

## Nulidad De Escritura

JURISPRUDENCIA Nulidad de escritura En el marco de un juicio por nulidad de escritura se confirma la sentencia que rechazó la demanda interpuesta. Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 29 días del mes de agosto de dos mil diecinueve, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala B, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados: ?Arias Laura Mónica c/ Baigorri Evangelina y otro s/ nulidad de escritura? (EXP. N°15.124/2015), respecto de la sentencia de fs. 422/427, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: Señores Jueces Doctores: ROBERTO PARRILLI - OMAR DIAZ SOLIMINE - CLAUDIO RAMOS FEIJOO -. A la cuestión planteada, el Dr. Parrilli dijo: I. Contra la sentencia de fs. 422/427 que rechazó la demanda, alza sus quejas la actora a través de la presentación de fs. 437/441, cuyo traslado fue contestado por la demandada a fs.445/446. II. No hay debate en punto a que este caso debe juzgarse de acuerdo a las normas del Código Civil, texto según decreto- ley 17.711, vigente al momento de celebrarse el acto cuya nulidad se persigue, como lo resolvió la Sra. Juez a f. 424 punto II. Por otra parte, cabe recordar que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia (ver CSJN, "Fallos": 258:304; 262:222; 265:301; 272:225, entre otros) y tampoco es necesario referir a todas las pruebas agregadas, sino únicamente las apropiadas para resolver (art. 386, in fine, del ritual; CSJN, "Fallos": 274:113; 280:3201; 144:611). III. El apoderado de la actora se agravó porque la Sra. Juez consideró que su parte no cumplió con la carga de probar los extremos necesarios para la procedencia de la demanda. Además, cuestionó que se haya tomado como fundamento ?para rechazar la demanda el hecho de que mi mandante no promoviera denuncia penal contra su sobrino como si dicha circunstancia deba ser considerada presupuesto de admisibilidad de la demanda y que recién se promoviera la presente acción luego de iniciado el juicio de desalojo?. También se agravó porque la Sra. Juez consideró que el escribano José María Lorenzo expresó que el acto se desarrolló con normalidad y consideró realizado el pago del precio de la venta cuya nulidad se persigue. Adelanto al Acuerdo que a mi entender esos agravios están destinados al fracaso. IV. Según el artículo 937 del Código Civil ?habrá intimidación cuando se inspire a uno de los agentes por injustas amenazas, un temor fundado de sufrir un mal inminente y grave en su persona, libertad, honra o bienes o de su cónyuge, descendientes o ascendientes, legítimos o ilegítimos?. De la anterior definición se desprende que para que la ?vis compulsiva? opere como vicio invalidante de la nulidad deben configurarse los siguientes presupuestos: 1) Que la intimidación resulte determinante o causal del acto, 2) Que la coacción provenga de ?injustas amenazas?; 3) Que el mal con que amenaza sea un ?mal inminente y grave?; 4) Que esas amenazas, al gravitar sobre el ánimo del amenazado, hayan causado un ?temor fundado?; 5) Que, en atención a las condiciones personales del sujeto intimidado (su carácter, hábitos o sexo) pueda juzgarse que ha debido ?racionalmente hacerle una fuerte impresión?... (ver Luis Moisset de Espanés y María del Pilar Hiruela de Fernández, ?La intimidación como vicio de la voluntad?, Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba (República Argentina), publicado en <http://www.acader.unc.edu.ar>). La nulidad antes referida es relativa, pues sólo podrá declararse a pedido de la parte damnificada, es decir de aquella que ha sufrido la intimidación (cfr. arts. 1045, 1048, 1158 y concs., Cód. Civil); de lo que resulta que quien alega el vicio de su consentimiento debe demostrarlo fehacientemente (cfr. Llambías, JJ "Tratado de Derecho Civil. Parte General", t. 11, p. 515, Buenos Aires, 1975). Cuando digo que debe probarlo fehacientemente refiero a que deberá probar no sólo la existencia de la fuerza o intimidación, "sino también que los hechos en los cuales se la hace consistir reúnen los distintos caracteres legales" (cfr. Salvat Raymundo M, "Tratado de Derecho Civil Argentino. Parte General", t. II, p. 441, Buenos Aires, 1947 y art. 377 del CPCCN). De lo expuesto y de la lectura de la sentencia se desprende que la razón central que da sustento al rechazo de la demanda, no se encuentra en lo dicho por el escribano Lorenzo sobre el modo normal en que se desarrolló el acto de la escritura, ni en el hecho que la aquí actora no denunciara penalmente a su sobrino que supuestamente la amenazaba ni en si está probado que se pagó el precio, sino en que Arias ?no superó la carga procesal impuesta por el art. 377 del Código Procesal, faltando la imprescindible y acabada comprobación del vicio del consentimiento base de la demanda?. En procura de revertir esta conclusión, que reitero es el holding del fallo- lo demás son argumentos accesorios o corroborantes -el apoderado de la actora asevera que la Sra. Juez, luego de referir que ?los testimonios vertidos son congruentes entre sí y permiten tener por probado lo manifestado por esta parte en el escrito de inicio? omitió ?considerar la particular relevancia que tiene el testimonio de Delia Arias, particularmente por ser la hermana de la demandante y por el conocimiento de la misma de la problemática familiar que trajo esta situación aparejada? (ver f. 438 vta.) y sostuvo que este testimonio ?...permite concluir en la inexistencia de voluntad de parte de Laura Arias para la realización de la escritura. Concluyó

