PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. 15718.

(RGE:Identificacion en Receptoría)
Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial-Necochea

En la ciudad de Necochea, a los 24 días del mes De Septiembre De 2026, reunida la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, en acuerdo ordinario, a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados: "**R. C. Y Otro/A C/ M. V. S/ Accion Reivindicatoria**" **Expte. 15718**, habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial, resultó del mismo que el orden de votación debía ser el siguiente Sra. Jueza Doctora Laura Alicia Bulesevich, Sra. Jueza Doctora Ana Clara Issin y Sr. Juez Doctor Fabián Marcelo Loiza.

El tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

C U E S T I O N E S

1ª ¿Se ajusta a Derecho la sentencia dictada el 30/12/2025?

2ª ¿Qué pronunciamiento corresponde?

A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA BULESEVICH DIJO:

I. **1.** Conforme surge de las constancias compulsadas el 30 de diciembre de 2025 el Juez dicta sentencia en la que resuelve: 1. Hacer lugar a la reconvención interpuesta por la Sra. V. R. M. contra C. R., S. D. F., L. A. C., J. L. P. y V. G. G., declarando nula la escritura pública número 435 de fecha 30/12/2021; 2. Haciendo lugar a la reconvención interpuesta por la Sra. V. R. M. contra C. R., S. D. F., L. A. C. y J. L. P., declarando simulada la compraventa de fecha de fecha 30 de Diciembre de 2021 respecto del inmueble cuya nomenclatura catastral es Circ. XII, Secc. B, Quinta 4, Manz. 4 a, Subp. 115, Polígono 02-35, Partida Inmobiliaria 111.147, Matrícula 44.193/115 del Partido de Necochea, ordenándose una vez firme y/o consentida la presente la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Buenos Aires a los fines que se tome

razón del presente fallo, dándose de baja el asiento que da cuenta de la mentada operación, como también el asiento 6 que da cuenta de la inscripción como bien de familia; 3. Rechazar la demanda de reivindicación promovida por C. R. y S. D. F. contra V. R. M. respecto del inmueble sito en calle 67 N° 295 Torre 1, 2° piso de Necochea; 4. Imponer las costas a los reconvenidos vencidos por las acciones de nulidad de escritura y simulación, con excepción de la escribana V. G. G., las que se imponen por su orden por encontrarse la reconviniente con derecho a reclamar del modo en que lo hizo; 5. Imponer las costas a los actores vencidos por la demanda de reivindicación que se rechaza; 6. Diferir la regulación de los honorarios para el momento procesal oportuno (art. 51 dec. ley 14.967).

Contra dicho pronunciamiento**,** el 5 de febrero de este año la citada en garantía interpone recurso de aclaratoria. Haciendo lugar a la misma el sentenciante dicta la siguiente aclaratoria: “AUTOS Y VISTOS: De conformidad con lo pedido y cuanto surge de las constancias de autos, se aclara en cuanto ha lugar por derecho que lo consignado en la sentencia definitiva de fecha 30/12/25, donde dice FALLO, en los puntos 1) y 4), deberá leerse y entenderse: "FALLO: 1.- Haciendo lugar a la reconvención interpuesta por la Sra. V. R. M. contra C. R., S. D. F., L. A. C., J. L. P., V. G. G. y la aseguradora Chubb Seguros Argentina S.A., declarando nula la escritura pública número 435 de fecha 30/12/2021. 4.- Imponiendo las costas a los reconvenidos vencidos por las acciones de nulidad de escritura y simulación, con excepción de la escribana V. G. G. y la aseguradora Chubb Seguros Argentina S.A., las que se imponen por su orden por encontrarse la reconviniente con derecho a reclamar del modo en que lo hizo.-"

El 2 de febrero interpone recurso de apelación el letrado apoderado de la tercero escribana V. G. G. y en idéntica fecha lo hace la letrada apoderada de la actora.

Por último apela el apoderado de la citada en garantía.

Los dos primeros recurrentes expresan agravios ante esta alzada

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

el 6/05/2026, haciéndolo la citada en garantía el día 5.

II. 1. Agravios de la parte actora:

1.a. En su primer agravio expresa la recurrente que si bien la sentencia declara la nulidad de la escritura pública N° 435 con fundamento en el art. 12 del Código Penal y el art. 380 inc. h) del CCyC, argumentando que el poder otorgado por el Sr. P. a la Sra. C. se encontraba extinguido al momento de la firma, la resolución omite resolver la cuestión central del caso: la oponibilidad de dicha restricción frente a terceros que contrataron de buena fe confiando en la información registral disponible.

