

NULIDAD DE LOS ACTOS JURÍDICOS. CUÁNDO LA ACCIÓN POR NULIDAD SE TRANSFORMA EN ACCIÓN DE REAJUSTE. IMPROCEDENCIA DE LA DECLARACIÓN DE NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO. COMPRAVENTA*

HECHOS:

La propietaria de un inmueble hipotecado, apremiada por una ejecución hipotecaria en trámite y la posibilidad de que se ejecutara el bien, lo vendió por un precio inferior al real para cancelar el crédito y se reservó el usufructo vitalicio. Luego demandó la nulidad de la venta afirmando que fue celebrada mediando el vicio de lesión. La demandada ofreció formalizar el usufructo convenido. El juez rechazó la demanda. Apeló la actora. La alzada revoca lo resuelto y condena a la demandada a formalizar el usufructo a favor de la actora.

DOCTRINA:

- 1) *Corresponde rechazar la solicitud de nulidad de la compraventa de un inmueble y en su lugar condenar al comprador demandado a formalizar el usufructo vitalicio otorgado al vendedor si, pese a estar acreditados los extremos requeridos por el art. 954 del Cód. Civil –en el caso, el vendedor estaba apremiado por una hipoteca en ejecución y para cancelarla vendió el bien por un precio inferior al real– aquél expresó su voluntad de hacer efectivo el derecho otorgado, lo que en la práctica configura el ofrecimiento al que se refiere la norma citada.*

*Publicado en *La Ley* del 3/6/2003, fallo 105.587.

2) *El art. 954 del Cód. Civil, al propiciar la opción de reajuste equitativo del convenio, admite también una salida alternativa igualmente útil y válida para las partes como es en la especie la formalización del usufructo vitalicio pactado entre comprador y vendedor al celebrar la compraventa cuya nulidad demandó éste afirmando que el precio fue inferior al real —en el caso, estaba apremiado por*

una hipoteca en ejecución y vendió el bien para cancelarla—, solución que soslaya las determinaciones inexactas en torno a la diferencia de precio que debería pagarse.

Cámara Nacional Civil, Sala B, noviembre 15 de 2002. Autos: “Sáenz de Méndez, Estela M. c. López Gordillo, Ana L.”

2ª Instancia. — Buenos Aires, noviembre 15 de 2002.

¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada?

El doctor Sansó dijo:

1. La sentencia de fojas 314/317, que rechazó la acción de nulidad de acto jurídico, fue apelada por la actora que expresó agravios a fojas 324/335, contestados por la demandada a fojas 338/339.

La recurrente impugna el fallo porque aduce habría incurrido en incorrecta aplicación del derecho, obviando los presupuestos de hecho que hacían procedente para el caso, el art. 954 del Cód. Civil, al haberse demostrado los extremos que la norma exige para admitir la invalidez del acto jurídico. Imputa al juzgador haber confundido el ataque al acto cuestionado, con un supuesto reclamo de nulidad de escritura pública, que no fue siquiera materia de controversia.

Pero lo central de la crítica apunta a la construcción misma de los conceptos del juez de la anterior instancia, puesto que éste luego de rememorar los requisitos que impone la disposición en comentario, de carácter objetivo y subjetivo, sin cohesión alguna, declara dogmáticamente que el precio de figuración se ajusta al valor de plaza del inmueble, que los enajenantes se hallaban en estado de necesidad, y al mismo tiempo, que la compradora no adoptara iniciativa para conseguir la desocupación del inmueble. Para acto seguido elucubrar lo que ninguna de las partes dijo en los escritos de demanda y contestación, esto es que se trataría más bien de un acto simulado con la finalidad de preservar a la actora de eventuales acciones judiciales y consecuentes medidas de embargo, deduciendo todo esto de uno de los testimonios (el de Astigueta).

2. En realidad no habría contradicción entre las partes en cuanto a que existiendo una situación de grave apremio, ejecución hipotecaria en trámite, carencia absoluta de medios, la accionante convenciera a la demandada para que ésta proveyera la suma suficiente para superar el trance, y que a cambio aquélla le transmitiera la propiedad del inmueble gravado, conservando de por vida el derecho de usufructo.

