



Causa nº: 2-64701-2019

"A. C. A. J. C/ C. J. C. S/NULIDAD ACTO JURIDICO"

JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL Nº 1 - AZUL

Sentencia Registro nº: 11 Folio:

En la ciudad de Azul, a los veinte días del mes de Febrero del año Dos Mil Veinte, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, Doctores, Víctor Mario Peralta Reyes, Jorge Mario Galdós y María Inés Longobardi, para dictar sentencia en los autos caratulados **"A. C. A. J. c/ C. J. C. s/ Nulidad Acto Jurídico" (Causa Nº 64.701)**, habiéndose procedido oportunamente a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C., resultando de ella que debían votar en el siguiente orden: **Dr. Peralta Reyes- Dr Galdós - Dra. Longobardi - .**

Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

-CUESTIONES-

1era. ¿ Es procedente el recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la sentencia de fs. 1556/1568vta.?

2da. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?



-VOTACION-

A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Doctor **Peralta Reyes**, dijo:

I. **A. J. A. C.** promovió demanda contra la **abogada J. C. C.**, que interviniera en los autos caratulados “**L. J. E.. Sucesión ab intestato y testamentaria**” (**expediente n° 59.489**), con el objeto de plantear la nulidad de los actos jurídicos realizados sobre un inmueble que forma parte de ese acervo hereditario (fs.12/12vta.). Sostuvo el actor que la **Dra. C.** inició la sucesión de **J. E. L.**, esposo de su madre **M. D. C.**, en el carácter de letrada patrocinante de ésta última (dicho sucesorio se promovió con fecha **22-8-2008**). Prosiguió señalando el actor que el causante J. E. L. era titular –entre otros bienes- de una fracción de campo sita en las inmediaciones de Estación Muñoz, Partido de Olavarría, designada catastralmente como Cuartel XVI, Parcela 1017-a. Y destacó el actor que respecto a esta fracción de campo, fue instituido heredero por J. E. L. en el testamento otorgado con fecha **20-12-2001**, ante el Escribano C. S. E., el cual fue agregado a fs.46/48vta., del mencionado expediente sucesorio n° 59.489 (fs.13).

Seguidamente hizo una detenida descripción y secuencia de los distintos actos jurídicos cuestionados, afirmando que ella “*pone en evidencia que se trata de una burda maniobra para quedarse de manera ilegítima con la fracción de campo arriba descripta*” (fs.14vta., primer párrafo). Y ya en la parte final del relato de los hechos, luego de enumerar los actos



procesales cumplidos en el referido sucesorio, expresó el actor que *“la sola enumeración de incongruencias e inconsistencias pone al descubierto una verdadera maniobra ilegítima con el solo objetivo de ‘quedarse’ con una fracción de campo prevaleciéndose de la confianza y el poco raciocinio de una persona mayor como mi madre”* (fs.15vta./16). Dando fundamento a su demanda, aseveró que *“los actos jurídicos atacados adolecen de **error** por parte de mi madre y el causante de autos, **dolo** por parte de la demandada y no se corresponden con la realidad (**simulados**), siendo en consecuencia **nulos**”* (fs.14vta., lo destacado me pertenece). Los actos jurídicos en cuestión son los que paso a detallar.

El primer acto jurídico cuestionado es la **cesión gratuita** que realizó M. D. C. (cedente) a favor de la demandada J. C. O. C. (cesionaria), de todos los derechos y acciones que le correspondían como única y universal heredera de J. E. L., formalizada mediante escritura n° 127, con fecha **1-12-2008**, ante la Escribana N. E. S. (ver instrumento de fs.42/45vta., del citado expediente sucesorio n° 59.489). Manifestó que el juzgado requirió la **ratificación** de este acto jurídico por parte de M. D. C. y de sus hijos, el actor A. J. A. C. y D. A. C., en **audiencia** que fue fijada al efecto pero que nunca se realizó; habiendo ratificado M. D. C. mediante un escrito firmado en el estudio jurídico de la demandada (fs.53 del expediente n° 59.489), lo que resulta claramente distinto a una audiencia celebrada ante el juez (fs.13vta.).



Así sostuvo que al no haber obtenido las ratificaciones necesarias, la profesional demandada *“intenta ‘otro camino’ no menos ilegítimo para hacerse de la fracción de campo en Muñoz”* (fs.13vta./14). Así presentó el conjunto de los otros actos jurídicos cuestionados, ya de carácter **oneroso**, consistente el primero de ellos en el **acuerdo de partes de fecha 8-9-2004 (fs.84/85 del expediente n° 59.489)**, por el cual **M. D. C., en representación de J. E. L.** le vendió a la demandada **J. C.** el inmueble objeto de autos, siendo la **contraprestación** el pago realizado por la compradora de las sumas que pesaban y gravaban dicho bien y que ascendieron a la suma de **u\$s 221.000**. El segundo acto jurídico es la **ratificación de ese acuerdo por parte de J. E. L., de fecha 30-8-2006 (fs.86/87 del expediente n° 59.489)**, en el cual se detallan las deudas abonadas por J. C.: Deuda hipotecaria contraída el día 10-8-1994, mediante escritura n° 285, que se encontraba en ejecución en la causa *“Banco de la Nación Argentina c/L. J. E. s/ejecución hipotecaria”*; Deuda correspondiente a los autos *“Banco de la Provincia de Buenos Aires c/L. J. E. s/cobro ejecutivo”*; Deuda Dirección Provincial de Rentas; Deuda Municipalidad de Olavarría; Deuda Fideicomiso Banco de la Provincia de Buenos Aires” (fs.14). El tercer acto jurídico es la **ratificación de acuerdo formalizada entre M. D. C. y la Dra. J. C. O. C., de fecha 15-7-2010 (fs.88/90 del expediente n° 59.489)** (ver la descripción realizada en el escrito de demanda a fs.14).



Seguidamente, el actor dejó formalmente solicitada la **nulidad de los actos jurídicos de fs.38, 84, 86 y 88 del juicio sucesorio de J. E. L.**, manifestando –como ya lo anticipé- que la sola descripción y secuencia de estos actos “*pone en evidencia que se trata de una burda maniobra para quedarse de manera ilegítima con la fracción de campo arriba descripta*”. Así aseveró que los actos jurídicos atacados adolecen de **error** por parte de su madre y del causante, de **dolo** por parte de la demandada, y no se corresponden con la realidad (**simulados**), siendo en consecuencia **nulos** (fs.14/14vta.). Finalmente, expuso diversas circunstancias fácticas mediante las cuales procuró apuntalar su planteo de nulidad de los actos jurídicos impugnados (fs.14vta./16).

II. Cuando compareció a estos autos la Dra. J. C. opuso excepciones de falta de legitimación activa de A. J. A. C. y de prescripción (fs.44/45vta.), y con posterioridad contestó la demanda a la cual adjuntó la extensa documentación que consta a fs.47/880.

En su escrito de responde adujo la demandada que conoció a M. D. C. y a J. E. L. en el año 1998, y que en esos momentos los bancos oficiales habían reflatado las ejecuciones de los productores agropecuarios, pues desde el gobierno se avalaba la prosecución de remates respecto de aquellos deudores irrecuperables. Dijo que L. era uno de ellos y que había suscripto junto con su cónyuge un crédito por cédulas hipotecarias, cuyo vencimiento había operado hacia el año 1998, y desde esa fecha no



había podido revertir su difícil situación. Señaló la demandada que acompañó varias veces al Sr. L. a la gerencia del Banco de la Nación Argentina, pero la entidad bancaria decidió seguir adelante con la ejecución porque las perspectivas no mejoraban y la avanzada edad del deudor impedía el otorgamiento de mayor plazo de refinanciación. Señaló que L. puso el campo en venta, pues el Banco Nación no era su único acreedor, ya que se sumaban ARBA, Municipalidad de Olavarría, Banco de la Provincia de Buenos Aires y particulares (fs.882).

