

SENTENCIA NÚMERO: 16.

En la ciudad de Cruz del Eje, a los cinco días del mes de julio de dos mil veintidós, se reúnen los Señores Vocales que integran la Cámara de Apelaciones Civil, Comercial, del Trabajo y Familia de la Séptima Circunscripción Judicial con asiento en esta ciudad: Dr. Jorge Enrique Castro, Dr. Omar René Sarich y Dra. Lucrecia Nocetto, bajo la presidencia del primero, con el objeto de dictar sentencia en los autos “**F., P. A. C/ C., A. Y OTRO - ACCIÓN DE NULIDAD**” (Expte. N° XXX) venidos en apelación del Juzgado de Primera Instancia Civil, Comercial, de Conciliación y Familia con asiento en esta ciudad de Cruz del Eje, en los que mediante la Sentencia Número Trescientos diez del nueve de octubre de dos mil trece (fs. 112/114vta.) se resolvió: “...**I) Rechazar la demanda de nulidad interpuesta por P. A. F. en contra de A. C. y P. A. A.- II) Imponer costas a la actora vencida.- III) Diferir la regulación de honorarios de los letrados intervinientes para cuando exista base económica actualizada.- IV) Establecer los porcentajes regulatorios en un veinte por ciento (20%) para el Dr. B. N.; para el Dr. R. J. G. en relación a su actuación por el codemandado A. C., el punto medio de la escala del art. 36 (22,5%), reducido al ochenta por ciento (80%) y en relación al codemandado P. A. A. el mismo porcentaje (22,5%), reducido al cuarenta por ciento (40%) en virtud de las etapas procesales cumplidas...**”.

El Tribunal, en presencia de la actuario, se planteó las siguientes cuestiones a resolver:

PRIMERA CUESTIÓN: ¿Es procedente el recurso de apelación interpuesto?

SEGUNDA CUESTIÓN: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

Practicado el sorteo de ley quedó establecido que los Sres. Vocales emitirán sus votos en el siguiente orden: Dra. Lucrecia Nocetto, Dr. Omar Rene Sarich y Dr. Jorge Enrique Castro.

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA VOCAL LUCRECIA

NOCETTO DIJO:

1.- A fs. 116 el Dr. B. N. en su calidad de letrado apoderado de P. A. F. *-parte actora-* interpuso recurso de apelación en contra de la Sentencia Nro. 310 del 09 de octubre de 2013 referida precedentemente. Dicho recurso fue concedido a fs. 117 y las actuaciones elevadas a fs. 121.

2.- Abocado el Tribunal de Alzada el 18 de septiembre de 2014 en su anterior integración (fs. 122) se corrió traslado al apelante para que exprese sus agravios (fs. 124) el que fue evacuado a fs. 126/129 en los siguientes términos:

Denuncia la violación del principio de congruencia procesal. Alega que en su calidad de coposeedora con el demandado P. A. A. del inmueble de la *litis* inició la demanda de nulidad de la venta realizada por el nombrado a favor del otro demandado, A. C. Postula que el acto de disposición realizado a sus espaldas y sin su consentimiento desconoce su derecho de posesión y de propiedad respecto del inmueble de marras y requiere la aplicación analógica del art. 2682 del Código Civil en función del art. 16 ib. a los fines de extinguir los efectos del acto de compraventa y así lograr que se ordene la restitución de la posesión del bien que detenta C. *-aparente comprador-*.

Sostiene la aplicación analógica del art. 2682 en base a que no hay una norma expresa que contemple el supuesto de la coposesión cuando es dispuesta la cosa sobre la que recae este derecho por uno de los coposeedores en forma exclusiva y perjudicialmente respecto del otro coposeedor, asemejándose al condominio.

Postula que su única acción disponible es la de nulidad de la compraventa porque no era posible iniciar una acción de despojo o posesoria contra C. quien era un tercero ajeno a la relación jurídica real con el bien porque éste no ingresó violentamente al inmueble sino por un acto de disposición de parte del otro coposeedor, agrega que tampoco podía ejercer una acción de desalojo porque no existe ni existía una relación personal con aquel que lo obligue a la restitución de la cosa.

Deriva de ello que la única acción ejercitable es la de nulidad e inoponibilidad a su parte del acto de compraventa celebrado entre A. y C. y así, una vez declarada, echaba por tierra la ocupación del comprador quedando su permanencia en situación de ilegítima y sin título, debiendo restituir dicho bien por el efecto que trae aparejada la nulidad (art. 1050 CC).

