000305/2025

En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los tres días del mes de julio del año dos mil veintiséis, se reúne en acuerdo la **Sala 1** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia del Dr. Fernando Nahuelanca y la vicepresidencia de la Dra. María Fernanda Zanatta (Acuerdo Plenario nro. 5394/2025, arts. 1 a 5), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: " **<PER_1> c/** <TEXTO_ANONIMIZAR_1> **ORDINARIO (Cobro de pesos)", expte. nro. 305/2025,** venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial –Secretaría N° 4- (expte. nro. 2022/2019) y atento al resultado del sorteo de fecha 24 de septiembre de 2025 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Fernando Nahuelanca y Dra. María Fernanda Zanatta.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 200/2024 de fecha 15 de noviembre de 2024? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

I. La sentencia se dicta el 15 de noviembre de 2024, por la que se hace lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por el <ANONIMIZAR_1> y rechaza la demanda interpuesta por la parte actora <PER_1> , con imposición de costas a dicha parte actora. Regula honorarios de los profesionales actuantes.

I. El fundamento del juicio radica en la concertación de un Boleto de Compraventa entre la

Documento anonimizado por AymurAI

partes, <PER_1> y el <TEXTO_ANONIMIZAR_1> , con fecha 08/10/2008, con mención de la personería gremial de la entidad, acreditación del carácter de Secretario General de <PER_2> y Secretaria Adjunta PER PER <PER_3> y Acta de Proclamación – Renovación de Autoridades – del <TEXTO_ANONIMIZAR_1> – Período 2004-2008 y puesta en funciones de los miembros electos de la Comisión Directiva y Congresales de PER –Filial Comodoro Rivadavia- y asunción de cargos de los mismos; mención de Acta de Asamblea N° 63 del 18 de junio de 2001, obrante a fojas 384 del Libro de Actas respectivo que autoriza la transferencia de las tierras objeto del presente mandato, con lo que convienen en celebrar el Boleto de Compraventa y establecen las cláusulas. Por la primera, las autoridades nombradas en nombre y representación del <TEXTO_ANONIMIZAR_1> Rivadavia-, venden a la Sra. <PER_1> , dos inmuebles: a) <DIRECCION_1> <DIRECCION_1> , del Barrio PER de Comodoro Rivadav <PER> nomenclatura catastral: <DIRECCION_1> , superficie de mil setenta y dos metros cuadrados setenta y un decímetros cuadrados (1.072,71 m2), Partida inmobiliaria nro. <PER_5>; mensura aprobada por Expte. <PER_6> . Plano NRO. <PER_7> Protocolizado al Tomo <PER> Folio registrado en fecha 11/0205 en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Chubut y b) <PER_4> de esta Ciudad de Comodoro Rivadavia, nomenclatura catastral: <DIRECCION_1>, Manzana <PER_4> uperficie dos mil trescientos setenta y seis metros cuadrados con noventa y dos centímetros cuadrados (23723,92 m2) Mensura aprobada por Expte. nro. X, Plano N° X,

<PER_6> registrado con fecha 11 de febrero de 2005. Cláusula segunda, precio total convenido de dólares estadounidenses doscientos veinte mil (U$S 220.000), de los cuales a) la suma de dólares estadounidenses cien mil (U$S 100.000) son abonados por la parte compradora a la parte vendedora en este acto en dinero efectivo, a cuenta de precio y como principio de ejecución del contrato, sirviendo el presente de suficiente recibo y carta de pago en forma legal b) la suma de dólares estadounidenses ciento veinte mil (U$S 120.000) la parte compradora abonará en doce (12) cuotas mensuales iguales y consecutivas de dólares diez mil (U$S 10.000) con vencimiento la primera de ellas al momento de suscribirse la escritura traslativa de dominio y las restantes cuotas el mismo día de los meses subsiguientes. Establecen en la cláusula tercera que la escritura será otorgada ante la Escribanía de <PER_10> , que a tal efecto la parte vendedora se obliga a entregar la documentación necesaria para la escrituración al Escribano dentro de los próximos tres (3) días de la firma del boleto de compraventa. Por la cuarta, que la posesión del bien vendido es entregada a la parte vendedora a la parte compradora, empero ambas partes reconocen que el mismo se encuentra usurpado por terceros extraños a las mismas, comprometiéndose la compradora a no efectivizar el lanzamiento judicial de los ocupantes antes del 1° de febrero de 2009. Sexta, se establecen los cargos de los gastos. En la cláusula séptima exponen que si la parte compradora no cumpliere con las obligaciones asumidas en el presente boleto de compraventa, la parte vendedora podrá optar: a) considerar resuelto de pleno derecho el contrato sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial, con

