

Capítulo IV. Trabajando a partir de un caso. Primera parte.

En este momento nos parece adecuado proponerles que intentemos aplicar las nociones que venimos viendo a un caso concreto.

Para ese propósito hemos elegido un caso que fue hace veinte años por el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 6º Turno integrado por los Ministros Olagüe, Sara Bossio y Víctor H. Bermúdez, a los que se sumó el Ministro Daniel Gutiérrez y que ciertamente es muy conocido porque lo hemos trabajado en cursos anteriores y ha merecido elogiosos comentarios doctrinarios..

Veamos primero el caso e intentemos tomar nuestra decisión personal y justificarla de modo muy sintético. Tienen la libertad de elegir entre defender la posición de la actora o del demandado o asumir la función del juez, pero recuerden que en todos los casos la decisión que tomen será objetada por la parte interesado en la solución contraria.

1. El caso

El 22/8/88, A.G. promovió demanda de anulación de una compraventa autorizada el 25/3/87 por el Esc.K.Y. por la cual su padre F.G. fallecido el 7/8/87 vendió a C.L. el único inmueble que tenía a un precio muy bajo. La actora alega que es la única heredera de su padre, que era un inmigrante español que había trabajado toda su vida como panadero, había comprado esa casa y allí había vivido con su primer esposa, de quien enviudó, y su hija. Después de que la actora se casó, su padre ya bastante mayor formó pareja y volvió a casarse. Poco tiempo después empezó a percibirse su deterioro cognitivo y, cuando a los 96 años vendió el inmueble estaba en ostensible estado de demencia que lo hacía incapaz para contratar. Admite que nunca promovió la declaración de incapacidad pero sí hizo una denuncia penal señalando que su padre era víctima de abuso de su inferioridad psicológica. Al contestar la demanda el comprador del inmueble alega que el vendedor no era incapaz, que su escribano obtuvo un certificado de aptitud mental del anciano expedido por un acreditado médico psiquiatra, que no hizo el trato personalmente con él sino que intervino una inmobiliaria y que el precio pactado era normal aunque algo bajo porque el vendedor estaba urgido porque había un embargo que afectaba al bien.

Algunas normas a tener en cuenta.

CC. art.438- Son nulos de derecho los actos y contratos del demandado por incapaz, posteriores a la interdicción provisoria o definitiva de que se habla en el artículo precedente.

Los posteriores podrán ser anulados cuando la causa de la interdicción existía publicamente en la época en que esos actos o contratos fueron hechos.

CC.439- Después que una persona ha fallecido, no pueden ser impugnados sus actos entre vivos, por causa de demencia, a no ser que ésta resulte de los mismos actos, o que se hayan consumado después de intentada la demanda de incapacidad (artículo 831).

CC.831- No pueden disponer por testamento:

2º Los que se hallaren bajo interdicción, por razón de demencia, aunque tuvieren intervalos lúcidos.

3º Los que, sin estar bajo interdicción, no gozaren actualmente del libre uso de su razón por demencia, ebriedad u otra causa.

En este caso, el que impugne la validez del testamento deberá probar que el que lo hizo no gozaba del libre uso de su razón.

Les pedimos que resistan la tentación de averiguar cómo fue resuelto el caso en aquella oportunidad y que la próxima clase nos traigan la decisión que tomarían y la justificación que les parezca que puede apoyarla.

Capítulo IV. Trabajando a partir de un caso. Segunda parte

2. La decisión de la mayoría del Tribunal.

El Tribunal, por mayoría formada por tres votos, desestimó la demanda y fundamentó su decisión, que transcribimos a continuación. Nuestro propósito es que lean cuidadosamente la sentencia y luego analicemos la justificación de la decisión desde la perspectiva argumentativa.

Sentencia N°37

Montevideo, 29 de abril de 1996.

VISTOS:

En segunda instancia y para sentencia definitiva, estos autos: A.G. c/ C.L. – Nulidad de escritura de compraventa”, venidos a conocimiento de este Tribunal por efecto del recurso de apelación interpuesto por parte actora contra definitiva N° 43 de 31 de mayo de 1994, dictada por la señora Juez Letrado de Primera Instancia de lo Civil de 13° Turno.

RESULTANDO:

La decisión en recurso, a cuya correcta relación de antecedentes se remite la Sala –excepto en cuanto a la misma se expresa que la demanda fue interpuesta por A.G. y B.B, lo cual no es correcto; accionó solamente la nombrada en primer término, falló: “Desestimando la demanda, sin especial condenación.”

La accionante se agravió del pronunciamiento en el grado precedente expresando, en síntesis, que: a) aún del propio acto impugnado resulta claro el estado de demencia de F.G. por cuando enajenó el único bien de su propiedad, - sin necesidad comprobada – quedando a esa altura de su vida, tenía 96 años de edad a la fecha de otorgamiento de la escritura cuestionada, sin el techo; b) si bien no existía declaración de incapacidad a la fecha de la demanda, ello no significa que el otorgante fuera consciente de sus actos; c) que se probó, no obstante la existencia de dictámenes médicos contradictorios, que CC, según Historia Clínica agregada en fs. 188 que, ya en 1979, padecía, “cerebro-esclerosis”; que en 1983 se le diagnosticó “delirio incipiente”; en tanto en 1985 y 1987 consta diagnosticado “encefalopatía difusa”, todo lo cual, en criterio de la recurrente, es claramente demostrativo del cuadro demencial afirmado, no obstante lo cual no se hizo en la apelada una adecuada valoración de la prueba.

Solicitó la revocación de la sentencia y, en su lugar, el acogimiento de la demanda en todos sus términos.

El traslado de orden fue evacuado por C.L. quien solicitó la confirmación de la decisión apelada, con costas y costos.

Otorgado el recurso propuesto y recibidos los autos en alzada, previos los trámites pertinentes, y de integrarse la Sala, por discordia total, se acordó y dictó sentencia en legal forma.

CONSIDERANDO

1. Será confirmada, en mayoría, la sentencia apelada.

2.- El caso ocurrente encuadra en la precisión del art. 439 CC., porque como señala Cestau, los artículos 438/439 C.C. constituyen el derecho común con respecto a la incapacidad provocada por demencia y la consiguiente anulación de los actos llevados a cabo en tal estado; en tanto que el art. 831 CC constituye la disciplina de excepción específica de los actos testamentarios. Conclusión que toda la jurisprudencia reitera permanentemente (Cestau: "Personas" vol. II Ed. FCU 1979. p 127)

Este autor distingue tres situaciones: a) la persona estaba interdicta por razón de incapacidad al celebrar el acto o contrato; b) la persona no estaba interdicta, por razón de incapacidad, al celebrar el acto o contrato, pero fue interdicta después; c) la persona no ha sido interdictada por razón de demencia, ni antes ni después de celebrar el acto o contrato.

Cabe, todavía, otra distinción; tratándose de actos llevados a cabo por quien falleció no interdictado, corresponde precisar que si la impugnación se plante en vida, se aplicará el art. 438 inc 2 o los principios generales, y si se plantea cuestionamiento después de haber fallecido rige lo dispuesto en el art. 439 CC.

