

Compraventa inmobiliaria

Escritura: nulidad; ausencia de razón de la otorgante. Donación: inmuebles: forma; promesa; instrumento privado

- 56134 - CNCiv., sala E, 1/7/2009 - T. L. B. c/ T. A. H. y otro s/ nulidad de escritura. (Publicado en *El Derecho*, 2/11/2009).

1. — El convenio en que se pactó que los bienes adjudicados al cónyuge se transferirán a título gratuito a favor de la hija mujer y los adjudicados a la cónyuge se transferirían a título gratuito al hijo varón –en ambos casos, con reserva del usufructo– homologado por la señora juez donde tramitó ese juicio de divorcio constituyó una promesa de donación que, como tal, al haber involucrado bienes inmuebles, no obliga al que lo hace ni a sus herederos, puesto que se trata de un contrato solemne de solemnidad absoluta. En consecuencia, hecha en instrumento privado –incluso si las firmas estuvieran debidamente certificadas– es nula y no da acción para obtener el otorgamiento de escritura pública y tampoco basta que lo sean ante notario en acta protocolar o extraprotocolar, razón por la cual no tuvo efectos, no obstante haber sido aceptada por los donatarios.

2. — Corresponde confirmar el pronunciamiento que concluyó que la otorgante carecía de la suficiente razón o discernimiento en el momento en que celebró

el acto, máxime cuando ya no se controvierten de manera contundente las conclusiones periciales, cuya valoración aquella ha efectuado con arreglo a las previsiones de los artículos 386 y 477 del Código Procesal. Súmese a ello que aquellas no podrán ser alteradas por lo declarado por los testigos en el sentido de que la vendedora estaba mentalmente lúcida poco antes de otorgar el acto, habida cuenta de que se trata de apreciaciones de personas que carecen de conocimientos científicos sobre la materia, mientras que los profesionales médicos han basado sus conclusiones sobre la base de datos objetivos extraídos de la historia clínica de la paciente y de la propia erudición, que es dable suponer se encuentran dotados por el título universitario obtenido y la experiencia profesional adquirida.

3. — El juicio emitido por el escribano sobre la capacidad del otorgante no acredita una realidad amparada por la fe pública sino que representa una mera opinión. M. M. F. L.