Sostiene que el argumento de la Juez *a quo* en cuanto que sólo el demandado C. puede petitionar la nulidad de la compraventa por venta de la cosa ajena y que el carácter de condómina que la actora invoca, y el demandado A. niega, debió determinarse una vez finalizado el estado de comunidad del bien a través de la división de condominio o por la acción de reivindicación, conspira en contra del sentido común y la legalidad, no derivando lógica ni jurídicamente del sistema

jurídico porque la única perjudicada es la actora al desconocerse su derecho como si nunca hubiera existido.

Alega que C. y A. son los únicos beneficiados del hecho ilegal ya que uno se quedó con la casa y el otro recibió el dinero y la única perjudicada es ella que se quedó sin nada y quien tiene un interés jurídico protegido y demostrado. Cita doctrina. Dice que su legitimación surge de los testimonios obrantes a fs. 56/58 que dan cuenta que era poseedora del inmueble junto a A. Indica que a fs. 59 surge que el inmueble jamás fue adquirido solamente por A., menos en el 2003 ni exhibió nada C. sobre su adquisición legal por lo que la Juez no solo violó el principio de congruencia sino que no reparó correctamente en las constancias de la causa al no ver que la actora acreditó la legitimación activa de su pretensión al demostrar la posesión efectiva del inmueble al instante de la venta ilegal y al demostrar el aporte de los materiales para construir la vivienda allí erigida, generándose a su favor en la audiencia certificada a fs. 59 la presunción *hominis* y judicial ante la no exhibición de ninguna documentación por parte de los demandados que sustente la contestación de la demanda.

Sostiene que el art. 2409 del Código Civil que prevé la coposesión, es el fundamento normativo de su posición. Agrega que se establecería una analogía con el condominio que establece la noción de parte indivisa (art. 2673) o parte que cada uno pueda tener (art. 2508).

Indica que el propio esquema del Código trae a través de los arts. 2407 y 2410 la noción de parte indivisa referida a la posesión lo que no condice con la naturaleza fáctica de esta, continúa que la naturaleza de la parte indivisa se enmarca en un

orden abstracto, inherente a un derecho real como el condominio pero no a un hecho como es la relación posesoria con la cosa (art. 2676). Cita doctrina.

Continúa desarrollando conceptos en orden a la posesión de cosas divisibles e indivisibles y alega que pese al plexo normativo la clasificación de las cosas en divisibles e indivisibles no parece tan importante a la luz del art. 2384 y lo importante es que la cosa se encuentre indivisa ya que la posesión de una parte indivisa importa la posesión de toda la cosa (arts. 2384 - 2408) siendo una presunción *iuris tantum*. Cita doctrina.

Repasa los términos de la traba de la *litis* y enfatiza que el Sr. A. alegó haber adquirido el inmueble en el año 2003 siendo único dueño y el Sr. C. se limitó al negar el carácter de coposeedora de la actora y que no le son aplicables las reglas del condominio. Postula que la Magistrada introdujo en la sentencia afirmaciones no invocadas por los demandados ya que C. jamás opuso su calidad de comprador de buena fe y ni siquiera opuso la calidad de comprador, lo cual vulnera el principio de congruencia. Agrega que no pudo defenderse de ese extremo de hecho que debió invocar el demandado ya que el art. 1051 del Código Civil establece que este supuesto que enerva la nulidad respecto del comprador a título oneroso y de buena fe de una cosa ajena es una excepción y como tal debe ser opuesta y acreditada por la parte que la invoca ya que no se presume ni se aplica *ipso iure*.

Concluye que mediante las testimoniales receptadas a fs. 56/58 se acreditó el extremo de hecho de ser coposeedora del bien de la *litis* y de haber aportado los materiales de construcción de la vivienda allí erigida y además por la no

presentación de los instrumentos por los demandados que den cuenta de la propiedad exclusiva de A. y de la compra de C. Deriva de ello que la Juez debió haber dado por confirmado su derecho de posesión y que los demandados actuaron de mala fe por lo que C. ocupa el bien en base a un título nulo porque para validar la compra que hace en apariencia con A., que no es el único dueño, debió contar con el consentimiento expreso de la actora en su calidad de coposeedora. Afirma que ese vicio es congénito al acto de compraventa, fulminando con la nulidad (arts. 1051, 1329-1331, 2682, CC).

Finalmente solicita que revoque la sentencia, se declare nula la compraventa entre A. y C. y ordene a este último que le restituya el bien inmueble de *litis*, con costas.

3.- A fs. 130 se dispuso correr traslado de los agravios a los demandados el que notificado (fs. 131) no fue evacuado por lo que se dio por decaído el derecho dejado de usar y se dictó el decreto de autos (fs. 132), el que firme (fs. 133) dejó la causa en estado de ser resuelta (fs. 137).