Documento anonimizado por AymurAI

pérdida para la parte compradora de la suma entregada, la que quedará en beneficio de la vendedora como pena y b) exigir el cumplimiento, en cuyo caso la parte compradora incurrirá e n una multa diaria de pesos noventa ($ 90), como pena que se devengará automáticamente a favor de la vendedora por el solo transcurso del tiempo, de pleno derecho y sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial y hasta su efectivo cumplimiento de la prestación por la vendedora….podrá ser reclamado por la vía ejecutiva… no extingue el derecho del vendedor as solicitar el cumplimiento de la obligación principal… si quien incumpliere con las obligaciones a su cargo fuere la vendedora, la parte compradora podrá optar a) dar por resuelto el contrato sin necesidad de intervención judicial en cuyo caso la compradora deberá restituirle dentro del plazo de 24 horas de notificada… el dinero percibido en este acto, más otra cantidad equivalente al 20%, que se reputará como indemnización por incumplimiento; b) exigir el acabado cumplimiento …Cláusula octava… se someten a los tribunales ordinarios… de la ciudad de Comodoro Rivadavia. … En prueba de conformidad se firman dos ejemplares (2) de un mismo tenor… en la Ciudad de Comodoro Rivadavia, a los ocho días del mes de octubre de dos mil ocho.

III. Frente a la sentencia, apela la parte actora y el recurso se concede en fecha 22 de noviembre de 2024.

IV. Los agravios de la parte actora (ID 1906512), a partir del punto II, en sucesivos puntos 1) a 4), que se encuentran vinculados porque hacen a las concepciones jurídicas respecto al boleto de compraventa celebrado por las partes.

imizado por AymurAI

Opone en el punto 1) que la sentencia parte de una concepción restrictiva de la representación que se encuentra superada tanto en doctrina como en jurisprudencia, destacando que el boleto de compraventa fue suscripto por el Secretario General y la Secretaria Adjunta del Sindicato, quienes invocaron su representatividad., aun cuando no se haya acompañado el acta asamblearia de autorización, reuniéndose los extremos de la llamada representación aparente del art.367 del CCCN. En el punto 2) menciona el principio de buena fe como pauta general de obrar (art. 9 y 961 CCCN) y la responsabilidad de la persona jurídica por los actos de sus órganos, que critica por omitido por la sentencia; con cita de doctrina y jurisprudencia destaca que la persona jurídica responde por los actos de sus órganos, no solo cuando estén expresamente autorizados, sino también cuando ha tolerado o no controlado debidamente la gestión, en tanto la contraparte no tiene medios razonables de advertir su irregularidad; que su parte obró de buena fe y entregó la suma considerable de U$S.100.000. Amplía en el punto 3) con los mismos principios de buena fe y responsabilidad de la persona jurídica por actos de los órganos, con lo que agrega el art.46 del CCCN, que las personas jurídicas son responsables por los daños que causen quienes las dirigen o administran aunque no se pruebe culpa o dolo de su parte y con el art.256 del mismo CCCN, que la declaración de voluntad emitida por el representante en ejercicio de sus funciones se imputa al representado, como que tales

Documento anonimizado por AymurAI

personas jurídicas asumen responsabilidad por los actos de sus órganos o representantes de hecho, siempre que la apariencia de legalidad haya sido razonablemente creíble. Finalmente el punto 4) agravio, critica que la sentencia incurre en un grave y severo error al no considerar la teoría de los actos propios, contradiciendo sus propios actos anteriores válidos y eficaces, como que recibió la suma de U$S 100.000 por una operación realizada con apariencia de legalidad y durante años nunca desconoció el acto. Cita jurisprudencia al pie de la foja.

V. La demandada bajo apoderamiento letrado opone en principio se declare desierto el recurso, entendiendo que no cumple las exigencias de la jurisprudencia de la CSJN, ello es, que ha incumplido la exigencia formal y sustancial de señalar los errores y desaciertos de la sentencia, que el recurso no puede limitarse a un simple desacuerdo con la decisión. Contesta además los agravios, con el título 1. Deber de diligencia – obrar con cuidado y previsión – inaplicabilidad de la teoría de la apariencia. Adjudica la actora la condición de abogada de público y notorio, con muchos años en ejercicio de la profesión, con lo que le era aplicable el deber de diligencia, conocimiento de las cosas y en el actuar, desarrollando los conceptos señalados y cita el art.902del CCCN, que indebidamente hace litigar a su parte en un juicio innecesario, con lo que en definitiva debe confirmarse la sentencia de primera instancia atento la clara ausencia de legitimación

imizado por AymurAI

pasiva. 2. Buena fe y responsabilidad de la persona jurídica. Opone que la buena fe no puede invocarse en abstracto, que en el caso no hubo tolerancia ni conocimiento de la Comisión Directiva ni de la Asamblea del Sindicato sobre la venta y no se demostró que el dinero entregado ingresara al patrimonio institucional. Cita el art. 1753 del CCCN. 2. (repetido). Niega la aplicación de la teoría de los actos propios, porque el Sindicato nunca reconoció válidamente el contrato, ni se benefició patrimonialmente en forma comprobada. Cita jurisprudencia y doctrina. Ratifica la sentencia dictada por la Sra. Jueza y cita jurisprudencia.

