

Compraventa Inmobiliaria Lesion Nulidad

JURISPRUDENCIA

Compraventa inmobiliaria. Lesión. Nulidad

Se mantiene el

fallo que hizo lugar a la demanda de nulidad de una promesa de venta inmobiliaria instrumentada por boleto, ya que se acreditó la existencia de una notoria, evidente y palmaria desproporción de las prestaciones recíprocas, tanto al tiempo de suscripción del negocio como al de la demanda.

En la ciudad de La Plata, a ocho de noviembre de 2017, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores Soria, Pettigiani, Negri, de Lázari, se reúnen los señores Jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 121.056, "Viscay Iturria, Irma Evelia contra Yáñez, Ana Mabel. Nulidad de acto jurídico".

ANTECEDENTES La Sala II de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Azul revocó el pronunciamiento de primera instancia que había rechazado la demanda (v. fs. 536/545 vta. y 602/626). Se interpuso, por la accionada, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (v. fs. 631/644). 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, la señora Irma Evelia Viscay demandó a Ana Mabel Yáñez por nulidad de una promesa de venta inmobiliaria instrumentada por boleto suscripto el 17 de octubre de 2006, reclamando asimismo los daños y perjuicios que dicho negocio le habría irrogado (v. fs. 6/11 y ampliación de fs. 30 y vta.).

En su conteste, la demandada se opuso al progreso de las pretensiones incoadas, a la vez que reconvino por escrituración del predio rural objeto del negocio en cuestión, con más los daños y perjuicios causados por el incumplimiento doloso de la accionante (v. fs. 108/123 vta.). A raíz del fallecimiento de la señora Viscay, tomó intervención en las presentes su hija, Stella Maris Arenas, en carácter de única heredera testamentaria (v. fs. 235/237). Radicada la causa ante el juez del proceso sucesorio (v. fs. 511 y 520) y llamados los autos para dictar sentencia (v. fs. 535), dicho magistrado rechazó la acción de nulidad e hizo lugar a la escrituración pretendida por vía reconvenzional (v. fs. 536/545 vta.).

II. Apelado el pronunciamiento, la Sala II de la Cámara de Apelación departamental lo revocó, haciendo lugar a la nulidad del negocio y ordenando efectuar en la etapa ejecutoria las restituciones del caso. Rechazó, asimismo, la subsidiaria pretensión resarcitoria incoada por la actora y la escrituración requerida por la accionada (v. fs. 602/626).

En lo que interesa aquí destacar a tenor del recurso extraordinario interpuesto, luego de dejar sentado que el marco normativo para dirimir la contienda resultaba ser -en el caso- el hoy derogado Código Civil de Vélez (doctr. art. 7, Cód. Civ. y Com.), particularmente lo establecido en su art. 954 (v. fs. 607 vta./610), emprendió la compulsa de los elementos típicos -objetivo y subjetivos- de la figura invocada en la base de la pretensión anulatoria.

Comenzando por el análisis del componente objetivo, y con pie en los informes periciales de fs. 587/590 vta. -requerido como medida para mejor proveer- y 380/381, arribó a la conclusión de que en la hipótesis de autos había existido una notoria, evidente y palmaria desproporción de las prestaciones recíprocas, tanto al tiempo de suscripción del negocio como al de la demanda (v. fs. 610/617 vta.).

Seguidamente, y haciendo mérito de los dictámenes médicos obrantes en ésta y en sede represiva (v. fs. 303/304 vta. de la causa penal traída como prueba y 344/345 de las presentes), arribó al convencimiento de la presencia de un estado de inexperiencia de la actora que la habría colocado en una situación de inferioridad frente a su co-contratante (v. fs. 617 vta./620).

Puso luego de resalto que la compradora demandada era martillera y, por lo tanto, se presumía su mejor condición para apreciar y valorar los inmuebles comprendidos en la compleja operación, complejidad derivada también de la escasa cantidad de dinero en efectivo involucrada (cuarenta mil pesos -\$40.000- de un total de cuatrocientos treinta mil pesos -\$430.000-; v. fs. 620).

