

MINISTRO REDACTOR: DOCTOR RICARDO C. PEREZ MANRIQUE

Montevideo, siete de noviembre de dos mil trece

VISTOS:

Para sentencia estos autos caratulados: "INNELLA ALONSO, HUGO Y OTRA C/ SOFIMELL S.A. NULIDAD DE CONTRATO. CASACION" I.U.E: 305-269/2008.

RESULTANDO:

1.- Por Sentencia Definitiva No. 76 del 29 de setiembre de 2011, la Sra. Jueza Letrada de Primera Instancia de Paysandú de 6o. Turno desestimó la demanda instaurada, sin especial condenación procesal (fs. 243/257).

2.- Por Sentencia Definitiva No. 247 del 3 de octubre de 2012 el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 2o. Turno revocó la recurrida y, en su mérito, hizo lugar a la demanda declarando absolutamente nula la compraventa autorizada en Paysandú el 21 de junio de 2001 por el Esc. Luis López de Haro relativa al bien inmueble Padrón No. 1.024, con costas y costos de cargo de la accionada (fs. 311/320).

3.- La parte demandada interpuso recurso de casación (fs. 349 y ss.), por entender que la Sala infringió lo establecido en los arts. 7, 10, 72 y 332 de la Constitución; 688, 1261, 1564, 1574, 1575, 1576, 1594 y 1595 del C.C.; y 56, 140, 141, 157, 158, 172, 257.5 y 261 del C.G.P.

En tal sentido expresó en lo medular, los siguientes agravios:

- Declarar absolutamente nula una escritura autorizada por un escribano público, por los fundamentos que el Tribunal esgrimió, conmueve los cimientos del derecho todo, ya que demuele de un plumazo todo lo relativo a la trascendencia de la seguridad jurídica y al valor probatorio de los instrumentos públicos.

- La decisión de la Sala de habilitar el ingreso del testimonio del expediente penal solicitado por la parte actora supuso ignorar el orden y las formalidades de los juicios y desconocer que los plazos procesales son perentorios y que las etapas del proceso son preclusivas. Dicho testimonio se incorporó luego de que se dictó la sentencia definitiva de primera instancia.

- Aún cuando se admitiera la prueba referida anteriormente, no puede valorarse como una circunstancia de sospecha lo que le ocurrió al Esc. López de Haro, ya que el expediente penal dice relación con un hecho personal vivido por el citado profesional varios años antes del otorgamiento del contrato de autos.

- El Tribunal "ad quem" se equivocó al aceptar como válidas las declaraciones testimoniales de la hija y del yerno de los accionantes, los cuales, sin duda, son testigos sospechosos debido al parentesco directo que los une con estos.

- La Sala no debió fundarse en prueba testimonial para acoger la demanda, puesto que el caso de autos versa sobre una obligación que debe probarse por escrito.

- La valoración probatoria efectuada por el Tribunal fue incorrecta. Resulta absurdo pensar que el matrimonio Innella, su hija y su yerno no se hubieran percatado

de las supuestas diferencias existentes en cuanto al precio pactado y a la cantidad de hectáreas involucradas en el negocio.

Tampoco se valoró adecuadamente la declaración de la testigo Macchi, quien, honestamente, declaró que no recordaba los detalles del contrato.

- No puede perderse de vista que los instrumentos públicos hacen plena fe de su fecha, del hecho de haberse otorgado y de las obligaciones pactadas respecto a los contratantes, hasta tanto no se promueva su impugnación mediante tacha de falsedad.

- En definitiva solicita, se case la sentencia impugnada y en su lugar, se desestime la demanda promovida en todos sus términos, con expresa condena en costas y costos (fs. 356).

4.- La parte actora evacuó el traslado del recurso, abogando por la confirmación de la Sentencia No. 247/2012, con especial condena en costas y costos (fs. 361/379).

5.- El Tribunal "ad quem" franqueó el recurso de casación interpuesto (No. 1402/2012 fs. 381). Recibidos los autos por la Corte, por Decreto No. 120/2013 se dispuso el pase a estudio y autos para sentencia (fs. 387 vto.).