4.- Encontrándose la causa a estudio se produjo la desintegración del Tribunal en virtud de lo cual se abocaron los vocales de la Cámara de Deán Funes -*Dres. María Natalia Salomón y Horacio Enrique Ruiz*- junto con el ya abocado Dr. Omar René Sarich (fs. 142). Dispuesto el pase a estudio de la causa -*no efectivizado*- se cubrieron las vocalías vacantes de esta Cámara de Apelaciones por lo que se dispuso la integración con los actuales jueces naturales (fs. 147) y el pase a fallo. El 10 de noviembre de 2020 se transformó el expediente en expediente electrónico mixto (operación **79500080**).

5.- Pasado el expediente a estudio, se citó a la parte actora y al codemandado C. a una audiencia en los términos del art. 58 del CPCC (operación 88769665 del 12/11/2021) la que ante la inasistencia del codemandado no pudo celebrarse (ver certificado del 24/11/2021), volviendo la causa a estudio (24/11/2021).

6.- Entrando al análisis del recurso, es necesario partir de la máxima *iura novit curia*, en virtud de la cual el juez debe atenerse a los hechos relatados por las partes pero la calificación jurídica de estos le corresponde a la magistratura. Con esa proyección se advierte que P. A. F. interpuso una demanda de nulidad de la compraventa celebrada entre los demandados, alegando que “...*el inmueble de Litis fue adquirido por el esfuerzo compartido entre la dicente y el accionado, P. A. A., habiendo cercado ambos dicho bien en sus cuatro puntos cardinales, y dando comienzo así a la originaria posesión que veníamos ejerciendo (...) se levantó ladrillo a ladrillo la vivienda a donde cohabitaron la actora, el demandado (P. A. A.) y los hijos de ambos, hasta el momento en que tuvieron lugar serias desavenencias (denuncias por violencia familiar en contra de A.) en la pareja (...) quedando en el bien de litis, solamente el demandado (A.) (...) Luego de ello, el accionado (A.), con fecha Primero de Febrero de 2011, aproximadamente, sin ningún tipo de reparo, no requiriendo consentimiento de la actora, codueña del bien de litis, procede a venderlo al otro demandado, Sr. A. C. (...) no era propiedad exclusiva de A., sino que también lo es de la dicente, conociendo esta circunstancia este supuesto adquirente (...) S.S. debe declarar la nulidad del trato efectuado entre A. y C., y así, al quedar sin causa la ocupación de este último en relación al bien de Litis, debe ordenársele que lo*

restituya a la actora, en virtud de lo establecido en el art. 2682 -LATO SENSU- del Código Civil...” (fs. 1/2).

Si bien en algunos pasajes de la demanda la actora invoca el título de “codueña” es claro que del relato de los hechos la calificación jurídica de la relación entre los concubinos con el bien es el de la coposesión (art. 2409 del CC: “*Dos o más personas pueden tomar en común la posesión de una cosa indivisible, y cada una de ellas adquiere la posesión de toda la cosa*”) y que además fue invocado en el recurso de apelación como fundamento normativo de la posición de la actora para atacar a la sentencia impugnada .

De allí que considero que el encuadre legal efectuado por la Juez *a quo* no se condice con el relato de los hechos, como endilga la recurrente. Sostiene la sentenciante que “*...el concubinato no hace nacer por sí mismo un condominio (...) no es por medio de una acción de nulidad en que deba determinarse el carácter de condómina que la actora invoca y el demandado A. niega, sino que, una vez finalizada ése estado de comunidad del bien, debió serlo por medio de la división de condominio o por la acción reivindicatoria si fuera el caso (...) El hecho de que el inmueble haya sido vendido a una tercera persona, y por tanto no se encuentra ya en el patrimonio del demandado, no constituye un obstáculo para la procedencia de la demanda de división de condominio que pudiera detentar la actora, hecha la salvedad que en tal caso, cabe reconocerle a la accionante un derecho personal (crédito) al recupero del dinero que aportó para la adquisición o construcción de la vivienda si así lo acreditara, mas no un derecho de copropiedad...” (fs. 114 y vta.).*

La causa debió abordarse desde la coposesión denunciada por la actora (*animus domini y corpus*) y no desde la exigencia de acreditar una copropiedad ya que no fue así invocado y además el demandado ex concubino de P. A. F. tampoco acreditó la calidad de propietario.

El demandado A., en la contestación de la demanda (fs. 25/26), adujo haber adquirido el inmueble en el año 2003 sin intervención de la actora pero cabe precisar que conforme la edad de los hijos en común ya tenían una relación afectiva (ver acuerdo de fs. 13 y vta., edad de los hijos). Agrega que la circunstancia de haber vivido con la actora en el inmueble, no importa la existencia de un condominio (cfr. fs. 25vta.), con lo que debe tenerse por reconocida la relación y la convivencia en el inmueble objeto del juicio.

