000852/2024

En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los diez días del mes de febrero del año dos mil veintiséis, se reúne en acuerdo la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia del Dr. Fernando Nahuelanca y asistencia de la primera vocal Dra. María Fernanda Zanatta y del segundo vocal Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes (tribunal designado según lo establecido en los arts. 5, 6 y 8 del Acuerdo 15/21/CACR), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"<Persona 1> c/ <Persona 2> y otros s/ ORDINARIO", expte. nro. 852/24**, venidos del Juzgado Letrado de primera instancia DE Ejecución nro. 2 (expte. nro. 999/21), y atento al resultado del sorteo de fecha 26 de marzo de 2025 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. María Fernanda Zanatta, Dr. Fernando Nahuelanca y Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 338/24 de fecha 25 de septiembre de 2024? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

La sentencia apelada por la actora y los herederos del Sr.<Persona 8> rechazó la acción de simulación promovida por la Sra. <Persona 1> e hizo lugar parcialmente a la compensación económica solicitada por la actora consistente en otorgar a la accionante el uso del inmueble, sede de la convivencia y por el cual reclama, hasta el día 31/12/2026. Impuso las costas por su orden y reguló honorarios.

I. *Los recursos*:

La actora y sus letradas interpusieron recurso de apelación en contra de la sentencia (ID 1662411) y contra la regulación de honorarios (ID 1662417) respectivamente.

Los herederos del demandado apelaron la sentencia mediante escrito electrónico ID 1716855.

1. *La actora*:

Expresó agravios mediante escrito electrónico ID 1716855.

Mediante tres cuestionamientos centrales estructura la crítica.

a) *El rechazo de la acción de simulación a los fines de obtener el reintegro patrimonial del inmueble asiento de la unión convivencial en forma arbitraria*.

Afirma que el juez omitió valorar que el boleto de compraventa acompañado y reconocido por la vendedora es una prueba contraria a las declaraciones y enunciaciones contenidas en la escritura por cuanto en el mismo se dejó constancia que el precio fue abonado por la compradora a quien se le otorgó carta de pago y se le entregó la posesión, exigiendo la demostración del origen de los fondos y se ocupa de despojar de contenido al boleto de compraventa que fue reconocido por la demandada vendedora y acreditado con los testimonios rendidos.

La propia demandada coincidió con la actora en que no se podía escriturar directamente a favor de la compradora por no contar con ciudadanía argentina. Entiende que la suposición del juez *a quo* en cuanto a que la compradora no pagó es prejuiciosa y estereotipada, arbitraria y discriminatoria.

A todo evento afirma que también se probó que la actora llegó de Chile con dinero y trabajó los primeros años de la relación con <Persona 8> para el consorcio de propietarios del <Lugar 2> de manera formal conforme el recibo acompañado de 1994 y que contiene fecha de ingreso en 1988, además de otros trabajos informales sobre los que no existen registros, pero fueron abonados por los testimonios de <Persona 3>.

Resulta contradictorio que previo a afirmar que ambos integrantes de la relación convivencial tenían conocimiento y actuaron de manera conjunta para obtener el bien (según dichos de los mismos, de las partes y la escritura) y porque la actora no pudo o no quiso, no estaba en condiciones de acceder a la misma de manera unipersonal, luego afirme no tener dudas sobre la titularidad exclusiva de <Persona 8> por la titularidad registral en cabeza exclusiva de <Persona 8>. Aun cuando afirmó que la Sra. <Persona 1> participó del acto le atribuye el 100% de titularidad a <Persona 8>.

Entiende que la conclusión es arbitraria y la realidad del acto se impone.

Cuestiona que el sentenciante afirme que la evaluación con perspectiva de género no cambie la situación. Por el contrario, asevera que la perspectiva de género cambia la óptica del análisis de los datos probatorios y la realidad como mujer de 61 años insertada en un modelo de organización familiar con distribución de roles de base patriarcal como fue acreditada con los testigos que depusieron respecto que <Persona 8> no quería o no le gustaba que ella trabajara.

Refiere que criaron a un sobrino de ella acreditado con la comunicación del <Lugar 1>.

Resulta que gastó sus ahorros, dejó de trabajar, dependía económicamente de <Persona 8>, criaron a su sobrino, acompañó a su pareja en sus padecimientos de salud y se dedicó a las tareas del hogar.

Se impone el análisis integral del conflicto con perspectiva de género. Considera que ha sido víctima de un cuadro de violencia familiar económica o patrimonial en los términos de la Ley 26485. Invoca la CEDAW, y la Recomendación nro. 21 de la Convención.

Refiere además que el decisorio contiene una grave desaprensión que causa un daño irreparable a la actora, pues enriquece sin causa a los sucesores del Sr. <Persona 4> a expensas de la Sra. <Persona 1> quien pagó íntegramente el precio del inmueble que hoy integra el acervo hereditario.

Denuncia el desconocimiento del alcance jurídico del esfuerzo de 36 años de vida de una persona constituye un despojo de la parte débil de la relación beneficiando a los herederos del exconviviente sin causa alguna. Extremo que ha sido ignorado por el juez, quien debió, en ejercicio de la facultad del tribunal de calificar la acción y la determinación del derecho aplicable prescindiendo de los fundamentos de las partes en punto a la calificación, advertir el enriquecimiento sin causa de los herederos.

Pide entonces, se revoque la sentencia y se haga lugar a la demanda.

b) *Subsidiariamente, le causa agravio el rechazo de la fijación de una compensación económica en dinero; y la duración de la compensación otorgada en el uso del inmueble sede de la convivencia hasta el 31/12/2026 y la falta de declaración de gratuidad de ese uso*.

Critica la valoración de la prueba testimonial, que el juez califica como simples comentarios, la omisión de documental del recibo de sueldo de julio de 1994 e informativa de AFIP que lleva al sentenciante a concluir que la actora se incorpora directamente al rol de ama de casa en la unión convivencial, porque quedó demostrado que los primeros años de la relación trabajó fuera del hogar.

Explica que es relevante para la causa porque la actora destinó tiempo a realizar actividades no rentadas con la consiguiente falta de obtención de ingresos y la imposibilidad de insertarse en el mercado laboral con el paso de los años.

Entiende errado que el fallo sostenga que las circunstancias tales como ingresos, trabajos, dedicación a la familia, capacitación laboral no pueden atribuirse a la finalización de la convivencia para reclamar el monto indicado, porque tales extremos pueden atribuirse a la relación y tienen causa adecuada en la convivencia y su ruptura.

El agregado que el juez efectúa señalando que no es relevante el direccionamiento que <Persona 8> hiciera con su actividad comercial o la disposición de los bienes que la integran por no tener incidencia en función de lo previsto en el art. 528 CCCN también es criticado por la recurrente, por la confusión que exhibe en tanto la norma citada regula la distribución de los bienes en las uniones convivenciales y aquí se discute la cuantía de la compensación económica.

El direccionamiento de la actividad comercial o disposición de los bienes es relevante por tratarse de una pauta a evaluar al momento de determinar la compensación económica según el inc. a) del art. 525 del CCCN. En el caso, razona que la <Persona 11> se creó aproximadamente en el año 1980 y hacia 1984 las partes comenzaron su relación, y sin perjuicio que en el año 2010 la trasfiriera a sus hijos, siguió comportándose como dueño sin dejar de trabajar en ella, constituyendo la fuente de ingreso para la pareja y todos los familiares, manteniendo una vida holgada, manejaba una camioneta de gran valor, viajaba frecuentemente, tenía obra social prepaga. Todo logrado con el apoyo de una pareja por 36 años, quien desde 1997 dejó de realizar actividad remunerada y se dedicó exclusivamente al hogar, a su sobrino y a su pareja permitiendo a su conviviente centrarse en su actividad laboral, acrecentar su patrimonio que preservara al finalizar la vida en común.

Así, también pone en evidencia la dedicación que cada uno brindó a la familia, presupuesto de análisis para la procedencia de la compensación solicitada. Todo ello con el aval de los testimonios de <Persona 5> (sobrina del Sr. <Persona 8>), <Persona 6> (vecino de las partes), <Persona 7> (hermana de <Persona 4>).

En cuanto a la determinación del monto, debe tenerse en cuenta el nivel de vida que tuvieron durante la convivencia y según el aporte en dinero y en trabajo que ambos hicieron. Propone el análisis de los hechos bajo los cánones de la época en que sucedieron.