CONSIDERANDO:

I) La Suprema Corte de Justicia, por unanimidad de sus miembros naturales, casará la recurrida y, en su lugar confirmará la sentencia de primera instancia, que desestimó la demanda entablada, por los fundamentos que se expresarán seguidamente.

II) En el caso, los Sres. Hugo Innella y Nydia Merido promovieron la presente demanda de nulidad absoluta del contrato de compraventa que se dirá a continuación y lo hicieron en función de los siguientes argumentos.

Los actores indicaron que el 21 de junio de 2001, estando presentes, como escribano autorizante, Luis López de Haro, la Esc. María de los Angeles Macchi (ayudante de dicho profesional), los Sres. Marcelo Gaeta y Gustavo Darío Roldán (en representación de Sofimell S.A., la compradora), la Sra. Ileana Innella (hija de los actores), el Sr. Damián Silva (yerno de los accionantes) y los Sres. Hugo Innella y Nydia Merido (los vendedores), se celebró un contrato de compraventa en el cual se consignó que estos últimos le vendieron a Sofimell S.A. la propiedad de 590 hectáreas de campo del bien inmueble rural Padrón No. 1.024 del Departamento de Paysandú por un precio de U\$S355.000, que se entregó en ese mismo acto.

Sin embargo, los actores adujeron que su intención fue vender solamente 500 hectáreas, y no 590 hectáreas, y que no recibieron ni un sólo dólar en ese acto.

Según los reclamantes, Sofimell S.A solo pagó, aproximadamente, U\$S40.000, monto que fue entregado al Banco Santander, a Luis Chalela y a Jorge Mota, en su calidad de acreedores de los vendedores.

Los actores manifestaron que se firmaron dos contradocumentos. En virtud del primero de ellos, Sofimell S.A. se obligó a abonarle al Sr. Damián Silva (yerno de los accionantes) la cifra de U\$S69.000, pagaderos en 69 cuotas mensuales y consecutivas de U\$S1.000 cada una, venciendo la primera el 1o. de julio de 2001. En función del segundo contradocumento (suscripto el 21 de agosto de 2001) Sofimell S.A le adjudicó al Sr. Damián Silva el 15% del total del paquete accionario de dicha sociedad comercial y, además, se lo exoneró de todo aporte o gasto que se generara por concepto de inversiones destinadas al padrón No. 1.024, especialmente en material forestal.

En opinión de los promotores, la compraventa está viciada de nulidad absoluta por la no integración del precio y por el error en que incurrieron en cuanto al objeto, puesto que pensaban que estaban vendiendo sólo 500 hectáreas y porque creían que se consignaría en el instrumento que aún estaba por cobrar la suma de U\$S246.000. En definitiva, sostuvieron que la escritura de compraventa era falsa ideológicamente (fs. 30/40 vto.).

III) A juicio de la Suprema Corte de Justicia, le asiste razón a la parte recurrente en cuanto a que la Sala de mérito, infringió lo dispuesto por los arts. 1575, 1576, 1594, 1595 y 1596 del Código Civil, y en los arts. 140 y 141 del Código General del Proceso.

En primer término, corresponde recordar que el contrato de compraventa del bien inmueble de autos, en tanto instrumento público, constituye un título auténtico y hace plena fe en cuanto al hecho de haberse otorgado y de su fecha (arts. 1574 y 1575 del C.C.). Además, respecto de los otorgantes y de las personas a quienes dichas obligaciones y descargos se transfirieron a título universal o singular, también produce el efecto de probar plenamente las obligaciones y descargos en él contenidos (art. 1576 del citado cuerpo normativo).

En este sentido corresponde recordar, en cuanto al valor probatorio de los instrumentos públicos, lo expuesto por la Corte en Sentencia No. 800/2012:

"Blengio señala: "Según el art. 1575 del C.C., el instrumento público (del cual la escritura pública es una especie), hace plena fe, "en cuanto al hecho de haberse otorgado y a su fecha"... De acuerdo al origen de la norma y a la interpretación que de ella hace la doctrina más aceptable, la plena eficacia probatoria alcanza a todo aquello de que el notario da fe haber visto y oído al autorizar el instrumento: "de visu et auditus suis sensibus". Mas específicamente resultaría demostrado: a) la existencia de las declaraciones representadas (que el funcionario público manifiesta que la partes efectuaron ante él); b) Su radicación en el espacio y en el tiempo (fecha); c) Las efectuadas por el propio funcionario instrumentante; y d) La autoría del instrumento..." (cfr. Blengio, Juan "Simulación" en A.D.C.U., T. XVI, pag. 273).