Hasta tal punto esto es así, que en el responde se le reconoce a la demandante el derecho a habitación de por vida (ver fojas 75), al extremo de haber

propiciado la celebración de un contrato de comodato (que obviamente no es lo mismo), conforme a los términos que el instrumento de fojas 70 refleja. Y más aún, a fojas 79 la accionada reitera el propósito de concretar ese derecho real de usufructo.

En el Capítulo VIII (fojas 79 vuelta a fojas 80), la demandada que en apariencia está alegando la veracidad del precio consignado en la escritura, describe en sucesivos tres apartados, los elementos que convencen más bien de lo contrario. Véase que en la primera caracterización, remite a que el precio fijado (verdadero acto fallido) era apenas superior al fiscal, y la explicación aunque confusa deja entrever que se trató de conciliar con el mínimo valor que una escritura pública podría consignar adecuándolo a aquél de la tasación fiscal.

La segunda, atestación de la notaría que el precio no se abonó en el acto, sino que se pagó con anterioridad, viene a consolidar la impresión de que en realidad el acto celebrado no era una compraventa inmobiliaria pura y simple. Y por último la cita de derecho expresada en este Capítulo y en el siguiente (VIII de fojas 80 vuelta), remite a la normativa de los arts. 993 y 994 del Cód. Civil.

3. De inmediato y para dejar en claro la viabilidad de una pretensión que se enderezara a conseguir la nulidad de un acto jurídico, en la especie del género un contrato, haciendo abstracción de que constara en instrumento o escritura pública, viene al caso recordar que existe amplia coincidencia doctrinaria y jurisprudencial que así lo interpreta.

“Fuerza probatoria del contenido del instrumento público. En cuanto a su ‘contenido, deben distinguirse en el instrumento público tres clases de menciones a) menciones de hechos que el oficial público anuncia como cumplidos por él mismo o que han pasado en su presencia (art. 993)’;

‘b) menciones de hechos simplemente declarados por las partes al oficial público, es decir, menciones referentes al hecho de haberse ejecutado el acto o a las convenciones, disposiciones, pagos, reconocimientos, etc., contenidos en el instrumento público (art. 994)’;

‘c) enunciaciones de hechos o actos jurídicos directamente relativos al acto jurídico que forma el objeto principal del instrumento público, pero que son independientes de él (art. 995)’.

Las menciones de la primera clase, anticipémoslo desde ya, sin perjuicio de los desenvolvimientos que seguirán, hacen plena fe hasta que el instrumento público sea argüido de falso, o como se dice vulgarmente, hasta la querrela de falsedad; las segundas hacen también plena fe, pero sólo hasta la prueba en contrario; las terceras, por último, hacen también plena fe, hasta la querrela de falsedad o hasta la prueba en contrario, según se ataque el hecho de su declaración misma ante el escribano o ‘la sinceridad de ellas’.

De cualquier clase que sean, la fuerza probatoria de las diversas menciones contenidas en ‘un instrumento público, existe no sólo entre las partes sino también respecto de terceros.’” (Salvat, Raymundo, *Tratado de Derecho Civil Argentino. Parte General*, t. II, pág. 345, N° 1968); en similar sentido, Borda,

Guillermo, *Tratado de Derecho Civil. Parte General*, t. II, N° 993: “b) manifestaciones de las partes. Las manifestaciones de las partes relativas a haberse ejecutado el acto, las convenciones, disposiciones, pagos, etcétera, hacen fe (art. 994, Cód. Civil), pero basta simple prueba en contrario. Adviértase bien que no se trata del hecho material de que las manifestaciones hayan sido o no formuladas, pues sobre esto el oficial público da fe que ha ocurrido en su presencia, y prueba hasta su destrucción por querrela de falsedad, sino de la verdad o sinceridad del contenido de esas declaraciones. Pueden las partes manifestar ante el escribano que celebran un contrato de compra-venta de un inmueble, pero tratarse de una donación encubierta bajo la apariencia de una compra-venta. Para demostrarlo, no es menester la querrela de falsedad, bastando la simple prueba de ello”. Y Rivera, Julio César, *Instituciones de Derecho Civil. Parte General*, t. II, pág. 675, N° 1246: “Meras Enunciaciones”. También conocidas como cláusulas enunciativas son las manifestaciones sólo incidental o indirectamente vinculadas con el objeto del acto jurídico instrumentado. Son manifestaciones unilaterales sobre hechos anteriores al acto instrumentado que en realidad tampoco interesan al resto de las partes celebrantes. Es ejemplo de esta categoría la afirmación de que se efectúa la compra con dinero proveniente de una herencia (que por tanto sería propio, no ganancial, así como el bien que se paga con el mismo); o la manifestación que se suele efectuar cuando el pago se promete en moneda extranjera en el sentido de poseer los billetes con anterioridad al acto, o la enunciación que efectúe en una escritura pública una mujer que dice ser de estado civil casada, siendo que en realidad sólo tiene un vínculo fáctico con aquel a quien da trato de esposo.