La actora en su ofrecimiento de prueba, solicitó la exhibición de documentación (Escritura Pública, recibos de pago, etc.), correspondientes a la compra del inmueble y también la del negocio jurídico con C. y cualquier otra documentación relativa al inmueble. A fs. 59 obra el acta de la audiencia celebrada para la exhibición de documentación, a la que no comparecieron los codemandados por lo que la actora solicitó los apercibimientos del art. 253 del CPCC, lo que fue aplicado por el Juez.

También resulta pertinente efectuar el repaso de las declaraciones testimoniales:

a) los testimonios ofrecidos por la parte actora obran de fs. 56 a 58vta.

1.- El Sr. J. C. R. declaró que es jornalero y que tiene domicilio en la calle xxx del Barrio xxx de esta ciudad de Cruz del Eje “...*Que a la actora la conozco del barrio donde vivo porque ella (la actora) y quien era su marido el Sr. P. A.,*

alambraron los dos juntos un terreno que está al frente de mi casa, luego entre los dos hicieron una casa (...) Que ellos hace siete años fueron a vivir ahí mientras hacían la casa (...) que ellos tenían cinco chicos (...) veía a A. trabajar como albañil, y a la Sra. F. P. la veía ayudarlo, a hacer la mezcla (...) aunque ella era la que trabajaba para poder comprar los materiales; se que los compraron en casa P. de esta ciudad porque veía el camión llegar al lugar y descargar (...) creo que A. la corrió porque le pegaba; quedó viviendo A. (...) en ese barrio todos los terrenos son fiscales, es decir no tienen dueño, y el que quiere hacer una casa ahí, va y alambre un pedazo (...) En el caso de esta pareja (F. – A.), ya vivían en el barrio, antes de que alambraron los Dos el terreno de Litis, lo hacían en una casita al lado de H. C., es decir casa de por medio al terreno que luego ocuparon (...) la propiedad estaba bien demarcada; el testigo lo sabe bien porque hace Trece años que vive al frente del terreno de litis...”.

2.- R. B. N. manifestó que es jornalero y que “...conoce a las partes, especialmente conoce a la Sra. F. P., la conoce de hace muchos años porque saca el pan de donde ella trabaja, y a A. lo conoce muy poco de vista (...) Sé que ella tenía el terreno (de Litis) (...) le he llevado material que le daban de T., los patrones de F. P., tengo una camioneta y le he llevado los Block, cal, porlant, porque la actora y A. estaban levantando la casa (...) sé que el terreno como todos ahí son fiscales

(...) Que le he llevado materiales a la actora más o menos hace Siete años a la fecha (...) Después me entero que A. dejó a la actora en la calle, porque se la

vendió aprovechando que no estaba porque la había corrido ya que le pegaba a ella y a los chicos...”.

3.- A. I. S., de ocupación comerciante, expresó que “...conoce a las partes de autos, a la Sra. F. P. la conoce de hace 15 años porque trabaja en mi casa, y al Sr. A. es quien vivía con ella, se que vivió 8 años con este, y venía habitualmente a mi casa a buscarla a la actora cuando salía del trabajo (...) he podido saber a donde queda la vivienda que construyó ella junto a A.; con mi marido T. le hemos dado materiales a la actora, le hemos llevado puertas, cal, orlant, todo para construir su casa, que la hizo desde los cimientos, también desde casa P. hemos llevado materiales (...) se que se separaron porque a raíz de que tomaba le pegaba a la actora y a los chicos, por eso la corresj de la casa de Litis y aprovechó a venderla (...) El terreno lo obtuvo la actora ejerciendo la posesión cuando nadie estaba ahí, porque en esa zona se puede alambrar un pedazo de tierra y ejercer la posesión como dueño, eso hizo la actora...”.

b) A fs. 81/83vta. se encuentran agregadas las declaraciones de los testigos ofrecidos por la demandada:

1.- R. C. V., domiciliada en xxx del barrio xxx de esta ciudad dijo que “...solo la conoce de vista y a los demandado los conoce en su condición de vecinos (...) nunca supo que (la actora) trabajara en algo (...) la hija del Sr. C. compró un terreno sobre calle R. y que el vendedor fue el dueño Sr. A. alias “P. de G.” como lo conoce todo el mundo (...) hace como tres año “P.” le ofreció la propiedad y ella y su esposo, estaban muy interesado, que coordinaron con el en una oportunidad y la fueron a ver, el lote estaba lleno de yuyos como

