

1ª) ¿Es nula la Sentencia apelada?

2ª) En caso contrario, ¿se halla ajustada a Derecho?

1ª cuestión: El Dr. Torres Kirmser dijo: Cuestión Previa: Esta Máxima Instancia puede determinar si los recursos han sido bien o mal concedidos, dado que la facultad de realizar el juicio de admisibilidad definitivo de la procedencia del recurso reside siempre en el órgano superior. Dicha facultad puede ser ejercida a pedido de parte u oficiosamente, dado que no pocas veces resulta necesario fiscalizar que quien recurrió tenía personería o legitimación, que la resolución impugnada era apelable, que la potestad recursiva fue ejercida en tiempo o que el escrito de interposición estaba rodeado de las formalidades requeridas por la Ley. “Solución lógica, ya que de lo contrario será el a quo el que detentaría la “llave” del recurso, controlando así las posibilidades de intervención de la alzada de modo de desvirtuar el sistema, porque las causas llegarían a la instancia de revisión según el criterio del Tribunal sometido, precisamente, a la facultad controladora del órgano destinatario del intento impugnativo” (Rivas, Adolfo Armando. Tratado de los recursos ordinarios y el proceso en las instancias superiores. Ed. Depalma. T. II. p. 461. Bs. As. 1991).

De la lectura de estos autos notamos que el representante de la parte demandada, el Abog. F. T., ya ha recurrido la resolución de primera instancia, y ésta ha sido parcialmente modificada a su favor en el pronunciamiento del Tribunal de Apelaciones. Luego, y como lo único que -en principio- podría llegar a ser materia de estudio en esta tercera instancia -a norma del art. 403 del CPC- es lo que ha sido objeto de modificación entre el pronunciamiento de la instancia originaria y el del Tribunal revisor -esto es, si existe o no obligación del accionante de abonar la suma de US\$ 105.000 al demandando como precio de transferencia del 50 % restante de la Finca N° 804 del Distrito de Villa Hayes (Fracción B)-, tenemos que, el único legitimado a recurrir la resolución de la instancia anterior es el representante de la parte actora, dado que el pronunciamiento de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia sólo podría, en principio -la excepción a esta regla está dada por la nulidad declarada de oficio que reabre la instancia-, llegar a ser modificado en su favor.

Por tales consideraciones, el recurso interpuesto por la parte demandada debe ser declarado mal concedido.

Nulidad: En cuanto al recurso del accionante, vemos que éste ha desistido expresamente del recurso de nulidad (fs. 826), por lo que se le debe tener por desistido al demandante del recurso de nulidad interpuesto.

Antes de pasar a sede de apelación, resta aún efectuar el análisis oficioso sobre posibles defectos del pronunciamiento anterior. En ese sentido, una somera lectura del fallo de la instancia anterior nos obliga a realizar ciertas consideraciones sobre el acuerdo y sentencia del Tribunal -en su voto mayoritario-, habida cuenta la posible existencia de vicios intrínsecos que puedan ser declarados de oficio; todo ello de conformidad con los arts. 404 y 15 in fine del CPC.

Entrando en materia, vemos que el voto de la mayoría, el del Magistrado García -en sentido disidente al del Magistrado Preopinante-, al que se le adhiere el Magistrado Melgarejo, no construye una fundamentación propia de su decisión, limitándose -ambos- a manifestar su disidencia del preopinante y remitiendo sus motivos o considerandos a los ya expresados por la Jueza de Primera Instancia. Ello se colige de una simple lectura de las fs. 766/768, en la que no existe fundamentación ni motivación propia para concluir en el acogimiento de la demanda. Se ha dicho, literalmente: “{...} disiento, pero no comparto la posición {...} a mi criterio, la posición asumida por la Jueza de Primera Instancia {...} se halla ajustada a derecho parcialmente {...} que también estudié detenidamente, y ahora me remito a lo expuesto al iniciar el estudio del tema sometido a consideración del Tribunal, manifestando una vez más, mi respetuosa disidencia con el mismo, por compartir parcialmente, como también ya lo señalé antes, la posición asumida por la Jueza de Primera Instancia en la sentencia recurrida {...} Las referidas conclusiones del Miembro Preopinante refuerzan mi coincidencia parcial con la decisión de la Jueza de Primera Instancia...” (Magistrado García); “... consideramos prudente y objetivamente aceptable disminuir el saldo pendiente en 50 %, tal como lo solicita el Miembro de esta Sala, Basilio García, motivo que nos induce a votar en el mismo sentido” (Magistrado Melgarejo).

Vemos, pues, que ninguno de los Magistrados -salvo el preopinante- ha dado a entender, justificando y motivando, porqué estimaban procedente la demanda, o bien improcedente, respondiendo los agravios del recurrente demandado. Bien o mal, los motivos o argumentos deben exteriorizarse en el pronunciamiento, y éstos no pueden -como aparentemente lo entiende el

accionante- remitirse a los de la resolución que, justamente, se encuentra en revisión. “La exigencia de fundamentación no se orienta exclusivamente a mantener el prestigio de la magistratura, sino que procura, fundamentalmente, la exclusión de decisiones irregulares” (CSJN, 18/6/95, LL, 1995-E-83; id., 17/3/98, LL, 1998-C-854). Imagínese que los agravios expuestos en esta tercera instancia por el accionante (fs. 826/857) sean resueltos por ésta Corte Suprema de Justicia con una alegre línea en la que se concluya sin previa argumentación que “coincidimos con lo expuesto por la Cámara de Apelaciones”, y por tanto, corresponde “confirmar el fallo pronunciado...”. Ello sería decididamente inadmisibles, tal como lo señala la jurisprudencia citada por Maurino: “El análisis crítico que exige la Ley Procesal con el recaudo de fundamentación no puede ser suplido con la remisión genérica a las constancias del proceso, o a las pruebas de la causa, o con un resumen meramente descriptivo de los elementos que lo conducen a la solución, pues si esto fuera posible el pronunciamiento viviría sólo en la conciencia del Juez” (CNCasPenal, Sala III, 18/10/94, DJ, 1995-2-1064) (Maurino, Alberto Luis. Nulidades procesales. Ed. Astrea. P. 244. Bs. As. 2005)

