

Compraventa Inmobiliaria Nulidad Falta De Discernimiento Del Vendedor

JURISPRUDENCIA

Compraventa inmobiliaria. Nulidad. Falta de discernimiento del

vendedor Se confirma la sentencia que declaró la nulidad de la compraventa perfeccionada pues, al momento de suscribirse la escritura de compraventa, la vendedora carecía de discernimiento, resultando imposible que las partes hubieran desconocido la incapacidad mental que aquejaba a la vendedora, la que resultaba notoria a simple vista. En la ciudad de Corrientes, a los dieciseis días del mes de abril de dos mil diecinueve, estando reunidos los señores Ministros del Superior Tribunal de Justicia, Doctores Fernando Augusto Niz, Alejandro Alberto Chaín, Guillermo Horacio Semhan, con la Presidencia del Dr. Eduardo Gilberto Panseri, en su calidad de Subrogante, asistidos de la Secretaria Jurisdiccional Dra. Marisa Esther Spagnolo, tomaron en consideración el Expediente N° EXP - 104518/14, caratulado: "YFRAN NORMA GLADIS C/ LOPEZ MARIA ESTER, FALAGAN CRISTINA EDITH S/ ACCION DE NULIDAD". Habiéndose establecido el siguiente orden de votación: Doctores Guillermo Horacio Semhan, Fernando Augusto Niz, Eduardo Gilberto Panseri y Alejandro Alberto Chaín. EL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA SE PLANTEA LA SIGUIENTE: CUESTION ¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR EN AUTOS? A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR GUILLERMO HORACIO SEMHAN, dice: I.- A fs. 458/461 la Sala II de la Excm. Cámara de Apelaciones confirmó el pronunciamiento de primera instancia que declaró la nulidad de la compraventa perfeccionada por escritura pública N° ... de fecha 13 de octubre de 2011 respecto del inmueble en ella individualizado e impuso las costas a las demandadas. Para así decidir dijo que la cuestión a dilucidar consistía en determinar si al momento de suscribirse la escritura de compraventa la vendedora, Estela Ayala, se hallaba en pleno uso de sus facultades mentales o si por el contrario, como sostenía la accionante, carecía de discernimiento en razón de que al momento de su otorgamiento la enajenante no se hallaba interdicta judicialmente pues el proceso de insania se inició el 13 de abril de 2009 pero la sentencia que así lo declaró recién se dictó el 9 de junio de 2014. Expresó que para la anulación de los actos anteriores a la interdicción es preciso verificar la concurrencia de dos requisitos: que la enfermedad mental que causó la interdicción se padeciera al tiempo de celebrarse el acto y tuviera carácter público, extremos que debían ser invocados y probados por quien reclamaba la nulidad y, que en este litigio el juez de primera instancia reputó acreditados en base a la prueba rendida, valoración que fue objeto de agravios por las apelantes. Expuso que los testimonios brindados por Gómez, Juárez Marcori y Linares fueron coincidentes acerca del estado mental de Estela Ayala; las dos primeras manifestaron que ese estado era evidente mientras que la declaración testimonial brindada por la escribana Falagan resultaba de un valor probatorio relativo pues había sido demandada en estas actuaciones por ser la notaria autorizante de la escritura de compraventa; las quejas respecto a su apreciación se basaron en consideraciones generales sin apuntar en forma concreta el error incurrido por el sentenciante y, de su lectura no advertía que acreditaran la versión sostenida por la accionada en referencia al estado mental de la vendedora. Refirió que entre las constancias del Expte. N° 33710, donde tramitara la declaración de insania de Ayala, obran agregados los certificados médicos de los doctores Carrillo del Pino y Lojo emitidos en febrero y marzo del año 2009 que dan cuenta de su falta de discernimiento ya en esa época, esto es, dos años antes de la operación de compraventa; el informe de la Junta Médica llevada a cabo por los médicos pertenecientes al equipo interdisciplinario del Poder Judicial en el que se consignó que la dolencia de Ayala se remontaba alrededor de diez años progresando de manera paulatina e insidiosa a un deterioro severo de sus funciones síquicas. Aseveró que el juez de la instancia anterior en base a ello y no sólo a las testimoniales determinó que resultaba imposible que las partes hubieran desconocido la incapacidad mental que aquejaba a la vendedora la que resultaba notoria a simple vista, conclusión que compartió. II.- Disconforme la codemandada Lopez interpuso a fs. 483/489 el recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley en examen atribuyendo al decisorio errónea aplicación del artículo 473 del C. Civil y absurdo. Argumenta respecto del primer vicio que la Cámara no centró su análisis en la notoriedad de la demencia de la vendedora al momento de otorgar la escritura pública. Delata que realiza una apreciación fragmentaria de las declaraciones testimoniales de Juárez Marcori y Linares; no tuvo en cuenta la declaración testimonial de Teresita de Jesús Gomez Falcón; de los certificados médicos de los doctores Carrillo del Pino y Lojo ni del informe de la Junta Médica llevada a cabo por médicos pertenecientes al equipo interdisciplinario del Poder Judicial no resulta que el padecimiento de Ayala fuera notorio y público. Afirma que omitió valorar el informe del Registro de la Propiedad que acredita que la vendedora no se hallaba inhibida para disponer de sus bienes en oportunidad del otorgamiento del instrumento público y, que el inmueble se hallaba libre de gravámenes. III.- La vía de gravamen fue deducida dentro del plazo con satisfacción del depósito económico y se dirige contra una sentencia definitiva, mas no habilita la instancia extraordinaria. Explico a continuación porqué. IV.- La queja por la que se aduce que la Cámara no tuvo en cuenta que debía ser notoria la demencia de la