Esta disposición fue tomada del art 290 del Proyecto de Código Español, de García Goyena.

La regla general es que: después que una persona ha fallecido, no pueden ser impugnados sus actos entre vivos por causa de demencia.

Las excepciones a esta regla son: a) que los actos se hayan consumado después de haber sido intentada la demanda de interdicción; b) que la demencia resulta de los mismos actos.

Si la demanda de interdicción no se intentó contra el causante, en vida de éste, debe presumirse que ha sido plenamente capaz, pues no sería razonable investigar sobre capacidad de una persona que y no puede defenderse aparte del peligro que significaría dejar la suerte de las obligaciones por él contraídas, en manos de sus herederos (García Goyena).

Si contra el presunto incapaz se había intentado ya la demanda de interdicción y muere antes de la sentencia, los actos entre vivos realizados por el presunto incapaz pueden ser impugnados; “con la vida del individuo desaparece el medio más seguro de resolver el problema de su capacidad. Pero, si ya había sido intentada la demanda de interdicción, sería injusto que, por la muerte del loco o demente, quedasen privados sus herederos de un derecho que ya había empezado a ejecutar”(García Goyena).

En este caso, “la prueba testimonial de que la ley desconfía siempre se halla legitimada por la presunción o principio de prueba que resulta de haberse interpuesto la demanda. Si esta hubiere sido desechada existía la presunción juris et de jure que su autor representado no había estado loco” (cf. Isabel M.P. de Luna; “Capacidad para contratar” p. 163).

En cambio, si contra el supuesto incapaz no se había promovido, en vida, la demanda de interdicción, la demencia debe resultar del mismo acto; tal prueba debe ser clara, precisa e independientemente del testimonio incierto de los hombres. Esto es así porque de lo contrario, se consagraría disposiciones que pertenecen evidentemente a la locura, en vez de ser el fruto de la razón y de una sana libertad de espíritu(García Goyena).

También, como antecedente del art. 439 CC corresponde mencionar el artículo 504 del código francés.

Laurent (“Droit Civil Francais”t.5pags.38, y ss) comentando este artículo dice que cuando el acto no prueba la locura, los herederos deberán justificar o que la interdicción ha sido declarada o que ha sido simplemente intentada. Si ha sido declarada, no hay ninguna dificultad: los actos serán anulados por el solo hecho de haber sido celebrados posteriormente a la interdicción. Si la demanda de interdicción ha sido simplemente intentada en vida del presunto incapaz fallecido antes de la sentencia, los herederos deberán probar que aquel era incapaz de consentir en el

momento de acto o contrato. Si el difunto no falleció interdicto, ni la interdicción fue promovida en vida causante, es necesario que el mismo acto que se impugna resulta la demencia del que lo ha celebrado; lo cual es una cuestión de hecho que los jueces decidirán según los caracteres de mismo acto (cf. Gullot, A.: "Comentarios..."t. II De las personas p. 572 y ss.; Del Campo, F.: "Derecho Civil, Personas" vol.II FCU, p.15).

Las razones de una norma tan severa como la del art. 439 CC, derivan de varios argumentos: a) la dificultad de la prueba de la demencia dado que el presunto incapaz no puede ser interrogado o examinado; b) que los sucesores deseosos, en general, de no da cumplimiento a los compromisos del causante que resultan perjudiciales a sus intereses, se sienten, son frecuencia, inclinados a sostener su demencia (cf. Cestau: op. Y t. cts. P.125/126); c) la necesidad de dotar de certeza los negocios jurídicos, pues, de lo contrario, nadie contrataría con una persona anciana pero capaz, p.ej., ya que correría el riesgo de que una vez fallecida, los sucesores de ésta iniciarían proceso tendiente a obtener la declaración de nulidad de dicho negocio jurídico.

De ahí que se exija que la prueba de la denuncia resulte, exclusivamente, del acto mismo (LJU c. 8562), sin que sea pertinente ocurrir a los principios generales en materia probatoria.

3. F.G. falleció el 7/8/1987 (fs.62), en tanto la demanda en examen se dedujo el 22/8/1988 (nota de cargo de fs. 35); al momento del fallecimiento no había sido declarado interdicto ni se había promovido demanda de interdicción.

Siendo así, "no pueden ser impugnados sus actos entre vivos, por causa de demencia, a no ser que ésta resulte de los mismos actos..." (art439 CC), en esta hipótesis la ley presume que el otorgante era plenamente capaz.

Por ello gravaba a la accionante, en la especie, la carga de probar la incapacidad de su padre al tiempo de celebrar el contrato de compraventa, lo que debía surgir del mismo acto cuestionado, a diferencia de lo que se dispone en el art 438 inc 2 CC, en cuyo caos basta con probar que el sujeto se hablaba incapacitado en la época (concepto obviamente más amplio) en que se realizó el acto o contrato debitado.

Mientras que, en el supuesto de art. 439 CC, es necesario acreditar que esa incapacidad existía en el momento mismo de celebrar el acto o contrato que se impugna (cf. Cestau, ob. Y y. cts. Ps122/127, Nro. 83) lo que debe surgir del mismo acto.

Esta diferencia la marca Gamarra (Tratado..., t.X, ed.1968,ps. 168/169) al distinguir entre capacidad legal (la del menor, interdicto o condenado penalmente) y la incapacidad natural, denominada “de hecho” por algún fallo nacional, expresando que esta distinción tiene doble proyección, por cuanto: A) no es necesario demostrar, en caso de incapacidad legal, que el sujeto era realmente incapaz en el momento en que realizó el acto, sino que es suficiente probar que el acto tuvo lugar durante la menor edad o la interdicción, y B) no es admisible la prueba contraria, tendiente a demostrar la capacidad natural del incapaz legal.

En cambio, la incapacidad natural debe ser probada, caso por caso, justificada fehacientemente como existente en el momento mismo en que el sujeto realizó el acto (en el caso, según el art. 439 CC, la incapacidad debe resultar del propio acto en cuestión).

Es evidente, agrega Gamarra, que la incapacidad natural tiene radio más amplio que el legal; porque si bien ésta queda reducida a las causas de incapacidad mencionados (minoría, interdicción y condena penal), aquella admite cualquier clase de causa, tratándose de una cuestión de hecho que depende de la prueba y que queda sometida a la apreciación del magistrado. Precisando que “cuando el presunto incapaz falleció al tiempo en que se deduce la impugnación, se requiere tratándose de actos entre vivos queda excluido por tanto el testamento, que rige por normas específicas (a.831CC) – que la prueba de de demencia resulte del mismo acto – de haber esperado la muerte de una persona, para poder fácilmente, sin el control de un examen directo y con el solo subsidio de la prueba testimonial, hacerlo pasar por demente” (L. Coviello: L’incapacità naturale”; p.239) (“Tratado...”, t.X,ed. 1975, p.154 y notas al pié Nro 41 y 42).

