

“David, Ángel Eduardo  
c/ C., P. B.  
s/ Desalojo”  
C. 121.753

Suprema Corte de Justicia:

I.- La Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Trenque Lauquen confirmó, en lo que fue materia de agravios, el pronunciamiento emitido por el Sr. Juez de la instancia anterior (ver fs. 93/94) que hiciera lugar a la demanda de desalojo incoada por Ángel E. David contra P. B. C., disponiendo la entrega del inmueble ubicado en la localidad de Trenque Lauquen, dentro del plazo de 10 días, libre de cosas y ocupantes carentes de título independiente a la ocupación (ver fs. 136/139). Dicho bien había sido adquirido por el actor a través de la venta hecha en su favor por el demandado y su cónyuge, A. M., a través de la escritura N° 52, cuya copia obra agregada a fs. 3/5 de estas actuaciones, pasada por ante el notario Eduardo Atilio Brizuela, titular del Registro Notarial N° 8 de Trenque Lauquen.

Para decidir en el sentido adelantado, y ponderando que en la instancia originaria la cuestión había sido resuelta como de pleno derecho, rechazó las medidas de prueba propuestas por el demandado recurrente para esa segunda instancia de apelación.

Con relación a las defensas articuladas al contestar demanda -a las que hiciera también referencia en los autos “C. M. G. s/ insania”, acollarado a estos obrados-, relativas al alegado estado de necesidad en que P. B. C. habría transmitido el inmueble objeto de autos, impidiéndole su libre determinación para el acto, así como también al supuesto estado de discapacidad en que se habría encontrado su cónyuge, A. M. de C. al momento de celebrar la operación, sostuvo el Tribunal que nada se probó en el proceso “M. de C., A. s/ Insania y Curatela”- también agregado al presente- respecto a la incapacidad civil de la causante al momento de la venta, así como tampoco al estado de necesidad de C., invocado en justificación de la operación.

Tampoco -a juicio del Tribunal-, se acreditó: que la venta del bien se haya concertado con el cargo vitalicio por parte de los compradores de sostener a la insana M. G. C.; que haya existido una ventaja desproporcionada en el precio de compra del inmueble; ni que se le hubiera impuesto al vendedor la devolución del dinero dado en pago.

En síntesis, sostuvo que no había mediado prueba respecto a que en la venta formalizada oportunamente por los contendientes respecto del bien inmueble objeto de litigio y que sirve como antecedente para justificar su legitimación, hubiesen habido vicios en el consentimiento del vendedor y su cónyuge; sea por falta de discernimiento, dolo u otra causal, no teniendo tampoco noticia de la existencia de acción autónoma alguna iniciada con el fin de hacer caer dicha operación por tales defectos. De allí coligió que aquel acto jurídico, si bien pudo generar un conflicto intrafamiliar, tales desavenencias no eran suficientes como para tener por acreditados los hechos en los que se sustentaron los planteos defensivos invocados por el legitimado pasivo de la acción.

Con relación a la audiencia solicitada por el Asesor de Incapaces a fs. 91, que el Juez de Primera instancia no dispuso, tomó en consideración que el propio funcionario, siendo el legitimado para hacerlo pues se correlacionaba con un pedido propio, no objetó tal omisión.

Recordó, al respecto, que en supuestos de falta de intervención del Ministerio Público Tutelar en asuntos en que el incapaz ha sido parte, la nulidad que ello origina es meramente relativa, y por tanto susceptible de confirmación, aún tácita, la cual deriva de la falta de impugnación del funcionario (arts. 59 y 494 C. Civil; art. 103 “a” del Código Civil y Comercial).

Por otra parte, haciéndose eco de las expresiones vertidas por la Asesora de Incapaces a fs. 132 vta., IV, en orden a que su intervención en este proceso estuviera orientada a dar cumplimiento a la Resolución 452/10 de esta Procuración General, sostuvo que la misma resultó cumplimentada con la audiencia fijada para conciliar la restitución del bien, atendiendo a lo solicitado por la Asesoría a fs. 91, ordenándose además el libramiento del oficio a la Secretaría de Desarrollo Social de la Municipalidad, oportunamente requerido por el representante del Ministerio Público Tutelar.

