



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Causa n°: 2-69748-2019

"TECHEIRO, ELVIRA Y OTROS C/ LENS, DIANA MONICA Y OTROS S/
NULIDAD DE BOLETO DE COMPRAVENTA "

JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N° 2 - TANDIL

En la ciudad de Azul, a los quince días del mes de Agosto del año Dos Mil Veintitrés, celebran Acuerdo los Sres. Jueces integrantes de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, **Dr. Víctor Mario Peralta Reyes** y **Dra. María Inés Longobardi** (arts. 47 y 48 Ley 5827), con la presencia del Secretario, para dictar sentencia en los autos caratulados: "**Techeiro Elvira y otros c/ Lens Diana y otros s/ Nulidad de Boleto de Compraventa. Daños y Perjuicios**" (Causa n°69748). Practicado el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del CPCC, resultó el siguiente orden de votación: - **Dr. Peralta Reyes** y **Dra. Longobardi**.

-CUESTIONES-

1ra. ¿Es procedente el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de fecha 5/8/2022?

2da. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

-VOTACION-

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez **Dr. Peralta Reyes**, dijo:

I. Dado que los actores del presente juicio, **Diego Carlos Techeiro y Lens, Ramón Daniel Techeiro y Lens y Elvira Beatriz Techeiro y Lens**, en su condición de herederos de **Matilde Lens de Ungaro**, pretenden la



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



nulidad del boleto de compraventa que, sin su intervención, se formalizó el día **15 de enero de 2003**, con relación al inmueble ubicado en calle **Chacabuco n° 1134 de la ciudad de Tandil** -designado catastralmente como: **Circunscripción I, Sección C, Manzana 84 b, Parcela 9-**, considero que resulta de utilidad comenzar el presente voto con una referencia a los **antecedentes dominiales de dicho bien** (ver el cuestionado boleto de compraventa a fs.17/17vta. de estos actuados). De esta forma quedará más clarificada la trama del presente litigio.

1. Así se tiene que, según el informe de dominio glosado a fs.169/170vta. de los autos caratulados “**Lens Matilde s/Sucesión ab intestato**” (expediente n° 33.303), los titulares de dominio del inmueble son **Edilma Esther Ungaro y Cavia** -hija- y **Pedro Roque Ungaro** -padre-, estando el mismo inscripto en el folio 426/39 y DH 7123/48.

A su vez, **Pedro Roque Ungaro** falleció el día **14/4/1989**, habiéndose tramitado su juicio sucesorio en los autos caratulados “**Ungaro Pedro Roque s/Sucesión ab intestato**” (expediente n° 16.129), donde se dictó **declaratoria de herederos** con fecha 13/11/1989. En esta declaratoria se hizo constar que Pedro Roque Ungaro era casado en **primeras nupcias** con **Esther Cesarea Cavia** -fallecida el día 31/10/1947-, y de esa unión nació una hija llamada **Edilma Esther Ungaro y Cavia**. También se indicó que Pedro Roque Ungaro contrajo **segundas nupcias** con **Miguelina María Conforti** -fallecida el día 7/10/1979-, habiendo nacido dos hijos de ese matrimonio: **María del Carmen y Victor Hugo Ungaro y Conforti**. Por último, Pedro Roque Ungaro se casó en **terceras nupcias** con **Matilde Lens**, sin que surja de esas constancias que hubieran tenido descendientes (ver fs.20/20vta. del referido expediente n° 16.129).

En consecuencia, en la declaratoria de herederos dictada en los autos “**Ungaro Pedro Roque s/Sucesión ab intestato**”, se declaró que por fallecimiento de Pedro Roque Ungaro le suceden en carácter de herederos **sus hijos Edilma Esther Ungaro y Cavia, María del Carmen Ungaro y**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Conforti y Victor Hugo Ungaro y Conforti, y su esposa en terceras nupcias Matilde Lens de Ungaro (ver fs.20/20vta. del mencionado expediente n° 16.129; también obra agregada una copia de esta declaratoria, a fs.91/91vta. del presente expediente sobre nulidad de boleto de compraventa y daños y perjuicios).

También resulta de interés destacar que, en concordancia con lo que surge del informe de dominio indicado precedentemente -ver segundo párrafo de este apartado-, en el sucesorio de Pedro Roque Ungaro consta una **declaración jurada patrimonial**, en la que se incluyó como **único bien inmueble del causante** al que constituye el objeto del presente juicio, designado catastralmente como: Circunscripción I, sección C, Manzana 84b, Parcela 9, del Partido de Tandil. Asimismo, se consignó la leyenda: **“Parte que se transmite 50%”** (ver escrito en el que se acompaña documentación y declaración jurada patrimonial, a fs.46/47 del mencionado expediente sucesorio n° 16.129).

2. Finalmente, **Matilde Lens de Ungaro** -cónyuge en terceras nupcias de Pedro Roque Ungaro- falleció el día **23/11/2002**, habiendo tramitado su juicio sucesorio en las ya mencionadas actuaciones caratuladas **“Lens Matilde s/Sucesión ab intestato”** (expediente n° 33.303), donde se dictó la pertinente declaratoria de herederos con fecha 24/11/2004, en la que se declararon herederos a **sus sobrinos: Diana Mónica Lens y Cantarelli** - en representación de su padre prefallecido Juan Carlos Lens-, **Diego Carlos Techeiro y Lens, Ramón Daniel Techeiro y Lens y Elvira Beatriz Techeiro y Lens** -en representación de su madre prefallecida Silvia Lens- (ver fs.153/153vta. de dicho expediente n° 33.303). Sólo resta aclarar aquí que, en esa declaratoria de herederos, a la primera heredera se le dio el nombre erróneo de **“Mónica Lens y Cantarelli”**, siendo que su nombre correcto es **Diana Monica Lens y Cantarelli**, tal como surge de su certificado de nacimiento que luce agregado a fs.8, del indicado expediente sucesorio n° 33.303.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Es importante destacar aquí que, en el cuerpo de bienes obrante a fs.173/174 del sucesorio de **Matilde Lens de Ungaro**, se incorporó la **proporción hereditaria** que le corresponde a ésta sobre el **único** inmueble integrante del acervo de su esposo -que es objeto del presente juicio de nulidad-, la cual se eleva al **12,5%**. Este porcentaje es correcto, conforme se desprende del informe de dominio y de la declaratoria de herederos dictada en el sucesorio de Pedro Roque Ungaro (ver el anterior punto 1 de este voto).