Cabe reiterar que no están comprendidos en el art. 439 CC los testamentos, los cuales pueden ser impugnados probando que el testador se encontraba en estado de demencia a la época en que otorgó ese acto (art 831 CC), sin que sea necesario las otras condiciones que, para los actos entre vivos, exige la ley. Y la razón es porque los testamentos son actos esencialmente revocables que no puede ser conocidos en vida del testador, y por tanto, no pueden ser impugnados sino después de su muerte. La imposibilidad, pues, de atacar un testamento en vida del testador justifican lo dispuesto por la ley (cf. Guillot, op. y t. cits.p.575).

En la causa en proceso el acto enjuiciado es la compraventa otorgada el 25 de Marzo de 1987 en la que F.G.vendió, libre de obligaciones y gravámenes, a C.L. quien en tal concepto compró la propiedad y posesión del inmueble, solar y edificio, sito en la

Décima Sección Judicial de Montevideo, empadronada con el N° XXXX, autorizada por el escribano K.Y. inscrita en el Registro de Traslaciones de Dominio el 10 de Abril de 1987 (fs.26/27 vto.).

De dicho contrato no surge circunstancia alguna de la que pudiera inferirse la incapacidad de F.G.; el condicionamiento legal imponía dado que en el caso no se promovió la interdicción en vida del otorgante del acto que la demencia resultará del acto atacado (cf. Guillot: op. cit.p.564).

De manera que al no estar satisfechas en precisas condiciones previstas en el art. 439 CC, no corresponde estimar la pretensión anulatoria ejecutada.

Al considerar la situación similar a la de los obrados, en que la accionante no solicitó en vida del supuesto incapaz la interdicción de éste, expresa Guillot: (op., t. y p.574 cits) que “los herederos ha obrado con cierta negligencia. Si podían pedir la interdicción en vida del dispuesto incapaz ¿por qué esperaron la muerte de éste para accionar?. En esta orden de ideas la disposición que examinamos (en referencia al art 439 CC) sería una especie penal. En efecto, provocar la interdicción de un pariente no es sólo un derecho; es también un deber, puesto que la curaduría interesa al incapaz”. (Cf. Laurent op y t. cits. Número 324).

Al no surgir del mismo acto, cuya anulación pretende, disposición alguna permita ser atribuida a la demencia del otorgante (en el caso: vendedor) no es viable jurídicamente emitir pronunciamiento que acoja la demanda deducida. No corresponde, en consecuencia, ingresar al análisis de elementos probatorios que no estén consignados en la misma compraventa cuestionada (v. gr.: informes médicos; Historia Clínica; testimonio; edad de otorgante; única propiedad de éste, etc.) lo que si habría sido pertinente en el supuesto que la interdicción hubiera sido intentada en vida de F.G. – que no es el caso – a los efectos de justificar la incapacidad en la época de celebración del negocio.-

Más allá que en la demanda no se invocó que del negocio mismo emergiera la demencia del vendedor (en la postulación inicial fs. 34/35, tan sólo se sostiene que en la época de celebración del contrato era notoria la incapacidad del vendedor y que el negocio fue fruto de las maquinaciones de la esposa y un sobrino de ésta), del contrato debitado no surge la demencia del vendedor. El análisis del negocio no lo evidencia: ni el precio puede ser tildado de vil, ni las restantes estipulaciones contienen nada diverso a las usualmente contenidas en las escrituras de compraventa. Por el contrario, en autos se constata que el escribano autorizante, prudentemente,

requirió un asesoramiento médico para cerciorarse de la salud mental del vendedor y nada se afirma respecto de la mala fe de los adquirentes (sino que se la atribuye a quienes integraban el entorno del vendedor).

La circunstancia de que se ataca no porque éste resulte perjudicial para el presunto incapaz (ya fallecido) sino porque lo es para la promotora (su hija y heredera), impone un criterio valorativo severo de la prueba (que en el caso se confina a la propia escritura de compraventa) que arroje un resultado claro, terminante, pues de otra se afectaría el principio de conservación de los contratos, afectando la seguridad jurídica (ratio legis del art 439 CC) y los legítimos intereses de terceros (la parte adquirente) cuya buena fe no se ha puesto duda.

Por tales fundamentos, el Tribunal, en mayoría legal, FALLA:

Confirmase la sentencia apelada.

Sin especial sanción procesal.

Y, oportunamente, devuélvase.

Olaque – Bossio – Gutiérrez

3. Análisis de la argumentación del Tribunal.

Cuando propusimos este ejercicio, les planteamos como desafío analizar y reconstruir la argumentación de la sentencia, entendiéndola como una pieza de argumentación.

No existe una metodología universalmente aceptada por los teóricos de la argumentación jurídica para ese propósito. El Prof. Manuel Atienza, en su Curso sobre Argumentación Jurídica hace una propuesta muy interesante y de cierta complejidad. Aquí nosotros proponemos un análisis muy simple pero que, para un nivel básico, puede servir.

El problema a resolver: *Si debe o no anularse la compraventa otorgada entre FG y CL el 25/3/87.*

La decisión a justificar: *No anular la compraventa.*

Premisa normativa: *C.C. art.439*

Premisas fácticas:

- *La compraventa fue el 25/3/87, el vendedor murió el 7/9/87 y la demanda ingresa el 22/8/88.*
- *En vida de F.Gómez no se intentó declararlo incapaz*
- *Del acto de compraventa no surgen elementos que permitan tener por probada la demencia.*

Hasta aquí, claramente un caso fácil: la mayoría anuncia su decisión, luego señala la premisa normativa y después los hechos del caso. Su razonamiento es que los hechos del caso concreto no encuadran en las condiciones establecidas por la premisa normativa para anular el contrato. La decisión se infiere de las premisas, satisface la exigencia de justificación interna.

Sin embargo, en la deliberación se había suscitado discusión sobre la decisión, centrada en la interpretación de la premisa normativa -el caso dejó de ser fácil- y por esa razón la mayoría está obligada a justificar su premisa normativa, la interpretación que hace del art.439 del Código Civil. Es una justificación externa porque justifica la incorporación de una premisa discutida.

Justificación de la premisa normativa.:

- *Interpretación de la doctrina sobre demencia y nulidad: Cestau. Distinción entre doctrinaria entre incapacidad legal e incapacidad natural (Gamarra y Coviello).*
- *El sistema legal: La ley ha regulado las consecuencias de la demencia sobre los actos, estando el régimen general en los arts.438/439 y el especial para testamentos en el art. 831*
- *Diferencia entre el 438 y el 439 (Cestau)*
- *Énfasis en “el mismo acto”/ “exclusivamente del acto mismo” / “del acto atacado” (Guillot). (canon semántico)*
- *Invocación al origen de esas normas en el Derecho Comparado y comentarios de la doctrina de esos países: Proyecto García Goyena, Código Español y comentarios del autor (García Goyena) y Código Civil Francés con comentarios de Laurent (canon genético).*
- *Las razones de la regla: La regla es severa pero se justifica por razones poderosas (Cestau): no se puede examinar al denunciado incapaz, los sucesores desean no cumplir las obligaciones asumidas por sus causantes que los perjudican, evitar que no se quiera contratar con ancianos (canon teleológico).*

Bajo esa interpretación del art.439, la mayoría puede sostener que no hay prueba de la demencia del vendedor.