Que el acuerdo y sentencia no se encuentre motivado trae aparejado serios inconvenientes a la resolución judicial, de la cual tanto el CPC -art. 15 inc. b- como la propia CN -art. 256- exigen se encuentre motivada o fundamentada -éste último es el preciso término que utilizan ambas normas-. Chioyenda, citado por Maurino, afirma que la nulidad de la sentencia puede depender de: [...] c) la falta de condiciones propias de validez de la sentencia. (Maurino. Opus cit. P. 234). Entonces cabe preguntarnos si la motivación de la sentencia constituye una condición de validez de la resolución, y si la omisión de fundamentos trae consigo una sanción nulitativa en nuestro ordenamiento procesal civil. Y la respuesta no puede sino ser afirmativa, en ambos casos.

Si un recurso trata o tiene por objeto revisar una resolución judicial y sus fundamentos, por encontrarse las partes en disconformidad con el sentido de éstas y entender aquellas que el pronunciamiento no se encuentra ajustado a derecho, nos preguntamos, qué sentido tiene que, en grado de revisión, el superior se limite a expresar que “coincide con el criterio de la Jueza de Primera Instancia”? Adviértase que el propio Magistrado García señala (fs. 766) que el apelante “... fundamenta los recursos interpuestos en el que formula severas críticas a la sentencia recurrida y expone los motivos por los que su parte se agravia contra la misma...”. Va de suyo que tales críticas o agravios deben ser resueltos por el Tribunal, que como órgano revisor debe explayarse sobre los aciertos o errores del pronunciamiento recurrido. Bien dice Couture que el recurso quiere decir, literalmente, regreso al punto de partida. Es un recorrer, correr de nuevo, el camino ya hecho. Jurídicamente la palabra denota tanto el recorrido que se hace nuevamente mediante otra instancia, como el medio de impugnación por virtud del cual se recorre el proceso (Couture, Eduardo J. Fundamentos del Derecho Procesal Civil. Ed. Bdef. 4ª Ed. P. 278. Montevideo. 2009) En esa inteligencia, absolutamente nada se recorre ni se revisa si hay argumentación por remisión.

Entonces, existe nulidad porque existe violación o desviación en los medios de proceder en la resolución del caso por parte de los magistrados, que -como se verá más adelante- causa un agravio al interesado. La violación se da a la forma o solemnidad intrínseca -nulidad por el contenido de la resolución, al decir de Podetti- que la Ley prescribe para la resolución (Podetti. J. Ramiro. Tratado de los Recursos. Ed. Ediar. P. 262. Bs. As. 1958) y puede, definitivamente, ser tratada en esta sede; así como también puede ser tratada en sede constitucional, como lo trae a colación el actor. Conste que somos conscientes de que la omisión de fundamentos, a menos que sea total -como en nuestro caso-, no puede ser motivo de nulidad, ya que la extensión de los considerandos es cuestión propia de la necesidad de expresión del pensamiento del Juez. También lo mismo cabe decir respecto a la omisión de considerar hechos invocados o prueba rendida, ya que el Juez no está obligado a examinar totalmente unos y otras, sino aquellos que considere idóneos y suficientes para fundar fácticamente su decisión, es decir, aquellos que le permitan reconducir el caso a las normas legales aplicables. Pero, en el caso de autos, la falta de fundamentación es absoluta y no puede pasar desapercibida a este órgano revisor. Atender oficiosamente en el recurso de nulidad la falta de fundamentación de la sentencia -violación de la forma por incumplimiento de los requisitos que condicionan la validez de las resoluciones judiciales- es algo que ya ha sido recepcionado por la doctrina más autorizada: Véase Palacio, Lino Enrique. Derecho Procesal Civil. T. V. Ed. Abeledo Perrot. P. 144. Segunda Reimpresión; Fenochietto, Carlos Eduardo y Arazi, Roland. Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. T. I. Ed. Astrea. Ps. 791 y 794, Bs. As. 1987; De Santo, Víctor. El proceso civil. Ed. Universidad. T. VIII-A. Ps. 459, 466, 471. Bs. As. 2004, entre otros tantos.

La exigencia de fundamentación permite a las partes conocer las razones por las cuales se admite o se rechaza su pretensión, lo que posibilita la debida crítica o el eventual consentimiento. Se tiene dicho que: “En suma, permite fiscalizar la actividad intelectual del magistrado, para que su decisión sea un acto razonado y reflexivo, no un acto arbitrario que emane de una voluntad precipitada o prepotente” (Maurino. Opus cit. P. 242); “La motivación configura la base lógica de la sentencia y,

al mismo tiempo, el conducto para la impugnación, pues sirve como mecanismo de control de su sentido jurídico, que mal puede desentrañarse cuando existen tres enfoques que no coinciden en lo sustancial, sino tan sólo en la decisión” (CSSFé, 28/12/94, DJ, 1995-2-859); “Es, por tanto, requisito indiscutible de la validez de las sentencias judiciales, que ellas sean fundadas y constituyan una aplicación razonada del derecho vigente, habida cuenta de las circunstancias probadas de la causa, todo ello, bajo sanción de nulidad, que puede ser declara ex officio. Ni la potestad discrecional, ni el libre arbitrio, ni la equidad, dispensan a la magistratura de la exigencia constitucional de fundamentar suficientemente sus pronunciamientos” (CSJN, 19/12/95, LL, 1996-C- 489: CSSFe, 16/6/77, LL, 1980-B-763, N° 62).