Señala que la sentencia desconoce el derecho de propiedad de la actora, quien compró por boleto el inmueble, se le otorgó carta

de pago y se le priva total y definitivamente del mismo, desconociendo el alcance jurídico del esfuerzo de 36 años de la vida de una persona, despojando a la parte más débil de la relación y beneficiando sin causa a los herederos del exconviviente

La sentencia tiene en cuenta una indisponibilidad inmediata que en realidad persistirá en el tiempo y representa el desequilibrio económico manifiesto en el que ha quedado la actora luego del fallecimiento de su compañero de vida, sin ahorros, sin trabajo, sin ingresos, sin un techo.

La situación de vulnerabilidad de la actora luego del fallecimiento de <Persona 8> está acreditada con los testimonios que dan cuenta que llevaban mercadería o dinero porque no tenía para comer.

Cuestiona la interpretación que efectúa el juez *a quo* de la intención de la actora en obtener la atribución del inmueble a través de la acción de simulación y en ese contexto pedir subsidiariamente la compensación económica, cuando lo que persiguió es que se reconozca que fue ella quien compró el inmueble y que le pertenece y si fuera rechazado solicitó en subsidio la compensación económica, pues el rechazo de la pretensión principal significaría que sufriera un desequilibrio manifiesto con causa adecuada en el cese de la convivencia. El uso del inmueble compensaría ese desequilibrio, no obstante, el uso otorgado por la sentencia no logra compensar el equilibrio en el exiguo plazo por el que fue otorgado sin fundamento alguno y sin siquiera declarar que el uso es en forma gratuita.

El monto en dinero persigue superar el desequilibrio generado en los restantes aspectos de su vida.

c) *El tercer agravio está constituido por la base tenida en cuenta para la regulación de honorarios, contrariando la disposición del art. 18 de la ley arancelaria y fijándolo en el valor del inmueble cuya restitución se acciona. Indica que el resultado de la sentencia no fue el inmueble, sino el uso por un tiempo determinado.*

2. *Los demandados*.

Expresaron sus agravios en escrito electrónico ID1726022 estructurando su crítica en cinco agravios:

a) En el primero, acusan autocontradicción de la sentencia en tanto hace lugar parcialmente a la demanda subsidiaria de compensación económica pese a concluir que no se acreditaron los requisitos objetivos de la compensación económica, por no existir desequilibrio económico manifiesto. Refiere que el propio juez

analizó la situación patrimonial de la actora, no solo para resolver la procedencia de la compensación económica, sino también para determinar si ella había adquirido el inmueble del caso, concluyendo que no se acreditó el desequilibrio económico manifiesto.

Luego de tener por acreditado según el estado patrimonial de la actora, y no lograr acreditar que pudo adquirir el inmueble con sus propios recursos, dispuso otorgar el usufructo del bien por un plazo determinado aun cuando no están reunidas las causales de los arts. 424 y 425 CCCN. Si no hay desequilibrio económico manifiesto con causa adecuada en la ruptura de la convivencia no pudo hacer lugar ni aun parcialmente a la demanda, resultando un resolutorio arbitrario por contradictorio.

b) El segundo agravio, subsidiario del primero, cuestiona la aplicación del principio de solidaridad familiar por parte del juez para hacer lugar parcialmente al reclamo, sin que el mismo sea aplicable en el caso en que ellos y la actora no existe ningún vínculo de parentesco. Explican que ni siquiera existe una relación de afinidad y que no han mantenido ningún tipo de relación.

Indican que además se ha violado el debido proceso porque el juez no puede interpretar cuál fue la verdadera intención de parte de la actora, quien debió accionar en consecuencia, y no a través de una acción de simulación que fue rechazada, o una compensación económica que se demostró, no acreditó lo extremos de procedencia del art. 524 CCCN.

c) El tercer agravio está constituido por la violación a la normativa vigente porque el juez otorgó el uso de la vivienda por mayor tiempo del que la norma establece. Sin explicar a qué norma se refiere el juez cuando decidió como lo hizo, explica que no puede ser posible encuadrarla en el art. 526 porque remite a un plazo que no exceda de dos años desde el cese de la convivencia, y tampoco acreditó la actora la extrema necesidad a la que alude el inc. b) de la norma. Tampoco puede entenderse que la atribución procedió en virtud del art. 527, el juez expresamente tuvo en cuenta el plazo usufructuado desde el fallecimiento del <Persona 8> y sin embargo lo extendió hasta diciembre de 2026. Contabilizan que desde la muerte de <Persona 8> en febrero de 2021 no han ejercido ningún acto que implicara una turbación o una amenaza respecto del uso del inmueble por la actora, por la que no resulta ajustado a derecho tolerar privación de la propiedad durante 5 años, 10 meses y 13 días.

d) El cuarto cuestionamiento, también subsidiario, en caso de mantenerse el progreso parcial a la compensación económica y el de atribución de la vivienda, afirma que es agraviante la omisión de fijar una renta compensatoria en su favor, más aun cuando se reconoció la afectación de su derecho de propiedad. Aclara que su parte no solicitó renta alguna porque no correspondía la atribución de inmueble como compensación económica. Solicita que en caso de confirmarse la sentencia se establezca una renta.

e) Por último se agravia de la imposición de costas por el orden causado, porque no se respeta el principio objetivo de la derrota. Ambas pretensiones debieron ser rechazadas y las costas de las mismas impuestas a la actora.

II. Antecedentes:

Aproximadamente, desde 1984 la actora, Sra. <Persona 1> mantuvo una relación con el padre de los demandados, Sr. <Persona 8>, habiendo iniciado como relación laboral por su desempeño como empleada doméstica en su domicilio.

<Persona 8> era viudo, desde el 11/6/83 y tenía 3 hijos con su esposa fallecida, de 17, 14 y 9 años.

Luego de un primer tiempo, la relación se convirtió en una relación sentimental y comenzaron a convivir hasta el mes de febrero del año 2021 en que <Persona 8> fallece.

Dijo la actora, que cuando comenzó a trabajar para <Persona 8> en su domicilio, también trabajaba de manera informal en distintos lugares por hora.

Cuando decidieron vivir juntos, hacia 1987 alquilaron un monoambiente –hasta 1996- mientras sus respectivos hijos vivían en otros inmuebles. Contemporáneamente, en 1988 comenzó a trabajar como maestranza del <Lugar 2> de esta ciudad, realizando además tareas extras de limpieza en algunos departamentos y servicio de mensajería para algunos de los habitantes del edificio.

Relató que producto de su trabajo y ahorros el 7 de octubre de 1996 compró por boleto de compraventa una casa en calle <Lugar 3>, abonó el precio total y se le entregó la posesión de la misma. En tal domicilio vivieron desde esa fecha hasta el fallecimiento de <Persona 8>.

Entre tanto decidieron que un sobrino de 7 años que vivía en Chile viniera a vivir con ellos para concurrir a la escuela y que renunciara a su trabajo.

Relató que en 1997 <Persona 8> comenzó con problemas de salud que hicieron necesarios al menos dos viajes e intervenciones quirúrgicas del corazón y correlativamente su cuidado.

Fallecido <Persona 8> en febrero de 2021, en el mes de agosto de 2021 promovió la presente acción en la que solicita la invalidez, por simulada, de la compraventa que por escritura pública realizó su pareja, del mismo inmueble de calle <Lugar 3> solicitando que se le reconozca la titularidad del mismo.

En subsidio solicitó la fijación de una compensación económica mixta consistente en la atribución del uso del inmueble por el tiempo que duró la convivencia y la suma de $1.000.000.

Demandó a los herederos de <Persona 8>, sus tres hijos: <Persona 4>, <Persona 2> y <Persona 10> y a la vendedora del inmueble, Sra. <Persona 9>.

Los herederos, en lo que aquí interesa, luego de afirmar que la relación de su padre con la actora provocó un distanciamiento entre ellos, cuestionaron la compra del inmueble por parte de la actora, sosteniendo por un lado que el dinero utilizado provino de la <Persona 11> –actividad comercial desarrollada por su padre, fundada por su madre y realizada en definitiva por todos los miembros de la familia- y por otro, la imposibilidad económica de la actora para adquirirlo.

Por su parte, los herederos, sin desconocer la relación que unió a su padre con la actora por 36 años y que vivieron juntos en ese inmueble motivo de estos, niegan que la escritura se trate de un acto simulado y que la actora haya tenido capacidad económica para adquirirlo, basándose en el desconocimiento del boleto y la “prioridad” de la escritura.