Sostuvo la accionada que *“con pocas alternativas viables y nada de tiempo, un día recibo la propuesta de L. y de su esposa M. D. C. de celebrar el acuerdo que se instrumentó mediante documento de fecha 8 de setiembre de 2004”*. Y más adelante expresó la accionada: *“Puse a disposición la suma descripta en dicho acuerdo y la Sra. C. junto con L. se comprometieron a aplicar la misma a la cancelación de las deudas existentes (particulares, bancarias e impositivas) a esa fecha. Contestamos demanda de Banco de la Nación Argentina, acompañé a la Sra. C. a arreglar las deudas por tasa vial en Municipalidad de Olavarría y comenzaron a sanear algunas cuentas”* (fs.882vta.).

Tras señalar que hacia mediados del año 2005, el Banco de la Nación Argentina otorgó un plan de pagos, puntualizó la demandada: *“Accedí a que suscribieran planes de pago; algunas deudas se cancelaron a corto plazo, otras se negociaron hacia adelante, siempre en un*



*todo de acuerdo entre los Sres. L., C. y quien suscribe. **El dinero abonado, quedó en su poder. Me otorgaron la posesión del predio rural y coordinamos su manejo y administración. Cada cuatro meses, L. y C. percibían los arrendamientos, de acuerdo a los índices vigentes. Nunca tuvimos diferencia. En forma indistinta firmábamos los contratos. Suscribimos otros acuerdos ratificatorios, pues el desenlace de las cuentas iba a prorrogarse hasta tanto se cancelara la última cuota debida. Conforme lo pactado, los arrendamientos siempre fueron percibidos y usufructuados por ellos. Los contratos se celebraban en un todo de acuerdo, tanto con ellos como con los arrendatarios; la relación entre los tres fue más que transparente. A. C. nunca apareció; ni para colaborar, opinar, decidir y/o manifestar su disconformidad con lo hasta aquí actuado*** (fs.882vta./883; lo destacado me pertenece).

Aclaro, desde ya, que las alegaciones de la demandada reproducidas en el párrafo anterior, resultan coincidentes con una de las cláusulas de los instrumentos cuestionados. En efecto, en la **cláusula cuarta** del acuerdo de partes de fecha **8-9-2004**, M. D. C. manifestó lo siguiente: **"J. C., no percibirá suma alguna en concepto de arriendos del predio citado, los que se pactaron quedan en beneficio mío y de mi esposo hasta tanto vivamos"** (fs.84 del expediente sucesorio n° 59.489). Esta misma cláusula se vuelve a reproducir en la ratificación de acuerdo que realizó J. E. L., con fecha **30-8-2006** (fs.86vta. de dicho expediente n° 59.489),



y en la ratificación de acuerdo de M. D. C., de fecha **15-7-2010** (fs.88vta. de ese expediente n° 59.489).

En virtud de ello, la demandada destacó la validez de los actos jurídicos cuestionados, aduciendo que tanto la Sra. C. como L., siempre fueron consecuentes con lo inicialmente pactado, y precisando que *“su conducta ratificatoria fue exteriorizada en muchas oportunidades, sin que el accionante haya acreditado en autos, otra voluntad diferente”* (fs.884/885vta.).

III. En la sentencia dictada en la anterior instancia se rechazó, en primer lugar, la excepción de prescripción opuesta por la demandada. En segundo término, se rechazó la acción de nulidad de acto jurídico interpuesta contra los actos que se adjuntaron a fs.84, 86 y 88 del juicio sucesorio de J. E. L. Y en tercer término, se declaró la nulidad de la cesión gratuita de derechos hereditarios realizada por M. D. C. en favor de la demandada J. C. C. Las costas del juicio se impusieron por el proceso principal al actor perdedor, y por la rechazada excepción de prescripción a la demandada, difiriéndose la regulación de honorarios para la oportunidad en que se acompañe la valuación fiscal actualizada del inmueble objeto de las presentes actuaciones (fs.1568vta.).

Las motivaciones dadas por el juzgador para sustentar este decisorio, serán analizadas en el decurso del presente voto a medida que se aborden las cuestiones traídas a esta alzada.



IV. La aludida sentencia fue pasible del recurso de apelación deducido por la parte actora, quien expresó sus agravios en esta instancia por medio del escrito electrónico de fecha 3 de septiembre del corriente año.

Sostuvo el apelante que sus críticas están dirigidas a la parcela de la sentencia donde se rechazó la acción de nulidad dirigida contra los actos jurídicos onerosos que resultan de los instrumentos glosados a fs.84, 86 y 88 del juicio sucesorio de J. E. L. El primer agravio versa sobre la aplicación al caso de la prohibición de contratar que tienen los abogados respecto de los bienes correspondientes a litigios en los que intervengan, la que resulta de lo dispuesto en el art.1361 inciso 6 del Código Civil. El segundo agravio cuestiona la decisión del juez de no hacer lugar a la nulidad por dolo de la Dra. C., el cual, según su parecer, ha inducido a error a la Sra. C. y al Sr. L., respecto a los actos jurídicos que la demandada pretendía sostener y validar.

Estos agravios serán examinados a lo largo del presente voto, en oportunidad de tratarse las cuestiones sometidas a juzgamiento por este tribunal de segunda instancia.

Sólo resta señalar que dicha expresión de agravios fue contestada por la parte demandada, tras lo cual se cumplimentaron los pasos procesales de rigor, habiéndose llamado autos para sentencia y practicado el pertinente sorteo. De este modo han quedado estos actuados



en condiciones de ser examinados a los fines del dictado de la presente sentencia.

V. En atención a la época en que sucedieron los hechos que dieron lugar al presente litigio, resulta de aplicación al caso el derogado Código Civil (art.7 del CCCN), si bien el código actualmente vigente se aplicará como valiosa pauta hermenéutica (esta Sala, causa n°64041, "Mas de Aranza...", sentencia del 11-10-2019, entre muchas otras).

VI. Conforme lo puntualicé precedentemente, el actor A. J. A. C. cuestionó los diversos actos jurídicos formalizados entre los **años 2004 y 2010**, entre su madre M. D. C. (fallecida el día **22-2-2015**), el esposo de su madre J. E. L. (fallecido el día **10-7-2008**), y la aquí demandada Dra. J. C. C.. Aseveró el actor que se trató de una burda maniobra de la demandada para quedarse de manera ilegítima con la fracción de campo ubicada en inmediaciones de la Estación Muñoz, Partido de Olavarría, designada como Cuartel XVI, Parcela 1017-a. Y destacó el accionante que los actos jurídicos atacados adolecen de **error** por parte de su madre y de J. E. L., de **dolo** por parte de la demandada J. C. C., y no se corresponden con la realidad (**simulados**), siendo en consecuencia **nulos** (véanse los párrafos tercero y cuarto del apartado I, donde detallé los diferentes actos cuestionados, uno de ellos de carácter **gratuito** y los restantes **onerosos**). En consecuencia, el actor dejó formalmente planteada la **nulidad de los actos**



jurídicos obrantes a fs.38, 84, 86 y 88 de los autos caratulados “L. J. E. Sucesión ab intestato y testamentaria” (expediente n° 59.489).