Considera que la incapacidad derivada del art. 12 del Código Penal no constituye una incapacidad absoluta sino una restricción a la capacidad de ejercicio, de carácter relativo. Por lo que la nulidad resultante solo puede ser invocada por la persona en cuyo beneficio se establece, esto es, el propio incapaz (art. 388 CCyCN).

Finalizando su agravio expresa que la sentencia aplica un estándar de cognoscibilidad más exigente a los adquirentes particulares que a la escribana, quien es precisamente la profesional obligada por ley a realizar las verificaciones pertinentes.

1.b. En su segundo agravio expresa que se solicitaron los certificados de dominio e inhibición previstos por los arts. 23 y 24 de la Ley 17.801, y que de dichos certificados no surgía inhibición alguna respecto del enajenante.

1.c. Cuestiona seguidamente la razonabilidad de la sentencia en cuanto declara la simulación de la compraventa en los términos del art. 333 CCyCN, reconociendo expresamente que ‘no son muchos los elementos aportados a la causa'.

Desarrolla en tal sentido en el tercer y sexto agravio la valoración que hace el juez respecto de la absolución de posiciones de F. que reconoció la existencia de un contradocumento. Sostiene que el único sustento de la declaración de simulación es la supuesta referencia a un

contradocumento surgida de la absolución de posiciones del Sr. F. pero el fallo no identifica qué manifestación concreta realizó el absolvente, no transcribe la declaración pertinente, no analiza su alcance y no justifica por qué dicha respuesta acreditaría la existencia de un acuerdo simulatorio.

A mayor abundamiento destaca la recurrente *que "de las constancias de la audiencia de vista de causa surge que el Sr. F. no comprendió el alcance técnico del término "contradocumento" utilizado en la pregunta, y que el juez no formuló repreguntas ni aclaró el sentido de la misma".*

Agrega que "*aun si existiera un contradocumento suscripto entre el Sr. P. y la Sra. C., ese instrumento solo probaría un acuerdo entre esas partes. No acreditaría en modo alguno la participación, conocimiento o connivencia de los adquirentes R. y F. en una maniobra simulatoria. Podría incluso sostenerse que los actores fueron ellos mismos víctimas de un engaño por parte de quienes les presentaron un poder que ya no tenía validez".*

Arguye por último que la carga de la prueba incumbe a quien alega la simulación (art. 375 CPCC), y esa carga no fue satisfecha respecto de los actores.

1.d. En el siguiente punto de queja expresa que *"La sentencia considera el precio de la operación como un elemento relevante para inferir la simulación, calificándolo implícitamente como bajo o insuficiente. Sin embargo, esa calificación carece de todo respaldo objetivo en la causa."*

Aduce que no se produjo pericia tasatoria y que el fallo considera únicamente el precio nominal, sin computar el contenido económico real de la operación, en el que debían computarse la asunción de la hipoteca y un embargo.

1.e. Alega en su quinto agravio que la sentencia omite valorar que el inmueble se encontraría desocupado por el resultado del mandamiento de constatación diligenciado el 8 de noviembre de 2025. Este extremo excluiría

la violencia de género, patrimonial y económica que tuvo por acreditado el juez.

1.f. Cuestiona en el agravio 7 la aplicación al caso de la perspectiva de género como herramienta de interpretación judicial.

Aduce que para que la perspectiva de género proyecte efectos sobre terceros ajenos a la relación de violencia, es indispensable acreditar que esos terceros conocían la situación, participaban de la maniobra o actuaban de mala fe. Y que nada de ello fue probado.

1.g. En el denominado agravio 8 sostiene que el rechazo de la acción reivindicatoria se funda exclusivamente en la declaración de nulidad de la escritura y en la simulación de la compraventa.

En consecuencia, alega, "*la suerte de este agravio sigue necesariamente a los anteriores: caídos los fundamentos de la nulidad y la simulación -conforme se ha demostrado- el título de dominio de los actores recobra plena validez. Subsistiendo el título inscripto a su nombre, los actores tienen derecho a poseer el bien (art. 1893 CCyC) y, habiendo perdido la posesión, la acción reivindicatoria del art. 2248 CCyC procede en su favor.*"

2. Agravios de la tercero citada Escribana V. G. G.:

2.a. Agravia a la recurrente que "*se haya acogido a su respecto la reconvención de nulidad de la escritura pública número 435 de fecha 30/12/2021, cuando se ha resuelto la total falta de responsabilidad de la notaria en la nulidad decretada y ésta no responde a una falsedad del instrumento -cuestiones que llegan firmes*."

Alega que tal como quedó acreditado, la nulidad decretada se sustenta en la extinción del mandato, por lo que la reconvención/citación contra su mandante debió ser rechazada.

2.b. En segundo término se agravia por la imposición de costas por su orden respecto de la reconvención que ha prosperado.