Todo ello -coligió- restaba entidad a la oscilante conducta de la actora evidenciada en sus cartas documentos -manifestándose primero por la nulidad del boleto y luego por su validez (v. fs. 64/66)- en punto a una supuesta convalidación o confirmación del acto anulable por lesión subjetiva (v. fs. 620 y vta.).

En atención de los relevados componentes objetivo y subjetivo, con más la presunción del aprovechamiento por parte de la demandada (doctr. art. 954 cit.), tuvo finalmente por reunidos los elementos tipificantes del vicio. En consecuencia, hizo lugar a la anulación pretendida (v. fs. 620 vta.).

III. Contra esta decisión se alza la accionada mediante recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley en el que denuncia la errónea aplicación de los arts. 954, 52, 53 y 1160 del Código Civil). Alega, asimismo, arbitrariedad y absurdo en la valoración probatoria (v. fs. 631/644).

En lo medular de su impugnación aduce que aún en vista de los valores tasados en la pericia considerada por la Cámara (dictamen del perito oficial Puppino de fs. 380/381), esto es, con una diferencia en menos -a su favor- del 39,44% del importe de venta, no se verificaría la hipótesis de precio vil, habida cuenta de la presencia de ciertas circunstancias -consideradas por las contratantes al momento de la operatoria- que justificaron esa minoración en el precio de venta y no fueron debidamente sopesadas por el a quo (v. fs. 635/638 vta.).