Fue así que en la sentencia apelada se dijo que el encuadre legal que da la actora a su pretensión se enmarca dentro de las previsiones de los arts.925, 928, 931, 932 y sus concordantes del Código Civil, es decir, *“error de la Sra. C. al celebrar los actos –compraventa y cesión de derechos hereditarios sobre un fundo rural con sus ratificaciones-, inducido por la Sra. C.”*. Refiere el juez que se le imputa a la demandada un **engaño**, al aprovecharse de la **inexperiencia y debilidad** de la otra parte, a lo que se suma que la contraprestación por la compraventa fue pactada a un **precio vil que ni siquiera fue realmente abonado**. Y así señaló que *“por tanto, deviene necesario aclarar que dada la imputación jurídica postulada por la actora, habrá que apreciar si hubo una conducta dolosa de la demandada que tuvo por objeto inducir a un error a la Sra. C., es decir, la otra parte del acto jurídico”* (fs.1561vta.).

Seguidamente aclaró el magistrado, que de la descripción de los hechos de la demanda podría interpretarse que la petición del actor también finca en el vicio de **lesión**, que no es un vicio de la voluntad sino del acto jurídico. Pero como a la hora de calificar la pretensión el actor claramente invocó dos vicios de la voluntad (**dolo y error que en realidad se confunden en el dolo por inducción al error**), no corresponde abordar el vicio de lesión por no haber sido invocado en la demanda (fs.1561vta./1562).



Esta conclusión del fallo **no ha sido motivo de agravio, por lo que arribó firme a esta instancia recursiva** (art.260 del Cód. Proc.).

Más adelante, también descartó el juzgador que en el caso se haya invocado el vicio de **simulación**. Así expresó que *“en el escrito postulatorio no se alude a un acto que oculte otro acto jurídico encontrándose las dos partes de acuerdo a tal fin o de uno que carezca de contenido para engañar al actor, sino que se reputan como simulados en general los mismos actos cuya nulificación se reclama, sin que se hayan producido pruebas que demuestren la existencia de un acto real oculto, por ello no corresponde adentrarse al tratamiento de una cuestión que falla desde su planteo inicial”* (fs.1565vta., segundo párrafo). **Esta aserción del juez tampoco ha sido materia del recurso de apelación, habiendo adquirido firmeza** (art.260 del Cód. Proc.).

VII. Pues bien, como ya lo destacué en el tercer párrafo del apartado I, el primero de los actos jurídicos cuestionados consiste en la **cesión gratuita** que realizó M. D. C. (cedente) a favor de la demandada J. C. O. C. (cesionaria), de todos los **derechos y acciones que le correspondían como única y universal heredera de J. E. L.**, formalizada mediante escritura n° 127, con fecha 1-12-2008, ante la Escribana N. E. S. (ver instrumento de fs.42/45vta. del citado expediente sucesorio n° 59.489).

La cuestión relativa a esta cesión gratuita de derechos y acciones hereditarias, fue tratada por el juzgador en la última



parcela de su sentencia (ver apartado VII de fs.1565vta./1568). Sobre la base de esas consideraciones, se concluyó en la declaración de nulidad de esta cesión gratuita de derechos hereditarios realizada por M. D. C. en favor de J. C. C. (fs.1568vta., punto 3). Pues bien, esta parcela de la sentencia ha adquirido firmeza, porque la demandada desistió del recurso de apelación que había interpuesto.

VIII. En consecuencia, sólo queda en pie lo atinente a los otros **actos jurídicos onerosos** formalizados entre M. D. C. y J. E. L., de una parte, y la Dra. J. C. C., de la otra parte, a los cuales hice referencia en los párrafos cuarto y quinto del apartado I. Concretamente, el primero de ellos fue el **acuerdo de partes de fecha 8-9-2004** (firmado por M. D. C. en representación de su esposo), el segundo fue la **ratificación de este acuerdo por J. E. L., de fecha 30-8-2006**, y el tercero fue la **ratificación de acuerdo formalizada entre M. D. C. y la Dra. C., con fecha 15-7-2010** (ver apartado I).

Como puede apreciarse, estos actos jurídicos onerosos celebrados entre las partes, consistieron, básicamente, en la **venta realizada a J. C. C.** de la fracción de campo identificada como Cuartel XVI, Parcela 1017-a, del Partido de Olavarría, siendo la **contraprestación** la indicada en el acuerdo de partes de fecha **8-9-2004** (fs.84/85 del expediente n° 59.489). Esta venta la realizó **M. D. C. de L.**, en ejercicio del poder amplio de administración y disposición conferido por su cónyuge **J. E. L.**, con fecha



30-8-2004 (ver instrumento glosado a fs.47/52 de las presentes actuaciones). Y en la cláusula tercera de este acuerdo de partes **se estableció que J. C. tomó a su cargo todas las deudas que pesaban y gravaban a esa fecha el inmueble descripto, habiendo integrado esas sumas en su totalidad, las que fueron abonadas a M. D. C., quien manifestó haberlas percibido y ratificó la integración de esas sumas que ascendieron a la suma de u\$s 221.000** (ver fs.84 del citado expediente n° 59.489).

Otro aspecto de este acuerdo de partes que presenta especial relevancia es el consignado en su cláusula cuarta, donde M. D. C. de L. expresó lo siguiente: ***“J. C., no percibirá suma alguna en concepto de arriendos del predio citado, los que se pactaron quedan en beneficio mío y de mi esposo hasta tanto vivamos”*** (fs.84 del expediente n° 59.489). Esta misma cláusula se volvió a reproducir en la ratificación de acuerdo que formalizó J. E. L., con fecha **30-8-2006** (fs.86 de dicho expediente n° 59.489), y en la ratificación de acuerdo de M. D. C., de fecha **15-7-2010** (fs.88vta. del expediente n° 59.489).

Así puede apreciarse que el acuerdo celebrado entre las partes fue un **negocio complejo** al presentar las siguientes aristas:

1) En primer lugar se trató de una **venta** de la fracción de campo a favor de la Dra. J. C. C., **a quien se le transfirieron los derechos dominiales**, tal como se estipuló –expresamente- en la cláusula quinta de la convención (fs.84 del expediente n° 59.489); **2)** A modo de **contraprestación**, la compradora



asumió todas las deudas que pesaban y gravaban el inmueble a esa fecha, habiendo manifestado M. D. C. que percibió las sumas pertinentes, las cuales ascendieron a la cantidad de **u\$s 221.000; 3)** Y en lo que resulta marcadamente relevante, los cónyuges J. E. L. y M. D. C. **continuarían percibiendo los arriendos del predio rural, los que quedaron en beneficio de éstos mientras vivieran**. Puede apreciarse, entonces, que se está ante un negocio jurídico que reviste especial complejidad, no sólo por la forma en que se acordó la **contraprestación** a cargo de la compradora (pago de deudas sobre el inmueble), sino, esencialmente, porque **los arrendamientos de la fracción de campo los seguirían percibiendo los vendedores en forma vitalicia**.

Paralelamente, la compradora J. C. C., en su condición de abogada, **se hizo cargo de todas las tratativas y gestiones con los acreedores de J. E. L., habiendo contestado la demanda que a éste le promovió el Banco de la Nación Argentina**, según lo manifestó la propia demandada en su contestación de demanda (ver apartado II). Por lo demás, las diferentes deudas fiscales y bancarias que pesaban sobre J. E. L., fueron detalladas en la ratificación de acuerdo suscripta por esta persona con fecha **30-8-2006**, a saber: Deuda hipotecaria con el Banco de la Nación Argentina que se encontraba en ejecución en la causa "*Banco de la Nación Argentina c/L. J. E. s/ejecución hipotecaria*"; deuda correspondiente a los autos "*Banco de la Provincia de Buenos Aires c/L. J. E. s/cobro ejecutivo*";



Deuda Dirección Provincial de Rentas, Deuda Municipalidad de Olavarría; Deuda Fideicomiso Banco de la Provincia de Buenos Aires (ver fs.86/87 del expediente n° 59.489).