afirmando que la sentencia ¿omite también considerar que los testimonios rendidos demuestran la violencia moral e intimidación a la fue sometida Laura Arias a los fines de la firma de la escritura? y observó que ¿la regla impuesta por el cpr.377 puede encontrar una morigeración o incluso una inversión de la carga de la prueba en algunos casos? (ver f. 439 vta punto IV y f. 4). El recurrente parece abstraerse de las constancias del expediente y de los términos de las declaraciones. Digo esto porque si bien Delia Inés Arias, hermana de la aquí actora, refirió a una deuda que habría existido entre su ex cuñado Osvaldo Chudnowsky con su sobrino Alberto Fernández, a quien le dicen familiarmente ¿Maco? y dijo que la actora firmó la escritura de venta cuya nulidad pretende en este expediente como una forma de saldar aquella deuda, a la vez que mencionó la angustia que le causaban a la aquí actora los reclamos que le efectuaba otra de sus hermanas -la madre de Fernández - y mencionó específicamente un reclamo realizado mediante un wasap- y otros telefónicos, lo cierto es que al margen del conflicto familiar que se habría generado, no hay a lo largo de toda la declaración de la referida una sola referencia o mención a alguna amenaza injusta como las relatadas en la demanda o alguna otra y menos aún que tuviesen entidad tal para determinar a la actora a realizar la escritura cuya nulidad se pretende (ver f. 199/200).

De igual manera, nada aportan en punto a la existencia de amenazas y a las características de aquéllas la declaración de Agustina Carla García Guarino quien dijo no saber porque se había firmado la escritura y solo narró que la actora le comentó que al momento de firmarla estaba ¿nerviosa? y así la veía en su trabajo (ver f. 201) ni la de Ignacio Quiñones que declaró en igual sentido que la anterior y dijo saber por comentarios de la actora que recibía llamados telefónicos para que vendiera el departamento (ver f. 310), ni la brindada por Luisa Alicia Delgado, quien colaboraba con la actora en las tareas del hogar, quien se explayó sobre el mal estado anímico de la demandante pero no hizo referencia concreta a una amenaza como las expuestas en la demanda o alguna otra (ver f. 202/203). En suma, aunque puede haber existido aquella deuda entre el ex marido de la actora y su sobrino - algo que no aparece claramente probado - y aun cuando se le hubiese reclamado a la actora la cancelación de aquella ello de ningún modo prueba que existieron las amenazas o intimidaciones a la actora que aquélla dejó sugeridas en su escrito inicial, tales como ¿cuídate?; ¿sos una mujer sola?; ¿vivis sola? (ver f. 20 vta) y otras encaminadas a que firmara la escritura. No probó absolutamente nada en ese sentido.

Frente a lo expuesto, y si bien no soslayo que por su naturaleza los actos intimidatorios de ordinario tienen lugar bajo formas ocultas y solapadas que dificultan su posterior demostración, todo lo cual exige del juzgador un enfoque amplio, comprensivo de todas las circunstancias -tanto objetivas como subjetivas- constitutivas del vicio alegado (cfr. CSJN Fallos 317:468, voto en disidencia de los Dres. Nazareno y Moliné O´ Connor) - tal como lo demanda el recurrente en su expresión de agravios - lo cierto es que la absoluta orfandad probatoria que reflejan las constancias de autos, sobre los extremos fácticos necesarios para configurar el vicio invocado en la demanda, conduce inexorablemente a rechazar los agravios y confirmar el rechazo de la demanda. En cuanto a los restantes agravios poco importa si Arias denunció penalmente o no a su sobrino o que hubiese iniciado este proceso frente al desalojo que se iniciara en su contra, pues lo decisivo para rechazar la demanda, como ya lo dijera, ha sido la ausencia de prueba sobre los presupuestos que configuran el vicio invocado en la demanda, orfandad probatoria que resulta incontrastable. Sólo diré que mal puede la recurrente negar el pago realizado por la demandada cuando en la escritura reconoció expresamente haberlo recibido y se ha probado que la adquirente tenía la capacidad económica para hacerlo. Tampoco parece atendible el cuestionamiento a los dichos del escribano sobre la normalidad del acto cuando en ningún momento se cuestionó la actuación del referido ni se redarguyó de falso el instrumento y hasta se lo trajo a juicio innecesariamente (ver Moisset de Espanés Luis y Marquez José Fernando, Nulidad de escrituras públicas. Responsabilidad del escribano, Revista del Notariado 897, p.289). Por lo expuesto, propongo al Acuerdo: I) confirmar la sentencia recurrida en todo cuanto fue materia de recurso; II) imponer las costas de Alzada a la actora que resulta vencida al no encontrar mérito para que nos apartemos del principio objetivo de la derrota (art. 68 y 69 del CPCCN). Así lo voto. Los Dres. Díaz Solimine y Ramos Feijóo, por análogas razones a las aducidas por el Dr. Parrilli, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto: **ROBERTO PARRILLI - OMAR LUIS DIAZ SOLIMINE - CLAUDIO RAMOS FEIJOO -**. Es copia fiel del Acuerdo que obra en la Pág. n° a n° del Libro de Acuerdos de esta Sala ¿B? de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, 29 de agosto de 2019.- **Y VISTOS:** Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, se resuelve: I) confirmar la sentencia recurrida en todo cuanto fue materia de recurso; II) imponer las costas de Alzada a la actora que resulta vencida al no encontrar mérito para que nos apartemos del principio objetivo de la derrota (art. 68 y 69 del CPCCN). Así lo voto. Regístrese, protocolícese y notifíquese. Oportunamente publíquese (conf. C.S.J.N. Acordada 24/2013). Fecho, devuélvase.- 043411E