Dijeron de la inoponibilidad del boleto de compraventa a su respecto frente a la Escritura Pública nro. 837 del 6/12/2001 por la que su padre adquirió de <Persona 9> el inmueble y se halla inscripta en el Registro. Alegaron la disposición del art. 996 del CC y 3263. Argumentaron que el art. 960 del CC no le es aplicable por tratarse de terceros y a la vez, atentaría contra su porción legítima, ya que es el único bien que <Persona 8> dejara como herencia. A todo evento invocaron el art. 298 del CCCN y sostuvieron que debió redargüir de falsedad la escritura pública.

El juez rechazó la acción porque: a) no se encuentran configurados los presupuestos de un acto jurídico simulado; b) los distintos alcances y efectos de los dos instrumentos acompañados por su forma y su eficacia probatoria; c) el boleto

no es oponible a terceros frente a la realidad que surge de la escritura; d) no se aclaró en el boleto que los fondos correspondían a la actora y tampoco la actora acreditó contundentemente ingresos a tal fin, teniendo en cuenta que debió subvenir a sus gastos de alimentos, servicio, vivienda y la dificultad en este país para ahorrar para la compra de un inmueble y e) la conclusión no varía aplicando perspectiva de género.

Consideró el juez que ambos integrantes de la unión convivencial tenían conocimiento y actuaron de manera conjunta para obtener el bien, pero la actora por no poder o no querer- no estaba en condiciones de acceder a la misma de manera unipersonal como sostuvo en la demanda y la titularidad del bien en cabeza de <Persona 8> no deja duda sobre la autenticidad de la escritura y la realidad del negocio jurídico.

Respecto de la petición subsidiaria de compensación económica, también cuestionada por los demandados, también fue rechazada por el juez bajo los siguientes argumentos: a) no existir un desequilibrio manifiesto como consecuencia de la ruptura teniendo en cuenta que la actora ingresó desde Chile y comenzó un vínculo como empleada doméstica, incorporándose directamente al rol de ama de casa en la relación convivencial mientras <Persona 8> desarrollaba tareas vinculadas a su ámbito comercial en las que no participaba la actora; b) los ingresos, trabajos, dedicación a la familia, capacitación laboral, obtención de jubilación no pueden atribuirse al cese de la convivencia y c) carece de relevancia el direccionamiento que <Persona 8> hiciera con su actividad comercial o la disposición de los bienes que la integran porque en virtud del art. 528 CCCN los bienes que ingresaron en un patrimonio se mantienen en el mismo.

Finalmente, por el principio de solidaridad familiar y equidad, dado que la actora no tiene inmediata disponibilidad de vivienda, entendiendo que su intención primordial es la atribución del inmueble sede de la unión convivencial a través de la acción de simulación y la petición subsidiaria, y a fin de no extender por más tiempo la afectación del derecho de propiedad de los herederos, decidió extender el uso del inmueble hasta el 31/12/2026.

III. *Análisis de los agravios*:

1. Previo a toda consideración debo asumir el pedido de deserción del recurso interpuesto por los demandados.

En tal sentido, invariablemente hemos sido contestes que en la valoración de los agravios, a los fines de determinar las exigencias necesarias para mantener el recurso de apelación, no debe llevarse a cabo con injustificado rigor que afecte la defensa en juicio.

Independientemente de tal criterio, en el caso, el acuse de deserción resulta una fórmula vacía de contenido, pues la recurrente ha señalado expresa y concretamente los errores que le achaca al resolutorio, con indicación precisa de los extremos que surgen de la sustanciación de la causa y la normativa cuya aplicación reclama, sin que tales argumentos críticos fueran desbaratados por lo apelados.

Atento a ello, propongo rechazar la declaración de deserción pedida por los demandados.

2. Asimismo si bien nada dijeron los recurrentes al respecto, es pertinente señalar que de acuerdo al art. 7 del nuevo cuerpo legal, el marco normativo aplicable es el Código Civil por cuanto la regla en la materia es que el nuevo Código no se aplica a los contratos constituidos, modificados o extinguidos conforme la anterior legislación.

3. Previo a toda consideración, he de señalar que el tema que nos ocupa no es novedoso; plantea el conflicto surgido en la titularidad del bien adquirido por la conviviente mediante boleto de compraventa que luego, por diversas razones, aparece escriturado e inscripto a favor de uno de los integrantes de la unión convivencial.

Tan frecuentemente se han presentado casos como el presente, que incluso se ha dicho que se trata de la cuestión más difícil de resolver (Graciela Medía y Pablo s. Flores en “La Prueba de la Simulación”, en *Revista de Derecho Privado y Comunitario*, ed. Rubinzal Culzoni, 2006-1, ps. 119 y sgtes.)

Es que presentan una compleja problemática que no encuentra respuesta en nuestro ordenamiento, pese a que con la reforma de 2015 se incorporó la regulación de las uniones convivenciales asignándole algunos efectos, pero en lo relativo a las situaciones que pueden presentarse entre convivientes, respecto de los bienes adquiridos durante la convivencia el art. 528 CCCN en ausencia de pactos remite a normas del derecho civil como el enriquecimiento sin causa, la interposición de personas y cualquier otra acción que pudiere corresponder.

En atención a la fecha de inicio de esta unión convivencial -1984-, lógico es pensar la ausencia de pacto al respecto, de

manera que estamos frente a esas situaciones en que la jurisprudencia no ha sido pacífica y la solución quedaba y –queda- en manos del criterio de los jueces.

Hecha esta aclaración, comenzaré por el tratamiento del primer agravio de la actora que consiste esencialmente en la falta de valoración del boleto de compraventa y otras deficiencias que se endilgan a la apreciación de la prueba.

Como primer señalamiento debo decir que no encuentro en la sentencia en crisis ninguna valoración de los dichos de la vendedora demandada, Sra. <Persona 9>, ya sea tanto en su contestación de demanda como en la confesional brindada, pese a ser de vital importancia para la comprobación del negocio estipulado en el boleto de compraventa que sirve de base a la acción.

Luego, adelanto que la restante prueba obrante en la causa fue valorada con un criterio excesivamente formal, desatendiendo presunciones graves, precisas y concordantes que surgen del relato de las partes y la prueba producida, evidenciando gran despreocupación por la realización del valor justicia y en consecuencia, pronunciando una resolución que padece la arbitrariedad denunciada.

Repárese que al contestar la acción la vendedora reconoció la autenticidad del boleto de compraventa y expresamente dijo que "es absolutamente cierto que la Sra. <Persona 1> adquiriera el inmueble de propiedad de <Persona 9> – en ese momento… es verdad que abonó la totalidad del precio del bien, por ende se le entregó la posesión del mismo", como también es cierto que el escribano actuante le informó a la vendedora que no se podía escriturar en ese momento directamente a favor de la compradora por no contar con la ciudadanía argentina.

La vendedora también reconoció que en ese momento la compradora concurría con quien era su pareja, que la acompañó en todo momento y colaboró con su opinión para cerrar las negociaciones "sin duda era quien se mostraba con mayor "solvencia intelectual" para ello".

Es decir, la vendedora estaba al tanto del motivo por el cual la actora no podía escriturar a su nombre. De allí que entiendo, que la venta hecha por escritura al Sr. <Persona 8>, y desde la óptica de la vendedora, fue simulada, insincera, diversa a la realidad acontecida.

Es que el acto simulado, por definición, encierra un engaño, una apariencia.

Reconocido el boleto por la propia vendedora, parte en el contrato suscripto, cabe tener por cierto y acreditado que el inmueble fue comprado y pagado por la actora quien recibió de la vendedora la posesión y formal recibo de pago por el precio de venta.

Frente a ello el desconocimiento e inoponibilidad del boleto que los herederos pretenden no resulta de recibo (arts. 1014, 1026, 1029 CC), pues no se trata de conocer lo que hizo o no hizo su padre, ni atrincherarse en la formalidad de la escritura frente a la comprobación del contexto negocial señalado por la actora y la preferencia por el discurso realista acreditado frente al conceptualismo dogmático.

Y a pesar que la vendedora afirmó que todos conocían la situación de la compradora y consintieron en la escrituración como se realizó, no existe prueba que autorice a concluir que la escritura se haya hecho con conocimiento de la actora, al punto de cerrar el debate únicamente por la "entidad del instrumento público y su registración" como señaló el juez y sin más desatender otras pruebas y presunciones graves precisas y concordantes obrantes en la causa.

