

Compraventa Inmobiliaria Nulidad De Escritura Lesion Desproporcion

JURISPRUDENCIA

Compraventa inmobiliaria. Nulidad de escritura. Lesión.

Desproporción Se confirma el fallo que hizo lugar a la demanda de nulidad de la escritura en la que se plasmó la compraventa inmobiliaria, al haberse comprobado el vicio de lesión, atento a la gran desproporción del precio en el que el inmueble fuera vendido al demandado.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 4 días del mes de diciembre de dos mil dieciocho, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la sala ?G? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en los recursos de apelación interpuestos en los autos caratulados: C J C/ D G Y OTRO S/ NULIDAD DE ESCRITURA/INSTRUMENTO?, respecto de la sentencia de fs. 972/79 el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA? Practicado oportunamente el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores: CARLOS ALFREDO BELLUCCI- CARLOS A. CARRANZA CASARES- MARÍA ISABEL BENAVENTE.- A la cuestión planteada el Señor Juez de Cámara Doctor Bellucci dijo: I.- El presente entuerto se origina en virtud de que la actora, hoy difunta, interpuso demanda tendente a que se declare - con fundamento en la lesión subjetiva y dolo- la nulidad del acto instrumentado el 4 de febrero de 2004, mediante el cual suscribió -sin saberlo y ante escribana-, la venta a favor del demandado de la nuda propiedad del inmueble ubicado en la calle U, piso 5, por la suma de u\$s 14.000, pero reservándose el usufructo vitalicio gratuito sobre el mismo.- II.- La sentencia que puso fin al entrevero, dictada a fs. 972/79, estimó tal pretensión porque la sra. Juez de grado consideró que no obstante comprender el sentido del acto, el hecho de tener miedo a perder su departamento, la falta de familiares que podrían haberla aconsejado y la relación de confianza que había generado y depositado en el emplazado, fueron las causas para que éste se aprovechara de ello y la llevara a concretar el negocio por un precio alejado al valor real del inmueble.- Concluyó que el acto se encontraba viciado de lesión en los términos del art. 954 del código de fondo y por ello decretó la nulidad de la compra-venta con costas al demandado vencido.- Asimismo, rechazó la demanda contra la escribana, en tanto no se acreditó que hubiese tenido participación en el acto lesivo, disponiendo las costas en el orden causado.- Difirió regular honorarios a los sres. profesionales que intervinieron en la lid para una vez establecido el interés económico comprometido en el proceso.- III.- Suscita avocación de este colegiado el remedio concedido a la notaria C, quien a fs. 1129/30, con repulsa a fs. 1241/42, se queja unicamente por las costas distribuidas por el rechazo de la demanda en su contra; y por el demandado, quien a fs. 1128/39 contestados a fs. 1244/51vta, argumenta sobre lo infundado del pronunciamiento, que soslaya valorar los medios probatorios y de los que surge inequívocamente a través de la pericial médica y del testimonio de la escribana, que la actora, pese a su edad, comprendía el acto que realizaba y se valía de sus propios medios para los actos cotidianos; así como también, lo adocenado por el perito arquitecto que afirmó que no podía arribar a un valor de tasación por no tener certeza de cuánto duraría el usufructo; porque no se logró acreditar la existencia del elemento subjetivo del vicio de la lesión, ni la desproporción aludida y porque además, se omitió considerar el sobreseimiento establecido en la otra sede no meritando lo dispuesto por el art. 1103 del código civil.- IV.- Por obvia razón de método me abocaré primero a analizar las críticas lanzadas por el médico emplazado respecto del fondo de lo fallado, para luego meritar la concreta vertida por la escribana en torno a las costas que pretende le sean impuestas a la peticionaria o al condenado.- No obstante he de destacar antes del voto que emitiré, que en la determinación de la imputabilidad cuestionada y las consecuencias del hecho juzgado, como es criterio de esta sala, no he de aplicar el Código Civil y Comercial de la Nación por no encontrarse vigente al tiempo de configurarse el perjuicio constitutivo de la responsabilidad; no obstante que de hacerlo, como postula la distinguida colega designada en la vocalía 20, arribaría de todos modos en el caso a similar resultado.- También recuerdo que en función de la revisión que se me propone, nuestro cimero Tribunal Federal ha señalado que en tal ?metier?, no se está constreñido a seguir o evaluar todos y cada uno de los agravios expresados, sino sólo atender a aquéllos que estimo conducentes para resolver la cuestión debatida (Fallos, 325:1922; ídem 326:4495, entre tantos otros concordantes).- Vamos al meollo de la controversia revisora, y en tal derrotero estimo que las ?cuitas? lanzadas no darán en el blanco esperado.- Creo necesario y a la vez oportuno referir que el vicio de lesión que se alegó como fundamento de la pretensión juzgada se conforma con dos elementos: uno subjetivo dado por la demostración de la explotación de una situación de inferioridad de alguno de los contratantes que aprovecha al otro y que puede asentar en una necesidad imperiosa, devenida de una cierta situación financiera, de confianza burlada, entre otras tantas que no vienen al caso aquí exponer; y otro objetivo representado por una ventaja patrimonial desproporcionada en perjuicio de quien aduce soportarla y en beneficio de la contraria.- (conf. Borda, Alejandro, en ?La Lesión? publicado en el ejemplar E.D. del 20 de octubre de 1998, n 9610, págs. 3/5 y sus citas)(esta sala ?B. A. A. R c/ C. D. M. D. L. P. D. B. A. s/nulidad de acto jurídico? del 31/07/2009).- En tal piso de marcha, el primer punto que