- *La ley presume la capacidad y la actora tenía la carga de probar la incapacidad y no la probó.*
- *Los jueces deben juzgar si la demencia surge o no del acto (Guillot y Del Campo).*
- *Del contrato no surge que el vendedor estuviera demente: no hay precio vil, ni hay estipulaciones distintas de lo usual, el escribano obtuvo un certificado médico de la aptitud mental del vendedor, no hay mala fe del comprador.*
- *Descarta pruebas que no surgen del acto de compraventa porque entiende que la ley exige que la prueba de la demencia surja del mismo acto*
- *No se aplica el principio general en materia de prueba porque la prueba debe ser clara, precisa e independiente del testimonio incierto de los hombres (García Goyena)*
- *La valoración de la prueba debe ser especialmente severa porque no se acciona en interés del incapaz sino de sí misma como heredera..*

En este punto, la mayoría entiende conveniente reforzar su argumentación con otras consideraciones que le daría mayor aceptabilidad:

a) la carga de alegación: en la demanda no se dijo que la demencia surgía del mismo acto de la compraventa

b) principios de conservación del contrato, buena fe y certeza jurídica

c) hubo negligencia de la heredera en cumplir sus deberes (Guillot, Laurent);

Para la discusión

¿Está correctamente justificada la decisión?

¿La mayoría intenta convencer de que su decisión es legal y justa?

¿Se acude a la doctrina? Para qué?

¿Se cita algún precedente? Qué aportaría la invocación del precedente?

¿Hay allí argumentos morales?

Capítulo IV. Trabajando a partir de un caso. Tercera parte.

4, La discordia del Ministro Dr Víctor H. Bermúdez.

***DISCORDE:** Por los fundamentos que desarrollé en el voto respectivo, que habré de reproducir, consignando que algunos aspectos que allí expuse fueron recogidos en la sentencia acordada por la mayoría.*

I. El caso resulta apasionante por involucrar una lucha entre el Derecho y la Justicia, lo que hace recordar uno de los Mandamientos del Maestro Couture alentando abogar por la segunda.

Comienzo por señalar en el caso ocurrente encuadra, sin lugar a dudas, en la previsión del art. 439 C.C., porque, como señala Cestau, los arts 438 y 439 del Código Civil constituyen el derecho común con respecto a la incapacidad provocada por demencia y a la consiguiente anulación de los actos llevados a cabo en tal estado; en tanto que el art. 831 constituye la disciplina de excepción, específica de los actos testamentarios. Conclusión que toda la jurisprudencia reitera permanentemente (Cestau "Personas", vol II, ed FCU 1979, p 127).

Pero a su vez, Cestau distingue 3 situaciones: a) la persona estaba interdicta por razón de incapacidad al celebrar el acto o contrato; b) la persona no estaba interdicta por razón de incapacidad pero lo fue después; y c) la persona no ha sido interdictada por razón de demencia, ni antes ni después de celebrar el acto o contrato.

Esta es, pues, la situación instalada en la causa.

En consecuencia, los actos y contratos de tales personas sólo podrán ser anulados probando que quien los realizó se hallaba, en el momento de celebrarlos, incapaz; es decir, hay que probar la incapacidad en el momento preciso de llevar a cabo el acto o contrato impugnado (acotación del propio Cestau, prueba profundamente difícil)

Pero cabe todavía otra distinción: tratándose de actos llevados a cabo por quien falleció no interdictado, corresponde distinguir: si la impugnación se plantea en vida, se aplicarán el art.438 inc 2 o los principios generales; y si se plantea aquélla después de haber fallecido, se aplica el art. 439.

Esta última es la hipótesis de autos, ya que F.G. falleció el 7/9/987 (fs 62), en tanto que la demanda en examen ingresó el 22/8/988 (nota de cargo de fs 35)

II. El encuadramiento del caso en el art.439 del Código Civil, lo que se explica en función de lo expuesto, interesa muy especialmente por el tema de la carga y del objeto de la prueba.

Es obvio que a la accionante, en la especie, le incumbe (carga) probar la incapacidad de su padre al tiempo de celebrar el contrato de compraventa.

Pero, en segundo lugar, en el caso art. 438 inc 2, basta con probar que el sujeto se hallaba incapacitado en la época (concepto obviamente más amplio) en que realizó el acto o contrato dubitado, mientras que en el supuesto del art. 439, es necesario acreditar que esa incapacidad existía en el momento mismo de celebrar el acto o contrato que se impugna (ver Cestau: Obra y t II cits, p.122/127, N° 83)

Esta diferencia la marca Gamarra al distinguir entre la incapacidad legal (la del menor, interdicto o condenado penalmente) y la incapacidad natural, denominada “de hecho” por algún fallo nacional, expresando que esta distinción tiene doble proyección, por cuanto:

No es necesario demostrar, en caso de incapacidad legal, que el sujeto era realmente incapaz en el momento en que realizó el acto, sino que es suficiente probar que el acto tuvo lugar durante la menor edad o la interdicción, y no es admisible la prueba contraria, tendiente a demostrar la capacidad natural del incapaz legal.

En cambio, la incapacidad natural debe ser probada, caso por caso, justificada fehacientemente como existente en el momento mismo en que el sujeto realizó el acto.

Es evidente, agrega, que la incapacidad natural tiene un radio más amplio que el legal, porque si bien ésta queda reducida a las causas de incapacidad mencionadas (minoría, interdicción y condena penal) aquélla admite cualquier clase de causas, tratándose de una cuestión de hecho que depende de la prueba y que queda sometida a la apreciación del magistrado. Aunque, probada la incapacidad natural, sus efectos coinciden con los de la incapacidad por razón de demencia, es decir, operando la nulidad absoluta del acto o negocio jurídico en juego (Gamarra: Tratado de Derecho Civil Uruguayo , tomo X, ed 1968. p 168/169)

III. La jurisprudencia nacional patrocina iguales o similares conclusiones .Así se ha señalado que al haber fallecido el causante sin que se hubiera iniciado juicio de incapacidad, resulta aplicable la primera hipótesis del art. 439, esto es, que la demencia debe resultar “de los mismos actos” que se impugnan por incapacidad (Guillot: “Comentarios del CC. De las personas”, t II, p. 574/575; ADCU tomo XIV, caso 427, p 64, tomo XXIV caso 775, p 244)

Y se ha enfatizado en que el art. 438 inc 2 requiere que la incapacidad sea pública al tiempo del acto o contrato que se impugna, pero ello no lo reclama el art. 439 (Guillot: Op.cit. t II, pag 573, Gatti “Personas”, p 419; LJU, casos 60, 2136, 8232, 8562, etc).