Cabe por último preguntarnos aquí si sería posible anular la resolución del Tribunal, cuando que únicamente ha sido recurrida por la parte actora -el otro recurso, recordemos, lo habíamos declarado mal concedido-, y podría llegar a socavarse el principio de la prohibición de la reformatio in pejus, aquel por el cual el Juez se encuentra vedado de empeorar la situación del apelante en los casos en que no haya mediado recurso de su adversario.

Esta interrogante queda resuelta cuando notamos que, anulada oficiosamente la resolución de la Cámara de Apelaciones y perdiendo ésta todos sus efectos, volvemos al estadio procesal de segunda instancia, donde nos encontramos con un fallo de primera instancia que ha acogido in totum la pretensión de la demandante.

Nos posicionamos, pues, como una segunda instancia revisora del fallo originario, con posibilidad de confirmar o revocar el fallo. Por lo demás, teniendo en cuenta la forma en que fueron resueltas las resoluciones de primera y segunda instancia, el vicio no es susceptible de ser subsanado por la vía del recurso de apelación en los términos del art. 407 del CPC: “Si bien las sentencias de la Corte Suprema de Justicia deben limitarse a lo peticionado por las partes, la declaración de nulidad del fallo se impone como un deber indeclinable cuando se han omitido en él las formalidades sustanciales. No empecé a dicha solución el hecho de que la deficiencia apuntada no hubiera sido objeto de agravio por el recurrente” (CSJN, 3/5/94, JA, 1994-IV-233).

Por las consideraciones expuestas, se debe declarar oficiosamente la nulidad del acuerdo y sentencia recurrido.

En uso de las facultades conferidas por el art. 406 del CPC, se pasará a resolver sobre el fondo del asunto.

Apelación: Por SD N° 295 de fecha 6 de mayo de 2008 la Juez de 1ª Inst. en lo C y C, del 1er Turno, de la Capital, resolvió: “Hacer lugar, con costas, a la presente demanda de modificación equitativa de contrato, promovida por el Sr. Patrick Etienne Emmanuel Clementine Jeanne Boukaya de Duval, y, en su consecuencia, condenar a los demandados a modificar el contrato privado de compraventa de inmueble suscrito el 2 de febrero de 2004, el de transferencia de inmueble instrumento en Escritura Pública N° 2, del 27 de febrero de 2004, y demás documentos antecedentes y consecuentes de los citados, en el sentido de dejar establecido como único y definitivo precio del inmueble adquirido e individualizado en los Registros Públicos como Finca N° 804 del Distrito de Villa Hayes, la suma de Euros Doscientos cinco mil (205.000 E); asimismo, condenar a los demandados, Sres. Alain Maurice Duval y Laurette Clementine Jeanne Boukaya de Duval a escriturar a favor del actor, Sr. Patrick Etienne Emmanuel Meyer, la transferencia por escritura pública de la fracción “B” restante de la Finca N° 804 de Villa Hayes, dentro del plazo de diez días de quedar firme y ejecutoriada la presente resolución; y declarar nulos y sin ningún valor los pagarés suscritos por el Sr. Patrick Etienne Emmanuel Meyer y resuelta toda obligación asumida por la parte actora en los referidos contratos suscritos entre las partes; ordenar a los demandados la devolución de los pagarés suscritos por el actor, que deberá efectivizarse dentro del plazo establecido en este apartado. Anótese, regístrese, notifíquese y remítase copia a la Excm. Corte Suprema de Justicia” (sic) (fs. 636 vlto.).

La parte demandada expresó agravios contra la sentencia del Juzgado en los términos del escrito obrante a fs. 652/671 de autos. Manifestó que no se está en presencia de un vendedor oprimido por la necesidad, cuyo aprovechamiento injusto haya dado nacimiento a la institución de la lesión, sino que en realidad existió un negocio internacional entre dos franceses, y que el comprador demandante es un comerciante internacional, abogado y que viene a instaurar esta demanda en base a un producto inmobiliario sumamente barato en la región del MERCOSUR. Indicó que el precio de las tierras se ha duplicado e inclusive triplicado, aún antes que venza la última cuota del precio y que el precio fue financiado a 4 años a pedido del actor, que ha obtenido también un descuento del 10 %. Sostuvo que las pericias fueron realizadas 2 años después de ser adquirida la propiedad, que había sido abandonada por el demandante desde la misma compra, por lo que el valor de las infraestructuras al día de las pericias no tienen valor probatorio en relación al valor de la venta de la propiedad dos años antes. Manifestó y puntualizó lo que considera ausencia de objetividad de los peritos del actor y del juzgado, y detalló -lo que a su criterio son- las contradictorias respuestas de los mismos. Señaló que la juzgadora ha dejado de lado todas las pruebas que demuestran que sus mandantes no han fijado un precio excesivo por su propiedad, debido al valor real y al financiamiento, y también adujo que su

mandante no ha aprovechado ninguna necesidad, ligereza e inexperiencia del Sr. Meyer, quien se interesó en la compra.