En

relación al elemento subjetivo, impugna la apreciación efectuada sobre la edad e inexperiencia de la actora, acusando -a la vez- un indebido desplazamiento del dictamen pericial psiquiátrico practicado en autos (v. fs. 638 vta./642 vta.). IV. Esta Corte tiene dicho que determinar si en un caso ha mediado el vicio de lesión es una cuestión circunstancial o de hecho, impropia de la función de la casación, la que no es una tercera instancia ordinaria, pudiendo sólo revisarse lo resuelto por los jueces de grado mediante la invocación y demostración de que se ha incurrido en absurdo en la apreciación de la prueba o en la interpretación del contrato que se dice viciado (causas Ac. 88.870, "Ganadera Peytu", sent. de 13-IX-2006 y C. 97.302, "S., J.", sent. de 10-VI-2009; entre otras). Y en tal sentido, apreciar si hubo explotación por parte de un contratante de la ligereza, necesidad o inexperiencia del otro o si existió una notable desproporción entre las prestaciones, constituye una cuestión de hecho cuya revisión sólo puede acaecer excepcionalmente mediante la alegación y demostración del vicio antes señalado (causas Ac. 82.487, "Suárez", sent. de 18-XI-2003; C. 119.423, "Montero", sent. de 2-III-2016). Bajo la perspectiva habilitada por estas pautas de interpretación, adelanto que en mi criterio no logra la recurrente evidenciar las apuntadas infracciones normativas ni mostrar la aducida falta de lógica en la valoración probatoria efectuada por el sentenciante. Veamos: IV.1. Conforme surge del boleto en cuestión fechado el 17 de octubre de 2006 (v. fs. 43/44), la actora prometió en venta a la demandada un predio rural de su propiedad -de una superficie de 142 hectáreas, 8 áreas y 6 centiáreas- ubicado en el partido de Rauch (cláusula primera). El precio estipulado fue de cuatrocientos treinta mil pesos -\$430.000- pagaderos del siguiente modo: la compradora se obligó a transferir a la vendedora el dominio de dos inmuebles de su propiedad -uno ubicado en calle Abeleyra n° ? y otro en la prolongación de la Avenida Presidente Perón s/n, ambos de la localidad de Rauch-, valuándose cada uno de ellos en la suma de ciento sesenta y cinco mil pesos -\$165.000-, con más cuarenta mil pesos -\$40.000- entregados al momento de la suscripción del referido instrumento y otros sesenta mil pesos -\$60.000- el 28 de febrero de 2007, esto es, el día pactado para otorgar la correspondiente escritura traslativa de dominio del campo y de una de las unidades funcionales dadas en pago (cláusulas segunda y sexta). Conviene asimismo reparar en el informe de tasación presentado en autos por el perito martillero Blas Alfredo Puppio (v. fs. 380/381) que, en resumidas cuentas, resultó para la Cámara dirimente en orden a la acreditación de la palmaria desproporción de las prestaciones recíprocas. En dicha pieza, el experto indicó que los precios de mercado de los inmuebles a la fecha de suscripción del boleto eran de: ciento setenta mil cuatrocientos noventa y seis dólares estadounidenses con setenta y dos centavos -U\$S170.496,72- para el campo; treinta y siete mil dólares estadounidenses -U\$S 37.000- para el inmueble de Abeleyra n° ? y de treinta y cuatro mil dólares estadounidenses -U\$S34.000- para el ubicado en la prolongación de la Avenida Perón s/n (v. fs. cit.). Expresados estos valores en moneda de curso legal, de acuerdo a la cotización oficial de la divisa extranjera utilizada para esas tasaciones a la fecha del acuerdo (\$3,10), el campo tendría un valor de quinientos veintiocho mil quinientos treinta y nueve pesos con ochenta y tres centavos -\$528.539,83- y las contraprestaciones a que se obligó la compradora (dación en pago de dos inmuebles y dinero en efectivo) alcanzarían en conjunto el importe de trescientos veinte mil cien pesos -\$320.100-, lo cual arroja una diferencia porcentual del 39,44% entre los valores acordados por boleto y los que hubieran correspondido según lo peritado. IV.2.a. En una primer línea de ataque, y partiendo del reconocimiento de los apuntados guarismos, la recurrente postula que la falta de una estricta equivalencia del concierto prestacional quedó en el caso plenamente justificada por las particulares circunstancias que determinaron el negocio en ciernes (v. fs. 635/638 vta.). Por este camino, puntualiza: IV.2.a.i. Que el campo era de poca utilidad y renta, habida cuenta de su estado regular o malo y de su inundabilidad (v. respuesta de la actora a posición 11, fs. 174; testimonios rendidos por Rodríguez y González a fs. 442 y 443). IV.2.a.ii. Que antes de concertar la venta con su parte, la actora había ofrecido el campo sin éxito a otros potenciales compradores (v. respuestas de la actora a posiciones 27, 29 y 30, fs. 174 y testimonios de García y Rodríguez a fs. 441/442). IV.2.a.iii. Que los precios barajados en dichas ocasiones en que la actora pretendió vender el campo rondaron los mil dólares estadounidenses -U\$S1.000- por hectárea, importe casi equivalente a los novecientos ochenta dólares estadounidenses -U\$S980- considerados en el boleto para la determinación del precio (v. respuesta de la actora a posición 28, fs. 174). IV.2.a.iv. Que el campo tenía algunos problemas de infraestructura -alambrados, molino, manga- (v. respuestas de la actora a posiciones 11, 12 y 13, fs. 174; testimonios de fs. 441/443, 445/446 y 448 y vta.) cuyas reparaciones, a tenor incluso de las menores cotizaciones agregadas en autos (v. fs. 82/85) habrían insumido ciento sesenta y siete mil doscientos pesos -\$167.200-, esto es, un 31% del precio cotizado por el perito Puppio, con lo cual la aludida diferencia porcentual de las prestaciones se vería así reducida al 7,8% (v. fs. 635/638 vta. cit.). IV.2.b. La reseñada sustancia argumental se circunscribe, según se ve, al empeño de justificar el menor valor relativo del campo en función de las apuntadas particularidades, omitiendo sin embargo refutar el contrapuesto fundamento concerniente explicitado en el fallo. En efecto, dando respuesta implícita a la accionada gananciosa en la primera instancia, la Cámara expuso que la condigna argumentación devenía irrelevante en razón de que aun en la hipótesis de considerarse el importe nominal de cuatrocientos treinta mil pesos -\$430.000- estipulado como precio del inmueble rural, igualmente persistía un importante desequilibrio objetivo del sinalagma (v. fs. 616 vta./617). En vista de que este motivo estructural del fallo no ha sido categóricamente confrontado por la