También se marca la diferencia entre las situaciones del art. 438 la del art. 439 del mismo código. Porque se ha sostenido que el art. 438 inc 2 reclama que la causa

de la interdicción exista en la época de otorgarse el contrato, con las notas de pública y notoria (LJU, caso 8562) es decir en el sentido de ostensible, objetivizada, perceptible fácilmente por quienes con el incapaz se relacionaban social y contractualmente, por hechos, comportamientos y actitudes que evidenciaban la incapacidad (cf. Guillot, obra y tomo citados, p- 571; Vaz Ferreira. E. Tratado De Las sucesiones tomo I p 333, Gamarra "Tratado tomo X, p 168/169; ADCU tomo XX caso. 475, p 129/30, Sent. 24/89 del T.A.C..5°; tomo XXI caso. 528, p. 192; Sent. 290/90 del Tomo 5°; etc).

Esta diferencia que, en cuanto al objeto de la prueba, traza Gamarra al distinguir entre incapacidad legal y natural, es recibida por la jurisprudencia en diversos fallos (ADCU, t. 21, c. 527, p. 192; t.24, c.773, p.243, Sent. 13/90 y 184/93, respectivamente, del T. Ap. 4° (cf. T. Ap. 4°, Sent. 296/87).

Finalmente dos apreciaciones:

a) el art.439 alude a la "demencia" y, no estando prevista en el código ésta como causal de nulidad de los contratos, debe encuadrársela en las situaciones de falta o ausencia total de voluntad y no de vicio de consentimiento (A.D.C.U., tomo XV, caso 499, p. 213); y

b) la "demencia", como se ha dicho, no queda reducida a un concepto psiquiátrico ("déficit mental adquirido") en el sistema del C.CC, sino que, como se ha señalado, "debe complementarse con un criterio económico-social y que, en consecuencia, requiere la justificación de una serie de elementos respecto a la posibilidad de dirigirse a sí mismo o administrar sus negocios" (Nerio Rojas: "Medicina Legal" ed. El Ateneo, p. 364; ADCU, t. VIII, caso 461, p. 148 y c. 774, p. 244).

En suma: según el art. 439 y doctrina y jurisprudencia citadas., la accionante debió probar la incapacidad de su padre al tiempo o en el momento mismo de celebrar el contrato de compraventa objeto de impugnación, esto es, el día 27/3/987.

Empero, el art.439 CC es muy restrictivo, por cuanto habilita a impugnar un acto de una persona que no fue declarada incapaz, en estas condiciones limitativas: a) por causa de "demencia"; y b) siempre que ésta –demencia- resulte (además) "de los mismos actos" (cf. LJU t. I c. 60).

Cestau se pregunta cuándo cabe admitir que la demencia resulta de un acto o contrato, y da esta respuesta: cuando el acto o contrato en sí, por sus consecuencias patrimoniales negativas para la persona debilitada en su capacidad, resulte el obrar de un demente (cfs. sents. publicadas en L.J.U tomo LXXIII c. 8382, Cestau: Op.cit. p. 126).

Finalmente, las razones de esta norma tan severa del art. 439 son explicadas por Cestau por un doble orden de motivos; al señalar que nuestra ley prohíbe, en

principio, la prueba post-mortem, en los casos de demencia de facto, expresa que ello deriva de dos argumentos o razones:

- a) la dificultad de la prueba de demencia, dado que el presunto incapaz no puede ser interrogado o examinado; y*
- b) los sucesores, deseosos, en general de no dar cumplimiento a los compromisos del causante que les resultan perjudiciales a sus intereses, se sienten, con frecuencia, inclinados a sostener su demencia (Op.cit. p. 125/126).*

Agrego, por mi cuenta, que en el art. 439 subyace otra razón: la necesidad de dotar de certeza a los negocios jurídicos, pues de lo contrario nadie contrataría con una persona anciana pero capaz, por ej. , ya que se correría el riesgo de que una vez fallecida, sus herederos le iniciaran proceso tendiente a obtener la declaración de nulidad de dicho negocio jurídico. De ahí que se exija que la prueba de la demencia resulte del mismo acto (LJU c. 8562)

IV. Estimo, luego –y pese a lo expuesto- que la norma del a. 439 CC hay que interpretarla conforme a lo que surge de su letra y espíritu (“última ratio” o “rato legis”), pero sin olvidar una enseñanza de Couture: cuando una norma no tiene sentido hay que descubrir cuál es el mismo, porque se parte de la base que el legislador algo ha querido expresar.

De ahí que excluya toda la idea de “prueba diabólica”, y ésta sería tal si se reclamara la prueba inequívoca, concluyente, fehaciente, indubitable de que el sujeto era incapaz al tiempo o en el momento exacto, preciso, de celebrar el contrato.

Por ende, me inclino por sostener que la severidad del art. 439 no excluye la factibilidad de hacer valer una prueba seria que lleve al ánimo del sentenciante la total convicción de la incapacidad por demencia del sujeto que celebre un acto luego impugnado.

Y eso es lo que sucede en la especie.

En primer lugar, estimo que la incapacidad de F. G. surge del propio acto, lo que no tiene nada que ver con el carácter vil del precio de enajenación (en otras situaciones, ello puede ser demostrativo de la insana del vendedor). Y ello, por cuanto no es nada racional que el causante haya enajenado el único bien, a su edad (96 años), para pasar a vivir como arrendatario, enajenado dos unidades (planta alta y baja del inmueble ...) (fs. 48 v. “in fine”) sin razón imputable a su conducta.

No es de recibo el argumento de la “a quo” de que Gómez vendió porque tenía un embargo, ya que el monto del mismo, al tiempo de la información registral, era de N\$ 5.000 (fs. 40 “in fine”), en tanto que aquel vendió el inmueble, con fincas en 2 plantas por U\$S 18.000.

Curiosamente, este hombre que tenía ese embargo, el 12/3/987, sale de garantía la locación pactada por W.D.S. (fs. 71 del presumario acordonado), sobrino de su esposa en segundas nupcias, I.D.S. actuando ésta por sí y “en nombre y representación” de su cónyuge (fs. 76v. del presumario).

No surge de esta causa ni de la pieza presumarial agregada ninguna explicación racional de la circunstancia de haberse desprendido de las dos viviendas para pasar a vivir en diversos lugares, como surge de la peregrinación que debió hacer su hija para ubicar su paradero.

En segundo lugar y vinculado a lo anterior: no se sabe qué ocurrió con el dinero producto de la enajenación ni se sabe cuánto debió pagar F.G. para cancelar el embargo. Ello contribuye de algún modo a dudar de la existencia de una razón que explique racionalmente la actitud de F.G, quedándose sin su “techo” (lo que es sagrado para todo español, sobre todo si es anciano y si allí vivió su difunta esposa), como apunta algún testigo, declarando que F.G. gritaba que no quería irse de la casa).

En tercer lugar: el propio dictamen del ilustre Piaggio Soto indica la existencia de “importantes elementos probatorios de apoyo a la demanda” entre los que incluye los testimonios que C.L. ataca en su alegato (fs.153 y 131/131v., en su orden).