Aduce que, siendo que la acción no se articuló sobre un supuesto

de falsedad material, las costas del rechazo deben ser soportadas por la reconviniente; por no existir responsabilidad alguna de la notaria en la nulidad decretada.

Solicita, en consecuencia, se modifique la resolución en crisis, imponiéndose las costas a la reconviniente/citante vencida respecto de la notaria.

3. Agravios de la citada en garantía

En similares términos a la tercera citada, cuestiona la recurrente la imposición de costas por su orden, solicitando se impongan a la parte reconviniente vencida.

III. **1**. **a.** Ingresando al análisis del recurso incoado por los actores reconvenidos, anticipo que los dos primeros agravios no pueden prosperar.

En efecto, conforme surge del pronunciamiento apelado, el sentenciante decretó la nulidad de la escritura pública de marras fundando su fallo en los arts. 12 del Çódigo Penal; 307 y 380 del CCyC.

Y en lo que aquí concierne sostuvo: "*En el caso, el poder fue otorgado por el Sr. J. L. P. con fecha 5 de Octubre de 2015 en la Dirección Departamental de Investigaciones (DDI) por encontrarse detenido, en tanto la cuestionada escritura de venta N° 435 fue suscripta el día 30 de Diciembre de 2021, ambos instrumentos ante la misma Notaria aquí demandada, siendo la condena penal de fecha 12 de Junio de 2017.*"

En virtud de ello -concluye-, "*la escritura de venta es nula en tanto al momento de su suscripción por parte de la mandataria Sra. C., el poder otorgado por su hijo -Sr. P.- se hallaba extinguido, por encontrarse firme la condena impuesta (ver constancias de la causa penal).*"

Tales argumentos, puntuales y decisivos no fueron asumidos por los recurrentes (arg. arts. 260, 261 CPC), quienes lejos de rebatir eficazmente el pronunciamiento, intentan introducir argumentos no expuestos en la instancia (v. primer agravio y contestación de la reconvención del 9-02-2024)

sobre los cuales esta alzada no puede pronunciarse (arg. art. 272 CPC, este trib. (expte. 8457, reg. 18 (S) del 5/4/2011; expte. 8570, reg. int. 47 (S) del 18/8/2011 y expte. 8457, reg. int. 18 (S) del 5/4/2011; expte. 9340, reg 83 (S) del 3/9/2013; doct. y jurisp. allí citada).

Por lo demás, y en lo que concierne al segundo agravio, ha de señalarse que al momento de absolver posiciones los aquí recurrentes reconocen expresamente que conocían la detención y condena del Sr. P. por el delito contra la integridad sexual cometido contra su hija afín, cuyas aristas de gravedad (violación de una niña con discapacidad y posterior embarazo) le dieron al juicio extensa difusión y notoriedad pública, lo que descarta la buena fe en la que pretenden ampararse (v. absolución de posiciones audiencia de vista de causa del 11-09-2024) (arts. 333, 334, 336, 392 CCyC, 384 del CPCC).

En conclusión y por lo hasta aquí expuesto, han de desestimarse los agravios en tratamiento, lo que así dejo propiciado.

1.b. Previo a ingresar a los agravios dirigidos a cuestionar el progreso de la acción de simulación, he de abordar el indicado como agravio 7, en tanto la aplicación de la perspectiva de género allí cuestionada por los apelantes, resulta central y dirimente en el caso examinado.

En efecto, el marco de violencia que atraviesa el caso examinado, cuya gravedad ha quedado plenamente acreditada con las constancias de la causa penal que se tiene a la vista -P. J. L. s/Abuso sexual con acceso carnal calificado-, impone abordar el examen de los agravios señalados bajo tal perspectiva, la que permite llevar a cabo un análisis integral y contextual del caso.

Es que, como ya hemos sostenido, y resulta importante destacar en cada oportunidad en la que la perspectiva de género se impone como herramienta metodológica para hacer operativo el mandato de la igualdad:

"*La importancia de razonar desde el contexto radica en que ello permite cambiar las percepciones acerca del mundo. Para encontrar la*

solución justa para el caso, es necesario situar el problema dentro del contexto de la red de significados sociales. Esto implica considerar las identidades históricas, culturales y sociales de las personas, lugares y cuestiones involucradas. Al ampliar el análisis, podemos comprender diferentes realidades y enfoques de pensamiento no consideradas en el derecho tradicional -...- Especialmente en las cuestiones relacionadas al género, no alcanza con analizar los hechos aisladamente del contexto estructural, social e individual determinado. Si se prescinde del contexto, en cualquier caso, los resultados pueden ser injustos. El método no implica que todos los elementos del contexto serán relevantes en la misma medida, sino que apunta a ampliar el campo de análisis. Sobre la base de la información disponible corresponde evaluar qué hechos, conductas o discursos entre los sujetos involucrados, y sus relaciones, resultan importantes para la comprensión integral del "evento focal" que se quiere comprender" (Custet Llambí, María Rita; La perspectiva de género en la argumentación jurídica, Ed. del Sur, CABA, 2023, p. 127)." (expte. 13945, sent. de 28-12-2023, reg. int. 185 (S).