VI. Tratamiento de los agravios.

VI.1. Objetados los agravios de la parte actora en primer término por incumplimiento de las exigencias del art.268 del CPCCCh, cuyos conceptos se dejan establecidos en el considerando IV precedente, el confronte de la incidencia de la demandada solo constituye teorizaciones sobre las exigencias del acto recursivo, pero deja sin examen concreto tales contenidos sustanciales, con lo que por aplicación de los principios de amplitud del recurso y defensa en juicio (art.18 C.N.), la pretensión carece de fundamento para el rechazo liminar de las ponencias recursivas, lo que así se declara.

VI.2. Los agravios de la parte actora en su cap. II, puntos 1, 2, 3 y 4, contiene elementos que integran una crítica integral, cuyo centro nuclear radica en el punto 3, donde a la par de oponerse el principio de buena fe y alegar respecto a la responsabilidad de la

Documento anonimizado por AymurAI

persona jurídica por actos de sus órganos, opone que la sentencia omite analizar la forma adecuada de responsabilidad objetiva que recae sobre las asociaciones sindicales por los actos celebrados por quienes ejercen, o aparentar ejercer funciones representativas dentro de su estructura orgánica, resaltando que el boleto de compraventa fue celebrado.

La ponente equivoca el número del articulado, pero define correctamente el presupuesto de responsabilidad de la persona jurídica, que tanto se corresponde con el art.43 del CC de su autor Vélez Sarsfield (como el actual art. 1763 del CCCN.), siendo las normas del Código Civil las que rigen, por tratarse el Boleto de Compraventa reconocido formalizado en 08/10/2008, durante la vigencia de este.

De la puntual crítica de la actora en la que se destaca la norma de responsabilidad de la persona jurídica, el art.43 del CC, frente al desarrollo de la sentencia de la excepción de la falta de legitimación del punto 2., luego de su definición conceptual y el confronte con el boleto de compraventa, entiende que se fundó en que los firmantes fueron personas que no se encontraban habilitadas para realizar tal operación en nombre del Sindicato, como que el inmueble tampoco pertenecía a la demandada. Amplía conceptos en párrafos subsiguientes, que <PER_2> y <PER_3> suscribieron el contrato como representantes del Sindicato, concurriendo en carácter de Secretario General y Secretaria Adjunta, las firmas reconocidas por pericia caligráfica, citando documentación demostrativa de la personería gremial, acta de proclamación de autoridades, puesta en funciones

imizado por AymurAI

y Acta de Asamblea N° 63 del 18 de junio de 2001, obrante a fs. 384 el Libro de Actas respectivo que autoriza la transferencia de las tierras objeto del mandato cuyos documento no fueron agregados al proceso, como tampoco fueron certificados por el escribano que certificó las firmas del boleto; que no era un tema menor tener a la vista el estatuto de la asociación sindical; que no se acompañó al proceso el acta de Asamblea que habría autorizado la venta, lo que resultaba esencial; distingue los efectos del mandato con representación y en ejercicio del mandato en nombre propio, con lo que en la ausencia de la documentación pertinente, no está acreditado que los nombrados <PER_2> y <PER_3> hayan poseído legitimación para obligarse; que el actor acompañó el boleto de compraventa, pero no se encuentra adjunta la documentación que refiere, lo que considera trascendental a la hora de evaluar la calidad de vendedor de la cosa y su legitimidad para ello y por las otra el consentimiento.

Concluye en consecuencia la sentencia que no se encuentra acreditado que el Sindicato demandado sea quien prestó consentimiento a través de sus representantes para otorgar la venta de los inmuebles referenciados, por lo que hace lugar a la falta de legitimación pasiva.

VI.3. El seguimiento de los fundamentos de la sentencia permite advertir –bien lo que es la definición de la excepción de falta de legitimación pasiva– pero luego carente de avizorar la identidad jurídica de "personas" vinculadas, fundando tanto la demandada y la sentencia como si fuera la excepcionante persona diferente a la firmante del contrato, cuando las que han

Documento anonimizado por AymurAI

suscripto el Boleto de Compraventa representan al mismo <TEXTO_ANONIMIZAR_1> de Comodoro Rivadavia, ahora como supuesta "tercera" ajena a la relación contractual, oponiendo la falta de legitimación pasiva, cuando es el mismo PER el que prometía la venta.

Es que en todos los casos se trataba de la misma persona jurídica, persona de existencia ideal considerada como enteramente distintas de sus miembros (art. 39 del CC), primero en el Boleto de Compraventa representada por el Secretario General <PER_2> y Secretaria Adjunta <PER_3>, con cláusulas que venden un inmueble de la Parcela 6 de la Manzana X del Barrio General <PER_4> <DIRECCION_1> <PER_4> del mismo Barrio, señalando sus respectivo datos catastrales (aunque si mención de la pertenencia del dominio); en segundas, el mismo Secretario General del <PER> <PER_2> , rechazando la CD <ANONIMIZAR> por C.D. de fecha 10 de octubre de 2017 negando la firma de dicho boleto de compraventa (firmas tanto autenticadas por escribano como reconocidas en juicio s por pericia caligráfica) y en terceras, el mismo Sindicato Petrolero con fecha 03 de abril de 2019, oponiendo la falta de legitimación pasiva. En esta oportunidad manifestando el <PER> que la actora pretende se la condene al pago de la suma de U$S 120.000 con más intereses como consecuencia de la compraventa de supuestos inmuebles de su parte, "celebrado" con los Sres. <PER_2> y <PER_3> "quienes invocaban la representación de la entidad y autorización para la venta otorgada por acta de asamblea n° 63 del 18/06/2001" (fs.95vta.), dejando en claro de inmediato la excepcionante que la mencionada autorización se

refería a otros inmuebles, en tanto que los comprometidos en venta no le pertenecían.