IX. Tal como puede apreciarse, **estos actos jurídicos onerosos fueron celebrados en el marco de la vinculación profesional que mantenían M. D. C. y J. E. L. con la Dra. J. C. C.** Esta relación profesional estuvo centrada en la problemática situación económica por la que atravesaba J. E. L., en su condición de productor agropecuario. Así cabe recalar en la contestación de demanda de la Dra. C., quien puntualizó que acompañó varias veces al Sr. L. a la gerencia del Banco de la Nación Argentina, habiendo señalado que contestó la demanda interpuesta por esta institución bancaria. Dijo también la demandada que acompañó a M. D. C. a arreglar las deudas por tasa vial de la Municipalidad de Olavarría (ver apartado II).

1. Esta circunstancia es la que ha llevado a la parte actora a introducir un planteo en su expresión de agravios, en el cual postula la aplicación al caso del art.1361, inciso 6 del Código Civil, que **prohíbe la compra**, aunque sea en remate público, *“a los jueces, abogados, fiscales, defensores de menores, procuradores, escribanos y tasadores, de los bienes que estuviesen en litigio ante el juzgado o tribunal ante el cual ejerciesen, o hubiesen ejercido su respectivo ministerio”*. Así plantea el apelante que los referidos actos jurídicos onerosos formalizados entre las partes son **nulos de**



nulidad absoluta; y enfatiza en la contradicción de la sentencia apelada, donde se utilizó un criterio dispar al analizarse la **cesión gratuita de fecha 1-12-2008** (a la cual referí en el apartado VII de este voto), al haberse concluido en la nulidad absoluta de este contrato gratuito con sustento en el art.1442 del Código Civil.

Así expresa el apelante que el citado art.1361, en su inciso 6), es claro en cuanto a la prohibición de los abogados de comprar bienes que estuvieran en litigio en que hubieran intervenido. Y tomando las propias expresiones de la demandada en su responde, sostiene que *“resulta inequívoco e incontrovertido en las presentes actuaciones por los mismos dichos de la Sra. C. que cuando supuestamente le vendieron el campo era su abogada y quien los estaba asesorando para que no perdieran el campo e incluso intervino en el juicio ejecutivo que según dice llevaba adelante el Banco de la Nación Argentina. También los ‘acompañaba’ obviamente se entiende asesoraba en su condición de abogada a arreglar el pago de las deudas restantes”*. Este planteo debe ser abordado porque si bien se introdujo en el escrito recursivo, encierra una cuestión de calificación jurídica que corresponde a este tribunal dilucidar con arreglo a lo dispuesto en los arts.163 inc.6 y 164 del código de forma.

2. Afirma L. que al abordarse el carácter de la compra hecha en violación del inc.6 del art.1361, se ha sostenido que la violación de las prohibiciones que contiene esta norma produce la **invalidéz**



del acto, pero se discute si esa invalidez es **absoluta o relativa**, existiendo una cierta anarquía de criterios sobre el particular. Así menciona a Salvat-Acuña Anzorena, Spota y Cifuentes a favor de la tesis de la **nulidad absoluta**, a Segovia y Machado por la tesis de la **nulidad relativa**, y a Borda y Rezzónico por una **postura ecléctica que propicia realizar distinguos** (conf. Código Civil y leyes complementarias, comentado, anotado y concordado, Director Belluscio, Coordinador Zannoni, tomo 6, pág.461).

Precisamente, es la postura ecléctica de Borda la que introduce una importante distinción, al señalar que en los casos de funcionarios públicos encargados o auxiliares de la administración de justicia (jueces, fiscales, asesores, defensores, secretarios) la nulidad debe ser absoluta. En cambio, **tratándose de los abogados y procuradores o de peritos designados a propuesta de parte, la nulidad debe ser simplemente relativa**. Así expresa: *“No hay ya en este caso, como en el anterior, un motivo de orden público, vinculado con la seriedad de la administración de justicia, que obligue a invalidar el acto, aunque éste resultara luego conveniente para los vendedores; aquí no juega otra cosa que intereses privados. Y una vez que está a salvo la garantía para las partes que supone la acción de nulidad, no se ve razón suficiente para impedir que las partes interesadas confirmen el acto si éste resultara conveniente a sus intereses”* (conf. Borda Guillermo A., Tratado de Derecho Civil, Contratos, tomo I, actualizado por Alejandro Borda, n° 40, págs.31 y 32, lo



destacado es del suscripto; en un mismo sentido ver Rezzónico, Estudio de los Contratos, tomo I, pág.190, nota 40; Wayar, Compraventa y permuta, n° 83, págs.137 y 138).

Esta misma solución es compartida por Gregorini Clusellas, quien asevera que en el caso de los abogados y procuradores “se *tratará de actos nulos de nulidad relativa, **confirmables por la parte interesada, si no los considera lesivos para sus intereses. Excepcionalmente podrá considerarse que en estos supuestos no se lesiona el orden público, pero deberán ser circunstanciadamente analizados y muy restrictivamente convalidados***” (Código Civil y normas complementarias, Bueres dirección, Highton coordinación, tomo 3C, pág.410, lo destacado me pertenece). Siempre en esta tesitura y luego de un detenido análisis de las diferentes posturas doctrinarias, Compagnucci de Caso califica de explicación muy satisfactoria a la dada por Salvat y Borda, seguidos por Rezzónico, quienes “*enseñan que en el caso de los jueces y funcionarios de la justicia, el orden público funda la sanción y la ineficacia puede ser invocada por cualquiera, el carácter absoluto es lo que le corresponde; en cambio, **cuando se trata de adquisiciones realizadas por los abogados o procuradores, sólo juegan los intereses particulares y privados, además, el acto puede ser confirmado o ratificado por el afectado***” (conf. Compagnucci de Caso, Contrato de compraventa, Bs. As. 2007, págs.87 y 88, lo destacado me corresponde).



El acierto de esta postura ecléctica que entiende adecuada la sanción de **nulidad relativa** para los actos realizados por abogados y procuradores, parece haberse venido consolidando, a punto que en comentario al actual art.1002 del CCCN, afirma Ariza que “***en la doctrina se ha sostenido que la nulidad en este tipo de supuestos debía ser considerada relativa***” (Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Lorenzetti director, tomo V, pág.710). Y en el ámbito jurisprudencial se observa un caso que guarda cierta similitud con el presente, porque se trató de un abogado que representó a un heredero en un juicio sucesorio y compró a éste un inmueble que era parte del acervo hereditario, adeudándosele los honorarios y habiéndose hecho cargo el letrado de deudas que pesaban sobre el bien; a lo que se sumó que los nulidicentes prestaron su conformidad para la inscripción de la transmisión del dominio sin efectuar ningún reparo. En función de estas circunstancias se consideró que se estaba frente a una **nulidad relativa** y se dispuso la **prescripción de la acción** (CNCiv, Sala D, 2/12/2014, “G.C. c. S.D.F. s/nulidad de acto jurídico”, D.F. y P. 2015 (junio), pág.131, con nota de Graciela Ignacio, cita *on line*: AR/JUR/74926/2014).

3. Pues bien, la evolución jurídica que he dejado evidenciada en el anterior punto 2, permite concluir que los actos jurídicos de compra por un abogado de bienes correspondientes a litigios en los que hubiera intervenido, deben encuadrarse en la figura de la **nulidad relativa**, **pudiendo, por ende, ser confirmados por el afectado en caso que los**



considere convenientes para sus intereses (arts.1043, 1048, 1059, 1060, 1063, 1064, 1065 y ccs. del Cód. Civil). Y esta nueva visión jurídica de una cuestión que mereció opiniones muy dispares en doctrina y jurisprudencia, permite soslayar los precedentes jurisprudenciales citados por el apelante (entre ellos los de la Sala I de esta Cámara), pudiendo advertirse que en la parte de la obra de Zannoni citada por el apelante, no se realiza un análisis exhaustivo del art.1361 inc.6) del Código Civil, sino que todos sus desarrollos están dirigidos a la cuestión de los límites de la declaración de oficio de la nulidad absoluta (conf. Zannoni, Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos, págs.209 a 216).