corresponde -y parece no percibir el recurrente- es la notable desproporción palmaria que se observa entre el valor real del inmueble y lo efectivamente abonado (elemento objetivo).- Así a fs. 366/71 y fs. 919/21 el perito arquitecto desinsaculado, resultó explícito acerca de la sustancial diferencia de valores entre el real del inmueble y lo efectivamente abonado en la escritura, dando cuenta que a la fecha de aquélla, su valuación ascendía a la suma de u\$s 37.058,54.- También señaló, que por tratarse de la venta de la nuda propiedad y porque se realizó cuando la actora era una nonagenaria, el valor se reducía en un 7% lo que arribaba a una monta de u\$s 34.464, de tal manera que no resulta certero afirmar que el perito no pudo determinar dicha merma cuando sí lo hizo e indicó -de manera precisa- su valor.- (arts. 477 y cc. del ritual).- Por ende, resulta evidente que la valúa que dió el experto fue considerablemente mayor a lo que, en definitiva, se asumió en la venta que se escriturara (por u\$s 14.000) lo que equivale, a grandes rasgos, al 40% de su valor total, lo que sin dudar revela a mi juicio, la existencia de tal lesión (arts. 954 y cc. del código citado).- He de recordar algo bastante trillado pero no por ello menos importante y que aparece soslayado por el quejoso.- Es que para apartarse de lo adocenado por el experto dentro del área de su incumbencia, ha menester contar con elementos probatorios de suficiente certeza moral en contrario, que sean objetivos y que desmerezcan aquellas conclusiones, y en autos, luego de su pormenorizado examen, no los hay (arts. 163, 377, 386, 477 y cc. del rito; esta sala, en E.D. al to.122-616, entre tantos otros concordantes que por razón de brevedad omito referir aquí).- En consecuencia no obstante las impugnaciones realizadas por el demandado a fs. 445/48, y fs. 928/29 -coincido con lo expresado por la magistrada de la otra instancia- ya que puedo extraer que las mismas no dejan de ser meras disconformidades carentes de bases científicas no avaladas por un entendido en la materia, por lo que no aportan en mí convencimiento alguno que sirva para desvirtuar lo explicitado por el experto, tanto en su fundado y bien meritado informe, como en sus convincentes contestaciones (fs. 381 y fs. 383/84vta.) (art. 477 cód. Proc).- De ahí que resulta por demás acidioso cuestionar la innegable desproporción -diría grosera-, cuando ello resulta evidente y de ningún modo rebatible siquiera en los alegatos, ya que el memorialista se mantuvo silente y nada objetó al respecto.- Menos aun, empecé lo dicho, el testimonio brindado por el encargado del edificio, en el cual si bien expresó que el disidente se hacía cargo de las expensas e impuestos, no lo es menos que -al igual que lo sostuvo la magistrada de grado- sus dichos no lograron desvirtuar la desproporción aludida ya que agrego, su testimonio resulta teñido de subjetivismo y se basó más en lo que aquél le pudo haber contado, que en lo real acontecido y demostrado (fs. 758/59; arts.456 y cc. del rito).- Así, no trepido en afirmar que en este aspecto, trátase del daño que se le produce a uno de los contratantes a título oneroso derivado del hecho de no recibir el equivalente de lo que dio.