El objetivo es procurar una tutela judicial efectiva en casos donde las complejidades exigen una mirada integral del caso porque "*Si en virtud de las constancias de la causa existen indicadores de situaciones de violencia, se debe resolver con la prudencia necesaria para evitar profundizar la especial situación de vulnerabilidad de la mujer". (Superior Tribunal de Justicia de La Pampa, Sala A, autos caratulados: "E., C. N. c/ M., L. M. s/ Compensación Económica", sent. del 27/04/2023)*."

La Suprema Corte de Justicia de Mendoza, Sala I, sostuvo en relación a la utilización de la perspectiva de género en una causa de simulación en contexto de violencia: *"Entiendo que el razonamiento de la sentencia recurrida, en cuanto excluye la cuestión de la violencia de género planteada por la recurrente en su análisis de la causa, implica un reduccionismo del caso al limitarlo en forma exclusiva al derecho real sobre bienes, sin advertir*

la situación patrimonial familiar que se ha configurado como consecuencia de la violencia económica en la cual se ha visto inmersa la recurrente. De tal forma, la sentencia atacada, realizó un examen carente de perspectiva de género, porque no encuadró el caso en un contexto de violencia económica.

Considero necesario entonces efectuar un análisis integral de la situación acaecida en autos, valorar los hechos y la prueba rendida con perspectiva de género, para poder así determinar si la defensa de simulación interpuesta por la mujer que aduce ser víctima de violencia económica por parte de su ex-cónyuge, reúne la entidad suficiente para enervar la acción de reivindicación con la cual se persigue que desaloje el inmueble en el que habita." (SCJ Mendoza, Sala I, causa "R.S. EN Jº M.C. SA. C/R.S. P/ REIVINDICACIÓN P/ RECURSO EXTRAORDINARIO PROVINCIAL", 14/06/2021).

Recientemente, en un caso de restitución de vivienda de una mujer que había sufrido violencia de género, destacamos las siguientes consideraciones, que considero plenamente aplicables al presente caso y que me permito reproducir: "...en casos de violencia familiar las facultades judiciales se amplían aún más en función de los intereses jurídicos protegidos, imperando allí -por ejemplo- los principios de obtención de la verdad material y de amplia libertad probatoria (arts. 30 y 31 de la ley 26.485).

La "Guía de Prácticas Aconsejables para Juzgar con Perspectiva de Género" (Res. SC N° 189/24) publicada en marzo de 2024 por la Suprema Corte de Justicia de la provincia de Buenos Aires, invocando los postulados de la Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer (artículo 2 incisos "c", "d" y "f"), Convención Belém do Pará, Ley 26.485 (art. 7) y Recomendaciones del Comité de la CEDAW nros. 19 y 35, enuncia: *"La perspectiva de género impone una nueva mirada con efectos bien puntuales en el quehacer cotidiano del Poder Judicial.* ***Ofrece una lectura que permite visibilizar aspectos***

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. 15718.

"escondidos" del caso que, de otra manera, permanecerían invisibles" (Cap. I "Sobre la perspectiva de género y la importancia de su aplicación", p. 13, el resaltado me pertenece).

Es que como ya hemos sostenido en otros antecedentes, el obligado análisis del juzgamiento con perspectiva de género en las decisiones judiciales implica que *"no basta contar con legislaciones supranacionales, nacionales y provinciales de última generación si a la hora de aplicarlas se ignora la perspectiva de género y se sustancia el proceso con idénticos mecanismos procesales que cualquier proceso y se lo juzga olvidando la cuestión del género y su problemática que es en definitiva lo que da origen al conflicto"* (Medina, Graciela; "¿Por qué juzgar con perspectiva de género? y ¿cómo juzgar con perspectiva de género?" La Ley AP/DOC/185/2016) (Expte. 13.758, reg. elect. 93 (S) del 12/7/2023).

Por lo tanto, *"Así, verificada la relación asimétrica o de violencia, debe tomarse en especial consideración dicha circunstancia al momento de resolver el fondo de la controversia, aplicando la debida diligencia en la apreciación de los hechos, valoración de las pruebas e interpretación de las normas jurídicas aplicables"* (Guía SCBA citada, p. 26)" (Expte. 14.266, reg. elect. 58 (S) del 23/04/2026)

En el caso en examen, no se trata de la simple venta de una vivienda sin más. Se trata de la vivienda que el condenado por agresión sexual simuló vender, mediante la utilización de un poder que había dejado de tener validez por su condena penal, para dejar sin vivienda a su familia, entre ellos a su pequeño hijo biológico y a la hija afín, con discapacidad, contra quien había cometido el delito de abuso sexual con acceso carnal calificado. El caso se transforma así en una historia abyecta, que en modo alguno puede analizarse sin perspectiva de género, so riesgo de generar una revictimización en la cuenta de las mortificaciones ya padecidas.