En definitiva, "El instrumento público acredita plenamente y frente a todos los hechos representados en él y que el funcionario público autorizante manifiesta haber percibido de visu et auditus suis sensibus. Quedan por consiguiente fuera del radio de su eficacia probatoria: a) Los hechos que no son narrados en el instrumento (aunque hayan sido percibidos por su autor); y b) Los hechos que no fueron percibidos por la vista y oído del funcionario (aunque se expresaren en el documento" (ob. y aut. cit. pág. 278).

En mérito a tales premisas, al haberse impugnado la referida escritura invocando su supuesta falsedad ideológica, la prueba a recaer para que prospere la reclamada nulidad debe ser valorada de forma rigurosa, de modo que debe ostentar una contundencia tal que no deje lugar a dudas acerca de su insinceridad.

Ahora bien, resultaron hechos no controvertidos y, además, probados que se estableció en el contrato de compraventa que se vendían 590 hectáreas del bien inmueble empadronado con el No. 1.024 del Departamento de Paysandú y que el precio pactado ascendía a U\$S335.000, los cuales se abonaron en el mismo acto de firma y otorgamiento del instrumento (fs. 20).

En función de lo que viene de indicarse, los miembros naturales de éste Alto Cuerpo consideran que

la Sala efectuó errónea valoración de la prueba y trasgresión de lo establecido por las normas sustantivas antes mencionadas al concluir en la nulidad de la compraventa celebrada, basándose para arribar a tal decisión básicamente en conjeturas y en declaraciones testimoniales cuyo valor convictivo resultó seriamente enervado por la tacha de sospecha que pesa, naturalmente, sobre la hija y el yerno de los actores.

Así, pues, la Sala puso de relieve que el testigo Silva (yerno de los accionantes) declaró haber acercado a las partes a fin de que celebraran el negocio impugnado, sin ser comisionista, y agregó que no hubo ninguna entrega de dinero al momento de suscribir la escritura (fs. 112 y siguientes).

Asimismo, el Tribunal puso énfasis en que la testigo Ileana Innella (hija de los reclamantes) manifestó que no se quería vender todo el campo, sino que lo que se había acordado era que el 15% quedaría en propiedad de los enajenantes, a lo cual añadió que no se entregó ninguna suma de dinero al otorgar la compraventa.

A criterio de la Corte, resulta manifiesto que el Tribunal vulneró flagrantemente las reglas legales de la sana crítica (art. 140 del C.G.P) al ponderar el valor convictivo de dichas declaraciones testimoniales.

Y para comprobar esto basta con señalar la ilogicidad que supone anular un instrumento público con los meros testimonios de dos personas alcanzadas por razones de sospecha en virtud del grado de parentesco que los une con los actores (art. 157 del C.G.P.).

También fue incorrecta la forma en que la Sala valoró la declaración de la testigo Esc. Macci, quien, al momento de la suscripción del contrato, cumplía la tarea de asistente del Esc. López de Haro. El error del Tribunal radicó en considerar que la deponente estaba dando respuestas evasivas cuando contestaba que no recordaba si el precio había sido integrado efectivamente al momento de firmar el contrato, así como tampoco recordaba de "paquetes" del negocio.

En efecto, se considera que no es razonable exigir tanta precisión en detalles a una persona que simplemente oficiaba de asistente del escribano otorgante y que no tenía ningún interés particular en el dinero objeto del negocio, máxime si se tiene en consideración que la declaración testimonial se brindó a más de 8 años de haberse otorgado el contrato.

Por otra parte, el hecho de que el Esc. López de Haro se haya visto involucrado en un proceso penal con anterioridad a la suscripción del contrato objeto de la presente impugnación carece de virtualidad para entender que el de autos fue un contrato ideológicamente falso.