La parte adversa contesta el escrito de agravios (fs. 682/732) realizando en primer término un minucioso análisis del art. 671 del CC. Señala posteriormente que el precio determinado en el contrato ha sido y aún es notablemente desproporcionado en relación a su valor de mercado y que ello ha quedado plenamente corroborado en juicio. Luego de realizar un pormenorizado análisis de las pericias -punto por punto, de acuerdo a los propuestos y aceptados en autos-, concluye en que el precio de venta de mercado de la estancia A. Gloria es sustancialmente inferior al precio de E. 410.000, que ha sido pactado de manera lesiva. Luego el accionante analiza -y desvirtúa como medio probatorio idóneo para la resolución de esta causa- las declaraciones testificales rendidas por los testigos ofrecidos por la parte demandada y el informe remitido por la inmobiliaria Kuarahy. Indicó también que el negocio concertado no puede ser considerado una compraventa internacional, puesto que el negocio de la explotación ganadera de la estancia no se realiza en Europa, sino en Paraguay y manifestó que no ha quedado probado que el vendedor haya incurrido en un sinnúmero de gastos que no existen en una negociación nacional. Sostuvo que ha quedado demostrado -haciendo extensa referencia a las constancias procesales del período probatorio- la inexperiencia del Sr. Meyer y han acreditado el aprovechamiento, el engaño y el abuso ejercido por el matrimonio Duval. Culminó su escrito peticionando se confirme in totum lo resuelto por el a quo.

En autos se discute la procedencia o no de una demanda de modificación equitativa de contrato, sustentada en la existencia de lesión en la concertación de un contrato de compraventa de inmueble.

El art. 671 del CC prescribe: *“Si uno de los contratantes obtiene una ventaja manifiestamente injustificada, desproporcionada con la que recibe de otro, explotando la necesidad, la ligereza o la inexperiencia de éste, podrá el lesionado, dentro de dos años, demandar la nulidad del contrato o su , modificación equitativa. La notable desproporción entre las prestaciones hace presumir la explotación, salvo prueba en contrario. El demandado podrá evitar la nulidad ofreciendo esa modificación, que será judicialmente establecida, tomando en cuenta las circunstancias al tiempo del contrato y de su modificación”*.

En este punto, antes de continuar con el análisis concreto de las pretensiones, es necesario hacer un breve excursus sobre las características del régimen de la lesión en nuestro Derecho Civil, respecto a un punto cardinal que no ha sido traído a colación por ninguna de las partes en el extenso e interesante debate de estos autos. La redacción del art. 671, y la consiguiente adopción de la figura de la “lesión”, es el resultado de la admisión de la tesis propuesta por la Comisión Nacional de Codificación. Nuestro Código se apartó de la técnica legislativa de De Gásperi (quien ubicaba al instituto dentro de los actos jurídicos, como una situación que era “contraria a las buenas costumbres), que tenía una fórmula distinta en el art. 550 de su Anteproyecto, y que previa únicamente una sanción de nulidad -art. 549-.

Se citan como fuentes del artículo al art. 671, de la Comisión Nacional de Codificación, el art. 138 del Código Alemán, el art. 954 del CC de Vélez (Ley 17711 - RA) y el art. 1448 del CC Italiano. (Tellechea Solís, Antonio y Riera Escudero, Manuel. Código Civil de la República del Paraguay. T. I. Ed. La Ley. P. 157).

Vayamos, pues, al análisis de estas fuentes. El debate propiciado por las partes ha traído a colación principalmente al art. 954 del CC Argentino, según el texto modificado por la Ley 17.711. No menos importante resulta el art. 1448 del CC Italiano y la normativa Alemana, como se verá más adelante. El recurso al antecedente argentino respecto al italiano o al alemán presenta un problema interpretativo importante, ya que mientras en el Derecho Argentino la norma faculta expresamente al actor a obtener la nulidad del contrato o el “reajuste equitativo del convenio”, en el Derecho Italiano y en el Alemán el actor tan solo puede demandar la rescisión del acuerdo lesivo (rescissione per lesione) o la nulidad, respectivamente. Textualmente: “Art. 1448. Si hubiese desproporción entre la prestación de una de las partes y la de la otra y la desproporción dependiese del estado de necesidad de una de ellas, de la que se ha aprovechado la otra para obtener ventajas, la parte damnificada podrá demandar la rescisión del contrato. La acción no será admisible si la lesión no excediese la mitad del valor que la prestación ejecutada o prometida por la parte damnificada tenía en el momento del contrato. La lesión debe perdurar hasta el momento en que se proponga la demanda. No podrán ser rescindidos por causa de lesión los contratos aleatorios. Quedan a salvo las disposiciones relativas a la rescisión de división”. La legislación germana: “B.G.B. Art. 138. Es nulo todo acto jurídico contrario a las buenas costumbres. En particular será nulo el acto jurídico por el cual alguien, explotando la necesidad, ligereza o inexperiencia de otro, obtiene para él o para un tercero que, a cambio de una prestación, le prometan o entreguen ventajas patrimoniales que exceden de tal forma el valor de la prestación que, teniendo en cuenta las circunstancias, exista una desproporción chocante con ellas” (Sapena Pastor, Raúl. Fuentes Próximas del Código Civil. República del Paraguay. Ed. El Foro. P. 25).

Esta diferencia es esencial, ya que en estos autos, el demandante solicitó la restitución de lo -que considera- pagado demás, como consecuencia del aprovechamiento de su inexperiencia por parte del vendedor y no peticionó la nulidad del convenio. Es decir, reclamó tan solo la modificación o reajuste equitativo del convenio a los precios de mercado y no la nulidad del contrato.