En este sentido, el profesor Mosset Iturraspe, propuso desde el principio que el boleto de compraventa inmobiliaria implica la perfección del contrato de compraventa de inmueble que incluso es oponible a terceros (art. 1185 bis del CC). Máxime cuando no hay nada en la escritura acompañada que falte o difiera del boleto acompañado, con la sola excepción del nombre del comprador, que, –de ser como señaló la compradora- todos conocían el motivo del cambio (aut. cit en "La discutida naturaleza jurídica del "boleto de compraventa ¿Contrato preliminar de promesa o contrato definitivo?", *Rev. de Derecho Privado y Comunitario*, Rubinzal Culzoni, 2000-3).

El autor cita también la posición de Stiglitz, quien señala que el boleto de compraventa inmobiliaria es un genuino contrato de compraventa en firme definitivo y perfecto como tal, y la postura de Lorenzetti, quien entiende admitida por doctrina y jurisprudencia en plenitud, la tesis de que el boleto es un contrato de compraventa pleno (aut. cit. Op cit, p. 12, nota 5), además de la remisión constante a la obra del Dr. Morello "El Boleto de Compraventa inmobiliaria", 3era. ed. Platense-Abeledo Perrot, La Plata, Bs. As., 1981) entre muchos otros.

No es holgado puntualizar que la tutela de los derechos del comprador del inmueble por boleto de compraventa ha quedado

definitivamente resuelta en el nuevo CCCN reiterando la solución tradicional en la materia y reafirmando su oponibilidad no solo por la inscripción registral sino también por la posesión.

Continuando con la compraventa realizada por boleto y su definitividad a los fines de acreditar la insinceridad del negocio contenido en la escritura, es de vital importancia la redacción del contrato y las cláusulas que el mismo exhibe para entender la verdadera intención de las partes.

Y en ese sentido, también aparece que las estipulaciones contenidas en el boleto (cláusulas 1era., 2da., 3era. 5ta., 6ta., y 7ma.), son propias de una compraventa inmobiliaria: la entrega de la cosa vendida y el pago del precio de la compra; la designación de ambas partes de la escribanía que tramitaría la escritura, hasta la asunción de deudas que eventualmente surgieran por parte de la compradora deslindando de responsabilidades al escribano actuante y la retención por impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas o sucesiones.

Frente a ello, no se explica por qué se hizo caso omiso a todo ello, desatendiendo la libertad de contratar, confundiéndola con el título para acceder al domino que es la escritura pública.

Una cosa es el contrato celebrado base de la presente acción y acreditante de la compra efectuada y otra distinta es la transmisión del dominio sobre el inmueble vendido. El sentenciante, despreció la verdadera pretensión y la labor de investigación y apreciación que le correspondía frente a una acción de simulación iniciada por quien fue una tercera en el acto simulado.

Si surge, como he dicho, que las partes compraron y vendieron respectivamente, que la compradora recibió la cosa y entregó el precio acordado a la vendedora, que se retuvo el impuesto a la transferencia de inmuebles y se designó la escribanía que tramitaría la escritura y su posterior registración, ninguna duda puede caber respecto del negocio concluido, ni de cuál fue la finalidad perseguida.

Nótese que no se prometieron en venta, ni convinieron como preliminar, ni como contrato de promesa, sino que dijeron "convienen en celebrar el presente contrato de compraventa, sujeto a las siguientes condiciones…", pero, además, dijeron que la vendedora "vende cede y transfiere a favor de la Sra. Patricia <Persona 1>…" el inmueble que individualiza con número de lote y manzana, departamento, provincia y superficie (de idéntica manera que figura en la escritura aunque el juez pondera negativamente

que no se identificó catastralmente al mismo sin que exista duda ni disquisición sobre la identificación precisa del inmueble).

Luego, reitero, surge el precio pactado y que fue abonado de contado con anterioridad al momento del boleto y que la vendedora dio formal carta de pago por ello, ratificado ello en la contestación de la demanda y haciendo efectiva en ese acto la posesión material del inmueble libre de deuda gravamen y sin ocupantes.

Es decir, que aun independientemente de lo que las partes denominaron o calificaron, de las cláusulas surge la naturaleza jurídica del contrato de compraventa.

La exigencia de la escritura pública alcanza al contrato como título al dominio, no al mero contrato obligacional, es la trasmisión del dominio la que requiere del título en escritura pública además de la tradición e inscripción registral, mas no es sinónimo de hacer un contrato distinto.

Así, la escritura no implica una perfección del contrato de compraventa, sino que este, en los términos descriptos es un contrato definitivo e incluso oponible a terceros (por el art. 1185 bis del CC, ahora 1170 incs. b, c y d) CCCN).

Por ello, si luego aparece <Persona 8> comprando por escritura a la misma vendedora, el mismo inmueble ya vendido con anterioridad a <Persona 1>, sin dejar mención alguna del boleto anterior existente, demuestra -salvo mala fe de la vendedora- que la compra allí contenida no es real.

Tal extremo resulta de vital importancia en atención a la determinación de la procedencia de la acción principal, pues el argumento del sentenciante se abroquela en la falta de configuración de los presupuestos de la simulación y como queda dicho, no está acreditado en el caso que la compradora por boleto, haya participado de la escritura.

Y aun cuando la vendedora pretenda que fue la pareja quien la contacta para escriturar y por subsistir las dificultades de la tramitación de la ciudadanía de la actora, tal extremo no fue acreditado.

Es preciso señalar, en este punto, que, a los efectos de probar la simulación, la prueba indirecta es admisible y las presunciones adquieren importancia singular. Ello por cuanto, para los terceros, es casi imposible su acreditación directa, inequívoca y excluyente, pues para perjudicarlos se rodea a aquella de todas las apariencias de realidad.

Cuando un tercero acciona por simulación y aporta indicios capaces de generar presunciones, se invierte la carga de la prueba, de modo que quien pretende desbaratarlas debe demostrar hechos que revelen que aquellas no tienen los caracteres de gravedad, precisión y concordancia con otros elementos (CNCiv., Sala H, 29.09.1997, pub. en *Diario La Ley* del 14.07.1998).

En este sentido si bien el juez señaló que resulta pertinente cualquier medio de prueba, desechó el peso de las presunciones graves, precisas y concordantes que surgen de la causa y que deben ser valoradas en su conjunto tomando en cuenta las circunstancias anteriores, concomitantes y posteriores del caso, y apreciarlo con soberana facultad para interpretar el ánimo (Medina Graciela y Flores, Pablo "La prueba de la simulación", *Revista De Derecho Privado y Comunitario*, cit.).

Ello con independencia, como dije, de la real valoración que debió efectuar del boleto de compraventa reconocido por la vendedora.

b) Si por caso, pudiera dudarse de lo dicho hasta aquí, son el conjunto de presunciones e indicios, graves precisos y concordantes que confirman la simulación de la venta instrumentada en la escritura.

Véase que la relación convivencial y su duración no estuvo controvertida.

El inmueble fue dado en posesión a la actora el 7/10/1996; ese mismo que cinco años después denuncia el conviviente como su domicilio en la escritura.

Se dejó constancia que el precio fue pagado con anterioridad y que la posesión fue recibida, idénticas declaraciones efectuadas en el boleto a favor de <Persona 1>.

Ello autoriza a concluir que las partes de la escritura –la vendedora y el comprador-, sabían que el acto no era real. El ahora comprador, ya estaba viviendo allí y ya había sido pagado el precio por la Sra. <Persona 1>. La vendedora dijo saber que la compradora por boleto no contaba con la ciudadanía argentina, pero no acreditó por qué vendió dos veces el mismo inmueble, dio dos cartas de pago por el precio convenido y solo escrituró a favor de quien había acompañado y aconsejado a la compradora por boleto, pues no dejó siquiera una constancia de ello en la escritura.

Existió acuerdo simulatorio con el conviviente demandado. Si la compradora, su conviviente y la vendedora hubieran estado de acuerdo en escriturar como se hizo, debieron remitirse al boleto que fue celebrado en la misma Escribanía <Persona 12>. A la vez,

y como señalé, surge del boleto –cláusula séptima- y de la escritura – cláusula cuarta inc. h)- que se retuvo dos veces la suma $240,60 en concepto de impuesto a la transferencia de inmuebles.

Si hubiera sido con conocimiento de la actora, como lo pretende la vendedora, ¿por qué no escrituraron a favor de ambos?, entiendo que no era posible porque no hubiera sido admitido por la única compradora del inmueble, y ello con independencia de la autorización que estuviera pendiente por ser zona de seguridad, pues ya habían pasados cinco años.

Tales manifestaciones y prevenciones están ausentes y contribuyen a restar la autenticidad y realidad del acto jurídico celebrado por escritura como preconiza el juez.

