Trelew, 22 de septiembre de 2025.

VISTOS: Estos autos caratulados "<Persona 2> c/ <Persona 7>, <Persona 4> s/ Acción de nulidad" (Expte. N° 438/2025 CAT) venidos a despacho a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por los Dres. <Persona 5> y <Persona 6> mediante escrito ID 1921373 (23/05/2025) por considerar bajos sus honorarios regulados en la Sentencia Interlocutoria N° 60/2025 (23/05/2025), concedido el 29/05/2025 en los términos de los artículos 244 y 246 CPCC y 48 de la ley XIII Nº 4, y también, el recurso de apelación interpuesto por la parte actora mediante el ID 1929968 (30/05/2025) contra la Sentencia Interlocutoria N° 60/2025 (23/05/2025) concedido el 03/06/2025 y fundado por ID 1944871 (10/06/2025).

Y CONSIDERANDO:

I. Mediante Sentencia Interlocutoria N° 60/2025 (23/05/2025) el Magistrado de primera instancia hizo lugar a la excepción de prescripción opuesta por la parte demandada, le impuso las costas al actor vencido y reguló los honorarios profesionales de la letrada patrocinante de la parte actora, <Persona 1>, en la suma representativa de 8 Jus y los de los letrados patrocinantes de la parte demandada, <Persona 6> y <Persona 5>, en forma conjunta, en la suma equivalente a 10 Jus, en ambos casos con más el IVA en caso de corresponder.

Para así resolver, tras analizar el instituto de las nulidades, concluyó que la acción intentada es de las clasificadas como relativas, impuestas en protección del interés particular de las partes y, en consecuencia, prescriptible conforme el artículo 388 del CCCN.

A los fines de computar el plazo de prescripción de la acción de nulidad intentada, consideró la fecha en la que se suscribió el boleto de compraventa, cuya nulidad se pretende, entre el actor y la demandada (22/10/2007) ante Escribano público, la suspensión del plazo durante la vigencia de la unión convivencial entre estos últimos, el momento de la ruptura de la relación y consecuente cese de la convivencia denunciada por el actor en su escrito de demanda (marzo de 2021) y la fecha de la interposición de la acción promovida por el actor (25/06/2024), con lo cual concluyó que transcurrieron 3 años desde el momento en que se reanudó el cómputo del plazo, operando la prescripción por el transcurso del tiempo, por lo que hizo lugar a la excepción opuesta por la demandada.

Mediante ID 1921373 (23/05/2025) los Dres. <Persona 5> y <Persona 6> interpusieron fundadamente recurso de apelación contra la regulación de sus honorarios por considerarlos bajos. Al respecto, indicaron que el Magistrado de grado se apartó de las pautas mínimas que establece la ley arancelaria en los artículos 6 y 7, primer y tercer párrafo y fijó un honorario por debajo del mínimo legal.

Asimismo, por el escrito ID 1929968 (30/05/2025) el actor interpuso recurso de apelación que fue concedido el 03/06/2025 y fundado mediante el ID 1944871 (10/06/2025).

Al respecto postuló cuatro agravios:

En primer lugar, se agravió de que el Magistrado haya considerado que se trata de una nulidad relativa. Señaló que el boleto de compraventa que pretende nulificar es absolutamente

nulo por tratarse de un acto jurídico con objeto prohibido por la ley por estar afectado el instituto de bien de familia y por ser lesivo de los derechos de sus hijos.

En segundo lugar, sostuvo que se efectuó una incorrecta valoración del plazo de prescripción aplicable. Alegó que, al considerar el sentenciante de grado que se trata de un supuesto de nulidad relativa, correspondía computar el plazo prescriptivo desde el momento en que tomó efectivo conocimiento del vicio. En tal sentido, manifestó que dicha circunstancia se verificó el día 27 /07/2022, fecha en la que se le corrió traslado de una demanda de alimentos promovida por la parte demandada, en cuyo marco se acompañó el boleto de compraventa, documento que, según afirmó, desconocía hasta ese momento. Agregó que, con fecha 01/08/2022, presentó un escrito en dicho expediente, en el cual manifestó expresamente el desconocimiento del referido instrumento, por lo que entiende que el cómputo del plazo de prescripción debe iniciarse a partir de esa fecha. Asimismo, señaló que el Magistrado no analizó la posibilidad de que haya sido víctima de dolo o desconocimiento efectivo del vicio y que la firma ante el Escribano público no implica automáticamente el conocimiento del contenido y posibles vicios del contrato. Citó jurisprudencia al respecto.