X. Encuadrada de este modo la cuestión de derecho, corresponde examinar si en el caso de autos ha mediado una **confirmación de los actos cuestionados por parte de sus otorgantes, los causantes M. D. C. y J. E. L.** Y en función de los elementos probatorios allegados a la causa, sumados a las consideraciones de la sentencia apelada que no han sido pasibles de una adecuada crítica por el actor, **me adelanto a señalar que esa confirmación se ha producido y que, por ende, debe ser rechazada la acción de nulidad entablada por A. J. A. C. contra J. C. C.**

Al culminar su relato sobre el art.1361 inc. 6) del Código Civil, alega el apelante que *“la función moralizadora de la norma de la que hablan abundantemente los autores y fallos citados se aplica en autos con una claridad abrumadora. Porque no solamente confiaron en la*



demandada y su asesoramiento profesional sino que como ella relata en su libelo de responde eran personas mayores y acuciadas por las deudas. Si se ha decretado la nulidad de supuestas ventas hechas en remate público cuanto más de la supuesta venta en las condiciones de autos”. Esta aserción del apelante no encuentra respaldo en las constancias de la causa, tal como lo pondré de resalto en los desarrollos siguientes.

1. En primer lugar, corresponde reiterar que el acuerdo celebrado entre las partes fue un **negocio complejo**, porque consistió en una **venta** de la fracción de campo a favor de la Dra. J. C. C., **a quien se le transfirieron los derechos dominiales** (cláusula quinta del acuerdo de fs.84 del expediente n° 59.489). En **contraprestación**, la compradora **asumió todas las deudas que pesaban y gravaban el inmueble a esa fecha**, habiendo manifestado M. D.C. que percibió las sumas pertinentes, las que ascendieron a la cantidad de **u\$s 221.000**. Y ya destaque como relevante que los cónyuges J. E. L. y M. D. C. **continuarían percibiendo los arriendos del predio rural, los que quedaron en beneficio de éstos mientras vivieran**. Puede apreciarse que se está ante un negocio de especial complejidad, no sólo por la forma en que se acordó la **contraprestación** a cargo de la compradora (pago de deudas de los vendedores), sino, esencialmente, porque **los arrendamientos de la fracción de campo los seguirían percibiendo los vendedores en forma vitalicia** (ver el detalle efectuado en el apartado VIII).



2. Tal como ya lo puntualicé, la compradora J. C. C., en su condición de abogada, **se hizo cargo de todas las tratativas y gestiones con los acreedores de J. E. L., habiendo contestado la demanda que a éste le promovió el Banco de la Nación Argentina** (ver apartado II). Asimismo, las diferentes deudas fiscales y bancarias que pesaban sobre J. E. L., fueron detalladas en la ratificación de acuerdo suscripta por esta persona con fecha **30-8-2006**, a saber: Deuda hipotecaria con el Banco de la Nación Argentina que se encontraba en ejecución en la causa *“Banco de la Nación Argentina c/L. J. E. s/ejecución hipotecaria”*; deuda correspondiente a los autos *“Banco de la Provincia de Buenos Aires c/L. J. E. s/cobro ejecutivo”*; Deuda Dirección Provincial de Rentas; Deuda Municipalidad de Olavarría; Deuda Fideicomiso Banco de la Provincia de Buenos Aires (ver fs.86/87 del expediente n° 59.489).

Estas deudas fueron enumeradas en la sentencia apelada, **con indicación de las constancias de la causa de las cuales resultan**. Así señaló el magistrado de la anterior instancia: *“Las obligaciones en cabeza de los Sres. C.-L. asumidas por la compradora conforme el instrumento de fs.86 fueron: -a la Municipalidad de Olavarría (ver fs.1384), -al Fisco de la Provincia de Buenos Aires (fs.674bis/675, 707, 1400, 1507), -al Banco de la Nación Argentina subrogándose los derechos (fs.289, 1408 y 1429, carpeta administrativa folio 116), -al Fideicomiso de recuperación crediticia ley 12726 pagó la deuda con bonos propios (ver fs.356, 359 y*



1461/1463)” (ver sentencia apelada a fs.1564). Este párrafo del fallo apelado resulta medular, porque **está dando cuenta de la efectiva realización de los pagos por parte de la compradora**, debiendo destacarse –muy especialmente- que el mismo **no fue pasible de crítica alguna por el apelante** (art.260 del Cód. Proc.).

En su escrito de demanda cuestionó el actor la suma de **u\$s 221.000**, indicada en la cláusula tercera del acuerdo de fecha **8-9-2004**, aduciendo que se trata de *“una suma ridícula que no resiste el menor análisis atento los valores vigentes en esa época en el mercado de campos de esas características”* (fs.15). Y seguidamente señaló que ***“el precio ridículo del punto anterior no fue pagado, la Dra. C. lo compensó con el pago de supuestas deudas por dicho importe. También probaremos que no pagó deuda alguna de mi madre ni del campo y tampoco existían deudas por dicho importe”*** (fs.15, último párrafo). Esta afirmación de la demanda no ha sido respaldada por la prueba receptada en autos (art.375 del Cód. Proc.). Y en lo que resulta aún más relevante, es dable destacar que **el actor no ha criticado –en modo alguno- las conclusiones de la sentencia sobre este aspecto del litigio, donde el magistrado detalló las deudas pagadas por la Dra. C. con indicación de las respectivas constancias de la causa** (art.260 del Cód. Proc.).

3. Lo que a mi juicio resulta decisivo para propiciar la confirmación de los actos cuestionados, es la cláusula de la convención



según la cual los cónyuges M. D. C. y J. E. L. **continuarían percibiendo los arriendos del predio rural mientras vivieran** (ver cláusula cuarta del acuerdo de partes de fecha **8-9-2004** obrante a fs.84/85 del expediente n° 59.489, y la cláusula cuarta de la ratificación de acuerdo de fecha **30-8-2006** obrante a fs.86/87 de ese mismo expediente). Más aún, en la ratificación de acuerdo formalizada entre M. D. C. y la Dra. C. con fecha **15-7-2010** (fs.88/90 del expediente n° 59.489), se hizo constar en su cláusula quinta: ***“Asimismo, la Sra. M. D. C. declara que, hasta la fecha, ha recibido, en su totalidad, las sumas devengadas por los arrendamientos celebrados con el Sr. J. C. P. y J. M., respecto al predio rural de propiedad de J. E. L.”*** (ver fs.88vta. del expediente n° 59.489). Y esta manifestación de M. D. C. se encuentra respaldada por otro instrumento posterior agregado a fs.69/69vta., de las presentes actuaciones, que ha sido especialmente ponderado en la sentencia apelada, sin que al respecto tampoco hayan mediado críticas por parte del apelante (art.260 del Cód. Proc.).