Y es por lo que concluye -con el ya mentado erróneo entendimiento de distintas personas jurídicas- que "nuestra representada no fue parte del negocio urídico celebrado entre <PER_1> y los Sres. <PER_2> y <PER_3> sino porque además, la demanda en todo caso –sigue diciendo- debió ser orientada hacia quienes firmaron el citado boleto de compraventa. Opone que la jurisprudencia es pacífica cuando, mediando alguna hipótesis de litisconsorcio necesario, la pretensión no ha sido interpuesta por o frente a todos los sujetos procesalmente legitimados (cita CNCiv. Sala C, 17/4/1970, ED.32 p. p.642; …), cita de jurisprudencia que en nada la favorece, pues como legitimada necesaria reconoce la legitimidad de la demanda y por lo demás, develado que no es otra persona jurídica más que una única y propiamente demandada, el PER <TEXTO_ANONIMIZAR_1.

VI.4. En resumen, es la misma la misma persona jurídica que firmó el boleto de venta con la parte actora, la misma que desconociera su firma por carta documento y la misma que opusiera falta de legitimación pasiva al contestar la demanda (por evidente volviendo a reconocer el boleto pero oponiendo cuestión desvinculante), contradiciendo ahora su propia conducta anterior expuesta en el boleto de compraventa, pero reconociendo que carecía de autorización para el compromiso de venta, como por otra parte que los inmuebles no le pertenecían (este último punto no señalado en el boleto), pero aun así, en contradicción con los actos propios de compraventa concertados por el Secretario General <PER_2> y la Secretaria Adjunta Carlo,

Documento anonimizado por AymurAI

<PER>nociendo verazmente que los nombrados carecerían de las facultades estatutarias para tal acto de venta, en justo derecho, el contrato carecía de causa para obligarse, pero sin embargo por tal contrato recibiera un pago parcial en efectivo de U$S 100.000 cuyo conjunto no importa sino la inadmisibilidad de la excepción por las reglas "*nemoauditurpropriamturpitudimen*" y prohibición de volverse sobre sus propios actos.

Lógico agregar la variable de esta última premisa, desde que si el propio Sindicato advertía la anomalía de la conducta de sus directivos, debía activar en razón del 43 del CC. la debida asunción de las responsabilidades, las propias de la norma y la resultante del ejercicio del régimen disciplinario y de responsabilidad con los directivos actuantes en el boleto de compraventa, conforme con el Cap.VI Régimen Disciplinario, previsto en el Estatuto acompañado al juicio, contraponiendo en cambio la demandada la improcedente excepción de falta de legitimación pasiva con los menoscabos precedentemente señalados.

Todo lo expuesto, no pudo motivar sino la justa queja de la actora recurrente por la errónea valoración de la legitimación pasiva por parte de la sentencia y protestando por la mala fe de la demandada sin asunción de la responsabilidad de la persona jurídica por acto de sus órganos (art.43 CC).

Es más, respondiendo a su postura excluyente, era el propio sindicato el que, si en su oportunidad no ejercitó a través de sus órganos el control y fiscalización de sus representantes, quien debió citar a juicio a los actuantes como Secretario General <PER_2> y Secretaria Adjunta <PER_3> , frente a la clara

advertencia de la conducta de las autoridades nombradas afirmando autorizaciones de las que carecían y prometiendo la venta inmuebles ajenos sin manifestarlo -pues el boleto de compraventa es solo un ante contrato de eventual transferencia del dominio- incurriendo arbitrariamente en el incumplimiento de las normas estatutarias y consiguiente ilicitud por las conductas cuyas normas contrariaban.

VI.5. La sentencia alude a valoraciones conformantes de su tesis aquiescente, que no era cuestión menor la previsión del art. 16 de la Ley 23551 determinantes de las autoridades y especificación de funciones de las que ejerzan su representación, pero sin señalar a que parte correspondía la probatoria de tales funciones, empero el reparo respecto a la Ley 23551 carece de trascendencia, porque la demandada rechazó contradictoriamente falta de legitimación pasiva, no desconoció la condición representativa de las autoridades <PER_2> y <PER_3> y fundamentalmente, la parte demandada presentó al juicio el estatuto que regía a la PER.