abandonado (...) le mostró la casa que estaba a medio hacer, una piecita, todo sin revoque (...) Que la casa la conoce muy bien porque vive a solo dos cuadras de allí y todos los días pasa por el frente cuando va a hacer las compras. Que el dueño de esa propiedad era el Sr. A. que a eso lo sabe todo el barrio (...) si conoce que estaba en pareja con la chica F., pero cuando a ella se la ofreció el estaba separado (...) quien construyó la casita fue A. junto a otro muchacho pariente de él, que no conoce el nombre, a él lo vio trabajar desde que inició la obra hasta que la abandonó (...) quien construyó la casita fue A. junto a otro muchacho pariente de él que no conoce el nombre (...) todo el barrio sabía que la casa se vendía, es pequeña con una sola habitación sin revocar tenía una letrina y dos hebras de alambre a la vuelta que puso el chango. No vio a muchos albañiles trabajar, mayormente lo hizo todo él...”

2.- G. A. Q., quien vive en xxx del Barrio xxx manifestó “...que no conoce a la actora por lo que nada puede decir al respecto (...) que hace cuatro mas o menos que se fue a vivir al Barrio xxx y que conoce qu el lote era de A. lo compró una chica de apellido C. (...) que ella no lo vio (al actor) con ninguna mujer, que estaba solo, pero que el barrio comenta que estaba separado...”

3.- E. R. M. domiciliada en calle xxx del barrio xxx declaró “...que desconoce completamente cual era la actividad laboral de la Sra. F., solo en una oportunidad la ha visto en el barrio (...) Que sabe que la hija de un Señor C. ha comprado el terreno de que era de A., por lo menos eso es lo que dicen en el Barrio (...) Que como vecina vio a “P. de G.”, apodo de A., construir la casa de principio, lo ayudaba otro muchacho que no conoce, pero mayormente era él

*quien laburaba, hasta que la vendió y apareció esta familia que compró (...)
Que la casita tenía una piecita y una letrina, todo sin revocar...”.*

7.- Cuando la cosa es poseída simultáneamente por más de una persona y dicho objeto está indiviso, hay una coposesión que puede ser paralela o no, a la existencia de un condominio o de otro derecho real que no sea exclusivo, es decir, que pueda tener por titular a más de una persona y la coposesión de cada poseedor recae sobre toda la cosa, pudiendo cada poseedor ejercer actos posesorios sobre toda la cosa respetando la posesión de los otros coposeedores, sin excluirlos, pues es necesario que, al no tratarse de posesiones excluyentes entre sí, cada poseedor soporte la concurrencia de los otros poseedores (SOLARI, Néstor E., “Coposesión entre convivientes”, publicado en: *DFyP* 2011, (abril), 203 Cita: TR LALEY AR/DOC/654/2011).

En el presente caso, tengo para mí que de las constancias de la causa, declaraciones de los testigos de la parte actora que manifiestan circunstanciadamente la contribución a la par de cada uno de los integrantes de la pareja respecto del bien, la inexistencia de un título sobre la propiedad, el reconocimiento del Sr. A. de haber convivido con la actora en el inmueble objeto de debate cuyo inicio de posesión sienta en el año 2003, y especialmente las pruebas indiciarias (edad de los hijos) y presunciones por falta de exhibición de la documentación requerida, que el ingreso a poseer el inmueble objeto de discusión fue hecho por ambos estando vigente el concubinato.

Estamos en presencia de un típico caso de coposesión *-sin titularidad dominial-* de una misma cosa, por parte de los integrantes de la relación concubinaria, por

ende no puede establecerse, en base a los hechos obrantes en la causa, mejor derecho de uno sobre el otro en tal sentido y tampoco puede uno de los coposeedores disponer del bien en perjuicio de la posesión del otro.

Debe asimismo considerarse que la coposesión de la Sra. F. persistió pese haberse mudado con sus hijos a casa de sus padres porque dicha situación reconocería una situación de conflictividad familiar, conforme fuera denunciada por la actora (verificada la existencia de causas en el SAC) y señalada por alguno de los testigos, de lo que no puede derivarse una renuncia expresa a la coposesión ejercida.

El art. 2445 del Código Civil (aplicable a la causa) dispone que *“La posesión se retiene y se conserva por la sola voluntad de continuar en ella, aunque el poseedor no tenga la cosa por sí o por otro. La voluntad de conservar la posesión se juzga que continúa mientras no se haya manifestado una voluntad contraria”*.