Hay que tener en cuenta que en muchos casos el acuerdo simulatorio, aunque se realice entre dos personas, una sola de ellas es quien aprovecha del negocio simulado, en tal caso el tercero, es arrastrado como cómplice a participar del acto aparente que el primero ideó para burlar, como puntualiza Morello. (Zannoni, Eduardo, "Ineficacia y Nulidad de los Actos Jurídicos", Bs. As. 1986, ed. Astrea, p.3 53, en notal al pie nro. 9).

Sea que se aluda a los móviles determinantes o a la intención práctica lo cierto es que la estructura compleja del proceso simulatorio se asienta en una discordancia, una divergencia entre la intención práctica y la causa típica del negocio.

A todo evento, cabe señalar que aun cuando la *causa simulandi*, o acuerdo simulatorio, no resulte claramente probado, se ha decidido que puede tenerse por suficientemente probada la simulación si de los elementos de juicio acreditados en el expediente puede darse por suficientemente probada la insinceridad del negocio (Zannoni, Eduardo, "Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos", ed. Astrea, Bs. As., 1986, p. 375).

Y aún cuando la escritura sea un acto real porque fue instrumentada por el escribano, nada de lo contenido en ella sucedió ante su presencia, ni el pago del precio, ni la entrega ni ninguna remisión al boleto efectuado. Su contenido no es sincero y no consta que la actora haya sido parte de la misma ni siquiera sabido de tal acontecer, como en defensa de su parte alegó la vendedora.

Hay que distinguir entre vicios instrumentales (arts. 980, 985, 986, 1044 y 1045 CC) o de contenido del acto, como el caso de la simulación que aquí se plantea (art. 955 CC), en estos últimos, el escribano suele ser ajeno a esos vicios.

Por otro lado, el testigo <Persona 13>, quien tenía una relación comercial con <Persona 8> de 35 años, por ser viajante y venderle los productos en la <Persona 11>, informó que la Sra. <Persona 9> era la esposa del Sr. <Persona 14>, viajante de comercio de esa época, a quien supuestamente <Persona 8> le habría comprado el inmueble, resultando admitida en estos casos, la presunción derivada de la amistad íntima de los contratantes y la existencia de relaciones profesionales, comerciales o de dependencia.

No son menos concordantes las restantes pruebas: las testimoniales que dan cuenta que <Persona 1> trabajó desde que llegó de Chile, mal podría no haber trabajado una mujer sola que llegó desde el país vecino, habiendo dejado un hija al cuidado de su madre debiendo subsistir en esta ciudad.

Tampoco puede pretenderse que reuniera testigos que acreditaran con precisión y contundencia "el caudal económico de la actora para comprar el inmueble" y "pagar en un solo pago".

Ni que hubiera podido conservar relación con los habitantes del edificio del cual fue maestranza hace 30 años para que pudieran declarar en tal sentido, cuando ni la administración del consorcio pudo aportar prueba documental sobre el registro de la misma por la sola circunstancia de haber cambiado de administrador.

El pronunciamiento exigiendo contundencia sobre tales extremos evidencia desconocimiento de la realidad de las trabajadoras de casas particulares hace tres décadas, en un plano total de informalidad -cuánto más tratándose de mujeres extranjeras-, cuestión que aun hoy y con todos los dispositivos alcanzados en aras a la transparencia y formalidad de empleos, no se logra satisfacer.

Tampoco explicó el sentenciante por qué desechó el recibo de sueldos acompañados que da cuenta de una fecha de ingreso que coincide con el relato de la actora y que contiene una fecha de finalización coincidente con el periodo informado por AFIP.

A ello aduno la contradicción que encierra el decir del juez de grado en el sentido de tener por cierto que fue adquirido por los dos integrantes de la unión y de manera conjunta y atrincherarse en la entidad del instrumento público para desestimar la acción.

Ningún comentario merece la exigencia de la capacidad de ahorro y origen de los fondos sobre los que no se dejó constancia frente al reconocimiento de la vendedora de haber recibido el

precio. Nótese la vaguedad e inocuidad del enunciado, toda vez que frente al expreso reconocimiento de <Persona 9>, si por caso se hubiera consignado que el dinero era producto de un regalo/donación que válidamente el conviviente le hubiera querido y podido hacer, en nada modificaría la situación frente al extremo que acredita el pago del precio convenido por la compra del inmueble y la entrega de carta de pago a la actora.

La simulación denunciada aquí, no es la compra del inmueble por boleto efectuado por la actora que, conforme dije, está acreditada, sino de la compra instrumentada en la escritura.

No es admisible que la vendedora se escude en señalar que ella vendió a "quien era la pareja", pues previamente también vendió el mismo inmueble a "quien era la pareja".

Si se admitiera, como dijeron los demandados y recepcionó la sentencia -aun sin prueba- suponiendo que la actividad comercial era próspera, que el inmueble se compró con el dinero de <Persona 8>, no se dieron razones de por qué el boleto lo firmó la actora -si todos sabían –como dijo la vendedora- que no podía escriturar por falta de ciudadanía-.

Frente a la ausencia de alegación o prueba de motivos por los que el bien no podía figurar a nombre <Persona 8> -pues ya era viudo y al decir de sus herederos era quien contaba con el dinero suficiente-, tratándose de un comerciante emprendedor y quien "tenía solvencia intelectual" queda sin explicación razonable que haya sido <Persona 1> quien compró en el boleto.

Entiendo que la respuesta es que la verdadera adquirente fue la Sra. <Persona 1>. Ello no solo se abona por la validez del boleto como contrato definitivo de compra y por la insinceridad de la escritura, sino, como ya he sostenido, por todos los restantes indicios que son graves y concurrentes para formar convicción sobre la realidad del contexto negocial afirmado en la demanda.

Es que puedo seguir diciendo, a los fines de desbaratar el posicionamiento de los herederos en cuanto a la falta de capacidad económica de <Persona 1>, que tampoco resultan inocuas las consideraciones efectuadas por el tasador respecto del entorno del inmueble. Es que, independientemente de la dimensión del quincho garaje –que logra dar alivio en superficie y uso- se trata de un inmueble de dos dormitorios y un baño, en un entorno "no muy agraciado", por la cantidad de "talleres mecánicos" y "comercios que no son atractivos" como informara el perito tasador en ID 1185621.

Si a la pericia efectuada en la actualidad, aduno el conocimiento de la ciudad, no es aventurado colegir que hace 29 años, cuando la actora compró el bien, no se trataba de una propiedad valiosa, ni por su dimensión, ni por el tipo de construcción ni por su ubicación, cuyo costo no habría podido pagar luego de 10 años de trabajo, aun cuando seguramente atendió a su subsistencia. Pues solo adquirió una vivienda modesta en un lugar retirado del centro de la ciudad, incluso del domicilio de <Persona 8> en la calle <Lugar 4> donde funcionaba la <Persona 11> y el domicilio familiar de <Persona 8> y sus hijos a la muerte de quien fue su cónyuge, incluso el constituido por él como administrador judicial de la sucesión de su cónyuge (ver h. 181vta. del expte. nro. 2857/2008).

Sigo sumando: los propios herederos, dueños de la <Persona 11>, declararon que el fondo de comercio no tiene valor económico en la actualidad, y al contestar demanda aludieron al enorme esfuerzo realizado para llevar adelante el emprendimiento que era incipiente al tiempo del inicio de la relación con la aquí actora. Sin que la contadora <Persona 15> pudiera dar información sobre la situación patrimonial a ese momento.

Ello me autoriza también a abonar la postura de la actora.

Y aun con todo esto, debo aclarar que no se reclamó aquí la disolución de una sociedad de hecho entre los convivientes que haga necesario probar los aportes que cada uno efectuó, sino la validez de una venta instrumentada por boleto reconocido que ha sido desatendida por completo frente a la existencia de una escritura pública y la titularidad registral de quien figuró como comprador sin constancia de haber entregado dinero en el acto de la escrituración y habiendo declarado la vendedora que percibió el precio de la actora. Ya dije la inocuidad del origen de los fondos.

Aquí, como vengo exponiendo, los indicios capaces de generar presunción de la simulación surgen de la vinculación de la vendedora con el conviviente; la celebración del boleto; el pago total que hizo la actora del precio de la operación; la existencia de causa de la simulación (sea perjudicar y evitar la titularidad de la actora, favorecer a los herederos o simplemente desobligar a la vendedora de su obligación de escriturar, burlar la ley de zonas de seguridad); la posesión del bien otorgada a la actora donde vivía con su conviviente y el conocimiento de la vendedora de todas estas circunstancias a la vez que la falta de

acreditación del conocimiento que la actora pudiera haber tenido de la escrituración exclusiva.