Resulta sin sustento en consecuencia que tener a la vista el Estatuto de la asociación sindical "no era un tema menor", es mera inadvertencia ya que la demandada lo incorporó con la contestación de la demanda (doc. reserv. en origen N° 20/19 -fs. 62/93-), normativa que el Secretario General y Secretario Adjunto integraban la Comisión Directiva del Gremio, con funciones de dicha Comisión de mantener la integridad y vigencia del Estatuto (arts. 74 y 75) y en el ap.7 de este art. 75, la prohibición de la Comisión Directiva de vender, hipotecar o enajenar bienes inmuebles, de la

Documento anonimizado por AymurAI

Organización sin previa autorización de la Asamblea convocada a tal efecto, de obvia comprensión de los actuantes.

VI.6. La flagrancia contra dicho imperativo de la norma estatutaria en la que incurrieran el Secretario General <PER_2> y la Secretaria Adjunta, pero infundadamente con resguardo de cláusulas autorizantes, es claro que captaron la voluntad de la compradora Sra. <PER_1> operando en su confianza y viciando su consentimiento, por la que pactara el precio de U$S 220.000, abonando en efectivo a cuenta de precio en el acto la suma de U$S 100.000 como principio de ejecución del contrato "sirviendo el presente de suficiente recibo y carta de pago en forma legal".

Con razón, asimismo sostiene la actora agraviada que el caso importaba la existencia de la llamada representación aparente, se trataba de autoridades de larga data, en el año 1995 vendían asimismo por boleto de compraventa otro inmueble, con similares recaudos contractuales en litigio, precisamente constancias del juicio acompañadas por la propia demandada (copiasfs.54/60vta.), que debiera resolver por mayoría esta Cámara (autos caratulados " <PER> c/<TEXTO_ANONIMIZAR_1> s/ordinario -Escrituración", Expte. N° 147/2018, de erróneo seguimiento de la minoría de determinados fundamentos por parte Sra. <PER> actuante en los presentes actuados y que explica la razón del rechazo del testigo formulado por la demandada en el presente juicio en la oportunidad correspondiente.

VI.7. Como destaca el autor <PER_15> – Doctor en Derecho y Ciencias Sociales– titular de cátedras de Derecho Privado I y II de la Universidad de Río Cuarto

- en su estudio jurídico: “Necesidad de una interpretación estricta de las normas imperativas del derecho privado” (en “Estudios de Derecho Civil”, Ed. Universidad – Bs.As.1980, págs. 552/570), que aconseja que los jueces se sometan a la tipología de los vicios de la voluntad para determinar la ineficacia contractual …, “…si el tipo legal es la materia de la prohibición, o la descripción concreta de una conducta prohibida, la actividad que desarrolle el sujeto inordinándose en el tipo, será -sin más- contraria a la norma y violatoria de ella; siendo al mismo tiempo una conducta antijurídica”.

VI.8. Va de suyo por todo lo expuesto las ilógicas conclusiones de la sentencia en torno al mandato con representación o en nombre propio, cuando había receptado que del instrumento se desprende que “los nombrados concurrieron a ese acto en carácter de secretario general y secretaria adjunta, ello es, Órganos Directivos comprendidos con lógica representación, valiéndose de supuestos respaldos autorizativos de la asociación, viciando el consentimiento de la parte actora y formalizando pago a cuenta por la parte actora (arts. 924 CCCN y concords.), con lo que resulta inadmisible frente al imperativo de las normas estatutarias que los regían, la salida al ejercicio de un mandato a nombre propio de la venta de un bien inmueble, señalando sus datos castastrales sin individualización del dominio, cuando conforme con la norma del estatuto en su art.76, en su notas salientes, sólo estaban facultados para la administración de la organización (art76° a) ap.1; respetar y hacer respetar los estatutos ; cumplir y hacer cumplir las

Documento anonimizado por AymurAI

disposiciones de la comisión directiva; resolver con carácter provisional toda situación de emergencia que se plantea "*ad referéndum*" de la Comisión Directiva, entre otras no siendo aplicables las reglas del exceso del mandato, por ser prioritarias la del estatuto para determinar los derechos y deberes de las partes (doctrina de los arts. 21, 953 y 1167 del CCCN y concord. art.962 del CCCN).

VI.9. La sentencia expone que no está acreditado que el Sr. <PER_2> y la Sra. <PER_3> poseían legitimación para obligarse en representación de la demandada, a cuyo respecto es necesario precisar la terminología, se trata el señor del Secretario General <PER_2> y la señora la Secretaria Adjunta Sra. <PER_3> , integrantes de la Comisión Directiva quienes no se encontraban legitimados para contratar un boleto de compraventa de un bien inmueble, de ninguna facultad en las normas estatutarias del <PER> , al respecto fue el propio <PER> -antes que la sentencia- el que al contestar la demanda opuso la falta la ausencia de facultades de los directivos del propio <PER_2> y <PER_3> y de la falta legitimación para la venta pactada, con lo que dígase finalmente, a confesión de parte relevo de prueba, por lo que el boleto de compraventa quedó incurso en los efectos de los arts. 923, 924, 927, 1047, 1050, 1052 y concords. del Código Civil, carácter ilícito y nulo en todo su contenido, lo que así se declarará y en definitiva, con rechazo de la excepción interpuesta. Por los efectos propios de la declaración a que se aviene y normas citadas, careciendo de motivación jurídica válida el pago parcial efectivizado de la suma de U$S 100.000, debe condenarse

imizado por AymurAI

a su devolución, con los respectivos intereses bajo apercibimiento de ejecución.