En conclusión, desestimó la apelación, sin dejar de recomendar al juez de primera instancia, a la asesora interviniente, a la curadora definitiva y a las partes interesadas, que en aras de instrumentar adecuadamente la entrega del inmueble, se activen las obligaciones a cargo de los parientes de M. G. C. y P. B. C., a fin de que -sin perjuicio de la intervención de los organismos municipales competentes- se realice lo necesario y suficiente para que aquéllos no queden privados de un lugar donde habitar.

II.- Contra dicha resolución, el demandado se alzó con patrocinio letrado a través de los recursos extraordinarios de nulidad y de inaplicabilidad de ley de fs. 147/155, concedidos en la instancia ordinaria a fs. 156/157.

No obstante ello, a fs. 173/174 esa Suprema Corte dispuso declarar mal concedido el primero de los remedios mencionados y remitir los autos a esta Procuración General, en vista del recurso extraordinario de inaplicabilidad deducido por el demandado P. B. C.

III.- Denuncia el impugnante en su intento revisor que el fallo recurrido resulta arbitrario y viola las garantías consagradas en los arts. 14, 18, 75 inc. 22, y 120 de la Constitución Nacional; la Declaración Universal de Derechos Humanos; la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad; la Ley Orgánica del Ministerio Público n°24.946 (arts. 25 y 54); la Ley del Ministerio Público n° 14.442; los arts. 38 y 23 de la Ley 12.091; el art. 15 de la Carta local; los arts. 3, 12, 37 y 40 de la Convención sobre los Derechos del Niño; los arts. 1, 8 y 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos; los arts. 34, 19, 24 y 27 de la Ley 26.061; la Resolución de la Procuración General 452/10, y el art. 103 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Refiere que los sentenciantes de alzada no observaron las irregularidades ocurridas en el trámite del juicio, resultando vulnerado el debido proceso legal consagrado por el art. 18 de la CN y art. 8 de la Convención Americana.

Así, considera que han sido desoídos los requerimientos formulados por el Asesor de Incapaces interviniente al punto de considerar el impugnante que dicha situación resulta equiparable a la falta de intervención del representante tutelar.

Agrega que la Cámara ha cercenado el derecho de defensa de la incapaz, no haciendo valer la protección de la vivienda y su patrimonio, al limitar y limitarse la participación del Ministerio Público a un rol meramente formal de intervención. Así, denuncia que la estimación efectuada por el Tribunal respecto de que la inacción del Asesor da lugar a una mera nulidad relativa, resultando en consecuencia susceptible de confirmación tácita por la falta de acción del Ministerio Público Tutelar, le causa agravio y resulta contraria a derecho, toda vez que revistiendo la actuación del Ministerio Público el carácter de principal previsto por el inciso “b” del art. 103 del Código Civil y Comercial de la Nación, corresponde se decrete la “nulidad absoluta” de lo actuado.

Aun -afirma-, cuando no se requiera el consentimiento expreso del Ministerio Público, sí es necesario oír a este a fin de cumplir debidamente con la manda legal, no pudiendo considerarse satisfecho tal recaudo con una participación meramente formal. Sostiene que la manifestación del Asesor de Incapaces de fs. 133, resguardando su responsabilidad al alegar haber dado cumplimiento con la Resolución P.G. N°452/10, soslayando los preceptos emanados de la Constitución Nacional y las convenciones internacionales, es claramente violatoria de los mismos.

IV.- Previo a analizar el presente recurso, cabe formular una consideración preliminar.

Examinadas las actuaciones del epígrafe, advierto que entre las causas que tengo a la vista se encuentra agregado, entre otros, el proceso de restricción a la capacidad de la señora M. G. C. -autos "*C., M. G. s/insania*"-, de cuyas constancias surge que la última diligencia realizada con relación a la causante data del día 6 de octubre de 2015 (v. fs. 184 de dicho expediente). Y si bien también aparece acollarada la causa "*M. de C., A. s/ Insania y Curatela*", promovida en fecha 12 de junio de 2014, la misma ha perdido virtualidad con motivo del fallecimiento de su causante, denunciado a fs. 73/76 de este proceso de desalojo.

