VIII. En consecuencia, si mi opinión es compartida, corresponde hacer parcialmente lugar el remedio intentado y dejar sin efecto la nulidad decretada, manteniendo lo decidido en primera instancia en cuanto al progreso del reajuste equitativo ofrecido por los demandados, debiendo los autos volver a la instancia a efectos de que, integrada como corresponda, se expida sobre los agravios relativos a la cuantificación de tal ajuste que quedaron desplazados por la forma de decidir del fallo que ahora se revoca. Asimismo, corresponde dejar sin efecto la imposición de costas al codemandado por las acciones de redargución de falsedad y daños dirigida

contra la escribana Álvarez, y a tenor del limitado alcance de los agravios que en esta parcela esta última llevara ante la Cámara (v. fs. 2087/2088), mantener la imposición decidida en la instancia de origen (v. fs. 2171). Con tal alcance, voto por la afirmativa, y atento el resultado del remedio articulado las costas de esta instancia se imponen en un 50% a la parte actora, un 40% a los recurrentes y el 10% restante a la escribana (arts. 68 y 289, C.P.C.C.). Los señores jueces doctores de Lázzari, Negri y Kogan, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Soria, votaron también por la afirmativa. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, se hace parcialmente lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley incoado y se deja sin efecto la nulidad decretada manteniéndose lo decidido en primera instancia en cuanto al progreso del reajuste equitativo ofrecido por los demandados. Los autos vuelven a la instancia a efectos de que, integrada como corresponda, se expida sobre los agravios relativos a la cuantificación de tal ajuste que quedaron desplazados por la forma de decidir del fallo que ahora se revoca. Asimismo, corresponde dejar sin efecto la imposición de costas al codemandado por las acciones de redargución de falsedad y daños dirigida contra la escribana Álvarez, y a tenor del limitado alcance de los agravios que en esta parcela esta última llevara ante la Cámara (v. fs. 2087/2088), manteniendo la imposición decidida en la instancia de origen (v. fs. 2171). Atento el resultado del remedio articulado las costas de esta instancia se imponen en un 50% a la parte actora, un 40% a los recurrentes y el 10% restante a la escribana (arts. 68 y 289, C.P.C.C.). El depósito previo, efectuado a fs. 2253 bis, deberá restituirse al interesado. Regístrese, notifíquese y devuélvase. HILDA KOGAN HECTOR NEGRI EDUARDO NESTOR DE LAZZARI DANIEL FERNANDO SORIA CARLOS E. CAMPS Secretario Correlaciones: A., J. F. c/A., M. D. s/nulidad acto jurídico - Cám. Civ. y Com. Lomas de Zamora Sala III - 14/09/2016 012253E