En razón del modo en que procede la demanda a resultas de la trama litigiosa y efectos de nulidad correspondiente, los intereses de la suma demandada serán los puros al 8% anual a partir de la interposición de aquélla en fecha 20 de febrero de 2019.

VII. a) Declarado el carácter ilícito y nulo del boleto de compraventa, no ha de proceder la demanda en los términos interpuestos, de errónea concepción por la invalidez del boleto de compraventa y promesa de escrituración, como decaídos los restantes efectos que se pactaran, la que procederá parcialmente con los alcances de los considerandos respectivos.

b) Por la misma ineficacia contractual, no existió tampoco fundamento alguno para la excepción de prescripción del punto 2. de la contestación de la demanda opuesto por el <PER> , resultante definitorio el art. 4012 de CCCN, cuando prescribe que el "…título nulo por defecto de forma, no puede servir de base para la prescripción". Las autorizadas citas del codificador a esta norma, Troplong, Marcade; la existencia del título es una condición esencial para la prescripción; Un título destituido de las formas esenciales no es título y nada puede probar.

Queda en consecuencia rechazada la excepción de prescripción.

VIII.Determinadas las cuestiones integrales del juicio vinculadas al título base de la demanda (boleto de compraventa en Doc. Reserv. N° 65/25 Cám. Apelac.), permiten asimismo observar no se advierte disposición inicial del tribunal actuante, sobre la condición fiscal

Documento anonimizado por AymurAI

de dicho documento, del tributo, impuesto o tasa fiscal que en su caso correspondiera, por lo que de conformidad 30° y 31°de la Ley XXIV N° 120 aprobatoria del Código Fiscal, se comunicará – con interrupción de la continuación del proceso - por el término de diez (10) días a la Agencia de Recaudación de la Provincia del Chubut, a los fines que correspondan.

IX. Las costas del juicio. Procediendo la reconversión del pronunciamiento, como reconocida la conducta arbitraria de la parte demandada por incumplimiento de las normas estatutarias (entre otros consid.VI.4 in fine), las costas del juicio se imponen a la parte demandada en ambas instancias (art.69 CPr.), atento el modo regulatorio de la primera instancia y las normas citadas, por el mérito de los trabajos profesionales y su resultado, propongo los honorarios conjuntos de los Dres. <PER_16> y <PER_17> , en 20% y los del Dr. PER en 15% y se confirman los del perito calígrafo <PER_19> en el 5%, todos sobre el monto del juicio y con más el IVA en caso de corresponder. En la segunda instancia, por las motivaciones, normas arancelarias citadas y con aplicación del art. 13 del Arancel, propongo los honorarios del Dr. <PER_16> , en 30% y los del Dr. <PER_18> en 25% de los correspondientes por cada parte en primera instancia.

A la segunda cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

Voto:

1) Hacer lugar parcialmente al recurso interpuesto por la parte actora <PER_1> , por derecho propio y patrocinio letrado, fundado en el escrito ID 1906512, contra la sentencia de fecha 15 de noviembre de 2024, con los alcances de los puntos siguientes.

2) Revocar en todas su partes los punto 1. a 3. del resolutorio, con salvedad del monto de honorarios del perito.

3) Declarar la nulidad y dejar sin efecto el Boleto de Compraventa de fecha 08 de octubre de 2008, con firmas autenticadas por escribano con fecha 05 de junio de 2009 (fs.3/5), documentación reservada N° 65/25 Cámara de Apelaciones y por pericia caligráfica del Perito en Documentología, <PER_19> fs. de 120/136, de la parte actora <PER_1> y de los representantes de la demandada <TEXTO_ANONIMIZAR_1> y (PER), Secretario General <PER_2> . Secretaria Adjunta <PER_3>

4) Condenar al PER de Comodoro Rivadavia (PER), a la devolución en plazo de diez (10) días a la parte actora <PER_1> , la suma de U$S 100.000, con más los intereses al 8% anual a partir del 20 de febrero de 2019, hasta su efectivo pago.

5) Rechazar la excepción de prescripción opuesta por la parte demandada en el punto 2. de la contestación de la demanda.

6) Comunicar -con gestión de la Secretaría del Tribunal por medio expeditivo- con plazo de ocho días a la Agencia de Recaudación de la Provincia del Chubut, el punto VIII del considerando y adjunto copia del Boleto de Compraventa correspondiente, a los fines de los arts.30, 31 y concords. de la Ley XXIV N° 120 aprobatoria del Código Fiscal, con plazo de suspensión del proceso por el mismo plazo a partir de la notificación del Organismo, a los fines que estime correspondan.