Atento las modificaciones oportunamente introducidas en el ámbito de la salud mental, primero con la sanción de la Ley Nacional n° 26.657 (2-XII-2010), y luego, con la modificación al régimen sustantivo que significó la promulgación del Código Civil y Comercial de la Nación, con vigencia a partir del 1-VIII-2015, así como el tiempo transcurrido desde el dictado de la sentencia (13-IX-1998) que restringió la capacidad de la señora C., bajo la vigencia de legislaciones derogadas, considero que V.E. debería ordenar la desagregación del expediente de mención -previa extracción de copia fotostática de todo o parte de lo actuado- y su inmediata remisión a la instancia de origen a los fines de que el órgano jurisdiccional de grado, con la debida intervención del funcionario del Ministerio Público Tutelar actuante -Asesoría de Incapaces N° 1 departamental-, proceda a llevar a cabo de manera urgente las medidas impuestas por el art. 40 y cctes. del Código Civil y Comercial, y el consiguiente dictado de un nuevo pronunciamiento acorde a las normas actualmente en vigor, en el convencimiento de que el tiempo que pudiese insumir el examen de procedencia del intento revisor incoado contra el decisorio recaído en los autos del epígrafe no debe

redundar en perjuicio de alcanzar la efectividad de los derechos de la causante (conf. arts. 31 y ss. CCyC; leyes 26.378 y 26.657; art. 75 inc. 22, Const. Nacional).

Puntualizo que el proceso de mención fue iniciado el 18 de agosto de 1987 por A. M. de C., progenitora de la causante -como ya se dijera, actualmente fallecida- solicitando la declaración de incapacidad de su hija M. G. C. y su designación como curadora. La misma quedó radicada en el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n°1 del Departamento Judicial de Trenque Lauquen y contó con la intervención de la Asesoría de Incapaces n°1 departamental, por entonces a cargo de la doctora Zelmira E. A. Fernández Rogel. La fecha de la última participación tutelar allí registrada fue el 5 de octubre de 2015 (v. fs. 183), a cargo del doctor Rómulo Rubén Abregú, en su condición de Asesor subrogante. El 13 de septiembre de 1998, el magistrado interviniente dictó la sentencia obrante a fs. 37/38 del expediente citado, por la cual declaró incapaz por alienación mental a M. G. C. y designó a su madre, A. M. de C., en calidad de curadora definitiva. Esta última fue sucedida en el cargo por las hermanas de la causante, D. B. C. (fs. 73) y C. N. C. (fs. 175), encontrándose a la fecha pendiente de resolución por el magistrado interviniente la renuncia al cargo presentada por esta última, así como la propuesta de designación en su reemplazo de L. N. C. (fs. 180 y vta. y 181), en su misma condición de hermana de la causante.

Y por requerimiento de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial departamental realizado en estas actuaciones, la causa sobre insania fue remitida y acollorada a estos obrados con fecha 28 de diciembre de 2016, siendo tal diligencia el último acto jurisdiccional llevado a cabo en la misma.

V.- Sentado ello, advierto que el impugnante no ha rebatido adecuadamente los fundamentos desplegados por la Cámara para resolver en el sentido indicado, pues se ha desentendido de las razones en las que el tribunal fundó el fallo, omitiendo refutar de modo frontal, concreto y eficaz las conclusiones básicas o el fundamento esencial que da sustento al pronunciamiento (conf. S.C.B.A., causas C. 105.018, sent. del 16-XII-2009; C. 102.560, sent. del 2-VII-2010; entre otras).