Desde tal mirada con perspectiva de género es analizado el caso en la instancia, y expresamente reconocido cuando en la sentencia el juez

afirma: *"En base a estas consideraciones, el caso no puede reducirse a una cuestión de derechos reales cuando lo trascienden hechos de violencia denunciados por la demandada y el debate se centra en el inmueble donde reside junto a sus hijos".*

Del informe presentado por la Asistente Social de la Asesoría Pericial el 1/08/2024, que no fuera impugnado, surge en relación a la Sra. M. que: *"En cuanto a su historia vital, describió experiencias vinculadas a la violencia sexual y económica donde sus derechos y los de sus hijos han sido vulnerados. En esta línea del planteo, interpreta que la venta de la casa familiar (por parte de J. P.) sin previo aviso y, a sabiendas que no tienen un lugar donde habitar, ni recursos para ser destinados a un alquiler; es otra forma de vulnerar derechos y ejercer violencia. Así, la cuestión habitacional se suma a una concatenación de hechos que han propiciado un proceso de vulnerabilización. A modo de cierre; en el análisis presente, se ha dado preferencia a cuestiones de la vida cotidiana y, a las singularidades que dan cuenta de un grupo familiar que ha padecido distintos tipos de violencia. Sumado a ello, la posibilidad de quedar sin un lugar donde vivir, agita el temor, la incertidumbre e incrementa la fragilidad del grupo doméstico, no solo por la condición habitacional, sino también por los hechos que originaron dicha circunstancia. Esta descripción permite leer la trayectoria biográfica (de las/os integrantes de esta familia) en clave de interseccionalidad de vulnerabilidades".*

Por tales aristas biográficas y vivenciales particulares "*La labor hermenéutica y axiológica en la apreciación de los hechos y las pruebas en los casos de violencia familiar debe estar informada de esta realidad imperante y circunstanciada -impregnada de aspectos fácticos, vinculares y sociales- que nos impone atender no sólo a los bienes jurídicos que resultan protegidos por las normas en juego sino, también, llevar adelante un abordaje transversal, diferenciado y consciente de las condiciones de*

vulnerabilidad de las personas involucradas (art. 75 inc. 23 CN). (esta Cámara Expte. 13.758, reg. elec. n° 93 (S) del 11/07/2023).

Esta concatenación y ensamble de la prueba al momento de su valoración nos conduce a un razonamiento en el que concluimos que, "...*valorar la prueba no es descomponer individualmente cada uno de los medios rendidos, investigando si por sí solos arrojan acabada convicción aislada. Antes bien, importa entrelazarlos acumulativamente con los restantes elaborando un plexo, un tejido de hechos que se compenetran recíprocamente. En este sentido tiene dicho la Corte Suprema de la Nación que no corresponde privilegiar ningún exceso ritual manifiesto en la interpretación o valoración peculiar de la prueba que pueda conducir a un fraccionamiento negativo, con el aislamiento de unos medios en relación a otros, restándole, a la sumatoria global, lo que el sentido de cada uno de ellos en particular les hace cobrar fuerza de convicción si están enlazados, en armonía totalizadora, con los restantes (‘Fallos’ 297:100, 'L.L.', 1977-B-494; 303:2080, causa W.118.XX, sent. del 27-VIII-1995)". (SCBA, C 116.677, sent. del 25/10/2017*)."

Por ello, "*Cabe destacar el papel fundamental que en nuestro ordenamiento jurídico interno ocupa la ley 26.485 de protección integral para prevenir, sancionar y erradicar la violencia contra las mujeres en los ámbitos en que desarrollen sus relaciones interpersonales. Este instrumento robustece el principio de igualdad y no discriminación, resultando ser de orden público -salvo las excepciones allí contempladas- y de aplicación obligatoria para los jueces, pues resulta ser transversal de todo el ordenamiento jurídico interno (arts. 1, 2, 3, 4, 5, 7 y 16, ley 26.485). De allí se extrae la importancia de contar con una justicia que ponga el énfasis en juzgar con perspectiva de género, obligada mirada que no solo está presente en esta ley sino también -con mucha fuerza- en el Código Civil y Comercial."* (SCBA, C 125.591, "O. M. c/ S. E. A. s/ Atribución vivienda familiar, reg. sent. del 24/05/2022)."

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. 15718.