3. Luego de esta reseña de los juicios sucesorios de **Pedro Roque Ungaro** y de **Matilde Lens de Ungaro**, me encuentro en condiciones de indicar las **porciones hereditarias** que ostenta cada uno de los herederos mencionados sobre el inmueble objeto de autos, las que han sido detenidamente consignadas en la sentencia dictada en la instancia de origen con fecha **5/8/2022**, que ha llegado apelada a esta instancia revisora.

Así se tiene que a **Edilma Esther Ungaro y Cavia** le corresponde un porcentual hereditario del **50%** sobre el inmueble objeto de autos, tal como consta en el ya mencionado informe de dominio. A su vez, con relación al restante **50%** del que era titular el causante **Pedro Roque Ungaro**, siendo el bien de carácter **propio**, le corresponde un **12,5%** a cada uno de sus hijos - Edilma Esther Ungaro y Cavia, María del Carmen Ungaro y Conforti y Victor Hugo Ungaro y Conforti, y el restante **12,5%** a su esposa en terceras nupcias Matilde Lens de Ungaro.

En línea con lo precedentemente expuesto, se señaló en la sentencia apelada que *“tratándose de un bien de carácter propio, Matilde Lens efectivamente heredó una cuarta parte del 50% de titularidad de su cónyuge, al igual que cada uno de los tres hijos de éste (conf. art.3570 del Cód. Civil), esto es, heredó una octava parte del bien”*.

Luego de la descripción precedente, resulta sencillo advertir la escasa significación económica que presenta el litigio de autos, dado que, en primer lugar, **el conflicto se encuentra ceñido -exclusivamente- a la porción**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



hereditaria que sobre el inmueble le corresponde a Matilde Lens de Ungaro, esto es, el 12,5%. Y más precisamente, dentro de esta porción de la causante Matilde Lens de Ungaro, **a los actores del presente juicio de nulidad de boleto de compraventa** -que son sus sobrinos Diego Carlos Techeiro y Lens, Ramón Daniel Techeiro y Lens y Elvira Beatriz Techeiro y Lens-, **les corresponde la reducida proporción del 6,25%**; siendo esta última cuota hereditaria del inmueble la que constituye la realidad económica de este prolongado litigio que tuvo su inicio el día **18/5/2004** (ver cargo del escrito de demanda a fs.10vta. del presente expediente).

II. Habiendo quedado esbozada la necesaria introducción precedente, me encuentro en condiciones de incursionar en la demanda que ha dado inicio al presente proceso de nulidad.

1. Tal como lo puse de resalto en el anterior apartado I, algunos herederos de Matilde Lens de Ungaro, que acudieron a la herencia en representación de su madre premuerta Silvia Lens -hermana de la causante-, han promovido demanda planteando la **nulidad del boleto de compraventa** que, **sin su intervención por habérselos excluido**, formalizaron los restantes coherederos el día **15 de enero de 2003**, con relación al inmueble integrante del acervo hereditario (ver el cuestionado boleto de compraventa a fs.17/17vta. de estas actuaciones). En efecto, tal como ya lo he puntualizado, los actores del presente juicio son **Diego Carlos Techeiro y Lens, Ramón Daniel Techeiro y Lens y Elvira Beatriz Techeiro y Lens** (ver a modo de referencia el punto 2 del anterior apartado I, donde aludí a la declaratoria de herederos dictada en el sucesorio de Matilde Lens de Ungaro).

Naturalmente, la demanda se dirigió contra los restantes titulares de las porciones hereditarias del inmueble, que suscribieron el impugnado boleto de compraventa en el carácter de **vendedores: 1) Edilma Esther Ungaro y Cavia**, quien es titular del **50%** según informe de dominio, y del **12,5%** en su condición de heredera de Pedro Roque Ungaro; **2) María del**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Carmen Ungaro y Conforti, quien es titular del **12,5%** en su carácter de heredera de Pedro Roque Ungaro; **3) Victor Hugo Ungaro y Conforti**, quien es titular del **12,5%** en su condición de heredero de Pedro Roque Ungaro; y **4) Diana Mónica Lens y Cantarelli**, quien es titular del **6,25%**, en su carácter de heredera de su tía Matilde Lens de Ungaro.

Puede apreciarse de este modo, que las personas demandadas en el presente juicio -indicadas en el párrafo anterior-, y que ocuparon el rol de **vendedoras** en el boleto de compraventa cuya nulidad se persigue, **reúnen en conjunto el 93,75 % de las porciones hereditarias del inmueble vendido**, por lo que **el porcentual de los actores se reduce al 6,25% del inmueble**, conforme ya lo puse de resalto en el último párrafo del anterior apartado I.

2. Pues bien, mediante el cuestionado boleto de compraventa de fecha **15/1/2003**, **Edilma Esther Ungaro y Cavia, María del Carmen Ungaro y Conforti, Victor Hugo Ungaro y Conforti y Diana Mónica Lens y Cantarelli**, vendieron a **Alejandro Enrique Torres** el inmueble objeto de autos ubicado en calle Chacabuco n° 1134 de Tandil, designado como Circ. I, Sección C, Manzana 84 b, Parcela 9, en el precio de **\$ 50.000**, pagadero de la siguiente forma: **1)** La suma de **\$ 2.000**, como seña y a la firma del boleto; **2)** La suma de **\$ 23.000**, al momento de encontrarse los certificados de inhibición y dominio, a cuenta de precio y como principio de ejecución del contrato; y **3)** La suma de **\$ 25.000**, al momento de otorgarse la escritura traslativa de dominio (ver cláusulas primera y segunda).

En la **cláusula tercera** se hizo constar que la tenencia precaria del inmueble se entregó al comprador a la firma del boleto, y en la **cláusula cuarta** se estipuló que la escritura traslativa de dominio se otorgaría ante el Escribano Marcelo Cifuentes, la cual ***“se efectuará después de terminado el juicio sucesorio de Matilde Lens y puestos en disposición para escriturar los expedientes de...Pedro Roque Ungaro y Matilde Lens, trámite que realiza el estudio de los Dres. Adolfo Selsi-Rodolfo***



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Corradetti". Finalmente, al dorso del instrumento se hizo constar que, con fecha **13/2/2003**, los vendedores recibieron del comprador la suma de \$ **23.000**, en concepto de pago de parte del saldo de precio, conforme a lo acordado en la cláusula segunda, acápite b) del boleto de compraventa (ver este documento que luce agregado a fs.17/17vta. del presente juicio de nulidad).