Ello se lee muy claramente en el escrito de demanda a fs. 90/99, en donde literalmente se dijo: “En la representación invocada, siguiendo instrucciones de mi principal promuevo demanda ordinaria de (i) modificación equitativa de un contrato privado de compraventa de inmueble; {...} La demanda apunta a obtener judicialmente: a) La declaración de que se ha abonado un precio excesivo por el inmueble {...} y que corresponde en consecuencia la reducción equitativa del precio de venta del mismo {...}; el Sr. Patrick Ettiene Emmanuel Meyer {...} mantiene su interés en explotar la propiedad adquirida, pero pretende que sus derechos sean tutelados y que se restituya el equilibrio entre lo que ha recibido y lo que debe dar al otro contratantes; {...} En este esquema, la pretensión de mi mandante es obtener judicialmente la modificación equitativa del contrato suscrito; {...} La modificación equitativa de los referidos contratos planteada en esta demanda, implica...; {...} Petitorio: {...} Tenga por iniciada la presente demanda {...} sobre modificación equitativa de contrato a fin de reducir el precio del inmueble adquirido a la suma de Euros Doscientos...”. Como vemos, de tal manera quedó claramente configurada la pretensión del demandante, a lo que el Juzgado proveyó en consecuencia: “... Téngase por presentada la demanda que por Modificación equitativa de contrato por lesión y devolución de pagarés promueve el señor...” (P. 100).

Dice Moisset de Espanés, en artículo referente a la norma paraguaya, que nuestro código, al tratar el instituto de la lesión, “presenta, además, la ventaja de que no se consagra una nulidad ‘inconfirmable’, sino que se admite la modificación del acto para hacer desaparecer el desequilibrio entre las prestaciones, lo que permite borrar la injusticia originaria, y mantener la validez del acto”. También sostuvo que “El art. 671 contempla la posibilidad de que el actor opte por solicitar la nulidad o la modificación del acto lesivo, lo que confiere al sistema las características propias de la rescisión, que es el remedio más adecuado en estas circunstancias” ([http://www.acaderc.org.ar/doctrina/articulos/artlesioncodigocivilparaguay/?searchterm=La lesión](http://www.acaderc.org.ar/doctrina/articulos/artlesioncodigocivilparaguay/?searchterm=La%20lesion)). El profesor argentino, si bien refiere a una posibilidad de “optar” por el tipo de pretensión, no realiza -lastimosamente- disquisiciones respecto a aquellos casos en que el demandado se oponga a la modificación del contrato, respecto a la posibilidad de solicitar e imponer coactivamente al demandado la alteración del negocio pactado originariamente, aunque entendemos que finalmente la admite, como lo veremos más adelante.

Nuestro Código aparentemente pareciera que reconoce la facultad del actor de pedir la nulidad del acuerdo o su modificación, lo que en principio demostraría la adopción de la postura seguida por el Derecho Argentino. Sin embargo, no puede dejar de destacarse que en el texto legal nacional se ha obviado la inclusión del último párrafo del art. 954 del CC Argentino, que reza: “El accionante tiene opción para demandar la nulidad o un ajuste equitativo del convenio, pero la primera de estas acciones se transformará en acción de reajuste si éste fuere ofrecido por el demandado al contestar la demanda”. Esta inclusión en el régimen Argentino -la posibilidad de optar, por parte del demandante lesionado, el tipo de acción, independientemente a la postura adoptada por parte del demandado- es destacada de manera muy clara por Spota: “La Ley otorga a quien sufre la lesión subjetiva-objetiva una pretensión alternativa: o demandar la nulidad del caso jurídico o el reajuste equitativo del convenio. Es decir que el lesionado puede dejar de lado la pretensión de invalidez jurídica que la Ley le concede para exigir la modificación del negocio conforme a las exigencias de la equidad (de modo similar: art. 285, del CC portugués de 1966). Aun, entendemos, la innovación de la pretensión puede ocurrir pendente litis, ya que la Ley no lo prohíbe. Todavía, si se deduce la pretensión de nulidad, el demandado puede oponerse a ello, siempre que al contestar la demanda ofrezca modificar equitativamente el acto negocial” (Spota, Alberto G. Leiva Fernández, Luis F. P. -actualizador-. Contratos. T. II. Parte General. 2ª Ed. Actualizada y Ampliada. P. 463. Ed. La Ley. Bs. As. 2009).

El demandante ha entendido que le asiste la facultad de reclamar coactivamente la modificación del precio, tal como se observa de la contestación de los agravios (fs. 686): “en razón de que la sanción de la nulidad para el instituto de la lesión parece, en ocasiones, innecesario o exagerado ya que muchas veces es verdad que la parte lesionada efectivamente ha querido contratar, pero no ha querido hacerlo de manera desproporcionada. La salida brindada por el art. 671 consistente en la modificación equitativa del contrato es plausible porque, de ésta manera se protege también la validez de los contratos”. Tal pareciera -en puridad no se encara directamente la hipótesis- ser también la opinión de Moisset, cuando señala: “En primer lugar deseamos destacar que esta acción es el remedio más adecuado para los actos lesivos, ya que se mantiene la validez del acto haciendo desaparecer el desequilibrio que afectaba a las prestaciones, es decir borrando el vicio que padecía {...} Por ello el legislador ha dado neta preferencia a la acción de modificación y así vemos que si la víctima elige esta vía el demandado no podrá reconvenir optando por la nulidad; en cambio si el actor hubiese elegido la nulidad, el demandado podría evitarla

ofreciendo la modificación y lograr por esta vía que el acto ‘nulo’, sino meramente ‘anulable’” Moisset, opus cit).