Tales extremos en conjunto, crean la fuerte presunción que justifica la decisión de declarar nula la escritura, ya que permiten tener por cierta la existencia de un acto simulado (art. 165, inc. 5° del C.P.C.C.; Graciela Medina y Pablo S. Flores, "La prueba de la simulación", *Rev. de Derecho Priv. y Comunitario*, 2006-1, Simulación, Rubinzal Culzoni, p. 119 y ss.).

Entiendo que las razones dadas bastan para revocar la sentencia en todas sus partes, con la salvedad del rechazo de la excepción de prescripción; hacer lugar a la acción principal deducida por la Sra. <Persona 1> contra los herederos de <Persona 8>, Sres. <Persona 2>, <Persona 4> y <Persona 10>, y la Sra. <Persona 9> y declarar la nulidad de la venta del inmueble de <Lugar 3> instrumentada mediante escritura pública nro. 837 del 6/12/2001 celebrada en Comodoro Rivadavia por ante el escribano <Persona 12>.

Una vez firme el presente pronunciamiento, propongo deberán librarse la documentación necesaria para anular la inscripción registral a nombre de <Persona 8>.

Si bien en el objeto de la pretensión no se incluyó la petición de escrituración a nombre de la actora, Sra. <Persona 1>, la única forma de reconocer su titularidad es ordenando la escrituración a su favor.

Ello con el fin de evitar la promoción de un nuevo proceso con tal objeto a la vez de satisfacer la necesidad de solución ìntegra del conflicto que impone asimismo la necesaria perspectiva de género, incluso en el ámbito del proceso.

Por ello se ordenará que la vendedora otorgue la escritura traslativa de dominio a favor de la Sra. <Persona 1> corriendo los gastos de escrituración conforme lo previsto en la cláusula cuarta del boleto de compraventa.

Lo resuelto deja carente de interés el tratamiento de restantes agravios subsidiarios de la actora y de los agravios de los demandados, así como el recurso interpuesto por las letradas de la actora en contra de la regulación de honorarios.

IV. *Costas y honorarios*:

Atento a como se resuelve, corresponde readecuar costas y honorarios art. 282 del C.Pr.

Por el principio general de la derrota, las costas de primera instancia deben ser soportadas por los codemandados vencidos, Sra. <Persona 9> y los herederos Sres. <Persona 2>, <Persona 4> y

<Persona 10> todos de apellido <Persona 8> en partes iguales, con salvedad de las que correspondan a la nueva escrituración que han de corresponder de conformidad con las establecidas en el boleto de compraventa y a costa total de la vendedora en caso de incumplimiento cuando la deba cumplimentar el tribunal.

Los honorarios profesionales se regularán conforme la labor desarrollada, calidad y eficacia de la misma, las etapas del proceso cumplidas, el éxito obtenido y naturaleza del proceso (arts. 5 a 7, 9, 10 y 46, y ss. del régimen arancelario vigente).

Propongo regular los honorarios a favor de las Dras. <Persona 16>, <Persona 17> y <Persona 18> en el 23%, los del Dr. <Persona 19> en el 10% y los del Dr. <Persona 20> en el 19%, y del Martillero <Persona 21>, perito tasador en el 4%. En todos los casos, los porcentuales fijador deberán calcularse sobre el valor del bien (art. 22 de la Ley XIII-4) y con más la alícuota del IVA si correspondiere.

Las costas de esta instancia se imponen a los codemandados vencidos.

Por sus trabajos en esta instancia se fijan los honorarios a favor de las Dras. <Persona 16>, <Persona 17> y <Persona 18> conjuntamente en el (35%) y a favor del Dr. <Persona 20> en el 25% en ambos casos de los que les fueron regulados por su labor en la primera instancia y con más la alícuota del IVA si correspondiera.

A la segunda cuestión, la Dra. Zanatta dijo:
Propongo como fórmula postulatoria:

1) Admitir el recurso de apelación interpuesto por la actora y fundado mediante ID 1716855 y revocar la Sentencia Definitiva nro. 338/24 en cuanto fue materia de agravio.

2) Hacer lugar a la demanda por simulación promovida por la Sr. <Persona 1> contra Sra. <Persona 9> y los Sres. <Persona 2>, <Persona 4> y <Persona 10> todos de apellido <Persona 8> en su calidad de herederos del Sr. <Persona 8> y declarar nula la venta del inmueble identificado como <Lugar 5> de esta Ciudad y la Escritura Pública nro. 837 pasada por ante el escribano <Persona 12> titular del Registro nro. 42 de Chubut.

3) Firme este pronunciamiento, en la instancia de grado se dispondrá en la ejecución de sentencia que deberán disponerse las actuaciones necesarias para cumplir con los informes registrales pertinentes y librar la documentación necesaria que declara la nulidad de la escritura precedente y consecuente anulación de la inscripción registral a nombre de <Persona 8>.

4) Disponer que la codemandada <Persona 9> otorgue la escritura traslativa de dominio a favor de la actora, Sra. <Persona 1> bajo apercibimiento de su otorgamiento por el tribunal y a su costa con los alcances de la salvedad del considerando respectivo.

5) Declarar carente de virtualidad el tratamiento de los agravios subsidiarios de la actora y del recurso de los herederos demandados.

6) Imponer las costas de primera instancia a los demandados y codemandada vencidos en partes iguales y las de la alzada a los recurrentes vencidos.

7) Regular los honorarios profesionales en la forma propuesta.

A la primera cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

1) La sentencia definitiva del mes de setiembre de 2024, n° 338/2024, 1°) Rechaza la excepción de prescripción opuesta por los codemandados. 2°) Rechaza la demanda por simulación interpuesta por la parte actora.3°) Hace lugar parcialmente a la demanda de compensación económica interpuesta por la parte actora, en los términos y por el tiempo previsto en los considerandos, en relación al inmueble asiento de la sede convivencial y por el cual se acciona. 4°) Impone las costas del proceso por su orden y regula los honorarios de los profesionales actuantes.

2) Apela la parte actora por escrito ID 1662411 y por escrito ID 1662417 la regulación de honorarios de los letrados de la parte actora por altos.

3) La expresión de agravios de la parte actora, bajo apoderamiento de letradas, se glosa con ID 1716855 y la de la parte demandada <Persona 2>, por derecho y en causa propia y con patrocinio letrado, en escrito ID 1726022.

Por escrito ID 1748639, la parte codemandada <Persona 2> contesta los a agravios de la parte actora; por escrito ID 1749607, la actora contesta los agravios del codemandado <Persona 2>.

4) El contexto de los agravios de la parte actora consta a partir de la apertura del presente acuerdo en el primer voto de mi colega de Sala con el desarrollo en el punto 1.a) a c) y en el punto 2. a) a e) de la parte demandada.

Asimismo quedan explicitados en el punto II, los antecedentes del juicio, conforme los expuestos por la parte actora Sra. <Persona 1> y los de los codemandados, herederos de <Persona 8>,

los hijos <Persona 4>, <Persona 2> y <Persona 10> y de la vinculada asimismo como codemandada Sra. <Persona 9>.

5) En lo saliente de la controversia queda entonces que la parte actora, en razón de la vinculación que tuviera con el padre de los codemandados <Persona 8>, fue primero de carácter laboral y luego en convivencia de pareja con el mismo a partir del año 1984; que adquirió el 7 de octubre de 1996, con boleto de compraventa a la vendedora <Persona 9> y con producto de su trabajo y ahorro, el inmueble de la <Lugar 3> de esta Ciudad, en el que fue a vivir con el nombrado hasta el fallecimiento de <Persona 8> en febrero del año 2021.

El mismo bien inmueble precedente resulta escriturado por la vendedora <Persona 9> solamente a nombre <Persona 8> en fecha 6 de diciembre de 2001, así considerado por las partes (algunos datos catastrales del inmueble no coinciden), circunstancia que motiva la demanda contra los accionados para que se reconozca su titularidad, por simulación de la escrituración de <Persona 9> a <Persona 8> y en subsidio se le otorgue la atribución económica por el tiempo que duró la convivencia y con más la suma de $1.000.000.

Los coherederos demandados –sin perjuicio de las incidencias controversiales conexas con la relación invocada por la accionante– contraponen que el dinero utilizado para la compra del inmueble provino del giro comercial del negocio que explotaban, <Persona 11>, comercio fundado por la madre de los mismos y contribuyendo el trabajo del padre y por otra parte sosteniendo que la actora carecía de la posibilidad económica de adquirir aquel inmueble.