3. En la demanda que dio inicio al presente proceso, expresaron los actores Diego Carlos Techeiro y Lens, Ramón Daniel Techeiro y Lens y Elvira Beatriz Techeiro y Lens, que "*venimos a promover formal demanda por nulidad de boleto de compraventa, mediante el cual se ha prometido en venta el único inmueble del acervo sucesorio de Matilde Lens, por otros herederos y/o eventuales copropietarios*". Señalaron que su tía Matilde Lens, era cotitular de dicho inmueble en su carácter de viuda sin hijos de Pedro Roque Ungaro, y que detentaba la posesión del inmueble hasta su fallecimiento, tras lo cual agregaron que "***la suscripción del boleto -con obvia exclusión de los suscriptos, y en nuestra completa ignorancia-, se materializó luego del deceso, e incluiría percepción del precio***" (fs.7).

Prosiguieron señalando los actores que **Diana Mónica Lens y Cantarelli** -o sea, la otra sucesora de Matilde Lens-, **aún no había sido declarada heredera cuando se suscribió el cuestionado boleto de compraventa -15/1/2003-**, puesto que la sucesión de la causante se promovió el día **24/3/2003**. Destacaron la mala fe de la nombrada, así como también el "*falseamiento alevoso de los hechos reales*", e insistieron en la **exclusión** de la que fueron pasibles, ya que de su existencia estaban al tanto no sólo Diana Mónica Lens y Cantarelli, sino también los demás firmantes del boleto de compraventa, que los conocen en forma personal desde hace decenas de años (fs.7vta.). Aseveraron que "*a no dudarlo, se ha actuado **dolosamente** a nuestro respecto, no sólo por la cuestión de tenerse conocimiento cabal de nuestra existencia por todos los firmantes, sino*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



además porque ninguno de ellos ignoraba que, al momento de la firma del boleto, no existía sucesorio alguno de Matilde Lens” (fs.8).

Al reseñar los aspectos legales dijeron que la operación atacada se realizó en violación del art.3412 del Código Civil, el cual sienta la excepción a la regla del art.3410, estableciendo que cuando no se trata de sucesión entre ascendientes, descendientes o cónyuge, **la posesión de la herencia debe ser pedida a los jueces, previa justificación del título**. Sostuvieron que, en contravención a ello, se procedió a vender y a otorgar la posesión del inmueble al adquirente, *“por lo que la nulidad deviene por sí, salvo que consideremos letra muerta las disposiciones del código de fondo”*. En ese mismo orden de ideas, afirmaron que **“lo actuado lo ha sido en clara violación, además, de lo establecido por el art.3430 respecto de actos de disposición de inmuebles a título oneroso”**. Y tras enumerar los requisitos previstos en el art.3430 del Código Civil, para que los actos de disposición sean válidos respecto de los demás herederos, señalaron que los mismos no se encuentran reunidos en el caso en análisis (fs.8vta./9).

Peticionaron, en consecuencia, la declaración de nulidad del boleto de compraventa y el resarcimiento de los daños y perjuicios. Así aseveraron que: **“Desde el punto de vista legal, no queda otro camino que decretar la nulidad absoluta de la venta concretada, con costas, con más los daños y perjuicios cuya mensura dejamos al prudente arbitrio de V.S.”** (fs.9). Finalmente manifestaron que, al margen de la **inoponibilidad manifiesta** de la venta plasmada en el boleto, atacaban la misma por **“evidenciado precio vil”**. Y en este sentido puntualizaron que *“una propiedad como la vendida espúreamente, por su ubicación y características, tenía a la fecha del boleto una cotización muy superior, puesto que ya se daba, por entonces, un claro ascenso de los valores inmobiliarios en Tandil”* (fs.9vta.).

La aludida demanda fue contestada por el comprador del inmueble Alejandro Enrique Torres (fs.21/27), por María del Carmen Ungaro (fs.32/38),



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



y por Diana Mónica Lens, Víctor Hugo Ungaro y Edilma Esther Ungaro (fs.57/61). Posteriormente, el juicio se abrió a prueba (fs.79) y se proveyeron los medios probatorios ofrecidos por las partes (fs.148/148vta.).

III. Transcurrido el proceso se arribó al dictado de la sentencia de la anterior instancia de fecha **5/8/2022**, en la que se rechazó la demanda de nulidad y daños y perjuicios entablada por Elvira Beatriz Techeiro y Lens, Diego Carlos Techeiro y Lens y Ramón Daniel Techeiro y Lens (aclarándose que, en la actualidad, intervienen los presuntos herederos de estos dos últimos actores que fallecieron durante el proceso, los que se encuentran representados por la Defensora Oficial). Las costas del juicio se impusieron a los actores con arreglo al principio objetivo de la derrota, y se difirió la regulación de los honorarios profesionales para su oportunidad.

Luego de señalar que el caso de autos se encuentra regido por las disposiciones del Código Civil, detalló el Juez de grado las proporciones que ostentan las partes involucradas en el presente juicio; y así precisó que quienes figuran como vendedores tienen derecho -en conjunto- al 93,75% de la propiedad, por lo que los actores sólo ostentan el reducido porcentual del 6,25%. A continuación, sostuvo el magistrado que la promesa de venta se llevó a cabo con pleno conocimiento de las partes contratantes de que el bien no se encontraba inscripto -en su totalidad- a nombre de los vendedores. Y señaló también, que el juicio sucesorio de Matilde Lens no había sido promovido cuando se firmó el boleto.