En tercer lugar, indicó que le causa agravio que el Magistrado realice una interpretación restrictiva del concepto *"conoce o debiera conocer"* afirmando que no tuvo conocimiento del vicio hasta una fecha posterior a la firma del boleto de compraventa, tal como fue alegado en su escrito de demanda.

Finalmente, señaló que el Magistrado no realizó un análisis exhaustivo de la prueba acompañada en las presentes actuaciones, y que, resultan de vital importancia a los fines de determinar la fecha en que efectivamente tomó conocimiento de la existencia del boleto de compraventa y, consecuentemente, el día en que debe empezar a computarse el plazo de prescripción de la acción de nulidad, todo lo cual afecta su derecho de defensa toda vez que la decisión adoptada en la sentencia implica la imposibilidad de continuar con el juicio y el arribo a la verdad.

II. Pasando a resolver, resulta pertinente realizar una reseña de las actuaciones. Así, tenemos que:

1. Mediante CRU- 004939000000079970-9 (25/06/2024) <Persona 2> promovió demanda de acción de nulidad de boleto de compraventa. En su escrito postuló que en fecha 16/10/2007 afectó un inmueble de su propiedad al denominado instituto "bien de familia". Reseñó que en tal inmueble convivía con la demandada, en ese entonces su pareja, y sus cuatro hijos.

Explicó que en marzo del 2021 cesó la relación de pareja con la demandada y que, posteriormente, en el marco de un proceso de alimentos promovido por esta última, en fecha 27/07/2022, en oportunidad de corrérsele traslado de la documental (05/07/2022) tomó conocimiento del boleto de compraventa con fecha del 22/10/2007, firmado por él ante el Escribano público que llevó a cabo el trámite de afectación de bien de familia sobre el mismo inmueble, por el cual le cedía a la demandada el 50% del inmueble, por lo que en fecha

01/08/2022 presentó un escrito en esos autos caratulados “<Persona 7>, <Persona 4> c/ <Persona 2> s/ alimentos” (Expte. N° 730/2022), desconociendo la autenticidad del boleto de compraventa.

Alegó que el boleto habría sido introducido maliciosamente por la demandada entre los papeles al momento de firmar la constitución del bien de familia en la escribanía, por lo que sería un acto viciado por carecer de voluntad para su otorgamiento. Acompañó prueba documental.

2. Por escrito ID 1726737 (19/11/2024) la demandada opuso excepción de prescripción de la acción de nulidad. Señaló que el actor promovió una acción de nulidad que debe ser clasificada como nulidad relativa y prescriptible.

Resaltó que el actor suscribió personalmente el boleto de compraventa ante el Registro Notarial del Escribano Caucigh, por lo que tomó efectivo conocimiento en ese acto del negocio jurídico que realizaba y, corolario de ello, transcurrieron 16 años y 7 meses desde la fecha de celebración del boleto de compraventa (22/10/2007) y la interposición de la demanda de nulidad.

Además, destacó que más allá de que el plazo de prescripción de la acción de nulidad quedó suspendido durante la convivencia, el mismo se reanudó al momento de producirse la ruptura de la relación de pareja, que según reconoció el actor, fue en mazo del 2021, por lo que la acción se encuentra prescripta. Indicó que resulta improcedente el argumento efectuado por el actor en cuando al desconocimiento del boleto de compraventa y citó la doctrina de los actos propios. Acompañó documental.

3. Mediante el escrito ID 1803038 (16/02/2025), al contestar el traslado, el actor sostuvo que el boleto de compraventa debe ser nulo de nulidad absoluta por tener objeto prohibido por la ley, ser contrario al orden público y a la moral y otorgado bajo simulación. Subsidiariamente, alegó que, si se considerara que la nulidad promovida pertenece a las nulidades relativas, para el cómputo del plazo de prescripción debe tenerse en cuenta el momento en que efectivamente tomó conocimiento del boleto de compraventa conforme lo prescripto por el artículo 2562, inciso a), del CCCN y no desde la fecha de celebración el boleto.