Documento anonimizado por AymurAI

7) Costas de la primera y segunda instancia a la parte demandada, proponiendo las regulaciones de honorarios de la primera instancia de los Dres. PER y <PER_17> , en 20% y los del Dr. <PER_18> en 15% y se confirman los del perito calígrafo <PER_19> en el 5%, todos sobre el monto del juicio y con más el IVA en caso de corresponder y en la segunda instancia, al Dr. <PER_16> , en 30% y al Dr. <PER_18> en 25% de los correspondientes por cada parte en primera instancia.

A la primera cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

I. Los antecedentes del caso, el fallo y el contenido del memorial de la parte actora, han sido reseñados por quien abre el acuerdo, razón por la que no efectuaré reiteraciones estériles.

La sentencia de primera instancia admitió la excepción de falta de legitimación pasiva que interpuso el sindicato demandado con fundamento en que los documentos que habrían acreditado el carácter de Secretario General y Secretaria adjunta (<PER>) no fueron agregados al proceso ni pasaron ante el escribano que certifico la firma de la compradora en boleto. Consideró que sin Estatuto de la Asociación y sin acta de Asamblea que autorizara la venta, los vendedores habrían actuado sin representación. Invocó al art. 16 de la ley 23551 (incs. e y d); el acta Nro. 54 de la asamblea acompañada por el sindicato conforme la cual, no se trató la autorización de venta de los lotes referenciados en el boleto y doctrina relacionada al art. 1929 CCCN. Entendió la sentenciante que era trascendental la documentación faltante para evaluar la calidad del vendedor y su legitimidad para ello, la

imizado por AymurAI

legitima representación de la vendedora y el consentimiento.

En consecuencia hizo lugar a la falta de legitimación pasiva y rechazo la acción.

El voto que abre el acuerdo propone revocar la sentencia y condenar al sindicato demandado a la devolución de las sumas de U$S100.000 que recibiera previa vista al Organismo recaudador a los fines del pago del impuesto de sellos.

Se analiza que la defensa opuesta no es procedente en tanto la excepcionante ha incurrido en contradicciones con sus propias conductas.

Véase que opone la falta de legitimación pasiva pero no demuestra ni invoca que el Sindicato no sea el titular de la relación.

Se advierte que intimado extrajudicialmente por la compradora a la escrituración de los bienes objeto del boleto, contestó el Sr. <PER_2> , en CD el 10/10/2017 sosteniendo su carácter de Secretario General de <PER> y si bien negó la firma y el contrato, la autenticidad y pertenencia de la firma fue confirmada por la pericia caligráfica rendida en la causa.

Al oponer la falta de legitimación pasiva el propio sindicato demandado reconoció que los firmantes del boleto (PER y PRT) invocaron una autorización que se refería a otro inmueble que aparecía en la invocada Acta Nro. 63 extraviada según denuncias de 11/4/2016 y aclaro que jamás podrían haber vendido los lotes prometidos en el boleto porque no le pertenecían al sindicato.

Es decir, la representación del Sindicato, -aun cuando los documentos habilitantes enunciados en el boleto de compraventa no se agregaron al documento

Documento anonimizado por AymurAI

privado firmado por la actora- y los cargos desempañados por los nombrados quedaron reconocidos, incluso que contaban con autorización dada por el propio sindicato excepcionante pero para "vender otro inmueble".

Además, existían constancias en la causa que desautorizan la conclusión de la jueza en cuanto no existían los documentos de vital importancia en la causa. Pues la propia demandada acompañó la sentencia dictada por esta Cámara en el Expte. Nro. 147/2018 de la que surge que las mismas personas vendían otro inmueble mediante boleto de compraventa del 3/4/1995 y habrían presentado ante el escribano certificante de las firmas –el 24/6/2008- "el Acta de Proclamación – Renovación de Autoridades- del Sindicato <PER_11>- Periodo 2004-2008 y puesta en funciones de los miembros electos de la Comisión Directiva y Congresales de <PER> -Filial Comodoro Rivadavia, y asunción de cargos de los mismos" vigente y que tuvo a la vista en el momento de la certificación (es decir 2/6/2008).

Luego y con motivo de la audiencia confesional que debía rendir el demandado Sr. <PER_2> , se solicitó a la Directora Nacional de Asociaciones Sindicales el informe sobre la Comisión Directiva del Sindicato demandado (ID 1198429), informando el 3/3/2022 que el Secretario General y hasta el día 10/12/2025 es el Sr. <PER_2> a.

Ello así, cobra absoluta relevancia la teoría del mandato aparente, pues desde el año 1995 el sr. <PER_2> y la Sra. Di Carlo venían desempeñán<PER> como representantes del sindicato, nada podría haber hecho suponer la falta de autorización o la ausencia de titularidad el bien en cabeza de la asociación representada.

Y aun cuando así fuera, la falta de legitimación invocada tampoco procedería, en tal caso, era imprescindible oponer una defensa de fondo por ineficacia contractual o nulidad del acto si de la falta de autorización para vender se trataba.