En efecto, luego de desestimar por las razones apuntadas la producción de prueba en segunda instancia, el órgano revisor se encargó de señalar que: *“En torno a las defensas articuladas por el demandado al contestar la demanda -descartando las ampliaciones novedosas recién presentadas en los agravios (arg. Art. 272 del Cód. Proc.)-, debe decirse*

*que son reproducción más o menos análoga a lo aducido por A. M. y P. B. C., el 10 de mayo de 2011, en los autos 'C., M. G. s/ Insania' y que no se ha producido prueba, en absoluto, para avalar el estado de necesidad que el demandado sostiene haberle afectado, impidiéndole su libre determinación al concretar la venta del inmueble cuyo desalojo se le reclama (fs. 56/vta.; arg. Art. 375 del Cód. Proc.). Los padecimientos que en tal sentido se adujeron, no se justificaron". Y a renglón seguido, agregó: "Tampoco pudo acreditarse con la sola constancia de la causa 'M. de C. s/ Insania y Curatela', agregada por cuerda". "De ese expediente -promovido por L. N. C. el 12 de junio de 2014- se puede obtener que, para ese entonces, A. M. de C. -su madre- padecía síndrome demencial, según el diagnóstico del psiquiatra Trecco (fs. 10/vta. y 18 de esos autos). En cambio, P. B. C. -su padre- al examen se encontraba lúcido, vigil, con orientación global conservada, amnésico, auprosexico, no presentaba alteración en la sensopercepción, mantenía idea directriz, careciendo de ideación patológica, aubulico, autímico y con juicio conservado (f. 19 de la misma causa)". "Nada se ha dicho ni probado en ese proceso, que tenga relación con la capacidad civil de la causante al momento de concretarse la venta que demuestra la escritura cincuenta y dos, otorgada el 11 de abril de 2005, o sea unos nueve años antes de aquella certificación psiquiátrica (fs. 3/4)". "Además, el juicio de insania avanzó poco más allá de la petición inicial, pues la causante falleció el 30 de agosto de 2014, algunos meses después de iniciado (f. 73)".*

Luego concluyó que: *"Con tamaño déficit en la prueba, no es extraño que quedaran desactivados los argumentos que apuntaban a la patología mental de M. al tiempo del negocio y al estado de necesidad de C., quien ya de ochenta y ocho años a la fecha del examen psiquiátrico, no presentaba alteración psíquica alguna (17 de abril de 2014, f. 5; f. 19 de la insania 'M. de C.', agregada)".*

Posteriormente valoró, asimismo, no acreditado el cargo vitalicio de sostener a M. G. C. y a sus padres, así como también que el valor de la compraventa del bien pudiera ser considerado como una ventaja desproporcionada para el adquirente. Y, por último, remarcó que: *"...la venta formalizada en la escritura de fojas 3/5 haya padecido los vicios en el consentimiento del vendedor y su cónyuge que se han resumido -sea por falta de discernimiento, dolo, u otra causal- es una temática que, en esta causa, ha sido indócil a la prueba (arg. arts. 375 y 384 del Cód. Proc.). No hay noticia que alguna vez se haya intentado*

*alguna acción autónoma para hacer caer esa venta por aquellos defectos”. “Entonces, lo más que se puede colegir al respecto, es que esa operación generó conflictos intrafamiliares. Pero eso es insuficiente para tener por probados hechos tan graves como los que sustentan la defensa en ese aspecto (arg. arts. 163 inc. 5, segundo párrafo, 375, 384 y concs. Del Cód. Proc.). Los agravios de fojas 120 (‘segundo agravio’) a 121 vta., no rinden para desactivar lo que acredita la escritura, en cuanto informa la titularidad del inmueble a nombre de Ángel Eduardo David, que es lo informado por el Registro de la Propiedad Inmueble en el certificado de fojas 9 (ar.g Arts. 979 inc. 1, 993, 994, 1184 inc. 1, 2505 y concs. del Código Civil; arg. Arts. 289.a, 296.a, 1017.a, 1886, 1892 y concs. del Código Civil y Comercial)”.*

Ahora bien, sabido es que cuando se pretende impugnar las conclusiones de un decisorio sobre las cuestiones fácticas de la litis, no basta con presentar la propia versión del recurrente o su apreciación del mérito de las pruebas. Es menester realizar un juicio crítico de los razonamientos desarrollados en la sentencia y demostrar que padecen un error grave y manifiesto que ha derivado en conclusiones contradictorias, incoherentes o inconciliables con las constancias objetivas que resultan de la causa (conf. doct. C. 89.261, sent. del 26-VIII-2009; C. 103.062, sent. del 2-III-2011; C. 92.067, sent. del 14-IX-2011; C. 109.048, sent. del 3-IX-2014). Y ello no es precisamente lo que a mi juicio, se verifica en autos.