III. Ingresando al tratamiento de los agravios, los que serán tratados en conjunto, se advierte que:

En lo que respecta a la clasificación de la nulidad como relativa, no se advierten razones que justifiquen apartarse de lo resuelto por el magistrado de grado. En efecto, contrariamente a lo sostenido por el recurrente, la enajenación de un inmueble afectado al régimen de protección de la vivienda no configura, por sí misma, un acto de objeto prohibido ni implica una vulneración al orden público.

En el caso concreto, el acto cuya validez se cuestiona consiste en un boleto de compraventa celebrado entre los ex convivientes, quienes al momento de su otorgamiento habitaban el inmueble junto con sus hijos en común, circunstancia que surge de los propios dichos de las partes. Bajo tales condiciones, la afectación del inmueble como “bien de familia” redundaba

en beneficio no solo de ambos contratantes –comprendiendo tanto al titular como a la adquirente del 50% del bien–, sino también del grupo familiar en su conjunto, conforme lo dispone el artículo 246, inciso a), del Código Civil y Comercial de la Nación.

De este modo, la celebración del boleto de compraventa no importó afectación alguna a los derechos de terceros extraños a la relación jurídica y, ni siquiera al grupo familiar conviviente ya que el objeto del mismo era la transmisión del 50% de la vivienda a su ahora ex conviviente y madre de sus hijos, por lo que la nulidad, que se plantea en el supuesto bajo examen, en todo caso, solo podría reputarse de carácter relativo, sin que se configuren motivos que permitan modificar la calificación efectuada en la instancia anterior.

Sin perjuicio de ello, tal como lo sostuvo el juez de grado, el artículo 248 del Código Civil y Comercial de la Nación contempla la figura de la subrogación real, que permite la transmisión de la afectación a un nuevo inmueble adquirido o a los fondos obtenidos de la venta del bien original. Esta previsión normativa asegura la finalidad protectoria de la institución, al mantener la inafectabilidad de un activo patrimonial destinado a la vivienda familiar, no mediante la prohibición absoluta de su transferencia, sino garantizando la continuidad de la tutela en otro bien o en el valor que lo represente.

Entonces, en el presente caso, el 50% de lo que dispuso el titular dominial del inmueble y que debería ser transmitido a la demandada conforme el boleto de compraventa del inmueble, como postula el propio recurrente, sigue afectado por el régimen de bien de familia, conforme surge del informe de dominio acompañado por el actor de fecha 07/06/2023 (fs. 48/51 del expediente digital que surge del Sistema Libra). De igual modo, la parte restante del bien, a nombre del actor, continúa gozando de esta protección legal. Por lo tanto, no se ha producido una afectación directa al orden público ni a los derechos sucesorios de los hijos en común de las partes, ya que el régimen de protección de la vivienda sigue vigente sobre el bien, lo que demuestra que se trata de un conflicto de intereses particulares y no de una contravención de normas imperativas. Consecuentemente, el acto jurídico es susceptible de ser confirmado, y la acción de nulidad es de naturaleza relativa y, por ende, prescriptible (conf. Art. 388 del CCCN).

Sentado ello, en relación al inicio del plazo de prescripción, resulta improponible o, aun proponible, a todo evento es inaudible el argumento esgrimido por el actor consistente en sostener que su conocimiento del acto que pretende nulificar se produjo recién el 27/07/2022, al recibir el traslado de una demanda de alimentos. Es que, la firma del boleto de compraventa con certificación notarial es un acto que no puede ser calificado de superficial. Todo lo contrario, es un acto jurídico acompañado de la fe pública que otorga la intervención del escribano certificante de las firmas, lo cual, además, produce efectos jurídicos añadidos como por ejemplo la atribución de fecha cierta de su concertación (conf. Arts. 296, inc. a), en concordancia con el art. 317 del CCCN y el art. 1035, del Código Civil vigente al momento de la certificación notarial de las firmas). Si bien le asiste razón parcial en cuanto a que dicha certificación no da fe del contenido del documento, la diligencia razonable que se espera de