En efecto, se *“...presume subsistente el animus y que la posesión es conservada, hasta tanto el poseedor no exteriorice su voluntad en contrario, es decir a través de actos materiales que revelen su intención de no poseer (animus in contrarium actus), no siendo suficiente el cambio de domicilio para demostrar un abandono o renuncia a la posesión.*

La solución de la norma guarda congruencia con el principio de inmutabilidad de la causa (art. 2353), en virtud del cual nadie puede cambiar la causa de su posesión por su sola voluntad. Quien alegue que el poseedor ha cesado en su intención de conservar la posesión, tendrá a su cargo la prueba de sus

afirmaciones” (PICADO, Leandro S. (autor arts. 2351 a 2411) en COMPAGNUCCI de CASO; FERRER; KEMELMEJER de CARLUCCI, et al (Directores), *Código Civil de la República argentina explicado*, Tomo VI, Rubinzal Culzoni, p. 333).

8.- Cabe enfatizar que al análisis legal hasta aquí efectuado, en el contexto de las manifestaciones testimoniales y las declaraciones de la actora, debe sumarse la perspectiva de género y la actitud de los demandados de falta de colaboración y comparecencia a la audiencia de exhibición de documentación y a la fijada en virtud del art. 58 del CPCC respecto del codemandado C.. Ello, en tanto dicha perspectiva de género tiene por finalidad revertir los prejuicios y prácticas consuetudinarias, como así también los desequilibrios existentes entre mujeres y hombres, como consecuencia de la construcción de patrones socio-culturales basados en la inferioridad de la mujer y/o en funciones estereotipadas de orden patriarcal. En este sentido, el Estado Argentino asumió la protección integral de los derechos de las mujeres y con tal propósito ha suscripto convenciones y dictado leyes que, de distintas maneras, concurren a su salvaguarda (CEDAW, Convención Belén do Pará, Ley Nacional n.º 26485 de Protección Integral de las Mujeres, etc).

La Convención Belén do Pará impone a los Estados el deber de *“establecer los mecanismos judiciales y administrativos necesarios para asegurar que la mujer objeto de violencia tenga acceso efectivo al resarcimiento, reparación del daño u otros medios de compensación justos y eficaces”* (art. 7, inc. g).

En atención a la obligación asumida que recae sobre todos los órganos y poderes del Estado, es que este Tribunal tiene la responsabilidad de prevenir cualquier situación que se evidencie como un caso sospechoso de violencia de género en sus diversas manifestaciones (física, familiar, psicológica, económica, etc.).

La violencia económica es entendida como la que se dirige a ocasionar un menoscabo en los recursos económicos o patrimoniales, a través de la perturbación de la posesión, tenencia o propiedad de los bienes; la pérdida, sustracción, destrucción, retención o distracción indebida de objetos, instrumentos de trabajo, documentos personales, bienes, valores y derechos patrimoniales; la limitación de los recursos económicos destinados a satisfacer las necesidades; la privación de los medios indispensables para vivir una vida digna; o la limitación o control de los ingresos de la persona en situación de violencia (conf. art. 5 inc. d Ley n.º 9283).

9.- En el marco de dicho paradigma las normas invocadas por la actora para requerir la nulidad del negocio jurídico celebrado entre los codemandados la compraventa resultan, al menos por analogía, plenamente aplicable.

Esto es el art. 2682 del Código Civil vigente a la fecha del negocio como al de la interposición de la demanda: *“El condómino no puede enajenar, constituir servidumbres, ni hipotecas con perjuicio del derecho de los copropietarios. El arrendamiento o el alquiler hecho por alguno de ellos es de ningún valor”* y especialmente el art. 1331 ib.: *“La venta hecha por uno de los copropietarios de la totalidad de la cosa indivisa, es de ningún efecto aun respecto a la porción del vendedor; pero éste debe satisfacer al comprador que ignoraba que la cosa era*

común con otros, los perjuicios e intereses que le resulten de la anulación del contrato”.

Lo expuesto hasta aquí basta para hacer lugar al recurso de apelación planteado por la actora y revocar la Sentencia Nro. Trescientos diez del 9 de octubre de 2013 (fs. (112/114vta.) y, en consecuencia, hacer lugar a la demanda de nulidad del negocio jurídico celebrado entre los codemandados, con costas de ambas instancias a los vencidos (art. 130, CPCC).

10.- En cuanto a los honorarios del Dr. B. N. *-parte actora-* por los trabajos de primera y segunda instancia, considero que es necesario valorar que no existe base económica, la que debiera ser el valor del negocio jurídico declarado nulo cuyo monto no se acreditó. A ello cabe agregar que las constancias de la causa permiten apreciar a partir de las manifestaciones coincidentes de los testigos, que se trata de un barrio de tierras fiscales que suelen ser ocupadas, que es una zona de pocos recursos económicos, debiendo el Tribunal considerar las posibilidades económica de las partes involucradas en la causa (art. 39, inc. 8, Ley arancelaria *“La posición económica y social de las partes”*). Pero además y especialmente debe tenerse en cuenta que la postulación inicial como la apelativa carecen de claridad técnica, existe anarquía de conceptos jurídicos básicos y no ha habido una elaboración argumentativa (normativa, doctrinaria, jurisprudencial) como tampoco una gran tarea procesal.