Sin embargo, se verifica que habiendo sido alertado el sindicato de tal proceder de sus representantes, no activó, ni en aquella oportunidad (octubre de 2017) ni al contestar demandada, los mecanismos de control de responsabilidad de los directivos ni régimen disciplinario estatutario, pretendiendo que la actora demande en forma directa a los firmantes, representantes legales del sindicato, sin hacerse cargo de la representatividad que ejercían y optando además por no citarlos a este proceso a justificar la conducta ilegitima que denuncia de haber vendido sin autorización.

Siendo ello así la excepción tal como fue deducida es inadmisible, pues el sindicato fue representado por quienes integraban la Comisión Directiva, Secretario General y Secretaria Adjunta (Art. 74 del Estatuto), ejerciendo el primero la representación legal (art. 76 inc. 1) y careciendo de facultadas para vender o enajenar los inmuebles de la Organización sin autorización de la Asamblea (art. 75 inc. 7).

Desde otro aspecto, justo es decir, que quedó acreditado que los inmuebles de que se tratan no fueron nunca de titularidad del Sindicato según el Informe del Registro de la Propiedad Inmueble de hojas <TEXTO> y escrituras de hojas 176/179 y hojas 180/182. Tampoco fueron los cedidos en comodato por conforme informe brindado por en la hoja 211.

Documento anonimizado por AymurAI

Mal pudo entonces el secretario vender, de allí que aun cuando el sindicato estuvo representado por los miembros de la comisión directiva el referido boleto cae con la sanción de nulidad por ilícito acarreando las consecuencias que señala el primer voto en el considerando VI.7 debiendo restituir a la actora el pago recibido, toda vez que el Sindicato no produjo la prueba pericial contable prometida para justificar que la suma de U$S100.000 recibida por sus representantes legales, no ingresó a su patrimonio, toda vez que fue declarada negligente en la producción (ver providencia 11/8/2023 y del 17/5/2024 punto I).

Tampoco invocó ni acreditó el sindicato demandado, la mala fe de la compradora para justificar la falta de diligencia o la negligencia que tardíamente invoca al contestar agravios.

En definitiva, adhiero y comparto el análisis y las conclusiones arribadas en el primer voto en los parágrafos 4, 5, 6 7 8 y 9 del considerando VI.

Asimismo corresponde rechazar la defensa de prescripción opuesta conforme se decidió en el considerando VII b).

Por ultimo deberá suspenderse el presente a las resultas de la vista al Organismo Recaudador de la Provincia, en atención a la omisión incurrida en la primera instancia de conformidad al considerando VIII del voto anterior.

II. *Costas y honorarios*:

En función de lo resuelto las costas de ambas instancias incumplidora de las normas estatutarias.

En cuanto a los honorarios deben ser regulados sobre el monto del proceso y en los porcentajes

imizado por AymurAI

propuestos en el primer voto para ambas instancias (considerando IX).

Fórmula postulatoria:

1. Admitir parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la parte actora en escrito electrónico ID 1727484 y en consecuencia revocar la sentencia de grado en todas sus partes.

2. Declarar la nulidad del Boleto de Compraventa base de la presente acción y condenar al PERo demandado <PER> a la devolución a la actora en el plazo de 10 días la suma de U$S 100.000 con más intereses fijados a partir del 20/2/2019.

3. Disponer que por Secretaria se comunique al Organismo Recaudador a los fines de los arts. 30 y 31 de La ley XXIV-120, con suspensión del proceso por el término de diez días.

4. Imponer las costas de ambas instancias a la demandada vencida.

5. Regular honorarios en la forma propuesta.

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

1) Admitir parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la parte actora en escrito electrónico ID 1727484 y en consecuencia revocar la sentencia de grado en todas sus partes.

2) Revocar en todas su partes los punto 1. a 3. del resolutorio, con salvedad del monto de honorarios del perito.

3) Declarar la nulidad del Boleto de Compraventa base de la presente acción y condenar al Sindicato demandado SUPE a la devolución a la actora en el plazo

Documento anonimizado por AymurAI

de 10 días la suma de U$S 100.000 con más intereses fijados a partir del 20/2/2019.

4) Rechazar la excepción de prescripción opuesta por la parte demandada en el punto 2. de la contestación de la demanda.

5) Imponer las costas de ambas instancias a la demandada vencida.

6) Regular los honorarios de los profesionales intervinientes por su actuación en la primera instancia, Dres. <PER_16> y <PER_17> , conjuntamente en un veinte (20%), al Dr. <PER_18> en el quince por ciento (15%) y confirmar los del perito calígrafo <PER_19> en un cinco por ciento (5%), todos sobre el monto del juicio y con más el IVA en caso de corresponder.

7) Regular los honorarios de la Alzada del Dr. <PER_16> , en un treinta por ciento (30%) y los del Dr. <PER_18> en veinticinco por ciento (25%) de los correspondientes por cada parte en primera instancia.

8) Disponer que por Secretaria se comunique al organismo recaudador a los fines de los arts. 30 y 31 de La ley XXIV-120, con suspensión del proceso por el término de diez días.

9) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro 49 DEL AÑO 2026
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"

imizado por AymurAI