interesada, es claro que la renovada alegación del reproche ante esta instancia no supera el umbral de la mera discrepancia subjetiva. Frente a ello, no resulta ocioso recordar que cuando se pretende impugnar las conclusiones de un pronunciamiento sobre las cuestiones fácticas de la litis no basta con presentar la propia versión del recurrente sobre el mérito de aquéllas. Al efecto es menester realizar un juicio crítico de los razonamientos desarrollados en aquél y demostrar que padecen de un error grave y manifiesto que ha derivado en conclusiones contradictorias, incoherentes o inconciliables con las constancias objetivas que resultan de la causa (causas Ac. 67.007, "Hill Side S.A.", sent. de 16-II-2000, en "D.J.B.A.", 158-67 y C. 120.192, "Scandizzo de Prieto", sent. de 7-IX-2016), labor que en el caso no ha sido suficientemente abastecida. IV.3.a. Por otro lado, cabe decir que tampoco prospera la crítica esgrimida en relación a la inferioridad subjetiva de la vendedora relevada en la sentencia (v. fs. 638 vta./642 vta.).

Al respecto, ponderó el Tribunal de Alzada que la pericia psicológica y psiquiátrica obrante a fs. 303/304 vta. de la causa penal n° 890/2007 traída como prueba venía a dar cuenta de la situación de inexperiencia de la actora (arts. 384 y 474, CPCC; v. fs. 618 vta.).