Asimismo, el proceso valorativo seguido por la recurrida evidencia un apartamiento de la sana crítica al no haber considerado adecuadamente la incidencia que debería haber tenido en la resolución del caso los siguientes aspectos:

a) la relevancia de los testimonios de Chalela (fs. 131 y ss.) y Motta (fs. 133 y ss.) en cuanto a la existencia y pago del precio por parte de la demandada;

b) que la demanda de nulidad se presentara casi 7 años después de suscripto el contrato, lo cual torna todavía más inverosímil la versión de los hechos esgrimida por la parte actora, habida cuenta de que el hecho de que un contratante conozca la nulidad absoluta del contrato que, según él, lo perjudicó y de que promueva el juicio respectivo a fin de salvaguardar sus

derechos tantos años después de celebrado el contrato no resulta razonable ni es lo que normalmente acaece (art. 141 del C.G.P.).

c) el carácter de hombre de negocios rural de Innella hace impensable que no hubiera advertido que daba carta total por el pago, y que vendía todo el campo -su campo- durante años arrendó un campo de 1.500 hectáreas (fs. 131), se ha dedicado a la compra y venta de ganado (fs. 117) e incluso a la intermediación en venta de inmuebles rurales (fs. 125), ello sumado a que se encontraba acompañado por su hija y yerno;

d) la Esc. Macci, quien habría sido copartícipe de la falsedad ideológica denunciada, fue luego escribana de la hija y yerno de los actores (fs. 127).

También la valoración de la prueba realizada por la Sala es ilógica, en la medida que concluye en la nulidad absoluta del contrato de compraventa por falta del elemento esencial precio ("no existió precio alguno en el contrato instrumentado" fs. 319). Sin embargo, la recurrida sí consideró probado que el pago de U\$S69.000 hecho al yerno de los actores, Sr. Silva, sí fue parte del precio pagado; textualmente se expresa: "No se aclaró la versión de la entrega de U\$S69.000 en 69 cuotas de U\$S1.000 si se supone que se pagó todo al mismo momento de firmar. No parece serio que ese dinero no formara parte del contrato ya que no está en discusión que el Sr. Innella se veía complicado económicamente y necesitaba el dinero" (fs. 318).

Es inequívoco que cuando se afirma en la recurrida "no parece serio que ese dinero no formara parte del contrato", la Sala refiere que ese dinero era parte del pago del precio de la compraventa.

Por lo que, si se parte de la premisa "el pago de los U\$S69.000 fue a cuenta del precio de la compraventa", como expresamente lo releva la Sala en su razonamiento, llegar al enunciado "no hubo precio, por lo que el contrato es nulo" (fs. 319) como conclusión supone inferencia lógicamente incorrecta.

IV) Con relación a los mentados contradocumentos, los miembros que conforman esta decisión consideran que, en rigor, no ostentan tal calidad, por cuanto se entiende no están relacionados con el contrato de compraventa.

Véase que en el documento denominado "carta de adeudo", por el cual Sofimell S.A. se obligó a pagarle al Sr. Damián Silva la suma de U\$S69.000 en cuotas mensuales y consecutivas de U\$S1.000, no se dispuso que guardaba alguna especie de vinculación con la compraventa del inmueble rural (fs. 23).

Por el contrario, se consignó en él que se le pagaría tal cantidad al Sr. Silva en concepto de honorarios profesionales, lo cual cabe entender, en consonancia con lo expresado por Sofimell S.A al contestar la demanda, que estaba relacionado con la tarea que había cumplido el yerno de los actores al acercar a ambas partes a fin de que se realizaran las tratativas para arribar a un acuerdo para la compraventa del campo. También resulta conteste con esto el hecho de que este documento se haya suscripto el mismo día en que se celebró la compraventa.

Igualmente, debe apreciar-se que el convenio a raíz del cual Sofimell S.A. declara que el 15% de su capital social le correspondía al Sr. Damián Silva y que exonera a éste de realizar todo aporte o gasto que se genere en concepto de inversiones (especialmente, de forestación) en el bien inmueble Padrón No. 1.024, tampoco dice nada acerca de una eventual relación con la compraventa de autos (fs. 25).