En virtud de dicha valoración y en base al respeto de los derechos humanos, principios de equidad y de justa retribución (conf. doctrina TSJ Auto Nro. 119/2011 vigente a la fecha de los trabajos de la presente causa y CSJN Fallos:

257:157), me inclino a considerar que los honorarios del mencionado letrado deben regularse en dieciséis (16) *jus* por ambas instancias los que son a cargo de los codemandados, con más el veintiún por ciento (21%) en concepto de IVA si correspondiere de acreditarse la condición tributaria respectiva.

Cabe aclarar que no se desconoce la reforma a la Ley 9459 efectuada por la Ley 10.705 (B.O. 18/09/2020) que dispone la prohibición de perforar mínimos, pero conforme su art. 4 esta ley entró en vigor a partir de su publicación. Dado que los trabajos profesionales a retribuir fueron efectuados con anterioridad a ello la ley aplicable es la Ley 9459 sin esta última modificación la jurisprudencia vigente al respecto.

No corresponde regular honorarios al letrado de la parte demandada atento las previsiones del art. 26, *contrario sensu*.

Así voto.

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL VOCAL OMAR RENÉ SARICH, DIJO:

Resalto lo valorado en el primer voto, en cuanto en el contexto de las manifestaciones testimoniales y las declaraciones de la actora, se acredita la problemática de la perspectiva de género. Ello no solo por lo argumentado respecto a la actitud de su concubino A. que produjo violencia económica menoscabando el derecho de la actora sobre el inmueble construido con gran esfuerzo mutuo, negándole su co-posesión con el perjuicio patrimonial causado al no compartirle la venta, sino que además, considero como agravante demostrativo de la cuestión de género, que conforme surge de los testimonios

relacionados, A. ejerció violencia física sobre la actora y los niños, provocando que la mujer decida retirarse del hogar con los niños, circunstancia aprovechada por el demandado A. para vender como propia en su totalidad la posesión del inmueble a un tercero.

Por lo expresado y los claros fundamentos jurídicos elaborados, comparto la solución jurídica del caso a la cual arriba mi estimada colega Vocal del Primer Voto Dra. Lucrecia Nocetto.

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL VOCAL JORGE ENRIQUE CASTRO, DIJO:

Que adhiero en pleno a la enjundiosa opinión de mi estimada colega de primer voto, Dra. Lucrecia Nocetto, quien ha evidenciado una vez más el fiel reflejo de su habitual postura funcional y humana, caracterizada por un alto compromiso social y profunda sensibilidad para con quienes se advierten atravesados por situaciones de vulnerabilidad, tal como lo exudan las constancias de la especie en relación a la actora.

Por ello es que también celebro la pertinencia de sus argumentos destinados a acordarle al *casus*, el debido análisis y tratamiento consecuente mediante la perspectiva de género que se advierte presente, asumiendo también que la situación de violencia económica que mi estimada Vocal ha referenciado con atingencia y suficiencia en su voto, se ha visto agravada con la violencia física desplegada hacia la actora e hijos de la unión que ésta mantuvo con el codemandado P. A. A., tal como lo ha destacado mi otro colega de tribunal, esto es el estimado Dr. Omar Rene Sarich.

Complementariamente, y de conformidad a tales antecedentes, como un modesto aporte a la acertada faena decisoria asumida por dichos Vocales, destaco que la respuesta acordada a la especie deviene asimismo del inconcuso deber que pesa sobre la magistratura de fallar en función del marco fáctico y normativo vigente - *deber de fundamentación lógica y legal*- , y que en tal gestión no debe prescindirse, en principio, de atender a las circunstancias reinantes al momento de emitir la decisión jurisdiccional respectiva, es decir aún aquellas sobrevinientes (CSJN, Sent. del 06.08.2015, *in re*: “Recurso de hecho deducido por el Gbno. de la ciudad de Buenos Aires, en la causa D.I.P., V.G. y Otro c/ Reg. del Estado Civil y Capacidad de las Personas s/ Amparo”), en la que inequívocamente el Cimero dijo: “ ... *Las resoluciones de la CSJN deben atender las circunstancias existentes al momento de la decisión, aunque sean sobrevinientes a la interposición del recurso extraordinario y si en el transcurso del proceso han sido dictadas nuevas normas sobre la materia objeto de la litis, la decisión de la Corte deberá atender también a las modificaciones introducidas en esos preceptos en tanto configuran circunstancias sobrevinientes de las que no es posible prescindir. ...* ”.