Más adelante, formuló diversas consideraciones sobre la venta de cosa ajena, y dijo que en el presente caso se está ante la **venta de un bien parcialmente ajeno -en una mínima proporción-**, que se realizó con pleno conocimiento de esta circunstancia por los contratantes; por lo que constituye un **contrato válido y con plenos efectos para quienes lo celebraron y/o sus herederos**, en tanto carece de defectos estructurales invalidantes, sin perjuicio de ser **inoponible** respecto de los aquí accionantes. Descartó también la existencia de **dolo** y de **precio vil**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



alegados en la demanda, y dijo que en este caso no se encuentran reunidos los requisitos exigibles para la aplicación del art.3430 del Código Civil. De este modo, concluyó en el rechazo de la demanda incoada, por no presentarse en el caso los vicios que se alegan, rechazándose igualmente el reclamo indemnizatorio; **sin perjuicio de dejar a salvo las acciones que pudieran entablar los interesados a efectos del ejercicio pleno de los derechos que les asisten sobre el bien hereditario, los que deberán canalizarse por la vía procesal correspondiente.**

IV. La aludida sentencia fue apelada únicamente por la actora **Elvira Beatríz Techeiro**, habiendo expresado sus agravios en esta sede mediante su presentación de fecha **5/12/2022**. A los fines de un mejor ordenamiento expositivo y para evitar innecesarias reiteraciones, en el apartado venidero abordaré las alegaciones de la recurrente.

La expresión de agravios fue contestada por la parte actora mediante escrito de fecha **20/12/2022**, tras lo cual se cumplimentaron los demás pasos procesales de rigor y se practicó el sorteo de ley, habiendo quedado las actuaciones en condiciones para el dictado de la presente sentencia.

V. Resulta de utilidad comenzar el presente apartado, poniendo de resalto el equívoco encuadramiento jurídico realizado en el escrito portador de los agravios, donde la única actora apelante vierte diversas consideraciones relativas a la **venta de cosa parcialmente ajena** y a las normas establecidas en los arts.1329, 1330 y 1331 del Código Civil.

1. En efecto, la apelante alegó la afectación de su derecho de propiedad, señalando que *“con el rechazo de la demanda se avala que los vendedores (**algunos copropietarios de un inmueble indiviso**) y el comprador hayan dispuesto de la propiedad de mi parte y de mis hermanos ajenos por completo a la venta realizada”*. Y así prosiguió señalando que, si bien en la sentencia se dejan a salvo las acciones que pudieran entablar los interesados, *“lo cierto es que aun siendo **propietarios reconocidos** por los propios partícipes del acto, se rechaza la pretensión de que la venta sea*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



*declarada ineficaz, afectando de tal modo nuestro derecho de propiedad y avalando conductas dolosas de los contratantes que han dispuesto de mi propiedad, pretendiéndose que mi parte accione por otras vías que ni siquiera determina, **por lo que la sentencia se torna en un valladar para que mi parte en su condición de propietaria se encuentre legitimada para plantear la ineficacia del acto jurídico y de tal modo recuperar prontamente su propiedad*** (el destacado es propio).

En ese mismo orden de ideas, el punto 3 del escrito recursivo se titula: “**La acción de nulidad de la venta de cosa parcialmente ajena intentada por parte de los condóminos del inmueble que no participaron de la operación debe prosperar**”. Seguidamente puntualiza la apelante que “*mi parte, Diego Carlos Techeiro y Ramón Daniel Techeiro, son propietarios de una porción indivisa del inmueble cuya operación de venta es atacada de nulidad por mi parte*”, agregando que “*los contratantes, tanto los vendedores como el comprador, sabían que se trataba de una **venta de cosa parcialmente ajena***” (lo destacado me pertenece).

Los restantes contenidos de la pieza impugnatoria discurren sobre los mismos conceptos que transcribí precedentemente, insistiendo la apelante en que en el caso se encuentra configurado un **condominio**, en el cual ella es **propietaria de una porción indivisa del inmueble**, por lo que en el presente litigio se estaría ante un supuesto de **venta de cosa parcialmente ajena**. De esta manera, considera aplicable el art.1331 del código velezano, según el cual: “*La venta hecha por uno de los copropietarios de la totalidad de la cosa indivisa, es de ningún efecto aún respecto a la porción del vendedor*”. Así expresa sobre el particular, que “*si el Código de Vélez expresaba entonces que las cosas ajenas no pueden venderse y que **la venta por uno de los copropietarios de la totalidad de la cosa indivisa es de ningún efecto**, queda claro que estamos en presencia de un **acto nulo de nulidad absoluta** o en todo caso de **inexistencia del acto jurídico***” (lo inserto en negrita es propio). Más adelante remarca la



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



recurrente que el acto es **nulo de nulidad absoluta**, por ser su objeto ilícito y entrar en conflicto con el orden público, señalando que **“el objeto es ilícito pues así lo establecen claramente los arts.1329, 1330 y 1331 del Código Civil pues el objeto principal del acto se encuentra prohibido”**. Asimismo, insistiendo en su alegado carácter de **condómina del inmueble**, prosigue expresando la actora que **“al tratarse de un acto nulo de nulidad absoluta la misma puede plantearla cualquier interesado (como lo es obviamente el condómino no partícipe de la venta de cosa parcialmente ajena), conforme lo dispone el art.1047”**.

A modo de colofón de sus críticas, dijo la recurrente que la conclusión de la sentencia de que se está en presencia de un **acto meramente inoponible a su parte y hermanos**, se torna improcedente por diversas razones que pasó a enumerar. Y aseveró, seguidamente, que con la errónea interpretación del magistrado se impide la declaración de nulidad del acto y se pretende que su parte deba litigar por otras vías que ni siquiera se precisan, **“manteniendo la situación generada y beneficiando a los supuestos vendedores que ya han percibido parte sustancial del precio y al comprador que se encuentra en poder de la propiedad, afectando de tal modo el derecho de propiedad de mi parte y de mis hermanos que se ven directamente impedidos de lograr directamente la nulidad del acto y restablecer de tal modo la situación anterior al acto nulo que fue realizado sin nuestra participación”**.