Como se advierte podría prescindirse totalmente de ellas y el acto instrumentado seguiría siendo el mismo, lo que no ocurre con las enunciaciones directas, que no podrían suprimirse sin alterar el significado del acto.

El valor probatorio de estas cláusulas es nimio pues son meras enunciaciones unilaterales que sólo vinculan a quien las emite.

4. Por lo tanto, sin que sea menester acometer recurriendo a la supuesta nulidad de la escritura, es posible proponer una acción que tienda a dejar sin efecto el acto jurídico, aun cuando la escritura o instrumento público que la contenga goce de plena fe, y sea susceptible de descalificar en tanto solemnidad cumplida conforme a derecho.

Desde luego por tanto, que fuera posible impulsar una acción encaminada a destituir la médula del negocio, demostrando que la apariencia de lo manifestado difiere de la auténtica voluntad y de la causa del acto formalizado de escritura pública.

Entonces se trata de averiguar si es que tal como lo propone la demandante se reunieron en el presente los elementos que configuran el supuesto al que se refiere el art. 954 del Cód. Civil.

Lo primero que la norma requiere es que medie explotación de la necesidad, ligereza o inexperiencia de la otra, obtuviera una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación.

Acto seguido, la misma disposición aligeraría la carga del *onus probandi*,

dando por sentado, presunción mediante, si se advierte notable desproporción de las prestaciones.

Partiendo aun de que la premisa no apareciera elocuente, tampoco quedaría excluida la pretensión, si es que no apareciendo a primera vista esa desproporción, fuera materia de eficiente comprobación.

Pero de todas formas y comenzando por lo más elemental, le tocaría a la actora demostrar que obró en estado de necesidad, de ligereza o inexperiencia, particularidades que no necesariamente operan concurrentes, bastando la presencia de cualesquiera de ellas.

Digo así, por cuanto la accionada descarta ligereza e inexperiencia, atendiendo a las cualidades personales de los enajenantes al momento de instrumentarse la convención.

De lo que no cabe duda, y se extrae del propio discurso de la accionada, es que los titulares de dominio pasaban por un angustioso aprieto, manifestado en la absoluta insolvencia y derivado de ello, en la posibilidad de ejecutarse la hipoteca que gravaba su única propiedad, asiento del hogar que de realizarse por vía de subasta judicial, los dejaría en la calle.

Ese estado de necesidad ha sido por lo demás suficientemente probado con las testimoniales, coincidentes todas en la impotencia económico-financiera de los titulares del dominio.

5. En cuanto al factor subjetivo que la norma denomina explotación, considero conveniente efectuar alguna aclaración relativa a la substancia del concepto. Por cierto, la misma ley ofrece un marco objetivo para facilitar la definición de la idea, remitiendo a la presunción que sienta cuando se advierta una notable desproporción en las prestaciones.

Una hermenéutica práctica inclina a evaluar cada caso en función de las respectivas situaciones de las partes contratantes, puesto que la palabra “explotación” denota a la vez una ventaja desmedida, un aprovechamiento que de no darse aquellos presupuestos subjetivos de apremio, necesidad, o falta de experiencia, no habilitarían para invocar la lesión como vicio del acto.

En otras palabras, aquella operación que pudiera calificarse genéricamente como un mal negocio, no necesariamente abriría la posibilidad de una acción de nulidad por lesión. Pero la mera comprobación del desajuste notable entre las contraprestaciones, facultaría a promover la demanda, quedando, eso sí, la opción para la parte demandada de demostrar lo opuesto. Que mediaron circunstancias que justificaron la aparente desproporción.