Ahora bien, nuestra norma no fue redactada ni tomada literalmente del modelo Argentino. Y ello es extremadamente relevante. No podemos, en ese sentido, abstraernos de las otras fuentes y del contorno de principios contractuales en que fue concebido el instituto estudiado. La forma en que quedó redactado nuestro artículo, al omitir la inclusión del último párrafo del antecedente argentino, hace que, si bien el actor puede pedir la nulidad o la modificación del convenio, sea facultad exclusiva del demandado aceptar la modificación o no. Es decir, a falta de una norma que expresamente imponga al demandado el deber de aceptar formar parte de una relación contractual en términos distintos a los previstos por las partes en la creación del vínculo, el magistrado no puede compeler al contratante a aceptar la modificación de uno de los elementos esenciales del acuerdo y constreñirlo a someterse a una relación no querida. Entiéndase que con ello no afirmamos que la libertad contractual y la protección de la autonomía de la voluntad de las partes -art. 669 del CC-, no tengan límites. Lo tienen, y la sanción a la desviación, deformación o utilización antifuncional de estos principios cardinales del derecho paraguayo está dada -en el art. 671 aquí tratado- en la sanción nulitativa, cuando el demandado no acepta u ofrece la modificación. Es decir, quien se considere lesionado por la notoria desproporción entre las prestaciones pactadas en un contrato puede obtener la nulidad del convenio, si la otra parte no ofrece la modificación equitativa del mismo. Pero no puede obtener una modificación coactiva del convenio contra la voluntad de la otra parte, en cuyo caso deberá contentarse con la declaración de nulidad del contrato -volviendo las cosas al estado en que estaban antes del contrato-, tal como sucede en los antecedentes italiano (en este existe rescisión) o alemán, así como en el Código Federal suizo de obligaciones suizo (Spota, opus cit. P. 473).

Aclaremos que la interpretación de la norma no se ve modificada o alterada -nada tiene que ver- por la posición que ocupe cada contratante en el negocio comercial: comprador o vendedor, como se quisiera dar a entender en ciertos pasajes del debate. Cualquiera sea el lugar del contratante en el negocio, la regla es la misma. Es la calidad de demandante o demandado la que define las potestades, prohibiciones o limitaciones de la norma al momento de accionar y de contestar, y las posibilidades del Magistrado de acuerdo a cómo se haya trabado la litis.

Por ello, si la pretensión de la actora no iba dirigida a la declaración de nulidad, sino a obtener en forma coactiva, la modificación del precio del contrato -y siempre que ésta no haya sido aceptada por el demandado- es improcedente, ya que el art. 671 del CC establece que es facultad del demandado ofrecer la modificación del contrato para evitar la declaración de la nulidad del mismo.

Volvemos a reiterar que la reforma argentina ha tomado parámetros y criterios distintos a los tenidos en cuenta por nuestro ordenamiento, y aquella ha quedado plasmada en un texto que tiene consecuencias y efectos disímiles al nuestro. Mientras el autor de la reforma en el vecino país entiende que “... el reajuste por el Juez de las condiciones del contrato es la solución normal, ya que no hay que olvidar que las partes han querido el contrato, que por tanto, debe en principio subsistir, si la falta de equidad desaparece” (Borda, Guillermo A. La Reforma de 1968 al Código Civil. Ed. Perrot. P. 148. Bs. As. 1971), nuestros legisladores consideraron que para que haya modificación contractual tendría que operar nuevamente un acuerdo en la litis contestatio. “... Advertimos también la desigualdad de los efectos en las distintas legislaciones. En algunas, el acto viciado por lesión es nulo, y por consiguiente, no puede ser conformado; en otras, el acto es anulable, puede ser rescindido, pero el demandado puede evitar la nulidad pagando la diferencia del precio justo” (Sapena Pastor. Opus cit. P. 30).

Este problema, dicho sea de paso, no se presenta ciertamente resuelto de manera uniforme en la jurisprudencia nacional. Entre nosotros, esta postura ya fue sostenida tanto por parte de esta Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia -Ac. y Sent. N° 1106, del 6 de noviembre de 2007 y más recientemente en el Ac. y Sent. N° 337 de fecha 7 de junio de 2011- como también por parte de la jurisprudencia nacional de Tribunales -Ac. y Sent. N° 30, del 3 de abril de 2006, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Tercera Sala-. En esa oportunidad, en fallo unánime se sostuvo: “Nos limitaremos, nada más, a señalar que el art. 671 del CC no prevé en modo alguno la ‘condena a contratar’, ni en otra norma del ordenamiento pertinente se contempla la posibilidad de decisión semejante. El artículo mencionado permite la demanda de nulidad; la modificación equitativa puede producirse solo a propuesta del demandado, y no coactivamente [...] Recordemos antes lo ya dicho respecto del art. 671 del CC. Dicho artículo no prevé la condena lisa y llana a contratar, sino que es el demandado quien puede evitar la nulidad ofreciendo la modificación equitativa de contrato o recomposición de la relación contractual. Si tal ofrecimiento no se produce, el juez no puede pronunciarse en tal sentido. Si lo hiciere, esa conducta configura ni más ni menos una derogación del principio fundamental de todo el régimen contractual del Código Civil, que es el principio de la autonomía de la voluntad, consagrado en el art. 715 del CC. Aún más categórico es el art. 669 del mismo cuerpo legal, que permite a las partes reglar libremente sus derechos mediante contratos [...] Por lo mismo, el art. 671 del CC lleva implícita la aceptación

anticipada por parte del demandante de la eventual oferta de contratar que pudiera venir de parte del demandado, pero jamás la obligación de contratar de este último. Si el demandado no presta el concurso de su voluntad, nada puede hacerse”.