Cabe agregar que el gran Fiscal citado no pudo tener a la vista el presumario agregado, del cual emergen elementos de gran contundencia para demostrar que F.G. había sido captado y presionado por su esposa y un sobrino de ésta, el ya nombrado W.D.S. que resultó ser una persona con profusos antecedentes penales, al extremo de haberle salido a F.G. como garantía de locación al precitado (ver actuaciones obrantes a fs. 68 a 76 del Presumario acordonado, Fa. 472/89 del Juzgado Penal 14°). Así, deben señalarse las declaraciones de A.M. (fs. 31/32v.) y de la actora (fs. 33/35v. y 80/80v.), la primera declarando con gran amplitud y concordando con lo relatado en esta causa (fs. 107/108v.), y la segunda, dando todo tipo de detalles que tienen amplia confirmación en todas las actuaciones (v. recorte del diario “Ultimas noticias”, fs. 54 y 79).

Por ende, coincido con Piaggio respecto de la fuerza convictiva de los testimonios “civiles” de A.M. (fs.citadas.), J- R.G.(fs. 104/105) –pese a la reserva que

amerita su calidad de “amiga íntima” de la accionante, a. 157 CGP- y R. G. (fs. 105/106 vto.).

Estos testigos no deponen sobre cualquier cosa como pretende el co-demandado C.L. sino que ponen de relieve la total captación de la voluntad de F.G. por parte de su esposa, sobrino y otros elementos indeseables que frecuentaban su domicilio, y que, incluso, el anciano fue llevado a dormir a una terraza techada y a una reposera de playa, de hierro. Es así que en todas las entrevistas de F.G. con C.L. y con el Esc. K.Y. si es que existieron, aquel siempre fue acompañado por su esposa, lo que no sólo se explica por su avanzada edad.

En cuarto lugar: las razones que menciona Cestau como explicación de la severidad del a. 439 CC, no concurren en el caso porque no se trata de que la actora, ya muerto su padre (evento que adujo incluso ignorar, fs, 59), procure anular la compraventa para obtener algún provecho (no se trata de rehusar el cumplimiento de obligaciones asumidas por el causante porque ello no sucede “in casu”), porque no puede soslayarse que aquella formuló denuncia penal contra I: y W.D.S. el 15/8/85 (fs. 1/1v.del presumario), casi 2 años antes de concretarse la compraventa; y que el 14/10/85 y el 10/12/85 realizo actos de “excitación” del celo instructorio del Juez. Penal correspondiente (ver fs. 3 y 7 del presumario)

Es decir que la denuncia penal de la situación de su padre es muy anterior a la fecha de la compraventa enjuiciada, elemento temporal de gran importancia en virtud de los fundamentos sobre los cuales reposa la drástica norma contenida en el art. 439.

En quinto lugar, y aquí radica el “meollo” de todo asunto, el Dr. Á. V. actuando como Perito del I.T.F: y a requerimiento del Juez. Penal competente, emitió el 20/3/986 la pericia dubitada, obrante a fs. 32 de la causa corriente y a fs. 6 del presumario agregado, pericia contundente en cuanto a que F.G. cursaba un “síndrome demencial de naturaleza senil” (SIC). Sin poder recordar naturalmente el caso, el propio A.V. ratifica su dictamen al declarar a fs. 182.

Es cierto que el escribano autorizante se munió de una “pericia” de un reconocido especialista, el Dr. E.P. según la cual F.G. estaba perfectamente desde el punto de vista mental, siendo libre de determinarse por sí mismo, etc. (Fs. 22/23 y 46/47).

Con todos los respetos que me merece el Dr.E.P. por su calidad técnica, no acepto en modo alguno sus conclusiones. Y ello, por estas razones:

a) -el certificado de fs.22 y 46 carece de fecha cierta (a. 1587 CC y a 373 CPC). Claro que está, puede decirse que es una barbaridad exigir esto, pero si el Esc. K.Y. tenía dudas de la lucidez de F.G., ya que por algo pidió la "pericia" (yo creo que es un simple informe privado o extra judicial), pudo darle fecha cierta al documento incluyéndolo en el Registro de Protocolizaciones del cual es titular; igualmente, este argumento no es muy relevante;

b) las conclusiones del Dr.E.P. coliden groseramente con las resultancias de la Historia Clínica de F.G., cuyo resumen luce a fs. 188. El 16/6/983 registra "Delirio incipiente", pero ya entre el 28/10 y 8/11/979 estuvo internado por "cerebroesclerosis" (SIC). De ahí que el Dr. A.V., nuevamente actuando como técnico del I.T.F., reafirme de modo rotundo aquel dictamen de 1986 (ver fs. 193/193 v.).

Obsérvese que el informe del Dr.E.P. es del 19/2/987, pero la promesa de compraventa se celebró el 13/3/987 (casi un mes después) y la compraventa se concretó el 27/3/987, es decir que no tenemos un informe "actualizado", un informe que el Esc. K.Y. debió recabar el propio 27/3/987 o el día anterior a lo sumo.

Esto de las fechas interesa, porque revela la rapidez con que se actuó, ya que entre la promesa y la compraventa solo transcurrieron 14 días (esto hace creíble los "desalajos" que con prepotencia habría conseguido la esposa de F.G. y su "familia"). Esta rapidez y el certificado de E.P. tiene una explicación diferente a la que brindan C.L. y el Esc. K.Y: tratar de aprovechar la situación y concretar rápidamente la compraventa ante el "acecho" de la actora..

En efecto, C.L. tomó conocimiento de la venta de la casa de F.G., por intermedio de su cuñada A.M. con inmobiliaria en la calle AA.. (fs. 56 del presumario). Y curiosamente, el 4/2/987 (antes de la promesa y, obviamente, antes de la compraventa), la hija del anciano remitió telegrama colacionado a E.M. a esa dirección, comunicándole que su padre se encontraba en estado de incapacidad y que además, el bien no era propio sino ganancial (fs. 78 del presumario). Esta advertencia, correcta o no (ya que el bien no era ganancial ni existía siquiera denuncia de incapacidad), aparece como racionalmente suficiente para explicar: a) la rapidez con que se instrumentaron los dos negocios; b) el certificado o informe recabado al Dr. Probst; c) el 12/6/987 se otorga la Carta de Pago de fs. 28, pero en esta ocasión F.G. no fue al estudio del Esc. K.Y., por lo que éste se trasladó hasta la casa de aquél, en Solymar, para recabar su firma (fs. 46v. del presumario). Pero, "casualmente", entre el 17/7/987 y 10/8/987 Gómez estuvo internado por "Encefalopatía difusa. Síndrome demencial..." (fs. 188), expresión ésta que subrayo porque coincido con el diagnóstico

que A.V. formulara el 20/3/986. En 1983 comienza F.G. con "delirio incipiente", pero antes, en 1979, padece "cerebro esclerosis" afección ésta que determinó su internación entre el 19/11/9985 y 17/12/985; ya antes, entre 7/5/985 y 14/5/985, estuvo internado por "Encefalopatía difusa", ...y fallece más de 5 meses después de la compraventa, por Neumopatía Caquexia. Deshidratación" (fs. 188). Sin embargo, al 19/2/987 estaba "perfectamente bien" desde el punto de vista mental según el Dr. E.P., lo que yo no creo.