transmitente al momento de otorgarse la escritura pública de compraventa queda desmentida con la lectura de la sentencia recurrida, razón por la cual la mencionada crítica resulta insincera. V.- A su turno, cabe una vez más recordar que conforme el ordenamiento procesal correntino, la revisión de los hechos y de la valoración probatoria por los jueces de grado sólo es posible en esta instancia extraordinaria cuando el recurrente demuestra absurdo (C.P.C.C. art. 278 inc. 3). Vicio lógico que se configura, en suma, cuando la valoración signifique una indudable violación de la lógica o de las leyes de máxima experiencia, trasuntando así ausencia de la prudencia jurídica que la ley exige al juzgador (STJ, Ctes. sentencia N° 6 del 2/02/2011 en "Ayala, Alberto Luis y Barrios, Buenaventura c/ Roberto Edgardo Atala, el Expreso Ciudad de Posadas S.R.L. y/o Protección Mutual de Seguros del Transporte Público de Pasajeros s/ Daños y Perjuicios", Expediente N° C09 - 6366/1; sentencia N° 39 del 3/06/2011 in re: "Gómez Oscar por sí y sus hijos menores c/ Felix Roque Saucedo y/o quien resulte responsable y/o propietario s/Ordinario" Expediente N° C05 - 26510/95), o cuando esté contradicha por las constancias de la causa (STJ, Ctes., sentencia N° 116 del 30/11/2012 en "Domínguez Adela Ramona c/ Alfina Rojas Gutierrez s/Reivindicación". N° C13 - 56026/3) o con desvío de las leyes de la lógica, constituye el absurdo que autoriza la apertura de la casación. En ese sentido, el Superior Tribunal ha acotado que la doctrina del absurdo comporta una solución excepcional en miras de evitar la iniquidad que pudiera contener un pronunciamiento judicial sobre cuestiones de hecho que, por su naturaleza, en principio están excluidas en sede casatoria. (STJ, Ctes. sentencia N°17 del 21/03/2012 en "Viana, Genaro c/ Luisa Esther Molina de Ramirez s/ Prescripción Adquisitiva", Expte. N° C13 - 54349/1; sentencia N° 24 del 23/03/2012 en "Cardozo Jorge Ruben c/ San Juan Cora S.A. s/ Indemnización por daños y perjuicios", Expte. N° C01 - 15035/5). Este vicio no aparece demostrado en el memorial recursivo. VI.- Veamos por qué. Por un lado, la quejosa plantea que el Tribunal realiza una apreciación fragmentaria de las declaraciones testimoniales de Juárez Marcori y Linares mas no critica argumentadamente su fundamento. En efecto, la Alzada refiriéndose a las testimoniales de Gómez, Juárez Marcori y Linares dijo "han sido coincidentes acerca del estado mental de la Sra. Estela Ayala? y agregó, "habiendo manifestado las dos primeras que ello era evidente". Es decir, remarcó la notoriedad del padecimiento de la vendedora manifestado por los testigos (el resaltado me pertenece). Luego señaló que "Si bien la apelante insiste en la errada - según su postura- valoración de estas pruebas por parte del a quo, considero que sus dichos no logran desvirtuar los fundamentos dados (cf. art. 386 Cód. Proc. Civ. y Com.). Ello así, pues la queja se basa en consideraciones generales sin apuntar en forma concreta el error en sus consideraciones y repasando las mismas con una atenta lectura no advierto que arrojen alguna acreditación de la versión sostenida por el accionado en referencia al estado de salud mental... por lo que estos agravios se tornan improcedentes". Argumentos que la recurrente no critica en forma argumentada, en consecuencia, arriban firmes al Superior Tribunal. Sumado a ello, respecto de la prueba testimonial el magistrado goza de amplias facultades en lo que respecta a la valoración, incluso pudiendo admitir las que, conforme con el correcto entendimiento humano, considere acreedoras de mayor fe, en concordancia con los demás elementos de mérito que obren en el expediente y, al mismo tiempo, desestimar las que no logren formar convicción (conf. FENOCHIETTO-ARAZI, "Código Procesal", t.2, p.438 y su cita; CNCiv., Sala C, 26/09/2007; íd., 02/12/2010), tal como sucedió con la declaración de Teresita de Jesús Gómez Falcón. VII.- A su vez, la tacha referida a la valoración de los certificados médicos e Informe de la Junta médica también es inoperante. En efecto; el Tribunal de Alzada respecto a los primeros resaltó "emitidos en febrero y marzo del año 2009 y que dan cuenta de su falta de discernimiento ya en esa época, esto es, dos años antes de la operación de compraventa". Y, al informe de la Junta Médica llevada a cabo por los médicos pertenecientes al equipo interdisciplinario del Poder Judicial en fecha 22 de mayo de 2013 expresó "la dolencia que presenta la Sra. Ayala (y que allí se describe) es de alrededor de diez años progresando de manera paulatina e insidiosa a un deterioro severo de sus funciones síquicas". Fundamentos que la recurrente no critica en forma argumentada, en consecuencia, arriba firme al Superior Tribunal. VIII.- Por lo demás, sabido es que el Tribunal a quo no tiene la obligación de valorar todas las pruebas sino aquellas que resultan decisivas, es decir, idóneas para modificar la solución arribada al caso. Ocurre que la prueba que delata la recurrente como omitida: informe del Registro de la Propiedad Inmueble no reviste el carácter de decisiva y, por tanto la abstención de considerarla no compromete la garantía del debido proceso (conf. STJ sentencia del 8/11/2004 en "Gauna Lotero Raúl Ricardo C/ Instituto del Diagnóstico y Tratamiento S/ Ordinario" Expte. N°23424/04). Es que, la fecha de su emisión es anterior a la declaración de demencia y, además sólo da cuenta de la situación jurídica del inmueble objeto de la compraventa y, del titular registral, Estela Ayala, no de sus facultades o alteraciones mentales menos aún del carácter público o notorio de alguna dolencia psíquica. IX.- Finalmente, cabe recordar que el recurso extraordinario no se abre con agravios que sólo manifiestan las discrepancias del recurrente con el criterio de selección y valoración de las pruebas utilizadas por los jueces de la causa (CSJN; Fallos: 318:73; 303:829, entre muchos otros), ya que la arbitrariedad o el absurdo no opera por la sola circunstancia de que se haya dado preferencia a determinadas fuentes probatorias respecto de las que la parte recurrente señala (CSJN; 03/11/1992, caso "De la Mata, Manuel H. y otro c. Gas del Estado y otros"). X.- Por todo ello, la sentencia impugnada resulta inmune a las tachas que de ella el recurrente predica. De modo que si este voto resultare compartido con la mayoría necesaria de mis pares, corresponderá