Contrariamente, según se aprecia, el repaso ensayado por el quejoso en torno a las constancias de autos no logra evidenciar la pregonada ilogicidad del fallo, pues la argumentación solo exhibe un disentimiento en la forma en que el Tribunal valoró y resolvió en torno a la ausencia de acreditación de los estados de necesidad de P. B. C., y de discapacidad de A. M. de C. al momento de celebrarse la compraventa, así como acerca de la intervención del Asesor de Incapaces y la declaración de nulidad relativa por su alegada falta de diligente acción, y el alcance dado por la Cámara al reconocimiento formal del acto escriturario de compraventa del bien objeto de litigio, sin considerar que el demandado había sido víctima de un engaño por parte del accionante. Nótese que tal tesis no constituye la crítica puntual y concreta que la ley ritual impone a quienes pretenden transitar con éxito la vía extraordinaria debatiendo acerca de cuestiones de hecho y prueba (conf. doct. art. 279 y concs., C.P.C.C.).

Por lo demás, en torno a la denuncia de violación de las garantías consagradas en los arts. 14, 18, 75 inc. 22, y 120 de la Constitución Nacional, la Declaración Universal de

Derechos Humanos, la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, la Ley Orgánica del Ministerio Público n°24.946 (arts. 25 y 54), Ley del Ministerio Público n°14.442, arts. 38 y 23 de la Ley 12.091; art. 15 de la Carta local; arts. 3, 12, 37 y 40 de la Convención sobre los Derechos del Niño; arts. 1, 8 y 25 de la Convención Americanas sobre Derechos Humanos; arts. 34, 19, 24 y 27 de la Ley 26.061; la Resolución de la Procuración General 452/10, y al art. 103 del Código Civil y Comercial de la Nación, tal como reiteradamente lo ha puesto de relieve ese Tribunal, es carga específica del recurrente no sólo denunciar la normativa o doctrina legal que se repute violada o erróneamente aplicada (art. 279, C.P.C.C.; conf. S.C.B.A., doct. causas Ac. 85.423, sent. del 27-XI-2006; Ac. 90.421, sent. del 27-VI-2007), sino que dicha mención debe ser acompañada por la explicación concreta sobre el modo en que dicha infracción o yerro se produjo (conf. causa, Ac. 90.541, sent. del 24-V-2006; etc.). El incumplimiento de dicha exigencia técnica en torno a las normas legales que sirvieron de fundamento al fallo, acarrea la insuficiencia del embate (conf. S.C.B.A., causas Ac. 68.221, sent. del 31-V-2000; Ac. 98.752, sent. del 3-VI-2009), pues en la vía extraordinaria, la réplica concreta, directa y eficaz de los fundamentos esenciales del fallo comporta un requisito de ineludible cumplimiento para el impugnante.

En conclusión, deviene insuficiente el recurso extraordinario de inaplicabilidad en el que, como en el caso, todas las argumentaciones vertidas no pasan de ser la personal interpretación del impugnante sobre las cuestiones debatidas en autos, en tanto no rebate idóneamente los fundamentos del juzgador de segunda instancia, limitándose a exponer en forma paralela y genérica su opinión discrepante con el fallo en crisis, sin hacerse cargo de las concretas razones que sustentan al mismo, cuya parcial transcripción me permitiera realizar a los fines de ilustrar los fundamentos por los cuales se decidió la procedencia de la acción (conf. S.C.B.A., causa C. 92.665, sent. del 30-IX-2009).

VI.- En mérito a las razones precedentemente expuestas, solicito a V.E. tenga a bien remitir el expediente de insania de M. G. C. (autos “C., M. G. s/insania”) al juzgado de origen a los fines descriptos en el apartado IV del presente dictamen, y propicio desestimar, por insuficiencia, el recurso extraordinario de inaplicabilidad bajo análisis (conf. art. 298 del C.P.C.).

La Plata, 8 de febrero de 2018.



Fdo. Julio M. Conte-Grand  
Procurador General