En dicho instrumento privado que lleva fecha **31-7-2014**, titulado ***“MANIFIESTA: OTORGA CARTA DE PAGO”***, la Sra. M. D. C. viuda de L. volvió a ratificar la venta de la fracción de campo realizada a favor de la Dra. C., y puntualizó que las sumas oportunamente recibidas fueron aplicadas a la cancelación de todas las deudas bancarias, privadas e impositivas que poseían a esa fecha y que gravaban el inmueble, las cuales fueron enumeradas (ver cláusulas primera, segunda, tercera, cuarta, quinta y



sexta del instrumento allegado a estos autos a fs.69/69vta.). Y en lo que reviste interés para la temática en análisis, manifestó la Sra. M. D. C. viuda de L.: ***“Nos reservamos el usufructo del inmueble vendido, hasta tanto viviéramos. Los arrendamientos devengados a partir del 8 de setiembre de 2004, quedaron en nuestro beneficio hasta la fecha, sin que J. C. haya gozado, percibido y/o utilizado suma alguna en provecho propio”*** (cláusula séptima del instrumento de fs.69/69vta.). A continuación hizo constar lo siguiente: ***“A partir de nuestro fallecimiento, J. C. queda plenamente facultada para suscribir los contratos de arrendamientos pertinentes, habiendo quedado a nuestro cargo la declaración impositiva de la percepción de los mismos”*** (cláusula octava del documento de fs.69/69vta.). Precisó, por último, que nada tenía que reclamar bajo ningún concepto a la Dra. C., ***“quién respetó y cumplió en un todo lo oportunamente pactado”*** (cláusula novena de dicho documento obrante a fs.69/69vta.).

En la sentencia apelada se valoró este instrumento privado de fs.69/69vta., señalándose que en el mismo ***“la Sra. M. D. C. declaró el 31/07/14 que vendió, cedió y transfirió a J. C. los derechos que su cónyuge (J. E. L.) poseía sobre el inmueble objeto de autos, detallándose las deudas que la compradora debió abonar, y que se había reservado el usufructo del inmueble. Este instrumento no fue controvertido como así tampoco fue tachado de nulo”*** (ver sentencia a fs.1563vta./1564; lo destacado me pertenece). Más adelante reiteró el juez que la Sra. C. ***“dío***



cuenta de la cancelación total del precio de la compraventa del inmueble objeto de autos mediante instrumento privado –que no fuera desconocido por el actor, ni cuestionado- (ver fs.69)” (fs.1564, último párrafo). Este instrumento privado que vino a reiterar la **reserva del usufructo de la fracción de campo por los vendedores**, y que sirvió para **otorgar carta de pago del precio de la compraventa**, cobra marcada relevancia a los fines de fundamentar la confirmación de los actos cuestionados, máxime que –como lo señaló el juez de grado- **el referido instrumento no fue desconocido ni cuestionado por el actor** (arts.1026 y 1031 del Cód. Civil; arts.330, 354, 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.). Y, más aún, el actor apelante **tampoco formuló críticas de ninguna naturaleza a esta parcela del decisorio**, por lo que estas **motivaciones del juez han adquirido firmeza** (art.260 del Cód. Proc.).

4. En línea con lo que vengo sosteniendo se encuentra otra circunstancia digna de destacar y que fue abordada en la sentencia apelada. En efecto, al valorar el **comportamiento de las partes posterior al contrato**, advirtió el juzgador que *“el contrato fue celebrado en el año 2004 por la Sra. C. en su carácter de apoderada del Sr. L., siendo ratificado por éste último el 30/08/06, y por la primera nombrada en el mes de julio del año 2010, y en julio del año 2014, es decir, que la Sra. C. tuvo la oportunidad de invocar algún vicio en su voluntad durante ocho años y sin embargo ratificó el acto en dos oportunidades más, como así también lo hizo el Sr. L.”* (fs.1564vta., último párrafo). Aquí debo resaltar que si bien el juez



aludió al transcurso de un **período de ocho años** sin que se hubiera invocado algún vicio de la voluntad, **ese período, en rigor, se extendió durante casi diez años**, pues el primer acuerdo de partes fue formalizado con fecha **8-9-2004**, y el último instrumento suscripto por M. D. C. data del día **31-7-2014**. Y más aún, M. D. C. falleció el día **5-3-2015** a raíz de una insuficiencia respiratoria aguda severa no especificada (ver certificado de defunción agregado a fs.4 de los autos “C. M. D. s/sucesión ab-intestato”, expediente n° 64.030), **por lo que el referido período se extendió todavía unos meses más, sin que se haya demostrado que la causante tuviera alguna afectación de su capacidad de comprensión del acto**, aspecto también destacado por el sentenciante de grado (ver fs.1565, primer párrafo).

Estas aserciones del juez, que tampoco han sido cuestionadas por el apelante (art.260 del Cód. Proc.), revisten marcada trascendencia **al poner de resalto la completa falta de reclamo por los vendedores, quienes en todos los instrumentos se mostraron satisfechos con el negocio celebrado, sin tener nada que cuestionar a la Dra. C.** La conducta de las partes como pauta de interpretación se encontraba contemplada en el art.218 inciso 4 del Código de Comercio (aplicable al caso por el momento en que sucedieron los hechos), que expresaba: “**Los hechos de los contrayentes, subsiguientes al contrato, que tengan relación con lo que se discute, serán la mejor explicación de la intención de las partes al tiempo de celebrar el contrato**”. Sobre el particular se ha señalado que



“se reconoce en la disposición un fundamento subjetivo puesto que los hechos de los contratantes son adoptados como pauta de indicación de la común intención” (conf. Ariza, Interpretación de los contratos, pág.134). Y en el vigente art.1065 inciso b) del Código Civil y Comercial de la Nación (aplicable al caso como valiosa guía hermenéutica), se toma como fuente de interpretación del contrato a *“la conducta de las partes, incluso la posterior a su celebración”*.

De manera tal que el comportamiento demostrado por los vendedores J. E. L. y M. D. C., con posterioridad a la celebración de los actos ahora cuestionados (por el heredero de esta última), permite evidenciar que quienes transmitieron el dominio de la fracción de campo a la Dra. C., **con reserva del usufructo vitalicio a su favor**, se encontraban **satisfechos con el negocio y nada tenían que reclamar a la abogada que se hizo cargo de las deudas existentes y de las gestiones con los acreedores a los fines de su cancelación**. Este inequívoco comportamiento de los vendedores que **siguieron percibiendo los arrendamientos de la fracción de campo, sin formular reclamos de ninguna naturaleza a la compradora ni invocar algún vicio de su voluntad**, constituye un decisivo parámetro interpretativo para dilucidar la cuestión litigiosa y tener por confirmados a los actos jurídicos cuestionados (arts.924, 926, 931, 932, 935, 954, 1045, 1046, 1048, 1058, 1059, 1063, 1064, 1065, 1197, 1198 primer



párrafo, 2807, 2813, 2819, 2820, 2822 y ccs. del Cód. Civ.; arts.163 inciso 5, 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.).

5. En este orden de ideas también se advierte llamativa la conducta del actor **A. J. A. C.**, hijo de la causante **M. D. C.** y heredero de ésta última junto con su hermana **M. D. A. C.** (ver declaratoria obrante a fs.80/80vta. de los autos “*C. M. D. s/sucesión ab intestato*”, expediente n° 64.030). En efecto, el aquí accionante fue beneficiario de un testamento que realizó J. E. L. con fecha **20-12-2001**, **quien lo designó único heredero de la fracción de campo objeto del presente juicio**, ubicada en el Partido de Olavarría, en las inmediaciones de la Estación Muñoz, Cuartel XVI, Parcela 1017-a (ver testamento adjuntado a fs.46/47 vta. de los autos “*L. J. E. Sucesión ab-intestato y testamentaria*”, citado expediente n° 59.489). Sin embargo, pese a haber sido designado heredero testamentario del Sr. L., el aquí actor **se desentendió por completo de la difícil problemática familiar, pues no surge de autos que haya tenido alguna intervención en la complicada situación económico financiera por la que atravesaron J. E. L. y M. D. C.**, la que se encuentra reflejada en los actos jurídicos onerosos cuestionados en el presente juicio, el primero de los cuales data del día **8-9-2004** (fs.84/85 de dicho expediente n° 59.489).