una persona en ese contexto implica que debió haber conocido o podido conocer los términos del acuerdo al momento de suscribirlo. Por ello, desconocer un acto jurídico de esta magnitud, en el que se cede el 50% de la propiedad, tras 15 años de su celebración y con una extensa convivencia posterior, no es un argumento que pueda prosperar sin una prueba contundente que demuestre el supuesto artilugio para su firma y, luego, una imposibilidad real de conocimiento. Es decir, resulta razonable asegurar que el actor tuvo la oportunidad, con una diligencia mínima, de tomar conocimiento de los efectos jurídicos del documento desde el momento mismo de la firma. Obsérvese, por otro lado, que la firma no fue desconocida, por lo cual cabe presumir reconocido el cuerpo y/o contenido del instrumento (conf. art. 314 de aplicación analógico y concordante con el artículo 296 del CCCN).

En consecuencia, tal como lo sostuvo el Magistrado de grado, el plazo para la interposición de la demanda de nulidad se excedió. Incluso considerando la suspensión del plazo durante la unión convivencial (conforme el artículo 2543, inc. b, del CCCN), la acción se encuentra prescripta, al haber transcurrido más de tres años desde la fecha de la separación denunciada por el propio actor (marzo de 2021) hasta la presentación de la demanda (25/06/2024).

En cuanto al agravio referido a la falta de análisis exhaustivo de la prueba acompañada, del análisis de la causa se advierte que el actor no ha brindado ningún tipo de elemento que permita inferir que fue conducido a dicho acto mediante engaños o que su voluntad haya estado viciada por error en el acto que participó suscribiendo el boleto que ahora pretende nulificar basándose en presunto vicio de voluntad que no identifica ni por ende acredita.

Es decir, el recurrente participó efectivamente de dicho acto, reconoce su firma plasmada en el boleto de compraventa y, no acerca ningún tipo de elemento que permita pensar que no estaba de acuerdo con lo que firmaba o que lo hizo en otro entendimiento. Es que, la prueba documental que acompañó a su escrito inicial en estos autos consiste en copias de actuaciones tramitadas ante el Juzgado de Familia N° 3 de esta circunscripción, en el marco de un proceso de alimentos promovido en favor de los hijos del actor en fecha 09/06/2022, sus respectivos traslados y un escrito de fecha 01/08/2022 en el cual desconoce documental alegando no recordar *“haber realizado ninguna cesión, ni venta”* (fs. 40 del expediente digital), cartas de documento cursadas con la demandada (fs. 43/44 del expediente digital), un informe de dominio en el cual consta la afectación del inmueble al régimen de bien de familia, realizada el 16/10/2007 e inscripta en el Registro de la propiedad Inmueble el 23/11/2007 (fs. 48/51 del expediente digital), escritura mediante la cual se instrumentó la afectación del inmueble como bien de familia de fecha 16/10/2007 (fs. 54/59 del expediente digital).

Corresponde detenerse en este punto referido a la documental acompañada por el propio actor, en particular, las referidas cartas documento.

En efecto, mediante la CD de fecha 22/11/2022 –recibida el 23/11/2022 y obrante a fs. 43 del expediente digital– la demandada, <Persona 7>, intimó al Sr. <Persona 2> a comparecer, en el plazo de cinco días, a la <Persona 3>, a fin de suscribir la escritura traslativa de dominio

en cumplimiento del boleto de compraventa de fecha 22/10/2007, cuya validez es aquí objeto de controversia.

Dicha intimación fue respondida por el actor mediante la CD del 29/11/2022 –obrante a fs. 44 del expediente digital–, en la cual manifestó de manera expresa su voluntad de dar cumplimiento a lo requerido, manifestando que concurrió a la escribanía mencionada *"a los fines de dar cumplimiento con la suscripción de la escritura"* y solicitándole a la <Persona 7> que *"arbitre los medios para poder cumplir con la obligación intimada"*.

Tal proceder revela una conducta objetivamente contradictoria por parte del actor, quien, tras exteriorizar su intención de concretar voluntariamente el acto traslativo de dominio, ahora pretende desconocer la existencia y los efectos del boleto de compraventa cuya ejecución procuró llevar adelante. Ello refuerza aún más la falta de coherencia en el planteo que hoy sostiene en autos.