En conclusión, como anticipara y se hiciera en otros precedentes de esta alzada, he de abocarme al tratamiento de los agravios dirigidos a cuestionar el progreso de la acción de simulación, *"en función de los pronunciamientos que como poder judicial debemos brindar en los casos de violencia de género, porque desde una mirada sistémica e integral el cumplimiento de los postulados normativos convencionales en pos de garantizar el acceso a la justicia y la tutela judicial efectiva (art. 75 inc. 22 de la CN, art. 7 Convención Interamericana para prevenir, sancionar y erradicar la violencia contra la mujer "Convención de Belem Do Pará"), conllevan asimismo un fuerte compromiso estatal "en la erradicación de la violencia y de brindar confianza a las víctimas en las instituciones estatales para su protección" (CIDH caso Espinoza Gonzáles vs. Perú sent. de 20-XI-2014)."* (expte. 13758, sent. de 11-07-2023, reg. elec. 93 RS; expte. 14266,sent. de 23-04-2026, reg. elec. 58 RS), desestimándose en consecuencia el agravio dirigido a cuestionar el juzgamiento con perspectiva de género, que en el caso se impone.

1. c. Ello sentado, y bajo las premisas enunciadas, tampoco resultan atendibles los agravios que procuran revocar el acogimiento de la acción de simulación.

Si bien en principio la carga de la prueba de dicha acción pesa sobre quien la alega, no puede desconocerse, como sostiene Alterini, "*la dificultad probatoria que para los terceros supone la prueba de la simulación. Ellos no están en condiciones de presentar una prueba preconstituida de la simulación, pues no solo no han participado en el acuerdo simulatorio, sino que por lo general ignoran todo lo referido al acto fingido. Se agrega a ello, la circunstancia que, muy posiblemente, se habrán consumado una serie de maniobras y procedimientos tendientes a ocultar indicios o rastros de la simulación*.", (Código Civil y Comercial Comentado, Tratado Exegético, T. II, la Ley, 2015, pág. 757).

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. 15718.

Es por ello que en casos como el presente, en que la acción es ejercida por un tercero, no rige la exigencia de la presentación del contradocumento, admitiéndose -tanto por la doctrina como por la jurisprudencia- que puedan acreditarla por cualquier medio de prueba, incluso testigos y presunciones, dado que se trata de esclarecer un acto oculto a cuyo alrededor, habitualmente, se han tomado las precauciones necesarias para desvanecer todo elemento probatorio.

Por otro lado, no ha soslayarse el deber de colaboración que pesa sobre el demandado, quien ha de aportar la prueba de descargo, tratando de convencer la seriedad y honestidad del acto en que intervino, demostrando así su buena fe y el sincero propósito de contribuir a la averiguación de la verdad (conf. López Mesa, Ineficacia y nulidad de los actos y negocios jurídicos, Hammurabi, 2022, pág. 357).

Como se ha sostenido en criterio que comparto, "*La parte demandada por simulación no puede hacerse la desentendida cobijándose en la regla del "onus probandi incumbi actori", y que tiene el deber moral de aportar los elementos tendientes a demostrar la seriedad del acto, existiendo al respecto una responsabilidad probatoria compartida, ya que si el acto es real resulta sencillo a quienes aparecen realizándolo demostrar en forma decisiva su veracidad, contra lo dificultoso e irrazonable que es para la actora el rendir una prueba negativa, como lo es aquella necesaria para acreditar la inexistencia o falsedad del negocio. Y ello también en mérito al deber de colaboración que pesa sobre los demandados, que les exige aportar la prueba de descargo pertinente tratando de acreditar no sólo la sinceridad del acto, sino también su buena fe.* (conf. CC0100 SN 12638 S 20/12/2016, JUBA, sum B860769).

Tornando al caso y bajo las premisas enunciadas, resultan a mi juicio insuficientes las críticas traídas por los recurrentes enderezadas a criticar la apreciación de la prueba rendida, sin cumplir con la carga de aportar elementos que contradigan lo decidido, rebatiendo eficazmente los

argumentos utilizados por el juez (conf., SCBA LP C 121352 S 21/11/2018; íd. SCBA LP C 90342 S 21/12/2011, JUBA, sum. B3901375)

Nótese que existen aristas centrales que el magistrado de la instancia tuvo en cuenta a partir de la prueba producida -alguna de ella indiciaria pero valorada contextualmente a partir del análisis con perspectiva de género y la carga dinámica de la prueba- que no fueron rebatidas o lo fueron de modo insuficiente. Veamos:

- La simulación ilícita es analizada respecto de la venta de la vivienda familiar por parte del agresor en un contexto de violencia de género, familiar y económica.