2. Conforme lo anticipé, las alegaciones de la apelante no se ajustan a derecho porque en el caso de autos **no existe un condominio**, sino que se está ante una **comunidad hereditaria** que se rige por normas diferentes a las invocadas en la expresión de agravios. En efecto, para que resulte aplicable el art.1331 del Código Civil, que aprehende el supuesto de **venta de cosa parcialmente ajena**, es necesario que medie un **condominio**, lo que no acontece en el caso en tratamiento, tal como lo pondré de resalto en el punto siguiente.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Así lo esclarecen Lagomarsino y Cifuentes, quienes al comentar el art.1331 del Código Civil, señalan que esta norma está referida a la **venta por el condómino de la totalidad de la cosa habida en condominio**. Y prosiguen señalando estos autores que: *“Así como está autorizada la venta de la parte indivisa de la que el **condómino** es propietario, si éste vendiera la totalidad de la cosa, la venta sería ineficaz. Se trata en verdad de la venta de una cosa parcialmente ajena y la solución debe ser coherente con la prevista por el art.1329”* (conf. Lagomarsino y Cifuentes, en Código Civil y leyes complementarias, Director Belluscio, Coordinador Zannoni, tomo 6, Bs. As. 1998, pág.404; lo destacado me pertenece). En este mismo sentido, luego de analizar los casos de la venta realizada por el representante del titular dominial y de quien invoca una representación que no tiene, expresa Lorenzetti que **“otro caso es la venta que realiza quien es dueño de sólo una parte del bien, como el condómino”** (Tratado de los Contratos, tomo I, Santa Fe 1999, págs.242 y 245). Y también en esa línea de pensamiento señala Borda, al comentar el referido art.1331, que **“la nulidad afecta a toda venta de cosa común, cualquiera sea el origen del condominio”** (Tratado de Derecho Civil, Contratos, 9ª edición, tomo I, Bs.As. 2008, pág.75).

3. Conforme lo anticipé, del análisis de las constancias de la causa se desprende -en forma inequívoca- que en el presente caso **no se ha configurado un condominio**, sino una **comunidad hereditaria**, no siendo de aplicación, en consecuencia, las normas que regulan la venta de cosa parcialmente ajena. De esta manera, las alegaciones de la apelante deben ser desestimadas, por lo que el recurso de apelación queda carente de asidero.

Sobre el particular expresa Zannoni que: “Si concurren dos o más sucesores a adquirir una misma herencia, o una parte de ella, se configura la llamada *comunidad hereditaria*. En virtud de esta *comunidad*, y puesto que el llamamiento a la herencia tiene carácter *universal*, el derecho sobre los bienes que la constituyen pertenece al conjunto de los coherederos. Pero es



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



importante destacar que **esta comunidad no significa que cada bien reproduzca, singularmente, una situación de copropiedad o cotitularidad en concreto**. El derecho hereditario *in abstracto*, como vimos, recae sobre el complejo de titularidades transmisibles como una totalidad patrimonial”. Y señala este mismo autor más adelante, que “durante el estado de *indivisión* cada heredero es titular de una *cuota de herencia*, pero esa cuota, si bien representa su derecho sobre el *patrimonio hereditario* no se reproduce, como decíamos, sobre cada uno de los elementos singulares que lo componen. **El coheredero tiene derecho a una alícuota del patrimonio hereditario, pero no a una porción de cada una de las cosas determinadas que forman parte de aquél**, y puede ocurrir fácilmente que, al hacerse la partición, cualquiera de dichas cosas resulte adjudicada por entero a otro coheredero (conf. art.3472). **Y si el heredero dispone de sus derechos hereditarios, está disponiendo de su alícuota, no de derechos concretos sobre bienes particulares comprendidos en la universalidad**” (Derecho de las Sucesiones, 5ª edición, tomo 1, Bs. As. 2008, págs.541 y 546; lo destacado es propio).

En este mismo sentido sostiene Ferrer, al analizar el vigente Código Civil y Comercial de la Nación, que: “*La comunidad hereditaria es, por lo tanto, aquella especial situación en que se encuentra la herencia desde la aceptación hasta su partición y adjudicación, como consecuencia de que una pluralidad de personas han sido llamadas simultáneamente a recibir una parte alícuota o participación ideal o abstracta sobre la totalidad del patrimonio hereditario considerado en su conjunto como una unidad patrimonial autónoma, proyectándose esa cuota sobre los bienes y deudas que integran la universalidad jurídica hereditaria. Los bienes no pertenecen a ningún heredero en particular, sino a todos en común, explica Borda, de manera que no podrán alegar derecho a ningún bien determinado, sino a partes ideales de ellos*” (Comunidad Hereditaria e Indivisión Posganancial, Santa Fe 2016, pág. 66; el resaltado me pertenece).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Y la **comunidad hereditaria** que se presenta en el caso de autos, **se remonta a la inicial inscripción registral** que mencioné en el apartado I, punto 1, primer párrafo, de este voto. Allí expresé que, según el informe de dominio agregado a fs.169/170vta. del sucesorio de Matilde Lens (expediente n° 33.303), los titulares del bien inmueble son **Edilma Esther Ungaro y Cavia** -hija- y **Pedro Roque Ungaro** -padre-, estando el dominio inscripto al **folio 426/39 y DH 7123/48**. La presencia de esta última inscripción que refiere a una **declaratoria de herederos** y que data del **año 1948**, está reflejando -por sí sola- la **comunidad hereditaria** que considero configurada desde el inicio. En efecto, si bien no se cuenta con los respectivos títulos de propiedad, es viable suponer que esa inscripción se encuentra referida al juicio sucesorio de **Esther Cesarea Cavia** -fallecida el día **31/10/1947-**, que fue la primera esposa de Pedro Roque Ungaro, a la cual le sucedieron este último y su hija Edilma Esther Ungaro y Cavia (ver apartado I, punto 1, segundo párrafo de este voto).

Por lo demás, **esa comunidad hereditaria continuó con los juicios sucesorios de Pedro Roque Ungaro y de Matilde Lens de Ungaro, dado que nunca se realizó la partición**. Bien conceptualiza al **estado de indivisión hereditaria** el art.2323 del C.C.C.N. -aplicable analógicamente en autos-, al disponer que el mismo comprende a toda sucesión en la que hay más de un heredero, **desde la muerte del causante hasta la partición**. Y al no haberse concretado nunca esa partición, en los procesos sucesorios de Pedro Roque Ungaro y Matilde Lens de Ungaro, es de toda obviedad que la comunidad hereditaria ha continuado, siendo las normas que rigen este instituto las que resultan aplicables en la especie.