En tal sentido, puso de relieve que de la entrevista psiquiátrica y evaluación psicológica surgía que la señora Viscay tenía ochenta y dos años -ochenta a la fecha de suscripción del negocio impugnado-; que la nombrada "no logra ubicarse adecuadamente en el aspecto temporal" y antes tuvo "un avanzado estado de desnutrición, [...] llegó a pesar 45 kilos y mientras vivió en Rauch, pasaba largos períodos sin ningún tipo de asistencia o compañía". Ambas peritos, psiquiatra y psicóloga, concluyeron en que "hay una disminución de la conciencia de interpretación, indicador de una tendencia a someterse al juicio ajeno y necesidad del otro para obtener seguridad. Implica disminución de la prueba de realidad" por lo que "se encuentra disminuida su capacidad de comprender y dirigir sus actos, en especial como el que motivara la presente causa (administración y disposición de bienes propios)..." (fs. 619 vta.). Entendió asimismo el tribunal que estas conclusiones debían prevalecer por sobre las correspondientes al dictamen médico presentado en esta sede reparatoria (v. fs. 344/345), no sólo por revestir mayor fuerza de convicción sino porque provenían de especialistas en la materia (perito médico psiquiatra y perito psicólogo), las que por su incumbencia profesional tenían mayor idoneidad que el perito médico forense para diagnosticar el estado de salud mental y emocional de la vendedora del campo (arts. 384 y 474, CPCC; v. fs. 619 vta./620). De su lado, se agravia la recurrente por la ponderación efectuada en torno a la edad de la actora (v. fs. 638 vta./639) y a su condición de inexperta (v. fs. 639/640), así como por la preeminencia otorgada a la pericia psiquiátrica y psicológica producida en sede represiva por sobre la informada en autos, corroborada esta última, a su entender, por diversos actos jurídicos -ratificatorios de la venta y demostrativos de su entendimiento y capacidad de contratar- celebrados por la señora Viscay con posterioridad a la suscripción del boleto (v. fs. 640/642 vta.). IV.3.b. Conforme se adelantara, y no obstante el esmero argumental desplegado, aprecio que no se logran enervar las conclusiones del tribunal que, apoyándose en el referido dictamen psiquiátrico y psicológico obrante en la causa penal (v. fs. 303/304 vta.), tuvo por probada la situación de inferioridad en la que la señora Viscay suscribió la compraventa inmobiliaria. Al respecto, cabe en primer término decir que la disconformidad planteada por la recurrente en razón de que la referida pericia psiquiátrica y psicológica le resultaría "técnicamente inoponible" (v. fs. 638 vta.; 640) no alcanza a erigirse siquiera en agravio en el sentido técnico procesal del vocablo, desde que más allá de su enunciación, no se brinda en este contexto mayor explicación acerca de cómo o por qué tal extremo le sería inoponible (doctr. art. 279, CPCC). Aun si consideráramos mutatis mutandi similares argumentos vertidos a fs. 634 y vta. -respecto de la prueba pericial de tasación obrante en la causa penal-, es lo cierto que tales actuaciones fueron ofrecidas como prueba por la actora al inicio del proceso (v. fs. 9), no siendo ello impugnado por la demandada en la oportunidad procesal correspondiente (v. fs. 248/249 vta.). En consecuencia, no puede ésta pretender valerse, sin menoscabo del principio de la buena fe -lealtad procesal-, de una supuesta "inoponibilidad técnica" de la probanza. Sabido es que por el principio de adquisición procesal, una vez producida la prueba, aquélla es asumida para el proceso y sirve a la convicción o certeza del magistrado con prescindencia de los sujetos que la ofrecieron o produjeron (causas Ac. 56.969, "Braun", sent. de 7-V-1996 y Ac. 67.979, "Sebastián", sent. de 15-XII-1999). Ha dicho también esta Corte que las partes no pueden pretender que el juzgador al dictar su fallo prescinda de alguna de las pruebas si -como en el caso- consintieron su agregación en el juicio (causas L. 58.074, "Alvarez", sent. de 10-XII-1996 y C. 79.216, "Girardi", sent. de 24-IX-2003). Como lo anticipara, advierto que las alegaciones remanentes no trasuntan más que una simple disconformidad con la labor axiológica del juzgador, sin llegar a demostrar que las respectivas conclusiones fuesen el fruto de un derrotero absurdo o arbitrario. Es del caso recordar, conforme reiterada prédica de esta Corte, que la selección de las pruebas y la atribución de la jerarquía que les corresponde es facultad privativa de los jueces de grado, que admite la posibilidad de inclinarse hacia unas descartando otras, sin necesidad de expresar la valoración de todas, y teniendo en cuenta que no se consuma absurdo por la preferencia de un medio probatorio sobre otro (causas C. 116.218, "Bassa", sent. de 4-III-2015 y C. 120.316, "Calfin", sent. de 22-VI-2016). Es que si bien la doctrina del absurdo admite una revisión en casación de las circunstancias fácticas del caso, a ella sólo puede acudir en situaciones que bien pueden calificarse de extremas, que el interesado debe poner de resalto. De ahí que no cualquier dissentimiento autoriza a tener por acreditado el absurdo, ni tampoco puede la Suprema Corte sustituir con su propio criterio al de los jueces de mérito, por cuanto el

absurdo no queda configurado aun cuando el parecer de los sentenciantes pueda ser calificado de objetable, discutible o poco convincente (causas C. 120.542, "Pietranera", sent. de 19-X-2016 y C. 120.192, "Scandizzo de Prieto", sent. de 7-IX-2016; entre otras). V. Por lo expuesto, no habiéndose verificado las infracciones denunciadas (art. 279, CPCC), corresponde rechazar el presente remedio extraordinario, con costas (arts. 68 y 289, Cód. cit.). Voto por la negativa. Los señores Jueces doctores Pettigiani, Negri y de Lazzari, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Soria, votaron también por la negativa. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, se rechaza el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto. Con costas de esta instancia a la recurrente vencida (arts. 68 y 289, CPCC). El depósito previo efectuado a fs. 663 queda perdido (art. 294, CPCC), debiendo el tribunal dar cumplimiento a lo dispuesto por los arts. 6 y 7 de la resolución 425/2002 (texto resol. 870/2002). Notifíquese y devuélvase.

024599E