- La forma particular en que la venta se produjo mediante un poder otorgado en la DDI por encontrarse el vendedor ya detenido y valorando la cercanía temporal que existió entre la detención, el poder, la condena y la compra venta, que demuestran la clara intención para defraudar los derechos patrimoniales y económicos de la reconviniente.

- El precio abonado por el inmueble, la falta de acreditación de los ingresos por parte de los titulares registrales y la ausencia de bancarización del precio que dice haberse abonado. Ello impide la trazabilidad de los ingresos de los compradores y del pago del precio.

- Al momento de la escritura el poder no estaba vigente y los supuestos compradores sabían de la existencia del juicio y de la condena penal en contra del vendedor. Sabían que allí habitaba la familia de P..

- El Sr. F. reconoció la existencia de un contradocumento, sin que la aclaración que la letrada pretende ahora tardíamente introducir pueda tener viabilidad alguna.

Por las razones expuestas propicio desestimar los agravios 3, 4, 5 y 6 (arts. 335, 336 CCyC; 375, 384 CPC).

1. d. Por último, la decisión acogida en la instancia cuya confirmación aquí se propicia, torna procedente la acción revindicatoria intentada, tornando improcedente el agravio número 8. De igual modo y por

las consideraciones expuestas en los capítulos precedentes, ha de desestimarse el agravio final deducido por los recurrentes.

2.a. Ha de tratarse seguidamente el recurso interpuesto por la tercera citada Escribana V. G. G., anticipándose que el mismo ha de prosperar.

En efecto, conforme surge del pronunciamiento apelado, el sentenciante eximió de responsabilidad a la citada notaria, (v. considerando II, párrafos 10 a 12), en cuyo caso, y por los fundamentos allí indicados, debió rechazarse la reconvención a su respecto.

En el señero antecedente de esta Cámara que cita el recurrente y es de aplicación al caso se recordó "aquella antigua doctrina legal que consideró que cuando no está en juego la responsabilidad del escribano no es necesaria su citación al proceso (SCBA Ac. 40.431, "Calaza, Leoncio contra Bouza de Scapellato, Dina y otros. Nulidad de escrituración" del 27/6/1989)". Allí también se dijo "que la jurisprudencia sigue entendiendo de igual modo pues recientemente se sostuvo *“como se señala en la contestación de los agravios, más allá de que no se trata aquí de una acción fundada en la responsabilidad civil de la escribana, ni tampoco se trata en el caso de una nulidad formal, en la que se hubiera impugnado la nulidad de escritura por falsedad del instrumento, sino que se objeta el negocio jurídico que contiene, en el que la causa de la nulidad no era evidente, juzgo que en el caso corresponde mantener lo decidido por el Sr. juez en cuanto rechaza la acción contra la escribana…”* (CNCiv Sala E, Ex. 42713/09, “G. J. G. C/ C. M. E. S/ NULIDAD DE ACTO JURIDICO” (J. 91) del 13/2/2019 publicada en http://jurisprudencia.pjn.gov.ar/documentos/jurisp/index.jsp). (Expte. *"Cardenau"*, 9238, Reg. elect. 85 (S) del 22/10/2022)

Siendo ello así, propicio revocar la sentencia en cuanto ha sido materia del presente agravio, desestimándose la acción de nulidad incoada contra la aquí recurrente.

2.b. Distinta suerte corre la imposición de costas respecto a la escribana y la compañía de seguros citada en garantía.

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. 15718.

El juez, luego de desarrollar el contexto integral en el que fue desplegada la maniobra simulatoria por parte del Sr P., como parte de la violencia económica hacia su ex conviviente, impuso las costas por su orden valorando para ello que la reconviniente tuvo derecho a reclamar del modo en que lo hizo.

Es decir, tal decisión estuvo enmarcada en la lógica que el principio objetivo de la derrota no puede prescindir del contexto integral en el que se desarrolló el conflicto, en tanto trasladarle la totalidad de las consecuencias económicas del ejercicio de su derecho de defensa profundizaría la violencia económica que se tuvo por acreditada.

Por lo tanto, el agravio de los apelantes direccionado hacia el principio objetivo de la derrota, no asume la posibilidad del segundo supuesto contemplado en la norma del art. 68 del CPCC, que expresamente autoriza la imposición por su orden si el juez encuentra mérito para ello.

Precisamente ese negocio jurídico nulo, entre P. y los supuestos compradores, en el marco de una causa cuyo conflicto se encuentra atravesado por un contexto de violencia de género, familiar y económica, justifica esa imposición de costas por su orden a efectos no generar un agravamiento de la violencia irrogada.

A ello agrego la intervención en todo el iter negocial de la misma escribana que la reconviniente pudo creer involucrada por haber comenzado todo a partir de un poder que fue otorgado cuando el vendedor ya se encontraba detenido por la causa de abuso sexual referenciada. Creo que aquí radica parte de la respuesta que se hace el apelante respecto al significado del "derecho a reclamar del modo que lo hizo".