En estas condiciones, un informe o certificado expedido el 19/2/987 no es suficiente para probar a capacidad de una persona que firma una escritura de compraventa el 27/3/987, un mes y ocho días después.

Es por lo tanto la globalidad de la prueba (la que emerge de esta causa y la derivada del Presumario, que, a mi juicio, no fue advertida por la "a quo") la que determina la total convicción de que, al 27/3/87, F.G. estaba en estado de "demencia" que le inhabilitaba para consentir válidamente un negocio jurídico.

Ciertamente la accionante omitió promover el respectivo proceso de incapacidad, para lo cual tenía plenamente legitimación. Pero ello es justamente lo que determina la aplicación del art. 439 y no es indicio de nada, salvo de la idoneidad de quienes la asesoraron, porque si el 15/8/985 formuló denuncia penal bien pudo, en forma concomitante o poco después de ello, efectuar "denuncia de incapacidad", lo que habría bloqueado la "maniobra" en la que, a mi juicio participaron las partes.

Además, quien asegura que el 12/2/87 realmente el Dr.E.P. expidió el recaudo de referencia?. Qué certeza de ello pueden tener los sucesores del causante?.

V.- La solución a que arribo choca con un inconveniente: la alegada buena fe del comprador y el principio de seguridad jurídica, sobre todo que se pidió información al registro para determinar si existía interdicción declarada del vendedor.

Pero esa información no pone al comprador al abrigo de acciones de nulidad como la que se examina cuando, de un cúmulo de elementos serios y coherentes, surge la convicción de que la situación psicofísica y la muy avanzada edad del vendedor no permitía celebrar con "tranquilidad" un negocio de compraventa. Porque el informe o certificado médico de E.P. caen no sólo por la prueba que hemos relacionado, sino porque el mismo no podía tranquilizar al comprador, ni al Escribano autorizante, ya que la situación de F.G., según el resumen de la Historia Clínica, no permitía inferir que estaba en pleno uso de sus facultades mentales.

Reconozco, de todos modos, que la revocatoria que propugno puede afectar, por lo menos, ese principio de seguridad jurídica (y hasta la proclamada incolumnidad de la escritura pública).

VI.- La rígida aplicación del art. 439., en casos como el ocurrente, deja la norma totalmente vacía de contenido, la torna completamente inaplicable, porque si la demencia debe surgir "de los mismos actos" la disposición sólo juega en los supuestos irreales o absurdos que, en cuanto tales, son de prácticamente imposible concreción.

Porque, por ejemplo., el art. 439. regiría si del contrato respectivo resultara que se pactó un precio vil, totalmente ridículo (venta por U\$S 100.000 de un bien que tiene valor de U\$S 8.000.000; o venta de un bien que vale U\$S 10.000 en cuotas iguales mensuales y consecutivas de U\$S 10, etc.). Con el agravante de que es imposible pensar que un negocio de estas características puedan plasmarse instrumentalmente en aquellos casos en que, por requerirse escritura pública (compraventas de inmuebles, art. 1664 inc. 1º del C.C.), es indispensable la intervención profesional de un Escribano; e, incluso, una persona de mediana inteligencia no celebraría una compraventa de bien inmueble, por precio absurdo o pagadero en forma también absurda, porque entonces asume el riesgo de impugnación del negocio jurídico así celebrado.

Siempre habrá quien, aun concretando en el fondo un negocio ruinoso para la otra parte se encargara de instrumentarlo de modo que parezca real, verosímil o razonable. Sólo otro demente podría celebrar y documentar un contrato cuyo contenido irreal sólo podría ser "obra" de un demente.

Entonces, el art. 439. no tiene campo de aplicación fuera de supuestos de manifiesta irracionalidad del negocio verificado, evento que naturalmente tratara de evitar o bloquear la otra parte contratante disimulando en el instrumento el real contenido del mismo.

Es cierto que la accionante, hija del enajenante, no promovió la demanda de incapacidad, como era de orden. Pero también lo es que su insistencia en obtener resultados en Sede Penal indica que no se trata de una "oportunista", que procura cuestionar un negocio perfecto por razones subalternas. Hay prueba de un largo "peregrinar" procesal para ubicar a su padre, determinar su condición psico-física y establecer algún tipo de responsabilidad penal (eventual) imputable a su esposa y/ o personas que frecuentaban al anciano F.G. y toda esa actividad que ahora se revela

estéril, comenzó en 1985, casi dos años antes de que se concretara la compraventa impugnada.

Tampoco la norma impone una interpretación según el tenor literal de la misma, ya que entonces se llegaría al resultado inconveniente e injusto que hemos mencionado, en el sentido de que la norma se tornaría carente de aplicación en la práctica.

Una adecuada interpretación, que consulte la “ratio legis” y el propio contexto de la disposición, conlleva a admitir que la expresión legal “de los mismos actos” no significa que la demencia se derive exclusivamente del acto jurídico concreto, despreciando el entorno negocial que puede explicar racionalmente y sin violencia la falta de capacidad y de voluntad del sujeto fallecido sin haber sido declarado incapaz judicialmente; tal como sucede “in casu”, ya que toda la prueba-“entorno negocial”, como se dijo- indica concluyentemente que F.G. estaba incapacitado para realizar válidamente cualquier acto o negocio jurídico, siendo terminantes los dictámenes del Dr. A.V. e inaceptable del certificado médico del Dr. E.P., aspecto que ya se analizó.

En un caso “limite” como el de autos, se impone acudir al principio de razonabilidad- desarrollado por el Prof. Luis A. Viera en valioso aporte doctrinario, que no colide con la previsión del art. 439 sino que permite aplicarla con criterio lógico.

No se da, en el caso ocurrente, el fundamento de la norma: “Aquí, dice Coviello, citado por Gamarra, la desconfianza del legislador que justifica un mayor rigor en cuanto a la prueba, se funda en la circunstancia de haber esperado la muerte de una persona para poder fácilmente, sin el control de un examen directo y con el sólo subsidio de la prueba testimonial, hacerla pasar por demente” (Coviello: “La incapacidad natural” p.239), (cf. Gamarra: Trat. Der. Civ. Urug.” T. X pag.154). Si esa es la razón determinante de la prueba rigurosa que exige el art. 439., es por demás evidente que ella no concurre en la especie, como se ha explicitado precedentemente. Prueba “diabolica”, como anota el Esc. Cestau y como hemos demostrado con ejemplos concretos.