VI. Formuladas las precisiones del apartado precedente, me encuentro en condiciones de delinear la solución que cabe adoptar en el caso de autos, en el que la **mayoría de los coherederos**, que reúnen en conjunto el **93,75%** de las cuotas hereditarias, han vendido el inmueble integrante del haber hereditario mediante el boleto de compraventa de fecha



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



15 de enero de 2003, impugnado de nulidad por los coherederos accionantes, quienes ostentan la reducida proporción del **6,25%** de las porciones hereditarias.

Así planteada la cuestión, en la sentencia apelada se analizó el art.3430 del Código Civil, señalándose que el mismo “*regula lo atinente a los actos de disposición hechos a título oneroso por el heredero aparente, los que cumplidos con los requisitos allí exigidos (estar el que otorga el acto en posesión de la herencia y buena fe del tercero adquirente) son válidos respecto del heredero*”; pero se concluyó en que **no se encuentran reunidos los recaudos que son exigibles para su aplicación**. Sobre el particular aclara Borda que “*nada se opone a que una misma persona reúna en sí las cualidades de heredero real y de heredero aparente, lo que ocurre siempre que un coheredero ha entrado, no sólo en posesión de su cuota parte, sino también de la que correspondía a otro coheredero. Lo que se dirá respecto del coheredero aparente, tiene aplicación solamente, como es obvio, a la cuota de la herencia que no le pertenecía*” (Tratado de Derecho Civil, Sucesiones, 9ª edición, B.As. 2008, tomo I, pág.369; lo destacado pertenece al suscripto).

Este mismo autor destaca la **inconveniencia práctica** de declarar **nulos** aquellos actos de disposición realizados por el heredero aparente, al señalar que “*tal solución sería anarquizante; no sólo se produciría un serio perjuicio al tercero que ha contratado de buena fe y a título oneroso, sino que se introduciría un factor de duda en todos los títulos de propiedad. Desde el momento en que en los antecedentes del dominio hubiera alguna transmisión hereditaria, no habría título perfecto, nadie estaría exento, por más precauciones que adoptara, del evento de ser despojado de su derecho de propiedad. Una razón de seguridad en los negocios, de estabilidad jurídica, de orden, obliga a convalidar tales actos. Es también un modo de limpiar los títulos de propiedad y de proteger, por tanto, este derecho. Los artículos 3429 y 3430 consagran esta solución, que significa una importante*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



excepción a la regla nemo plus juris” (conf. Borda, ob. cit. págs.368 y 369; lo resaltado en negrita me pertenece). Es por ello que, reunidos los requisitos que establece el mismo art.3430, estos actos de disposición de bienes inmuebles a título oneroso efectuados por el poseedor de la herencia, tenga o no buena fe, **son igualmente válidos respecto del heredero que ha quedado al margen de ese acto cumplimentado por el heredero aparente.**

Ahora bien, en el caso que nos ocupa no es necesario examinar si se han cumplido los recaudos previstos en el citado art.3430 del Código Civil, pues lo cierto es que **esta norma no comprende a los boletos de compraventa**, tal como lo ha precisado la doctrina mayoritaria (conf. Borda, ob. cit. págs.377 y 378; Llambías- Méndez Costa, Código Civil Anotado, Bs. As. 1988, tomo V-A, pág.395; Maffía, Tratado de las Sucesiones, tercera edición actualizada por Hernández y Ugarte, Bs. As. 2012, tomo I, págs.508 y 515). Y esta misma solución continúa incólume a la luz del art.2315 del Código Civil y Comercial de la Nación, habiéndose expresado al respecto que: *“Tratándose de inmuebles se requerirá la escritura pública. En el caso, por ejemplo, de venta de un inmueble, la escritura pública será el título hábil para provocar el desplazamiento patrimonial (con el complemento de la tradición). Por eso los boletos de compraventa suscritos por el heredero aparente no están amparados por el art.2315, pues se trata de ventas que, por falta de la formalidad exigida por la ley (art.1017, inc. a), no suponen actos de disposición sino meros compromisos de venta, y esto pese al derecho del comprador para exigir la escrituración. No juegan en este caso las razones de seguridad del tráfico jurídico que fundamentan la norma”* (conf. Pérez Lasala, Tratado de Sucesiones, Santa Fe, 2014, tomo I, pág.976; lo destacado es propio).

La circunstancia antedicha fue advertida en la sentencia apelada, donde el juzgador puntualizó que: *“Más allá de ello, conviene señalar que la mayoría de la doctrina coincide en que los boletos de compraventa,*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



como es el celebrado en autos y atacado de nulidad, no se encuentran comprendidos en el art.3430 del C. Civil, a fin de tornar exigible la escrituración ante los herederos reales que no suscribieron el acto de venta”. En función de ello, concluyó en que el cuestionado boleto de compraventa es un **acto válido y con plenos efectos para quienes lo celebraron y/o sus herederos**, en tanto carece de vicios estructurales invalidantes, **sin perjuicio de ser inoponible respecto a los coherederos aquí accionantes**. Y agregó que la promesa de venta se celebró con pleno conocimiento tanto de los vendedores como del comprador, de que se trataba de un bien parcialmente ajeno, **destacando -especialmente- que eso era así en la mínima proporción del 6,25%, que corresponde a los coherederos que promovieron el presente juicio**.