- Esto apunta al elemento constitutivo que describí antes, y que es objetivo.- (arts. 954, y cc. de la ley de fondo).- Desde el plano subjetivo no pasa por alto la edad de la actora (92 años en aquél entonces), su estado civil (viuda), sin hijos y su reducido círculo de amistades.- Tampoco tengo dudas de la buena salud y de la independencia de la que gozaba, pero no lo es menos que la sumatoria de estas circunstancias mencionadas la llevaron a creer que el demandado estaba salvaguardando su patrimonio, y que la confianza depositada pudo más que el equilibrio desequilibrado (según antes meritó) del negocio extremo que estaba realizando.- Además, el mismo demandado manifestó en la traba de la litis que la actora se sentía presionada por su compañero quien le exigía ayuda económica, pidiéndole que hipotecara su departamento para cubrir sus deudas, y como no podía ponerle fin a esa relación temía por perder su único inmueble (fs. 160/61).- Y muestra elocuente es la declaración del peluquero de la actora sr. L R que afirmó que aquélla le había pedido que fuera a su casa porque el sr. D insistía en llevarla a un geriátrico que tenía y quería que le pusiera el departamento a su nombre.- Añadió también, que lo que más le llamó la atención era como se movía éste por la casa, ?...como si fuese dueño...?, buscándole los documentos para realizarle las recetas (fs. 497/503vta.)- (arts. 163, 456 y cc. de la ley adjetiva).- Entonces, no desmerece en un ápice, antes bien refuerza todo lo antes evaluado, que la peticionaria, cinco meses antes de efectuar el acto escriturario, hubiera realizado un testamento a favor del sr. G, o extendiese un poder a un abogado para entablar la presente acción, ya que en la especie no se trató de un caso de incapacidad, sino de un aprovechamiento por parte del emplazado que a sabiendas de que no tenía asesoramiento familiar, ni profesional alguno, la llevó a realizar la venta efectuada a un precio irrisorio.- Tal como lo sostuve al preopinar en libre n 262.619, ?in re? ?Provera, Sergio Mario c/ Coelho, José y otros s/ Cobro de sumas de dinero? con data del 13 de Abril de 1999, considerando XI, el elemento subjetivo que mencioné, ha de encontrárselo en la raíz misma de la conformación socio intelectual y vivencial del sujeto que se dijo damnificado (es decir el necesitado o explotado).- Ese estado ha de interpretárselo como carencia material o espiritual que se traduce en una situación verdaderamente angustiosa que, ya por su peso ejercitado por las circunstancias o por su minoración psicológica, debilita al sujeto en su discrecionalidad al obrar.- (conf. Zago, Jorge E. en Cifuentes, Santos, ?Negocio Jurídico? edit. ?Astrea? año 1986, pág. 478; Carranza, Jorge A. en ?El vicio de lesión en la reforma del Código Civil?, edit. ?Abeledo -Perrot?, año 1969, pág. 58).- Ante tal notable desproporción que encuentro debidamente acreditada, se han de presumir ?iuris tantum? todos los sub-elementos subjetivos de la lesión, pues resulta razonable sostener que se dio el aprovechamiento, que es una conducta calificada del sujeto frente a un estado disminuído del otro, del cual aquel saca partido, sin contener a la vez la presunción de ese estado de aprovechamiento del que hablo (conf. Cifuentes ob. cit. Pág. 486; Zannoni, ob. cit