rechazar el recurso extraordinario de fs. 483/489, con costas a la recurrente vencida y pérdida del depósito económico. Regular los honorarios conjuntos de los letrados de la recurrida, doctores Gilmer Humberto Calderón Huamancaja y Andrea Leonor Fernández Codazzi, en calidad de monotributistas y, los conjuntos de los abogados de la parte recurrente, doctores Gustavo Jorge Gauna y Sandra Mariela García, como responsables inscriptos, en el ...% (art. 14 ley 5822) de los aranceles que se fijen por la labor en primera instancia al vencedor y vencido respectivamente. Correspondiendo adicionar a los aranceles de los doctores Gauna y García el 21% que deban tributar en concepto de I.V.A. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR FERNANDO AUGUSTO NIZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDENTE SUBROGANTE DOCTOR EDUARDO GILBERTO PANSERI, dice: Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR ALEJANDRO ALBERTO CHAÍN, dice: Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. En mérito del precedente Acuerdo el Superior Tribunal de Justicia dicta la siguiente: SENTENCIA N° 34 1°) Rechazar el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley fs. 483/489, con costas a la recurrente vencida y pérdida del depósito económico. 2°) Regular los honorarios conjuntos de los letrados de la recurrida, doctores Gilmer Humberto Calderón Huamancaja y Andrea Leonor Fernandez Codazzi, en calidad de monotributistas y, los conjuntos de los abogados de la parte recurrente, doctores Gustavo Jorge Gauna y Sandra Mariela García, como responsables inscriptos, en el ...% (art. 14 ley 5822) de los aranceles que se fijen por la labor en primera instancia al vencedor y vencido respectivamente. Correspondiendo adicionar a los aranceles de los doctores Gauna y García el 21% que deban tributar en concepto de I.V.A. 3°) Insértese y notifíquese. Dr. EDUARDO GILBERTO PANSERI Presidente Subrogante Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dr. GUILLERMO HORACIO SEMHAN Ministro Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dr. FERNANDO AUGUSTO NIZ Ministro Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dr. ALEJANDRO ALBERTO CHAIN Ministro Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO Secretaria Jurisdiccional N° 2 Superior Tribunal de Justicia Corrientes Cor relaciones [K., A. L. y otros/nulidad de acto jurídico](#) - Cám. Nac. Civ. - Sala D - 02/05/2019 042338E