Con fecha **10-7-2008** se produjo el fallecimiento de J. E. L., habiendo sido iniciado su juicio sucesorio por M. D. C., con fecha **22-8-2008**, con el patrocinio de la Dra. C. (ver fs.5/8 de ese mismo expediente



n° 59.489). Y aquí se observa que mucho tiempo después, **habiendo transcurrido más de tres años**, con fecha **12-9-2011**, se presenta a este sucesorio A. J. A. C., junto con su madre M. D. C., también con el patrocinio de la Dra. C. (ver fs.58/58vta. de dicho expediente n° 59.489). Asimismo, **habiendo transcurrido tres años y medio de esa presentación**, recién con fecha **26-3-2015**, se presentó nuevamente al sucesorio el aquí accionante, con un nuevo patrocinio letrado, donde denunció el fallecimiento de su madre y cuestionó los actos jurídicos realizados a favor de la Dra. C. (ver fs.97/97vta. del expediente n° 59.489). Esta última presentación se correspondió con la promoción del presente juicio de nulidad de actos jurídicos, que tuvo lugar el día **27-4-2015** (fs.20vta. de estos actuados).

6. Se desprende de las anteriores consideraciones, que en el caso ha mediado una **confirmación tácita de los actos jurídicos cuestionados por parte de sus otorgantes J. E. L. y M. D. C.**, quienes – como dije– siguieron percibiendo los arriendos de la fracción de campo en ejercicio del usufructo vitalicio del que eran beneficiarios, sin haber formulado reclamaciones de ninguna naturaleza a la compradora Dra. C., ni haber invocado algún vicio de su voluntad. Esta confirmación de los actos jurídicos se extendió durante un período por demás considerable, habiendo transcurrido más de diez años, en el caso de M. D. C. (desde el **8-9-2004** y hasta su deceso acaecido el día **5-3-2015**). A ello se suma la **notoria pasividad evidenciada por el actor A. J. C.**, pese a que había sido instituido



heredero por J. E. L., tal como lo puse de resalto en el anterior punto 5 (arts.163 inciso 5, 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.).

No caben dudas que el presente caso se subsume en los arts.1059 y 1063 del Código Civil, **habiendo quedado confirmada – en forma tácita- la nulidad relativa derivada de la adquisición del inmueble de autos por la abogada J. C. C.** (arts.1048, 1058, 1361 inc.6 del Cód. Civil). Establece el art.1059 del Código Civil que *“la confirmación es el acto jurídico por el cual una persona hace desaparecer los vicios de otro acto que se halla sujeto a una acción de nulidad”*, habiéndose señalado en doctrina que **implícitamente se renuncia a ejercer dicha acción de nulidad**. Y en el caso de la **confirmación tácita** que se produce por la **ejecución voluntaria del negocio sujeto a una acción de nulidad** (art.1063 del mismo código), se ha sostenido que es un **negocio integrativo, unilateral y de actuación**, realizado por parte de aquel a quien corresponde el derecho a la anulación y que está en condiciones de concluir también válidamente el negocio principal (conf. Cifuentes, en el citado Código Civil y leyes complementarias, comentado, anotado y concordado, Director Belluscio, Coordinador Zannoni, tomo 4, págs.750 y 751).

Al analizar la confirmación tácita derivada de la ejecución voluntaria del acto, entendiendo por **ejecución** el **ejercicio del derecho que el acto confiere o el cumplimiento de las obligaciones que impone**, expresa Cifuentes que lo verdaderamente relevante es la **intención**



de renunciar a la nulidad y de confirmar el acto, exteriorizada a través de un hecho cierto en virtud de que ella no se presume (art.874 del Cód. Civil). En suma, debe tratarse de **hechos que no tendrían verdadera explicación si no se admitiera la subsanación del acto inválido**; o sea que tiene que probarse que la parte interesada realizó ciertos actos que implican una **voluntad inequívoca de tener por firme al negocio afectado de nulidad relativa**. De manera tal que el fundamento de la convalidación indirecta (tácita) como conducta concluyente incompatible con el propósito de promover la anulación, está basado en el principio de coherencia e incompatibilidad que impide a cada uno, en las relaciones jurídicas, ir contra el acto propio (conf. Cifuentes, ob. cit. págs. 761 y 762; en una misma línea de pensamiento ver Lloveras de Resk en Código Civil y Normas Complementarias, Bueres Dirección, Highton Coordinación, tomo 2 C, págs.642 a 647).

En virtud de las motivaciones anteriores y tal como lo adelanté al inicio de este apartado X, corresponde rechazar el agravio del accionante y tener por configurada la **confirmación tácita de los actos jurídicos cuestionados por parte de sus otorgantes J. E. L. y M. D. C.**, debiendo ser rechazada la acción de nulidad entablada por A. J. A. C. contra J. C. C.. En efecto, tal como lo pondré de resalto en el apartado siguiente, **el restante agravio del apelante no contiene una crítica concreta y razonada de la parte de la sentencia donde se descartaron los vicios de error y**



dolo alegados en la demanda, habiendo quedado definida de este modo la cuestión litigiosa (art.260 del Cód. Proc.).

XI. Sobre la base de lo antedicho me adentraré en el otro agravio planteado por el actor en su escrito recursivo, quien si bien considera cerrada la cuestión litigiosa con el argumento analizado –y desestimado- en el apartado anterior, **también se queja de la decisión del juez de no hacer lugar a la nulidad de los actos por dolo de la Dra. C.**, quien –según sus dichos- llevó a los vendedores al **error** respecto a los actos jurídicos que esta letrada pretendía sostener y validar.

1. En torno a esta temática se comenzó expresando en la sentencia apelada que *“el encuadre legal que da la actora a su pretensión se enmarca dentro de las previsiones de los arts.925, 928, 931, 932 y sus concordantes del Cód. Civil, es decir, error de la Sra. C. al celebrar los actos –compraventa y cesión de derechos hereditarios sobre un fundo rural con sus ratificaciones-, inducido por la Sra. C.. Es decir, **se imputa a la demandada un engaño, aprovechándose de la inexperiencia y debilidad tanto del actor como de su madre, haciéndoles firmar documentos que no reflejaban el negocio que ellos intentaban llevar adelante. El actor suma como argumento sustentatorio de su petición de nulidad, que la contraprestación por la compraventa referida fue pactada a un precio vil y que ni siquiera fue realmente abonado. Por tanto, deviene necesario aclarar que dada la imputación jurídica postulada por la actora, habrá que***



apreciar si hubo una conducta dolosa de la demandada que tuvo por objeto inducir a un error a la señora C., es decir, la otra parte del acto jurídico” (fs.1561vta.; lo resaltado me pertenece). Precizando aún más la problemática de autos, puntualizó el magistrado que ***“a la hora de calificar la pretensión, el actor claramente invocó dos vicios de la voluntad (dolo y error que en realidad se confunden en dolo por inducción al error), y no el vicio de lesión”*** (fs.1562).

Luego de diversas consideraciones dogmáticas sobre los vicios de la voluntad de dolo y error (fs.1563/1563vta.), recaló el juzgador en las concretas circunstancias del caso y destacó, en primer lugar, que los actos realizados por M. D. C. fueron llevados a cabo en su carácter de apoderada de J. E. L.. Así expresó el juez que la nombrada *“no plasmó la voluntad de transmitir un bien que no le pertenecía, sino que claramente fue suscripto en representación de su marido (art.1946 Cód. Civil)”* (fs.1563vta.). Esta aserción de la sentencia surge indudable de las constancias de la causa y no fue pasible de crítica por el apelante (art.260 del Cód. Proc.). Seguidamente ponderó el magistrado el instrumento obrante a fs.69 del expediente sucesorio n° 59.489, donde se detallaron las deudas que la compradora debió abonar y se remarcó la reserva del usufructo del inmueble por parte de los vendedores, señalando que este instrumento no fue controvertido ni tachado de nulidad (fs.1563vta./1564).