pág. 325: Moeremans, Daniel, La Lesión en los actos jurídicos, L.L., 1992-E-471; Cam. Civ. Cap. Fed. Sala C, JA, 1982- IV-519; LL, 1992-B-42).- De ahí que la inversión de la carga de la prueba es plenamente justificada pues es lógico inferir la explotación ante una notable desproporción (Mosset Iturraspe, ob. cit. Pag. 181).- Por otro lado, bueno es recordar que en nada obsta a lo concluido que el emplazado hubiese sido sobreseído en sede penal (sobre el que se basa el espinel del último agravio), desde que la cuestión ya ha sido resuelta por el fallo plenario de las Cámaras Civiles de la Capital del 2 de abril de 1946, ¿in re? ¿Amoruso, Miguel G. y otra c/ Casella, José L.", al dejar sentado que: ¿El sobreseimiento definitivo o la sentencia absolutoria del procesado recaída en el juicio criminal, no hace cosa juzgada en el juicio civil, el primero en absoluto y la segunda respecto a la culpa del autor del hecho, en cuanto a su responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados?.- Es que mal podía ser de otra manera, habida cuenta que los cartabones para apreciar la lesión, en una y otra sedes jurisdiccionales, son bien distintos y diferenciados (arts. 303 y cc. de la ley de rito).- Por último, en cuanto al agravio en subsidio referido a que la restitución de u\$s 14.000 no consideró los gastos en que incurrió el sr. D, toda vez que ello no fue esbozado siquiera en su escrito de responde, y la documentación anexada a fs. 1134/1227 devino extemporánea y así fue decidido por la sala a fs. 1254, el escueto y vacuo planteo solicitado deviene improcedente.- ¿Pauca verba?: es cuestión no sometida al conocimiento y decisión de la primer instancia, y por ende inabordable en ésta.- (arts. 277, 356, 377 y cc. del código de forma).- De las premisas que anteceden la conclusión de este voto resulta obvia, y me lleva inexorablemente a inclinarme por propiciar la confirmatoria de este axial aspecto de la decisión recurrida.- V.- Con relación al aspecto causídico repartido en forma paritaria por la colega de la otra instancia y que motivó la queja de la escribana C, es cierto que existe un principio rector que reza que aquéllas deben ser cargadas por el vencido en pleito (arts. 68 primer párrafo y cc. de la ley formal).- Pero no lo es menos que, frente a la cuestión litigiosa del jaez de la presente, en la que necesariamente la actora tuvo que traerla al pleito atento al origen de la ¿quaestio? y corroborar si ella había tenido participación alguna en el acto lesivo, lo que recién se confirmó con la sentencia rechazada en su contra, sumado a la decisión oficiosa de la ¿a quo? de que interviniera como demandada (¿vide? fs. 119/vta, acápite 2.4), acompaño la justa y equilibrada decisión tomada al respecto por la sra. juez que previno (arts. 68 segunda parte y cc. de la ley ritaria).- Lo dicho resulta a mi juicio suficiente para tal propuesta concurrente, pero no puedo dejar de señalar que así como los peticionarios -por la naturaleza de la pretensión que cuajó necesariamente contra la escritura pública pertinente- necesariamente trabaron la ¿litis? con la mentada notaria, ésta necesitó presentarse al pleito y demostrar su ausencia de imputabilidad reconocida en el decisorio de grado, extremo éste que quedó firme.- En suma, si mis distinguidos pares compartieran mi postura, corresponderá confirmar la sentencia en lo que decidió y fue motivo de no atendibles quejas. Con costas de alzada al demandado substancialmente vencido en su soflama revisor - Así lo voto convencido, y a mi entender, fundadamente al cónclave.- Los Señores Jueces de Cámara Doctores Carlos A. Carranza Casares y María Isabel Benavente votaron en igual sentido por análogas razones a las expresadas en su voto por el Doctor Bellucci.- Con lo que terminó el acto.- Buenos Aires, 4 de diciembre de 2018.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, SE RESUELVE: I.- Confirmar la sentencia de mérito en todo lo que decidió y fue motivo de no atendibles quejas, con costas de alzada al demandado recurrente, substancialmente vencido en su soflama revisor.- II.- Una vez establecidos los honorarios devengados por las tareas llevadas a cabo en la otra instancia, serán fijados los correspondientes a las aquí desarrolladas.- III.- Vueltos los autos a la instancia de grado, el tribunal arbitraré lo conducente al ingreso del faltante tributo de justicia, y se recuerda la personal responsabilidad que en ello trae e impone la ley 23.898.- IV.- Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sujeta a lo dispuesto por el art. 164, segundo párrafo del Código Procesal.- Regístrese, notifíquese al domicilio electrónico denunciado o en su caso, en los términos del art. 133 del CPCC, conforme lo dispone la Ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 de la CSJN; y oportunamente cúmplase con la acordada 24/13 de la CSJN y devuélvase.- Por hallarse vacante la vocalía nro. 20 integra la Sala la Dra. María Isabel Benavente (conf. Res. 707/17 de esta Excma. Cámara).- CARLOS ALFREDO BELLUCCI CARLOS A. CARRANZA CASARES MARÍA I. BENAVENTE

036850E