Como señala Spota, “si se trata de impugnar por incapacidad los actos entre vivos de una persona ya fallecida, entonces la ley exige una prueba calificada: o bien, que la incapacidad resulte de los mismos (diríamos: que éstos lleven en sí el signo de la locura –in re ipsa-, o que esos negocios jurídicos entre vivos se hayan consumado después de interpuesta la demanda de incapacidad” (Spota Alberto: “Contratos en de Derecho Civil” t. IV: Capacidad para contratar, ed. Esnaola, Bs. Aires, 1966, ps.235-

236) y es de señalar que los arts.438 y 439 de nuestro Código Civil coinciden esencialmente con los arts. 472, 473 y 474 del Código Civil Argentino. Y el mismo Spota justifica la solución del art.474 (equivalente a nuestro art. 439) por la necesidad de no dañar la seguridad jurídica. Y agrega: “para ahogar en su origen contestaciones numerosas y delicadas de los herederos de aquel que tenía un carácter singular, la ley impidió esa alegación de invalidez, se afirma en la doctrina francesa, al comentar el art. 504 C.C. francés, antecedente mediato de nuestro art. 474 (Ripert y Boulanger t. I p.794, num. 2429). Resultaría “peligroso” dejar la suerte de las obligaciones que contrajo la persona que luego fallece “a la codicia de los herederos y a la incertidumbre de algunas pruebas equívocas” (García Goyena: Concord. T.I p.277, en su comentario al art. 290, Proyecto de Código Civil Español, fuente directa de nuestro art. 474”)... el legislador quiere un comercio jurídico que no quede expuesto a la inseguridad” (Spota: Ob. Cit.,. p. 243).

En el subjuicio no se da ninguna de esas razones determinantes de la aplicación del art. 439 C.C., cuya rigidez es notoria. No sólo porque no se trata de una impugnación determinada por la “codicia” de la accionante -las resultancias de autos descartan esto en forma terminante-. Y la inseguridad jurídica impone recordar que, en el caso, el adquirente tomó conocimiento de la oferta de venta a través de su cuñada a quien, a su vez, la ahora demandante remitió telegrama colacionado advirtiendo que su padre se hallaba en estado de incapacidad. De ahí la premura con que se realizó el negocio y la obtención de un certificado médico que, además de haberse otorgado un mes antes de la celebración de la compraventa, colide en total vehemencia con los dictámenes de un órgano pericial imparcial: el I.T.F., todo lo cual hace dudar muy seriamente de la buena fe con que actuaron todos los interesados en la concreción de la compraventa impugnada.

Por eso se trata, subexámine, de un caso “límite”. Porque la prueba rendida excluye sin lugar a dudas la ocurrencia de todas las razones que inspiraron la formulación del art. 439.

La seguridad jurídica y la necesidad de proteger a los terceros de buena fe no puede lograrse a costa de la inseguridad a que se somete a otros legítimos interesados cuando estos demuestran, inequívocamente, que no están animados a ningún interés espurio o subalterno y que es harto dubitable la presunta buena fe de quienes contrataron con quien, según prueba pericial reiterada y contundente, emana de un órgano técnico oficial e imparcial, no se hallaba capacitado para realizar ningún acto jurídico.

5 . Análisis de la argumentación del Ministro disorde.

Veamos ahora que uno de los participantes en la deliberación del Tribunal, se decide por la anulación del contrato por razón de demencia del vendedor y argumenta para justificar que esa es la decisión correcta. La idea es analizar y reconstruir la argumentación de la discordia, también entendida como un discurso argumentativo..

No hay diferencias en cuanto a la determinación del problema a resolver, pero la decisión es que *la compraventa debe ser anulada*.

La decisión a justificar: *Anular la compraventa.*

Premisa normativa: *C.C. art.439*

Premisas fácticas:

- *La compraventa fue el 25/3/87, el vendedor murió el 7/9/87 y la demanda ingresa el 22/8/88.*
- *En vida de F.G. no se intentó declararlo incapaz*
- *De los mismos actos de F.G. que concretan la compraventa surgen elementos que permiten tener por probada su demencia.*

Como se señaló al comentar la sentencia, existe desacuerdo en la interpretación de la disposición del art.439 y el disorde sostiene una interpretación distinta que le permite introducir premisas fácticas que la mayoría se negó a relevar. El disorde arma su discurso, señalando su posición contraria al fallo de la mayoría, aboga por la justicia, reinterpreta la misma disposición legal y argumenta en favor de su interpretación. Con esa base, luego revisa las premisas fácticas e incorpora nuevas que son relevantes y la prueba respectiva..

Premisas normativas: *Sobre la interpretacion "correcta" del C.Civil art.439.*

- a) *“del mismo acto” no significa de la escritura como documento --sería absurdo exigir eso- sino que hay que valorar si hubo decisión válida en el momento y contexto en que se concretó la venta o era manifiesta la demencia del vendedor.*
- b) *la norma exige probar demencia y eso remite a criterios de medicina (criterio psiquiátrico- cita de profesor) y se traduce en un criterio económico social (la posibilidad de dirigirse a si mismo o administrar sus negocios).*

Premisas fácticas:

- *La compraventa fue el 27/3/87, el vendedor murió el 7/9/87 y la demanda ingresa el 22/8/88*
- *No es relevante que se no hubiera intentado la declaración de incapacidad sino el hecho de que en ese momento estaba demente.*
- *El certificado del medico psiquiatra no prueba la capacidad: prueba que el escribano dudo de la capacidad y que quiso "cubrirse" -el certificado es de 19/2/87, la promesa es del 13/3/87 y la venta el 27/3/87- y no tiene fecha cierta porque no fue protocolizado.*
- *ese certificado no tiene el valor de una pericia y colide abiertamente con la historia clínica y con una pericia forense anterior, que dan cuenta de un proceso irreversible de deterioro mental que culminó tres meses mas tarde (julio de 1987) en internación con síndrome demencial. La demencia esta sobradamente probada con la historia clínica y la pericia forense*
- *Hay pruebas de la captación de voluntad en la garantía de arrendamiento para un sobrino de la segunda esposa. Se acepta la prueba testimonial para probar la captación de voluntad del causante por parte de su entorno familiar*
- *El inmueble estaba compuesto de dos unidades y hubiera bastado vender una para pagar la deuda que genero el embargo que existía.*
- *El vendedor era un inmigrante español que valoran especialmente el techo, que era el hogar donde había vivido toda su vida y en especial con su primera esposa y tenía 96 años cuando se hizo la venta.*
- *Se resistió a entregar el inmueble, pasó a vivir en lugares arrendados, dormía en una terraza techada en una reposera.*
- *Es dudosa la buena fe del comprador: la actora avisó a la inmobiliaria antes de la promesa de venta que su padre se encontraba en estado de incapacidad y es claro que la comunicación de la actora a la inmobiliaria tuvo que ver con la solicitud del certificado al psiquiatra y aceleró la concreción del negocio..*

Otras consideraciones:

- *La actora no se había desinteresado de la suerte de su padre, ni fue negligente: lo buscó, hizo denuncia penal por abuso de inferioridad psicologica,*

Para la discusión

¿La decisión del discordo es correcta? Está correctamente justificada?

Puede una interpretación normativa distinta dar lugar a un fallo opuesto?

Hay en la discordia contraargumentos?

Qué tipo de argumento es el que se refiere a que los inmigrantes españoles tiene gran apego por su vivienda y no están inclinados a venderla en su vejez?

El discorde emplea argumento morales? Cuáles son y qué valor tienen?