Controvierten por otra parte como inoponible a sus partes el boleto de compraventa en su carácter de terceros, interpuesto por la parte actora frente a la escritura pública inscripta en el Registro de la Propiedad, que les adjudica el dominio, citando normas civiles de su derecho y objetando la ausencia de la redargución de falsedad del instrumento público.

5) La parte codemandada <Persona 9> expuso que era completamente cierto que la actora adquiriera su propiedad como que abonó la totalidad del precio del bien y por lo que se le entregó la posesión del inmueble, por otra parte decía que informaba el escribano actuante que no podría escriturar porque en ese momento la compradora no contaba con la ciudadanía argentina.

6) Frente a tales antecedentes y en razón de la sentencia dictada, la parte actora señala que expone los agravios en tres puntos, centrado el primero en cuanto la sentencia rechaza el reintegro patrimonial del inmueble de la calle <Lugar 3> a su titularidad, cuyos trazos salientes se fundan en el boleto de compraventa del dicho inmueble otorgada por su propietaria <Persona 9> por el que cede, vende y transfiere a favor de <Persona 1>, el inmueble de su propiedad, designado como <Lugar 6>, de esta ciudad de Comodoro Rivadavia, dpto. Escalante, Pcia. del Chubut, el precio total y convenido de la operación asciende a la suma de dieciséis mil pesos ($16.000,00), importe abonado al contado y con anterioridad a este acto, sirviendo el presente como eficaz recibo y carta de pago en legal forma y la posesión material del inmueble se hará efectiva en este acto, libre de toda deuda o gravamen y sin ocupantes; y la escritura traslativa de dominio será tramitada en la Escribanía <Persona 12>, siendo los gastos que origine la misma a cargo de la compradora. Las firmas de las partes se encuentran referenciadas por el escribano nombrado, el que certifica y autentica las mismas en el libro pertinente, con fecha 07 de octubre de 1996.

6.a) El contrato de compraventa se formalizó en tanto la parte actora se encontraba relacionada en pareja con <Persona 8>, padre de los codemandados, el que concurrió conjuntamente con la actora a la firma del mencionado Boleto.

6.b) Es <Persona 2> el que en propio derecho y con patrocinio letrado contrapone en primer término se declare desierto el recurso, conforme a los arts. 268 y 269 del CPCC, y se rechace en cuanto se hace lugar parcialmente a la demanda por compensación económica. Los fundamentos exponen en función de lo expuesto por el S.T.J., que no se cuenta con una crítica concreta y razonada, que se repiten argumentos vertidos en instancias anteriores, sosteniendo en tal sentido los del escrito ID 1485792 del alegato, reeditando en esta alzada con “cortar y pegar”, vuelve a citar sustancias de otros fallos de jurisprudencia, cerrando con petitorio que en razón de lo expuesto y no existiendo una crítica concreta y razonada, se declare desierto el recurso de apelación.

6.c) Reiteradamente esta Cámara ha observado que el incidente sobre la declaración de deserción se ha transformado en una suerte de exposición de los recaudos expuestos por otros tribunales, sin revisión y cita de los

textos de la causa en recurso donde queden demostrados la aplicación de los mismos a las alegaciones de la contraparte. Frente a tal carencia, debe rechazarse el petitorio.

7.) Respecto a la respuesta del primer agravio por la parte demandada en cuanto la actora considera arbitraria la sentencia y donde sostiene que el boleto de compraventa, reconocido por la Sra. <Persona 9> resulta una prueba contraria a las declaraciones y enunciaciones de la escritura y que el juez se esfuerza en vaciar de contenido, haciendo caso omiso de la declaración de la vendedora, contrapone aquella parte el texto de la sentencia, en cuanto fundamenta que el boleto de compraventa no constituye un instrumento idóneo para trasmitir el dominio de inmuebles y que vale como obligación de las partes de cumplimentar la respectiva escritura. Respecto a la Escritura Pública debidamente registrada la define como un instrumento público idóneo para trasmitir el dominio.

7.a) La primera observación a formular y en tanto se refiere la demandada al régimen aplicable sin definirlo, debe salvarse que es el del Código Civil de Vélez Sarsfield, conforme con el art. 7 del CCC actual.

7.b) De los textos transcriptos del fallo que opone la contestante, extrae que el boleto de compraventa tiene valor entre las partes y no frente a terceros, como resultan ser los hijos de <Persona 4>, que se advertirá, deja en el camino los alcances que asisten a tal instrumento según lo pactado entre las partes.

7.c) Con ello, la subsiguiente observación, el confronte de los instrumentos contrapuestos y no desconocidos por la contestante, silencia –como asimismo lo hace le sentencia– que la propietaria del inmueble a la firma del boleto de compraventa del inmueble de su propiedad, invistió a la comparadora de la posesión del mismo, con lo que mal, pese a manifestarse en la escritura opuesta, pudo otorgar la misma posesión al presunto comprador <Persona 8>.

El punto resultó expresamente reconocido por la codemandada <Persona 9> al contestar la demanda, no solo la entrega de la posesión, sino además formaliza el pago del precio del bien.

8.) Es oportuno exponer sobre la revisión de los alcances del boleto de compraventa del doctrinario Roque F. Garrido en el “Boleto de Compraventa y posesión legítima” (J.A. 1976-III-675), primero cuando se pregonaba la tesis amplia por el Dr. Morello, que el acuerdo de partes, el consentimiento mutuo respecto de la

cosa y el precio, vale como contrato desde el primer instante; la del Dr. Borda, desde que los tribunales han resuelto que el comprador con boleto privado tiene derecho a exigir el cumplimiento del contrato de venta debiendo el juez otorgar la escritura en caso de resistencia del vendedor, carece de sentido considerar al boleto privado como una simple promesa de venta y no como un contrato definitivo y perfecto de compraventa (“Contratos”, t.I, n° 454, p. 335). Luego, el mayor esclarecimiento del autor Bustamante Alsina citado por el autor, en el sentido que nadie pretende que el boleto de compraventa transfiera el dominio pleno, pero si existe a más del acto bilateral, la entrega de la posesión por tradición, se ha investido al pretenso titular de una situación jurídica que no puede ser soslayada, dado que la ley lo declara poseedor legítimo (art. 2355 CC últ. parte), para agregar después: “b) No es exacto que pueda vender el inmueble a terceros, pues si ha transferido la posesión al titular del boleto de compraventa, no podrá cumplir con respecto al tercer adquirente con el requisito de la tradición (art.577), indispensable para adquirir derechos reales”. Ese pretendido tercer adquirente por escritura pública no será titular de la acción de reivindicación, respecto del poseedor por boleto de compraventa. Por lo que además cita se cita el fallo de la Suprema Corte de Bs.As., en el sentido que aunque falte en el contrato de compraventa el requisito de la escritura pública, el derecho a la posesión de los compradores no deja de ser legítimo, toda vez que la existencia de art.1184 CC se refiere al dominio y no al derecho de posesión (JA 181973-608).

Es la precedente la confusión con la que resuelve erróneamente el juzgador, optimizando los efectos de la escritura pública inscripta a nombre de <Persona 8>, que no conllevaba la perfección del dominio, errónea ideológicamente por mera manifestación de otorgarle la posesión del inmueble, imposibilidad jurídica, pues la misma pertenecía a la titular del boleto de compraventa <Persona 1>.

8.a) Con lo expuesto queda esclarecido que los extremos pretendidos por la sentencia y sostenidos por la parte demandada no se ajustan a derecho, con lo que se reiteran las conclusiones fundamentales del autor citado, que se aplican por su identidad para el rechazo de la oposición y procedencia de lo recurrido: El boleto de compraventa, existiendo buena fe y unida a la tradición da a tal posesión el carácter de legítima, otorga al poseedor entre otras

facultades la de interponer las acciones posesorias y petitorias y es un derecho oponible al tercero que pretende adquirir el dominio por medio de una escritura pública, pues este no tendrá la posibilidad de la trasmisión de la posesión (art. 577).

9) En conclusión y como se agravia la parte actora recurrente, pagó el precio por su parte y se le entregó la posesión del inmueble, quedando investida de los derechos precedentemente señalados en razón del boleto de compraventa invocado.