La compraventa fue un negocio querido por ambas partes, no habiéndose invocado simulación de especie alguna.

Con respecto al pago del precio, la prueba testimonial rendida a fin de acreditar que aquél no se integró no solo es de dudosa conducencia (arts. 1595 y 1596 del C.C.), sino que también carece de eficacia para desvirtuar lo consignado en el instrumento público, que, como es sabido y se señaló anteriormente, hace plena fe de su contenido respecto de los otorgantes (art. 1576 ejusdem).

V) En cuanto al error relativo a las hectáreas vendidas y aunque se tuviese por buena la versión de la parte actora en punto a que ella creía que se estaban vendiendo 500 hectáreas en vez de 590 hectáreas, es dable decir -como señaló la accionada al contestar la demanda- que se habría tratado de un error inexcusable. Ello, por cuanto al haber sido fruto de la negligencia de los vendedores, el error pudo haberse evitado, por lo que se vuelve inexcusable y no puede alegarse.

Efectivamente, no puede pasar inadvertido que al darse lectura y firmarse la escritura no solo estaban los dos vendedores, sino que también estaban presentes la hija y el yerno de éstos, motivo que torna más que dudoso que ninguno de ellos se hubiese percatado de la cantidad de hectáreas que se estaban vendiendo.

Nadie puede valerse de su propia negligencia. Se trata de un requisito que encuentra su fundamento en la aplicación de principios esenciales de la contratación, como son el de buena fe y el de auto responsabilidad. Cada parte tiene que ser responsable de concurrir al negocio estando debidamente informada. De lo expuesto se deduce que es necesario que quien invoca el error pueda demostrar que su acto no fue producto de una negligencia grave, sino del comportamiento corriente de un hombre común actuando con la diligencia debida. La valoración de la diligencia exigible a la persona que incurre en el error dependerá de su formación personal, de las circunstancias del caso y de la conducta de la contraparte (cf. Ordoqui, Gustavo, Lecciones de Derecho las Obligaciones, Segundo Tomo, vol. I, Ediciones Del Foro, 1998, págs. 164 y 165).

Analizando el error de vicio del consentimiento, Gamarra expresa que un sector de la doctrina recurre a la concepción de los vicios del consentimiento que enunció Ripert en "La règle morale dans les obligations civiles". Allí, el civilista francés sostuvo que la teoría de los vicios del consentimiento no puede explicarse por completo por el análisis psicológico de la voluntad; ella está consagrada para proteger al contratante que se encuentra en inferioridad de condiciones (Gamarra, Jorge, Tratado de Derecho Civil Uruguayo, Tomo XII, 3a. edición, reimpresión inalterada, 1991, págs. 84 y 85).

Y, como acertadamente observó la demandada, no puede decirse que el Sr. Innella sea una persona inexperta en materia de negocios rurales. Tanto es así que, antes de la suscripción de la compraventa, había celebrado varios contratos de arrendamiento y de aparcería para siembra de arroz sobre el inmueble de referencia (fs. 4-6).

VI) En suma, si la parte vendedora tuvo la intención de vender una extensión de tierra inferior a la que se consignó en el contrato y si pretendió que se fijara una forma de pago distinta de la estipulada, debió haber exigido que ello se estableciera, con total claridad, en el contrato de compraventa. No lo hizo así, motivo por el cual, en ausencia de prueba eficaz para desvirtuar la plena prueba de las obligaciones

estipuladas en la compraventa, se impone el rechazo de la demanda, con costas y costos de cargo de la perdidosa, en virtud de la culpable ligereza que demostró al promover una demanda notoriamente infundada (art. 688 del C.C. y arts. 56.1 y 279 del C.G.P.).

Por tales fundamentos, la Suprema Corte de Justicia, por unanimidad

FALLA:

CASASE LA SENTENCIA RECURRIDA Y, EN SU LUGAR, CONFIRMASE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA, QUE DESESTIMO LA DEMANDA, CON COSTAS Y COSTOS DE LA PRESENTE INSTANCIA A CARGO DE LA PERDIDOSA..

PUBLIQUESE Y, OPORTUNA-MENTE DEVUELVANSE.