Como lo dijéramos, el demandante solamente ha peticionado la modificación equitativa del convenio, con lo cual ha excluido claramente de su pretensión procesal -y con ello ha renunciado a la posibilidad de- una declaración de nulidad. Luego, al remitirnos a la contestación de la demanda (fs. 191/201), en donde quedó definitivamente trabada la litis, vemos que el demandado se opuso terminantemente a la modificación equitativa del contrato, por lo que la demanda, por todo lo dicho, deviene improcedente. De igual forma, no habiendo tratado la nulidad del negocio y habiendo desestimado la modificación coactiva del mismo, la pretensión de devolución de los pagarés deviene también inviable.

Por las consideraciones que preceden, la resolución de la Jueza de Primera Instancia debe ser revocada in totum, y se debe rechazar la demanda promovida por modificación equitativa de contrato, por improcedente.

Resta aclarar que, no habiendo siquiera entrado al fondo del negocio concertado, del que se ha reputado lesivo, la resolución hace cosa juzgada únicamente respecto al rechazo de la pretensión de modificación coactiva del contrato de compraventa, y no a otras pretensiones no propuestas en este proceso.

En cuanto a las costas, las mismas deben ser impuestas en el orden causado, no sólo por la falta de uniformidad en los pronunciamientos anteriores de nuestra jurisprudencia sino también porque la resolución del caso ha meritado ardua interpretación jurisprudencial y doctrinaria.

El Dr. Bajac Albertini manifestó: Adherirse al voto del Ministro Preopinante Dr. Torres Kirmser por idénticos fundamentos.

El Dr. Garay manifestó: El recurrente ha desistido del Recurso, por lo que corresponde tenerlo por desistido. Sin embargo, esa circunstancia no es óbice para realizar revisión oficiosa, en caso de advertir vicios que autoricen la sanción de nulidad, de conformidad a lo dispuesto en el art. 113 del CPC.

Por el Fallo impugnado el ad quem, en mayoría, resolvió: “confirmar parcialmente la Sentencia de Primera Instancia, y en consecuencia, modificar el precio de venta del inmueble objeto de litis dejando establecido en la suma de 315.000 Euros; por lo que el actor debe abonar al demandado solamente 105.000 Euros para que el vendedor proceda a la transferencia del 50 % restante de la Finca N° 804 del Distrito de Villa Hayes (Fracción B) , y a la devolución de los cuatro pagarés suscritos por él, que se hallan pendientes de pago...”.

En breve trasunto, transcribimos algunos pasajes del voto del Sr. Conjuez García, al que se adhirió el Sr. Conjuez Melgarejo: “... a mi criterio la posición asumida por la Juez de Primera Instancia en el referido juicio... se halla a derecho parcialmente, y digo parcialmente porque estimo que la referida demanda de modificación equitativa del contrato de compraventa de inmueble promovida por el actor es procedente y corresponde reducir el precio de venta de inmueble adquirido por el mismo, pero no al monto establecido en la sentencia recurrida, sino al que mencionaré más adelante por los fundamentos que expondré más adelante...” (fs. 766). A continuación, copió pretensiones expuestas por cada una de las Partes, de lo que resolvió el a quo, y del agravio formulado por el recurrente. Señaló el valioso estudio realizado por el Sr. Conjuez preopinante, refiriéndose a fragmentos de dicha opinión (fs. 766 vlta., 767 y vlta.). Finalmente sostuvo: “las referidas conclusiones del Miembro preopinante refuerzan mi coincidencia parcial con la decisión de la Jueza de Primera Instancia en cuanto hizo lugar a la demanda promovida por el actor reduciendo el precio del inmueble... pero no al monto establecido, sino al que mencionaré seguidamente, conclusiones que también me permiten reiterar mi disidencia con el mismo porque teniendo en cuenta el valor promedio del mercado de dicho inmueble, conforme a las pruebas rendidas en autos, referidas por él ...estimo prudente y razonable fijar dicho saldo en el 50 % de lo establecido en el contrato de compraventa...” (fs. 767 vlto. y 768). El Magistrado Melgarejo Coronel agregó: “... la Jueza de grado inferior obtuvo la suma de Euros 205.000, como precio promedio y definitivo de la compra venta de inmueble, suma que finalmente el actor debía abonar por el mismo, creemos razonables teniendo en cuenta, ambos factores mencionados y los intereses que pudieran influir en el trabajo de las pericias practicadas como en el “asesoramiento” mencionado precedente, consideramos prudente y objetivamente aceptable disminuir el saldo pendiente en 50 % tal como lo solicita el Miembro de esta Sala, Basilio García” (fs. 768).

Se aprecia, pues, que la decisión -en mayoría- carece de fundamentación, ya que fue dictada sin esgrimir y desarrollar razonamientos lógicos y jurídicos suficientes. En efecto, la simple manifestación de adhesión a la decisión del a quo, sin analizar concreta y sucintamente lo alegado y probado por las Partes a la luz de la normativa que rige el thema decidendum, no

complementa ni satisface la exigencia de consideración objetiva de los puntos trascendentales de la litis para llegar a la solución de Ley.

No se estudió, ni reflexionó -siquiera incipientemente- acerca del Instituto de la Lesión. Tampoco se dieron justificaciones respecto a la modificación del precio del inmueble, conculcándose así deberes constitucional y legal de fundar Resoluciones Judiciales, establecido en los arts. 256 de la Carta Magna; 15, inc. b), y 159, inc. d), del CPC. Esa situación impone la nulidad del Fallo, ya que los vicios afectan a la forma que la Ley prescribe para dictar los Fallos, de conformidad a lo dispuesto en el art. 404 del CPC.

De la Rúa explicita respecto a la motivación de la Sentencia Judicial: “La exigencia de motivar las sentencias constituye una garantía constitucional, no sólo para el acusado sino también para el Estado, en cuanto tiende a asegurar la recta administración de justicia, y en especial la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus fallos, lo que permite a su vez, ejercer el control sobre la conducta de los mismos” (La casación penal, Ed. 1994, ps. 106/108).