Dicho esto se refirió el juez al argumento del actor relativo al engaño sufrido por los transmitentes por la venta del inmueble a un precio inferior al de mercado, más desarticuló esta aserción al poner de resalto que **según la tasación y la prueba informativa producida en autos, el valor de la fracción de campo a la época de la operación era inferior al precio de venta pactado** (fs.1564, segundo párrafo). Estas consideraciones de la sentencia tampoco han sido materia de agravio (art.260). Lo mismo corresponde señalar en torno al análisis de la contraprestación consistente en el pago de deudas de los vendedores por parte de la letrada compradora, **descartándose que la voluntad de la Sra. C. se encontrara viciada por haberse pactado que el precio se cancelaría de esa manera**. Así se enumeraron en la sentencia las respectivas obligaciones con indicación de las correspondientes constancias de la causa, y con referencia a las manifestaciones de la Sra. C. en el ya referido instrumento de fs.69 del expediente n° 59.489 (ver fs.1564, últimos tres párrafos). Estas relevantes motivaciones del fallo tampoco han sido cuestionadas por el apelante (art.260 del Cód. Proc.).

También aludió el juez a los pagos e imputaciones existentes en el cuaderno obrante en el sobre de fs.32, señalando que las anotaciones consignadas en el mismo reflejan operaciones propias de una administración, sin relación con el pago de un precio acordado en el año 2004. Así puntualizó que los pagos e imputaciones reflejados en dicho cuaderno



“refieren a cargas del inmueble devengadas desde el año 2012 en adelante, y que dan cuenta de la labor de administración que realizaba la demandada en el establecimiento rural de la Sra. C., quien viajaba cada cuatro meses a percibir el importe percibido por aquélla en concepto de arrendamientos”. En este aspecto aludió a los testimonios de German Ceriani, Angélica Rita Jaureguizar e Irma Noemí Gallastegui, quienes corroboraron estas circunstancias (fs.1564vta., primer párrafo). Estas importantes consideraciones de la sentencia tampoco han merecido la crítica del apelante (art.260 del Cód. Proc.).

Y seguidamente entendió el juzgador que no median presunciones acerca del dolo alegado por el actor, poniendo de relieve que ***“no hay ningún elemento probatorio que demuestre que la Sra. C. suscribió un instrumento en 2004 engañada, o que no conocía la verdad de su contenido”*** (fs.1564vta.). Tras lo cual destacó la circunstancia de que M. D. C. y J. E. L. nunca invocaron algún vicio de su voluntad, pese a los varios años que transcurrieron, aspecto que ya analicé en el presente voto (fs.1564vta., último párrafo). Finalmente, puso de manifiesto que ***tampoco se probó que estuviera afectada la capacidad de comprensión de la Sra. C. por algún padecimiento temporal, no habiendo indicios sobre los vicios atribuidos por el accionante*** (fs.1565, primer párrafo). Y señaló que la circunstancia de que J. E. L. instituyera como heredero al actor y tiempo después transfiriera el bien a un tercero, no genera la ineficacia del acto,



puesto que tal conducta implica la revocación del legado (fs.1565, segundo párrafo). Todas estas relevantes conclusiones del decisorio tampoco han sido criticadas por el apelante, habiendo llegado firmes a esta instancia recursiva (art.260 del Cód. Proc.).

2. No habiendo criticado ninguna de las centrales motivaciones de la sentencia indicadas precedentemente, **el único agravio del apelante finca en la anómala tramitación del sucesorio de J. E. L.**, pretendiendo sostener con esta sola invocación su planteo de nulidad. Así aseveró que esta anomalía “*es presunción más que evidente del dolo de la demandada*”, lo que de ningún modo es así, tal como lo pondré de manifiesto a continuación.

Alegó el apelante que la Dra. C. acompañó al expediente sucesorio el testamento otorgado –con fecha **20-12-2001**- por el Sr. L. a favor del actor, a la vez que también allegó la cesión gratuita de derechos hereditarios que le realizó M. D. C. con fecha **1-12-2008**. Sostuvo que el juzgado requirió la ratificación de esta cesión gratuita, fijando audiencia a tal fin, pero la misma nunca se realizó. Puntualizó que al no haber obtenido la ratificación, la profesional demandada intentó otro camino no menos ilegítimo para hacerse de la fracción de campo, y así aludió a los contratos onerosos que son motivo de análisis.

Dijo también el actor apelante que la Dra. C. pidió la aprobación de la cesión gratuita a su favor, pero que mediante nota



agregada a fs.9 de los presentes actuados, a pedido de su madre, le envió la resolución judicial donde se validó el testamento. Ahora bien, esta nota por sí sola no presenta significación alguna en orden a la cuestión en tratamiento, y en modo alguno puede desmerecer lo que resulta de las constancias de la causa que he examinado en los desarrollos precedentes. En definitiva, las anomalías en el trámite sucesorio que el actor se esfuerza por destacar, no resultan de importancia en orden a la temática en escorzo, ni mucho menos permiten presumir el dolo con inducción al error que se le atribuye a la demandada (arts.163 inc.5, 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.).

XII. En virtud de las consideraciones expuestas, propicio la confirmación de la sentencia apelada de fs.1556/1568vta., en lo que ha sido materia de agravio, debiendo imponerse las costas de alzada al apelante que ha sido vencido en la instancia recursiva (art.68 del Cód. Proc.).

Así lo voto.

A la misma cuestión, los **Dres. Galdós y Longobardi**, por los mismos fundamentos, adhieren al voto que antecede, votando en igual sentido.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Doctor **Peralta Reyes**, dijo:

Atento a lo que resulta del tratamiento de la cuestión anterior, se resuelve confirmar la sentencia apelada de fs.1556/1568vta., en lo que ha sido materia de agravio, imponiéndose las costas de alzada al



apelante que ha sido vencido en la instancia recursiva (art.68 del Cód. Proc.).
Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (arts.31 y 51 del
dec. ley 8.904/77; arts.31 y 51 de la ley 14.967).

Así lo voto.

A la misma cuestión, los **Dres. Galdós y Longobardi**,
por los mismos fundamentos, adhieren al voto que antecede, votando en igual
sentido.

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

S E N T E N C I A

Azul, 20 Febrero de 2020. –

AUTOS Y VISTOS:

CONSIDERANDO:

Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar
las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales,
doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts.266, 267 y
concs. del C.P.C.C., **se resuelve**: confirmar la sentencia apelada de
fs.1556/1568vta., en lo que ha sido materia de agravio, imponiéndose las
costas de alzada al apelante que ha sido vencido en la instancia recursiva
(art.68 del Cód. Proc.). Difiérese la regulación de honorarios para su



oportunidad (arts.31 y 51 del dec. ley 8.904/77; arts.31 y 51 de la ley 14.967).

Regístrese, notifíquese por Secretaría y **devuélvase** a su Juzgado de origen.

VICTOR MARIO PERALTA REYES
PRESIDENTE
CAMARA CIVIL Y COMERCIAL
SALA II

JORGE MARIO GALDÓS
JUEZ
CAMARA CIVIL Y COMERCIAL
SALA II

MARÍA INES LONGOBARDI
JUEZ
CAMARA CIVIL Y COMERCIAL
SALA II

Ante mí

CLAUDIO MARCELO CAMINO
SECRETARIO
CAMARA CIVIL Y COMERCIAL
SALA II