O sea que, al haber considerado inaplicable al caso el precepto del art.3430 del Código Civil, el magistrado de la anterior instancia declaró la **inoponibilidad** del mismo respecto a los coherederos aquí accionantes, solución que se encuentra enteramente ajustada a derecho. En efecto, **la inoponibilidad es la natural consecuencia que la ley prevé en este tipo de situaciones**, siendo de utilidad reparar en las reflexiones de Zannoni, quien, al examinar los requisitos establecidos por el art.3430, afirma que los mismos son indispensables **“para que funcione la oponibilidad del acto de disposición”** (ob. cit. págs.528, 530 y 532). Y este mismo autor, al examinar el caso del boleto de compraventa celebrado por el heredero aparente, señala que: *“El boleto de compraventa no es un negocio de disposición o dispositivo, sino sólo un negocio de obligación. Si el heredero aparente ha suscripto un boleto de compraventa, no ha transferido aún el dominio del inmueble al adquirente, pues aun cuando le haya entregado la posesión -modo- carece de título suficiente. En consecuencia, el boleto de compraventa no será obligatorio ni oponible al heredero real...”* (ob. cit. pág.534; lo destacado en negrita no está en el original).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Contrariamente a lo expuesto, la actora apelante pretende -sin razón- obtener la **nulidad del boleto de compraventa objeto de autos**, lo que no sólo no se adecua a las pautas doctrinarias indicadas precedentemente, sino que, además, traería aparejados múltiples inconvenientes, al dejar sin efecto un negocio jurídico concretado por la amplísima mayoría de los coherederos hace más de veinte años, que ya ha tenido un importante grado de ejecución. Contrariamente a ello, el magistrado brindó una solución práctica, razonable y ajustada a derecho, **al confirmar la validez del acto de disposición entre las partes que lo celebraron y/o sus herederos, sin perjuicio de ser inoponible respecto de los actores**. Y en este sentido dejó a salvo los derechos de los accionantes, precisando que: ***“Quedan a salvo las acciones que pudieren entablar los interesados, a efectos del ejercicio pleno de los derechos que les asisten sobre el bien hereditario prometido en venta por la condómina y los restantes herederos, los que deberán canalizarse por la vía procesal correspondiente”***. Sólo tengo que formular una objeción con respecto a este párrafo del decisorio, puesto que Edilma Esther Ungaro y Cavia **no reviste el carácter de condómina, como se señala en la sentencia apelada**, sino que en el informe dominial aparece como **coheredera de Pedro Roque Ungaro** y, como tal, es una de las **integrantes de la comunidad hereditaria** que después se complementó con los sucesores de éste último y con los herederos de su esposa -en terceras nupcias- Matilde Lens de Ungaro (véase el punto 3 del anterior apartado VI de este voto).

Y ante la practicidad y razonabilidad de la solución escogida por el Juez de grado, la pretensión de nulidad sostenida por la apelante se muestra claramente **abusiva** y contraria al **deber de buena fe**, en atención a la **mínima proporción de las cuotas hereditarias que ostentan los coherederos accionantes (6,25%)**. A lo que se suma que **el precio estipulado en el boleto de compraventa no fue íntegramente pagado**, ya que de las constancias de la causa resulta que aún queda un importante



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



saldo impago que debe ser sufragado al momento de otorgarse la escritura traslativa de dominio (ver apartado II, punto 2 del presente voto). Así lo admitió expresamente el comprador Alejandro Enrique Torres, quien aseveró en su contestación de demanda, que *“existe pendiente de pago el 50% del precio, es decir la suma de \$ 25.000. Por tanto, para el caso que los actores se encontraren legitimados en la Sucesión de Matilde Lens, se encontrarían incólumes sus derechos sobre la venta del inmueble, ya que resta abonar el saldo del precio, monto que hace presumir por los derechos que invocan, cubriría de sobremanera la pretensión de los actores, no habiéndose operado el daño que invocan”* (ver fs.26 del presente expediente).

En suma, la pretensión de la apelante debe ser enteramente desestimada, pues a la luz de las concretas circunstancias de la causa **resulta abusiva y contraria al principio de buena fe** (arts.1071 y 1198, primer párrafo, del Cód. Civil; arts.1, 2, 9, 10, 729, 961, 1061 y ccs. del C.C.C.N., aplicables como guía interpretativa). Sobre el particular se ha puntualizado en el ámbito jurisprudencial que: *“El art.1071 del Cód. de Vélez (al igual que el actual art.10 del CCyCN.), adoptó el criterio objetivo para determinar la existencia del abuso del derecho. Al respecto, se ha señalado que se considera ejercicio abusivo del derecho cuando se desvía ese derecho de la finalidad que el ordenamiento jurídico ha tenido en miras al reconocerlo, o cuando se exceden los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres”* (Cám. Civ. y Com. de Quilmes, 17306 RSD 76/16, sentencia del 22/11/2016, “Logística Mecánica S.A.”, sumario JUBA B2905935).

E insisto en que **el proceder abusivo de los actores emana, con absoluta claridad, de las constancias de la causa examinadas en el decurso del presente voto**; a lo que cabe agregar que, en la sentencia apelada, **se descartaron los vicios alegados por los actores en aras de la nulidad que propugnaron (dolo de los vendedores y precio vil de la operación)**, sin que al respecto haya mediado agravio de ninguna



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



naturaleza (art.260 del Cód. Proc.). O sea que los elementos reunidos en el proceso son por demás suficientes para desestimar la pretendida nulidad del boleto de compraventa (arts.163 inc.5, 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.).

En este sentido, se ha sostenido que el encuadramiento de una conducta como abusiva requiere una apreciación realizada con total objetividad, es decir, conforme a las circunstancias que el caso exhibe, lo que supone un criterio de análisis integral de la situación, sin incurrir en parcializaciones o estudios incompletos (Cám. Civ. y Com. de Lomas de Zamora 70670 RSD 170/2015, sentencia del 11/8/2015, “Bravo”, opinión personal del Dr. Igoldi, sumario JUBA B 5026750). Y en esta misma línea de pensamiento ha resuelto la Casación Provincial que: *“La determinación de la existencia de un ejercicio abusivo del derecho no está librada a la actividad discrecional del juzgador; por el contrario, un imperativo de nuestro sistema exige que tal extremo necesariamente sea apreciado con total objetividad, es decir, conforme con las circunstancias concretas que el caso exhibe”* (S.C.B.A., L 51810 del 5/4/1994, “Barrientos”; Ac.33.468 del 4/6/1985, “Bonelli”; Ac.33.504 del 4/6/1985, “Bonelli de Sibreti”).