Y es en este cauce que entiendo cabe considerar que la conflictiva que se advierte en la especie, trasciende el mero interés particular de las partes, irradiando sus efectos a la comunidad toda en función de esa perspectiva de género atinadamente destacada, considerada y tratada por mi estimadísima colega, Dra. Lucrecia Nocetto, por lo que resulta igualmente válido engastarla con otros aspectos y finalidades que la actual normativa sustantiva vigente -

CCCN- ha previsto, como consecuencia del bagaje de principios normativos de índole constitucional y convencional vigentes le han insuflado, concretamente lo referido al deber de protección de la vivienda familiar receptado, entro otras disposiciones similares, en el art. 522 de tal plexo.

La pauta protectoria establecida en esta normativa, estimo opera finalmente como una pauta orientadora, que a modo de principio general, posibilita su consideración en el concreto, aún ante la inexistencia de constancias de la inscripción de la unión convivencial referida en el Registro respectivo, desde que este extremo *-lo destaco-*, no resulta *add solemnitate*, sino meramente *add probationem* (arts. 511 y 512, CCCN), y de allí que probada la convivencia, dicha protección resulte plenamente viable, máxime que la especie versa en definitiva respecto una discusión inter convivientes, a quienes se ha sumado un sucesor singular de uno de ellos.

Por ello es que deberán autorizarse, en su caso, todas las medidas pertinentes que posibiliten el efectivo recupero de la vivienda objeto de la reclamación de autos, priorizándose su cumplimiento en especie, dado resultar esa la consecuencia básica de la admisión de la nulidad demandada (art. 1050 C.C.).

Así voto.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA LA VOCAL LUCRECIA NOCETTO, DIJO:

Que conforme los argumentos desarrollados en la primera cuestión tratada, considero que corresponde: **1)** Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora (fs. 116) en contra de la Sentencia Número Trescientos diez

del nueve de octubre de dos mil trece (fs. 112/114vta.) dictada por el Juzgado de Primera Instancia Civil, Comercial, de Conciliación y Familia con asiento en esta ciudad de Cruz del Eje. **2)** Hacer lugar a la demanda planteada por P. A. F. en contra de A. C. y P. A. A. y, en consecuencia, declarar la nulidad del negocio jurídico (compraventa) celebrado entre ellos respecto del inmueble descrito en la demanda, sito en calle xxx entre calles xxx y xxx del Barrio xxx de esta ciudad de Cruz del Eje, con lo efectos consecuentes que de ello deriva (art. 1050 C.C.). **3)** Imponer las costas de ambas instancias a los demandados vencidos. **4)** Regular los honorarios del Dr. B. N. *-parte actora-* por los trabajos de primera y segunda instancia en la suma única y total de Pesos Sesenta y ocho mil ochocientos ochenta y uno con veintiocho centavos (\$ 68.881,28), con más el veintiún por ciento (21%) en concepto de IVA si correspondiere de acreditarse la condición tributaria respectiva. **5)** No regular los honorarios del letrado de la parte demandada (art. 26, *contrario sensu*, Ley 9459).

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL VOCAL OMAR RENÉ SARICH, DIJO:

Adhiero a los fundamentos y conclusión sobre las costas, propuesta por la Dra. Lucrecia Nocetto.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL VOCAL JORGE ENRIQUE

CASTRO, DIJO:

Por el resultado del acuerdo que antecede y por unanimidad,

SE RESUELVE:

I) HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por la parte actora (fs. 116) en contra de la Sentencia Número Trescientos diez del nueve de octubre de dos mil trece (fs. 112/114vta.) dictada por el Juzgado de Primera Instancia Civil, Comercial, de Conciliación y Familia con asiento en esta ciudad de Cruz del Eje.

II) HACER LUGAR a la demanda planteada por P. A. F. en contra de A. C. y P. A. A. y, en consecuencia, declarar la nulidad del negocio jurídico (compraventa) celebrado entre éstos respecto del inmueble descrito en la demanda, sito en calle xxx entre calles xxx y xxx del Barrio xxx de esta ciudad de Cruz del Eje, con lo efectos consecuentes que de ello deriva (art. 1050 C.C.).

III) IMPONER las costas de ambas instancias a los demandados vencidos.

IV) REGULAR los honorarios del Dr. B. N. *-parte actora-* por los trabajos de primera y segunda instancia en la suma única y total de Pesos Sesenta y ocho mil ochocientos ochenta y uno con veintiocho centavos (\$ 68.881,28), con más el veintiún por ciento (21%) en concepto de IVA si correspondiere de acreditarse la condición tributaria respectiva.

V) NO REGULAR honorarios al letrado de la parte demandada (art. 26, *contrario sensu*, Ley 9459).

Protocolícese, hágase saber, y oportunamente, bajen.