“Por ello, la motivación debe ser expresa. El juzgador debe expresar sus propias argumentaciones de modo que sea controlable el “iter lógico” seguido por él para arribar a la conclusión” (Ibídem: ps. 119/20).

“La motivación además debe ser clara. En la sentencia, el objeto del pensar jurídico debe estar claramente determinado, de manera que produzca seguridad en el ánimo de quienes la lean. El vicio se refiere no a cualquier frase o expresión no suficientemente asertiva, sino a aquellas por las cuales se fijan los hechos y conclusiones fundamentales” (Ibídem: p. 120).

“La fundamentación también debe ser completa. La exigencia comprende a todas las cuestiones fundamentales de la causa, y a cada uno de los puntos decisivos que justifican cada conclusión. En este sentido, cualquier aspecto de la indagación susceptible de valoración propia, asume individualidad a los fines de la obligación de motivar, y habrá falta de motivación cuando se omita la exposición de los motivos sobre un punto de la decisión” (Ibídem: ps. 120/1).

Peyrano -destacando la importancia del Principio de Fundamentación- expone: “uno de sus objetivos es persuadir a los justiciables... que el sentenciador ha evaluado con profundidad el “thema decidendum” (El proceso civil, p. 166).

Para que las Sentencias sean intrínsecamente válidas deben estar fundadas, expresando el Derecho que rige el caso derivado razonablemente del vigente, y aplicado a los hechos de la Causa. Y ello es así porque “la fundamentación normativa meramente aparente es así ineficaz porque no satisface la exigencia de que el fallo sea motivado, requisito, este del imperio de la Ley en las sociedades libres” (Carrió, El Recurso extraordinario por sentencia arbitraria, Editorial Abeledo-Perrot, Bs. As., p. 235).

Resulta oportuno como necesario puntualizar que no debe verse a esas formalidades como simples caprichos u obstáculos al procedimiento en perjuicio de las Partes, sino que “en realidad se trata de una preciosa garantía: la del debido proceso con sus secuelas de la garantía de defensa, de petición, de prueba y de igualdad ante los actos procesales, consagradas en los arts. 14, 16, 18 y 75 inc. 22 “in fine” de nuestra CN” (Conf. Randich Montaldi, Gustavo E., “Vías impugnatorias de los actos procesales: incidente de inexistencia”, la Ley, año 6, N. 1, febrero de 2001, p. 4).

El Dr. Garay ilustra: “La reformatio in peius significa que el nuevo pronunciamiento no debe ir en perjuicio del apelante, a menos que el antagonista en el juicio hubiere igualmente apelado” (Técnica Jurídica, T. I, 2ª Ed).

No impide declarar la nulidad toda vez que de revisión oficiosa se adviertan vicios -insanables e insalvables- que afectan -a no dudarlo- el Principio de seguridad jurídica, como ocurre en el caso. Por esa incommovible razón, la declaración oficiosa de nulidad no transgrede la Ley. Quien me precedió ha explicitado ese extremo procedimental.

A tenor de lo expuesto, corresponde anular el Fallo impugnado, con imposición de Costas en el orden causado, teniendo que la nulidad fue declarada oficiosamente.

Concerniente a la aplicación del art. 406 del CPC cabe a plenitud jurídica -en salvaguarda a los Derechos de defensa y al Principio de doble Instancia, reenviar la Causa al Tribunal que sigue en orden de Turno, a fin que sentencie. Así voto.

Por los méritos del Acuerdo que antecede, la Excma. Corte Suprema de Justicia, Sala Civil y Comercial.

Resuelve: Declarar mal concedidos los Recursos interpuestos por el representante de la parte demandada contra el Ac. y Sent. N° 23 de fecha 8 de abril de 2010, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Cuarta Sala, de la Capital, por los motivos expuestos en el considerando de la presente resolución. Anular el Ac. y Sent. N° 23, de fecha 8 de abril de 2010, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Cuarta Sala, de la Capital, por las motivaciones

expuestas. Revocar la SD N° 295 de fecha 6 de mayo de 2008, dictada por la Jueza de Primera Instancia en lo Civil y Comercial, del Primer Turno, de la Capital, conforme al exordio de la presente resolución. Imponer las costas en el orden causado. Anotar, notificar y registrar.- Raúl Torres Kirmser.- Miguel Oscar Bajac Albertini.- César Antonio Garay.- Sec.: Alejandrino Cuevas Cáceres.-

CUESTIONARIO:

1. Del análisis de la Sentencia de la Corte Suprema: qué resolvió el Juzgado de 1ª Instancia en el Caso Duval contra Etienne?. Y, Qué resolvió el tribunal de alzada?.
2. Qué resolvió la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, en este caso?.
3. Haga un breve relatorio de los hechos acontecidos entre Duval y Etienne que desembocara en la demanda entablada entre los mismos.
- 4.Cuál es la pretensión del Sr. Duval en estos autos?
- 5.Cuál es la explicación dada por la Sala civil de la Corte para desestimar esta demanda?
6. Marque en el texto de la sentencia de la Corte los párrafos donde se destaca la fundamentación dada para el rechazo de la demanda.
7. Qué opinión le genera el criterio de la Corte Suprema de Justicia Sala Civil en relación a que el texto de la ley nacional ha obviado la inclusión del último párrafo del art. 954 del CC Argentino, que reza: “El accionante tiene opción para demandar la nulidad o un ajuste equitativo del convenio, pero la primera de estas acciones se transformará en acción de reajuste si éste fuere ofrecido por el demandado al contestar la demanda” y con ello limita la acción del reclamante?