En consecuencia, ni la prueba incorporada al proceso ni los escuetos argumentos presentados por el recurrente logran desvirtuar la decisión adoptada por el juez de primera instancia. Lejos de demostrar de manera fehaciente un verdadero desconocimiento del acto celebrado, sus manifestaciones evidencian, en todo caso, una falta de diligencia personal al momento de firmar los documentos ante el escribano interviniente. Esta conducta, imputable únicamente a la propia parte, no puede ser luego invocada como causal de nulidad, especialmente cuando no se ha acreditado de forma clara y concreta la existencia de un vicio que invalide el consentimiento otorgado. Ello, sin perjuicio, claro está de la contradictoria actitud indicada.

Por todo ello, corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto por el actor mediante el ID 1929968 (30/05/2025) contra la Sentencia Interlocutoria N° 60/2025 (23/05/2025).

IV. En relación al recurso de apelación interpuesto por los Dres. <Persona 5> y <Persona 6> mediante escrito ID 1921373 (23/05/2025), por considerar bajos sus honorarios regulados, cabe señalar que el presente proceso tramita por la vía del juicio ordinario.

A los fines de la regulación de honorarios, y toda vez que en estas actuaciones no se determinó un monto del proceso, corresponde atender a lo previsto en el artículo 7 de la Ley XIII N° 4, el cual establece que los honorarios de los abogados no podrán ser inferiores a 20 jus en los procesos de conocimiento.

Partiendo de ello, el artículo 37 de la referida ley dispone la división de estos procesos en tres etapas. En el caso, sólo se cumplió la primera de ellas, motivo por el cual resultaba procedente fijar los honorarios en proporción a dicho avance, correspondiendo una suma equivalente a 6,66 jus por la totalidad de la labor desarrollada.

En consecuencia, la regulación practicada por el Magistrado de grado, en la suma de 10 jus, se encuentra ajustada a derecho, en virtud de las pautas previstas en la ley arancelaria y, por lo tanto, corresponde confirmarla.

En virtud de lo expuesto corresponde rechazar los recursos de apelación interpuestos contra la Sentencia Interlocutoria N° 60/2025 (23/05/2025).

V.- En atención a cómo se resuelve el presente, las costas de esta alzada se imponen a la parte actora vencida, en virtud del principio objetivo de la derrota (arts. 69 y 70 del C.P.C.C.).

Teniendo en consideración la calidad, eficacia y extensión de los trabajos realizados, resultado obtenido y el carácter en el que actuaron, por su labor en esta sede, se regulan los honorarios de la <Persona 1>, letrada patrocinante del actor, en la suma representativa de 2,4 jus, y los de los Dres. <Persona 6> y <Persona 5>, letrados patrocinantes de la demandada, en conjunto, en la suma representativa de 3 jus (conf. arts. 7, 9, 13, 36, 38 y 46 de la Ley XIII Nro. 4), en ambos casos con más el IVA si correspondiera (conf. art. 1ro. Res. Gral. D.G.I. 4214/96 Leyes 23.349 y 23.871).

En su mérito la Sala “3” de la Cámara de Apelaciones con asiento en la ciudad de Trelew,

RESUELVE:

I) RECHAZAR la apelación interpuesta por la parte actora mediante el ID 1929968 (30/05/2025) y, corolario de ello, confirmar la Sentencia Interlocutoria N° 60/2025 (23/05/2025), en todo lo que ha sido materia de agravios.

II) CONFIRMAR los honorarios de los Dres. <Persona 6> y <Persona 5> regulados en la Sentencia Interlocutoria N° 60/2025 (23/05/2025).

III) IMPONER las costas a la parte actora vencida, en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 69 y 70 del C.P.C.C.).

IV) REGULAR los honorarios de la <Persona 1>, en la suma representativa de 2,4 jus, y los de los Dres. <Persona 6> y <Persona 5>, en conjunto, en la suma representativa de 3 jus, en ambos casos, con más el IVA si correspondiera.

V) REGÍSTRESE, NOTIFÍQUESE y DEVUÉLVASE.

NATALIA ISABEL SPOTURNO
JUEZA DE CÁMARA

SERGIO RUBEN LUCERO
PRESIDENTE

REGISTRADA BAJO EL Nº 01 DE 2025 - SIC.- CONSTE.-

PRISCILA MONTENEGRO
SECRETARIA SUBROGANTE