Sólo resta traer a colación el parecer de Wayar, al analizar el supuesto de venta de cosa parcialmente ajena encuadrable en el art.1331 del Código Civil. Y si bien **no consideré aplicable esta norma al caso de autos** -ver apartado V, puntos 1 y 2 del presente voto-, lo cierto es que la siguiente opinión de este autor resulta valiosa para ser adoptada -por vía de analogía- en la presente causa. En efecto, siempre a la luz del art.1331 del Código Civil, plantea Wayar el supuesto en que **los condóminos tienen proporciones desiguales, y el interés del condómino no vendedor resulta mínimo en relación al del condómino vendedor**. Y este autor brinda una respuesta que se compadece con la que he delineado en el transcurso de este voto, señalando que: *“Por nuestra parte, pensamos que el problema debe ser resuelto de acuerdo con el principio de la buena fe (art.1198, párr. 1º) y con arreglo a la norma que prohíbe el ejercicio abusivo*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



*de los derechos subjetivos (art.1071); por tanto, si la oposición del condómino, cuyo interés sea nimio con relación al interés del condómino vendedor, es infundada o arbitraria, podrá ser vencida con intervención judicial. Esta solución se inspira en la concepción **solidarista** del derecho por oposición a la primera, que responde a la idea **individualista**” (conf. Wayar, Compraventa y Permuta, Bs. As.1984, pág.231).*

En suma, por las consideraciones antedichas, propicio al rechazo del recurso de apelación interpuesto y la consecuente confirmación de la sentencia apelada de fecha **5/8/2022**, en cuanto rechazó la demanda de nulidad y daños y perjuicios incoada por los actores.

VII. Sólo resta ocuparse de dos planteos introducidos en la parte final del escrito recursivo, relativos a la fijación de audiencia en el ámbito de esta alzada, y a la imposición de las costas del juicio.

1. La solicitud de **fijación de audiencia en esta instancia** resulta inviable, ya que este Tribunal debe ceñirse a los términos del recurso de apelación interpuesto y, sobre la base de esos agravios, examinar las cuestiones de hecho y de derecho sometidas a la decisión del juez de primera instancia (arts.266 y 272 del Cód. Proc.).

El apelante solicita la fijación de audiencia en esta alzada “*a los efectos de arribar a un posible acuerdo que evite los subsiguientes planteos que eventualmente deberán realizarse para solucionar la cuestión en debate*”. La improcedencia de esta solicitud es manifiesta, ya que, en atención a la forma en que ha quedado zanjado el litigio, la apelante deberá efectivizar esa solicitud de audiencia ante el Juez de primera instancia, en caso de considerarlo necesario, en el marco de las vías procesales que estime pertinentes (art.36 inc.4 del Cód. Proc.).

En consecuencia, corresponde rechazar la solicitud de fijación de audiencia en esta instancia, formulada por la apelante en su escrito de expresión de agravios.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



2. El restante planteo está referido a la **imposición de las costas del juicio**, por entender la apelante que corresponde adjudicar las mismas en el orden causado.

Las alegaciones que expone la apelante en respaldo de esta petición resultan inaudibles, pues su parte ha resultado claramente vencida en el presente proceso, y es con arreglo a la regla objetiva de la derrota que debe establecerse la condena en costas (art.68 del Cód. Proc.). Y si bien en la sentencia apelada -cuya confirmación propicio- se concluyó en la inoponibilidad del boleto de compraventa con relación a los actores, lo cierto es que éstos pretendieron -en todo momento- la nulidad del acto impugnado, habiendo sostenido -erróneamente- que el mismo importaría un acto nulo de nulidad absoluta (ver apartado V, punto 1, del presente voto). Por lo demás, en el caso de autos no se está ante una cuestión dudosa de derecho, puesto que, como lo señalé precedentemente, la parte actora ha realizado un equívoco encuadramiento jurídico, al aseverar que en el caso se estaría ante un supuesto de venta de cosa parcialmente ajena, regido por los arts.1329, 1330 y 1331 del Código Civil, lo cual ha quedado refutado a través de las diversas consideraciones que expuse a lo largo del apartado V de este decisorio.

En consecuencia, propicio el rechazo de este agravio, debiendo confirmarse la sentencia apelada en cuanto impuso las costas de primera instancia a los actores, con arreglo a la regla objetiva de la derrota en juicio (arts.68 del Cód. Proc.). Con respecto a las costas de alzada, las mismas deben imponerse a la única actora que ha resultado apelante: Elvira Beatríz Techeiro, en atención al resultado desfavorable que obtuvo en esta sede recursiva (arts.68 y 69 del Cód. Proc.). La regulación de honorarios se diferirá 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.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



A la misma cuestión, la **Dra Longobardi**, por los mismos fundamentos, adhiere al voto que antecede, votando en igual sentido.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez **Dr. Peralta Reyes**, dijo:
nulidad y daños y perjuicios incoada por los actores; **2)** Rechazar la solicitud de fijación de audiencia en esta alzada, que ha sido formulada por la actora apelante; **3)** Confirmar la sentencia apelada en cuanto impuso las costas del juicio a los actores (art.68 del Cód. Proc.); **4)** Imponer las costas de alzada a la única actora que ha resultado apelante: Elvira Beatriz Techeiro, en atención al resultado desfavorable que obtuvo en esta sede recursiva (arts.68 y 69 del Cód. Proc.). **5)** Diferir 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, la **Dra. Longobardi**, por los mismos fundamentos, adhiere 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, 15 de Agosto de 2023.-

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 y 267 y conchs. del C.P.C.C., **se resuelve:** **1)** Rechazar el recurso de apelación interpuesto y confirmar la sentencia apelada de fecha **5/8/2022**, en cuanto rechazó la demanda de nulidad y daños y perjuicios incoada por los actores; **2)** Rechazar la solicitud de fijación de audiencia en esta alzada, que ha sido



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



formulada por la actora apelante; **3)** Confirmar la sentencia apelada en cuanto impuso las costas del juicio a los actores (art.68 del Cód. Proc.); **4)** Imponer las costas de alzada a la única actora que ha resultado apelante: Elvira Beatríz Techeiro, en atención al resultado desfavorable que obtuvo en esta sede recursiva (arts.68 y 69 del Cód. Proc.). **5)** Diferir 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** a las partes por Secretaría y **devuélvase**.

20124010919@notificaciones.scba.gov.ar
27146296977@notificaciones.scba.gov.ar
lcastell@mpba.gov.ar
27270825821@notificaciones.scba.gov.ar

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 15/08/2023 10:09:14 - PERALTA REYES Victor Mario
- JUEZ

Funcionario Firmante: 15/08/2023 11:54:01 - LONGOBARDI María Inés -
JUEZ

Funcionario Firmante: 15/08/2023 12:15:23 - CAMINO Claudio Marcelo -
SECRETARIO DE CÁMARA



230900014003117039

CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA II - AZUL
NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Registrado en REGISTRO DE RESOLUCIONES el 15/08/2023 12:19:10 hs.
bajo el número RR-343-2023 por Camino claudio.