Es decir que aquí se produciría la inversión de la carga probatoria, trasladándose a la accionada el peso de aportar los medios de convicción que sostuvieran su defensa (ver Borda, Guillermo, obra citada, pág. 199, N° 1171-8-2.). Es necesario destacar, empero, que la ley admite prueba en contrario. Es la parte demandada por lesión la que debe probar que la diferencia entre las contraprestaciones tuvo una causa legítima, como podría ser el ánimo de hacer una liberalidad o el pago del valor afectivo de una cosa, que a veces puede ser muy importante (1801). Así ocurriría, por ejemplo, si se obtiene un precio que no

guarda relación con los valores corrientes, por una vieja propiedad familiar y más si tiene valor histórico.

Al margen de la tasación efectuada, y de las impugnaciones que mereciera, es la adquirente quien se ve constreñida a elaborar una discutible liquidación para arribar al precio consignado en la escritura, acudiendo para ello a supuestas obligaciones contraídas por la actora que habrían quedado impagas, respecto de las cuales no se trajo prueba eficiente.

Pero aun así, y esto es lo paradójico, se mantiene en la intención de concederle a la accionante el usufructo del bien adquirido.

Cuáles serían las razones para que una compradora de inmueble, que abonó el precio mediante la cancelación de un crédito hipotecario de la deudora, y la compensación con acreencias de las que era titular, originadas en préstamos que habría efectuado a la titular dominial, encima todavía le reconociera el derecho real de usufructo, que la distanciaba sin plazo de adquirir la posesión, y con ella el dominio pleno.

La respuesta a este interrogante constituye, a mi parecer, la clave que disipa las dudas generadas por el conflicto.

Interpreto por ello, que la explicación para haberse concretado el acto era la convicción de la enajenante, fomentada por la adquirente, de que lo auténticamente pagado por imputación a una deuda contraída con un tercero no equivalía al verdadero valor de la propiedad, pero que habría de compensarse a través del derecho real de usufructo, que le aseguraría a la vendedora, de por vida, el uso y goce del inmueble comprometido.

Al mismo tiempo, la compradora garantizaba su módica inversión, incorporando a su patrimonio un inmueble que en el futuro le quedaría completamente disponible, sobre todo apreciando las diferencias de edades y por tanto generacionales de las partes. Los transmitentes Teófilo Agustín Méndez (fallecido) y Estela María Sáenz eran nacidos el 8 de marzo de 1922, y el 28 de diciembre de 1923, mientras que la adquirente nació el 13 de octubre de 1952.

Conciliando los extremos genuinamente comprobados: la valuación fiscal consignada en la escritura, lo abonado para desinteresar al acreedor hipotecario, la diferencia entre estos valores, el estado de necesidad de los vendedores, la ausencia de prueba puntual de que hubiera otros créditos a favor de la compradora o que ésta demostrara que mediaron razones que justificaban la desproporción, y finalmente la voluntad expresada en la contestación de la demanda, en el sentido de hacer efectivo el derecho de usufructo a favor de la actora, que en la práctica configura el ofrecimiento a que se refiere el último apartado del art. 954 del Cód. Civil, convencen de que la acción debería progresar, y en consecuencia admitirse los agravios de la demandante.

6. La accionante demandó la nulidad del negocio, pero a tenor de la regla citada, esta acción se transforma en acción de reajuste, si éste fuera ofrecido por el demandado al contestar la demanda.

Antes lo mencioné como elemento de consideración para graduar la conducta que desplegaron las partes contratantes, e inferir que la intención de la demandada era ceder el usufructo, por más que equivocadamente parezca pre-

tender circunscribir el uso del inmueble solamente a la actora (“Pero entiéndase que el usufructo lo era y lo es para ella misma, no para su hijo y su propio grupo familiar, quienes ocuparon la casa, encontrándose allí en la actualidad y sin ni siquiera abonar los gastos y servicios de la casa” fojas 78, segundo párrafo).

Esa equivocación consiste en suponer que la usufructuaria no puede usar y gozar en el sentido que lo disponen el art. 2862 y sigtes. del Cód. Civil, que ciertamente le autorizan a la beneficiaria del derecho real sobre cosa ajena a ceder en arrendamiento, comodato, etcétera el bien respecto del cual tiene el aludido derecho, sin que el nudo propietario pueda oponerse.

Pero en lo que ahora interesa, corresponde deducir si la norma al propiciar una solución distinta de la nulidad reclamada, cuando provee la opción del reajuste que estrictamente en el presente no fue ejercida, admitiría también una salida alternativa igualmente válida y útil para las partes, como sería la formalización del usufructo pendiente.