10) Conforme a la imponencia del boleto de compraventa, patentiza el acto simulado invocado por la parte actora, ya que conforme los caracteres de la misma señalados en la sentencia, de suyo la Escritura Pública n° 837 de fecha 6 de diciembre de 2001, por la que se manifiesta que transfiere el inmueble al hoy causante <Persona 8>, de suyo contiene objetivamente como cláusula no sincera la declaración de transferencia del dominio y que se encuentra en posesión del inmueble –el notario es fedatario de lo manifestado, pero no de la realidad de los actos que contiene que le resultan ajenos– transferencia que se encontraba formalizada en favor de la parte actora como la entrega de la posesión del inmueble, con lo que no pudo transferir nuevamente un derecho del que se había despojado (art. 3270 CC).

11) Es por todo lo expuesto y postura congruente, que comparto las consideraciones del voto que me precede de la Dra. María Fernanda Zanatta, respecto a lo accionado por la parte actora por simulación y contestación de la parte demandada en las instancias respectivas, como la amplia respuesta e interpretación vinculada a la intervención del Sr. <Persona 8> “comprando por escritura a la misma vendedora, el mismo inmueble ya vendido con anterioridad a <Persona 1>, sin dejar mención alguna del boleto anterior existente, demuestra –que salvo mala fe de la vendedora– la compra allí contenida no es real”.

12) Me remito en consecuencia con los alcances señalados a todas las consideraciones consistentes en la existencia de presunciones graves, precisas y concordantes sobre el acto escriturario simulado, comprensivas de la vendedora y el comprador, frente a los antecedentes de hecho y conducta de la primera en el mismo carácter conviniendo el boleto de compraventa del mismo bien con la actora y entrega de la posesión del inmueble, lo que ocurría en presencia del mismo Sr. <Persona 8>; en contexto todas las valoraciones sucesivas y amplias del punto b) de la Dra. Zanatta, la razón del boleto por la pendencia de la

ciudadanía de la Sra. <Persona 1>, pero inadmisible por falta de sustento lógico la supuesta aquiescencia de esta al modo de la escrituración, dejándola inerme de los derechos del boleto de compraventa, lo que exigía por lo mismo la debida constancia escrituraria del pretendido acuerdo.

Las conclusiones importan la revocación de la sentencia, la procedencia de la demanda contra los herederos demandados y la parte codemandada <Persona 9>, hacer lugar a la acción simulación, con consecuencia en la nulidad de la escritura pública de referencia en autos y actos consecuentes (arts. 954, 1044 y concords.), oportunamente ordenar la anulación de la inscripción de la escritura del Registro de la Propiedad, quedando obligada la vendedora <Persona 9> a cumplimentar los actos actuariales de escrituración que correspondan para la inscripción del dominio en el Registro de la propiedad a nombre de la parte actora, bajo apercibimiento de su cumplimiento por el tribunal actuante en la primera instancia, el que ordenará los mandatos, intimaciones y designaciones que correspondan en proceso de ejecución de sentencia.

13) Habiéndose interpuesto solo en subsidio la compensación económica por la parte actora, a la que adhiere la sentencia en razón del rechazo de acción principal, sentencia que ha de ser revocada, carece de virtualidad el pronunciamiento del punto 3°) de la sentencia resolutiva, como asimismo de los recursos respectivos de las partes, lo que así se declara.

14) *Costas y honorarios*.

Atento al resultado del recurso interpuesto y la revocación de la sentencia en recurso, deben readecuarse las costas y los honorarios de los profesionales actuantes.

Por la procedencia de lo accionado las costas de primera instancia quedan asimismo revocadas y por corresponder la aplicación del art. 69 del CPCCCh, las costas se imponen por partes iguales a las partes codemandadas <Persona 9> y los herederos demandados, con salvedad de las que correspondan a la nueva escrituración que han de corresponder con las establecidas en el boleto de compraventa, empero por los fundamentos del voto que me precede, en su totalidad a la parte vendedora en caso de incumplimiento de lo que ordene el juez actuante en el procedimiento de ejecución.

Para regular los honorarios rige la Ley XIII n° 4 del D.J., los arts. 5 a 7, 9, 10 y 46, considerando en su marco el mérito de los trabajos profesionales y su resultado, resultando en tal

cometido que se ajustan a derecho los propuestos en el voto que me precede para los profesionales actuantes, por lo que acuerdo iguales regulaciones.

En esta alzada, cuyas costas por las motivaciones de primera instancia se imponen asimismo a las partes codemandadas de igual modo –sin perjuicio de la salvedad establecida- por las normas arancelarias citadas y con más el art. 13, el mérito de los trabajos profesionales de los actuantes y su resultado, se ajustan a derecho la propuesta arancelaria del voto precedente.

Se tendrá presente la reserva de los recursos señalados en el escrito ID 17816855 por la parte actora.

A la segunda cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

Voto:

1) Hacer lugar al recurso interpuesto por la parte actora <Persona 1>, bajo apoderamiento de letradas y fundado en el escrito ID 1716855; y rechazar el interpuesto por <Persona 22> en propio derecho y con patrocinio letrado, fundado en ID 1726022, ambos contra la sentencia de fecha 25 de setiembre de 2024, con los alcances de los puntos siguientes.

2) Hacer lugar a la acción de simulación interpuesta por la parte actora contra las partes codemandadas del punto 2 del voto resolutivo precedente, y declarar la nulidad de la Escritura Pública nº 837 de fecha 06 de diciembre de 2001, Registro del Escribano <Persona 12>, con los restantes alcances del punto 12 del considerando.

3) En razón del punto precedente, declarar carente de virtualidad el pronunciamiento subsidiario del punto 3°) de la parte resolutiva del fallo, como asimismo sobre los recursos de las partes vinculados a dicho pronunciamiento.

4) Imponer las costas de la primera instancia a las partes codemandadas por partes iguales –con la salvedad de las señaladas en el considerando respectivo- y regular los honorarios del modo asimismo votado.

5) Costas de la alzada a la parte demandada recurrente -con la salvedad del punto precedente- y regular los honorarios de conformidad al considerando respectivo.

6) Tener presentes las reservas recursivas interpuestas por la parte actora en el escrito ID 1716855.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh, se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que el Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes no emite su voto.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente **SENTENCIA**:

1) Admitir el recurso de apelación interpuesto por la actora y fundado mediante ID 1716855 y revocar la Sentencia Definitiva nro. 338/24 en cuanto fue materia de agravio.

2) Hacer lugar a la demanda por simulación promovida por la Sr. <Persona 1> contra Sra. <Persona 9> y los Sres. <Persona 2>, <Persona 4> y <Persona 10> todos de apellido <Persona 8> en su calidad de herederos del Sr. <Persona 8> y declarar nula la venta del inmueble identificado como <Lugar 5> de esta Ciudad y la Escritura Pública nro. 837 pasada por ante el escribano <Persona 12> titular del Registro nro. 42 de Chubut.

3) Firme este pronunciamiento, en la instancia de grado se dispondrá en la ejecución de sentencia que deberán disponerse las actuaciones necesarias para cumplir con los informes registrales pertinentes y librar la documentación necesaria que declara la nulidad de la escritura precedente y consecuente anulación de la inscripción registral a nombre de <Persona 8>.

4) Disponer que la codemandada <Persona 9> otorgue la escritura traslativa de dominio a favor de la actora, Sra. <Persona 1> bajo apercibimiento de su otorgamiento por el tribunal y a su costa con los alcances de la salvedad del considerando respectivo.

5) Declarar carente de virtualidad el tratamiento de los agravios subsidiarios de la actora y del recurso de los herederos demandados.

6) Imponer las costas de primera instancia a los demandados y codemandada vencidos en partes iguales y las de la alzada a los recurrentes vencidos, con la salvedad señalada en los considerandos respectivos-.

7) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en primera instancia a las Dras. <Persona 16>, <Persona 17> y <Persona 18>, conjuntamente, en el veintitrés por ciento (23%), al Dr. <Persona 19> en el diez por ciento (10%),al Dr. <Persona 20> en el diecinueve por ciento (19%) y al martillero <Persona 21>, perito tasador, en el cuatro por ciento (4%), en todos los casos, los porcentuales fijador deberán calcularse sobre el valor del bien (art. 22 de la Ley XIII-4) y con más la alícuota del IVA si correspondiera.

8) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en esta instancia a las Dras. <Persona 16>, <Persona 17> y <Persona 18>, conjuntamente, en el treinta y cinco por

ciento (35%) y al Dr. <Persona 20> en el veinticinco por ciento (25%), en ambos casos de los que les fueron regulados por su labor en la primera instancia y con más la alícuota del IVA si correspondiera.

9) Tener presentes las reservas recursivas interpuestas por la parte actora en el escrito ID 1716855.

10) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. 01 DEL AÑO 2026
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "E"