Me persuade para entenderlo así, que decir reajuste del precio puede equipararse a una ventaja tan eficaz para la vendedora, como la que proporciona el derecho real de usufructo, el que habría de extenderse hasta el fin de sus días (art. 2920); al tiempo que soslaya las determinaciones tan inexactas por el estado general de la economía, en torno de la diferencia del precio que debería pagarse.

Mayor confusión causaría de hacerse lugar a la directa nulidad, si es que debiera establecerse cuánto debería reintegrar la actora, al regresar el estado de las cosas a lo anterior, por más que la norma se refiera en todo momento a los valores del tiempo del acto, cuando la realidad del mercado actual difiera tan marcadamente del de entones, de forma que no podría conseguirse alcanzar siquiera aproximadamente la fijación de un importe adecuado.

Por otro lado, la adecuación del decisorio a un resultado a primera lectura distinto de lo pedido y controvertido, no tendría entidad de transgresión cuando en la substancia el arreglo del conflicto se produjera igualmente, aunque el camino utilizado fuera distinto.

Es que si de un lado la exégesis más razonable con el espíritu de conciliación que informa la disposición del art. 954, sería aquella que no exigiera el más completo e incondicional allanamiento, admitiendo una simple pretensión subsidiaria expresada en el responde; de otro lado restringir el arreglo del entuerto a la exclusiva fórmula de una mejora del precio limitaría sumamente las facultades que la misma norma reconoce al arbitrio jurisdiccional.

Se ha dicho que “el demandado puede ofrecer un reajuste en concreto, o en cambio, dejar librada a la prudencia del juez su estimación en forma equitativa, como lo preceptúa la norma en estudio”. Pero de todos modos, “ofrecido el reajuste por el demandado en tal o cual valor, ese ofrecimiento no limita las posibilidades de la sentencia [...] el juez no puede rechazar el reajuste por la escasez de su monto y declarar la nulidad, por cuanto la acción se ha transformado” (esta última opinión le corresponde a Mosset Iturraspe, citado en el *Código Comentado* de Belluscio-Zannoni, en tanto que el comentario del artícu-

lo es de la autoría de Eduardo A. Zannoni, ver t. 4, pág. 385, N° 37; ver además *Ineficacia y Nulidad de los Actos Jurídicos*, de este mismo autor, pág. 346, N° 35 y 347 N° 36. “Puede ocurrir que el demandado se allane a la acción, reconociendo la lesividad del negocio, pero que simultáneamente ofrezca modificar el contrato de modo que se establezca la proporcionalidad de las prestaciones”).

Entender que el texto de la norma implica inevitablemente que solamente pueda modificarse el precio de una compraventa, conduciría a una irrazonable frustración.

Debe tenerse en cuenta que las prestaciones pactadas inicialmente, evidenciadas a través de las presentaciones de los litigantes, nos están mostrando que en realidad, la armonía de la original convención se sustentaba en que contaba para la realización de las mutuas expectativas, la asignación del usufructo vitalicio a favor de la enajenante, y que por ello la más apropiada manera de lograr el restablecimiento del equilibrio consistiría en interpretar que la expresión de la ley, cuando menciona el reajuste equitativo del convenio, autoriza aparte de modificar eventualmente el precio, también a cumplir aquella intención de formalizar un derecho real de usufructo.

Es por ello que, al admitirse la queja de la actora, se revocará la sentencia apelada, pero en vez de declarar la nulidad de la escritura traslativa de dominio, se condenará a la accionada a formalizar dentro del plazo de cuarenta días, por idéntica solemnidad, el derecho real de usufructo a favor de la demandante, cargando con los gastos respectivos, y con las costas del proceso.

Los doctores *López Aramburu* y *de Igarzábal* por análogas razones a las aducidas por el doctor *Sansó* votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta.

Por el acuerdo que antecede, admite la queja de la actora, revoca la sentencia apelada, pero en vez de declarar la nulidad de la escritura traslativa de dominio, se condena a la accionada a formalizar dentro del plazo de cuarenta días, por idéntica solemnidad, el derecho real de usufructo a favor del demandante, cargando con los gastos respectivos y con las costas respectivas. — *Gerónimo Sansó*. — *Luis López Aramburu*. — *Félix R. de Igarzábal*.