Por otra parte, la ruta crítica que implica haber tenido que transitar todo este proceso para la Sra. M. en pos de la defensa de sus derechos y la obligada mirada convencional que brega por la remoción de todo tipo de obstáculos en el acceso a la justicia, compele a la judicatura a extremar la prudencia al momento de valorar la carga de las costas de esos juicios que

son instrumentales en la defensa de sus derechos, y en el caso, resulta sustancial a los efectos de garantizar el principio de indemnidad ante la violencia económica sufrida (arts. 1 y 2 CCyC; arts. 75 inc. 22 CN, Convención de Belém Do Pará arts. 2, 4, 7; CEDAW arts. 2, 3, 5, 15; Recomendación General N° 33 del Comité CEDAW; Recomendación General N° 35 del Comité CEDAW; Ley 26.485; Ley 12.569; SCBA "Guía de prácticas aconsejables para jugar con perspectiva de género").

Por las consideraciones expuestas y con las modificaciones propiciadas, a la cuestión planteada voto por la **AFIRMATIVA.**

A LA MISMA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA ISSIN DIJO:

Adhiero al voto de mi estimada colega que me precede con excepción del apartado III.1 a. Es que a la luz de los agravios traídos por la actora reconvenida entiendo que la demandada reconviniente carece de legitimación para propiciar la nulidad de la compraventa habida entre el sr. P. -apoderada mediante- y los sres. C. R. y S. D. F..

Tal nulidad como bien refiere el voto que abre el Acuerdo se basa en el art. 12 del Código Penal y el art. 380 inc. h) del CCyC, pues entendió el colega de la instancia que el poder otorgado por el Sr. P. a la Sra. C. se encontraba extinguido al momento de la firma, en función de la condena penal firme de el primero.

Ahora bien, tal nulidad es de las llamadas relativas pues la incapacidad del penado (conf. art. 12 CP) es de la hoy llamada "de ejercicio" (Rivera-Crovi "Derecho Civil. Parte general" La Ley, 2023, pp. 259/260). Continúan estos autores señalando que la finalidad de esta restricción a la incapacidad es tuitiva del afectado y que *"la sanción de la ley ha de tener un rigor menor que (...) en el supuesto de incapacidad de derecho; por ello el acto obrado por un incapaz de hecho* [de ejercicio] *es de nulidad relativa*" (ob. cit. p. 260).

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. 15718.

En función de ello la demandada reconviniente no puede perseguir la nulidad del acto pues la nulidad relativa sólo puede declararse a instancias de la personas en cuyo beneficio se establece, en el caso el penado. Tal lo que el art. 388 primera parte prevé y que resulta de aplicación aquí (Rivera-Crovi; ob. cit. p. 923).

No impide este análisis en la Alzada que la actora reconvenida no haya planteado tal defensa en el grado pues sí lo hizo su consorte procesal (v. contestación de reconvención del 2/3/2024; ap. III.b) lo que permitió que tal cuestión haya conformado el material litigioso a considerar en el grado sin vulneración de la congruencia (conf. art. 266 y 272 CPCC) agregándose además que en virtud del tipo de vínculo frente a la reconviniente (obligación concurrente, conf. arts. 850 del CCyCN) todos los integrantes del litisconsorcio puedan beneficiarse de las defensas opuestas por cada uno de los consortes pues éstas resultan comunes a la parte reconvenida en el caso (arts. 88; 89 CPCC; Hitters, Juan Manuel "El efecto extensivo de los recursos" en: LA LEY 25/08/2011, ap. I.a).

Por estas razones entiendo que debe hacerse lugar al agravio de la actora reconvenida y rechazarse la nulidad de la compraventa con sustento en lo establecido en el artículo 12 del C.P. y 380 del CCyC**.** Sin que corresponda un pronunciamiento específico respecto de las costas en relación a los actores reconvenidos, pues, en definitiva, la nulidad progresa por la pretensión subsidiaria relativa a la simulación del acto.

Lo dicho hasta aquí respecto del rechazo de la nulidad por esta causal, desplaza el tratamiento del segundo agravio de la notaria interviniente en el acto, por lo que también he de apartarme de las consideraciones realizadas en el apartado III. 2.a) del voto que antecede.

Con estas salvedades, adhiero a las restantes consideraciones que efectúa la Dra. Buelsevich en su muy fundado voto.

Voto por la **AFIRMATIVA.**

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. 15718.

A la misma cuestión planteada el señor juez Doctor Loiza votó en igual sentido y por análogos fundamentos que la Dra. Issin.

A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA BULESEVICH DIJO: Corresponde, por mayoría : **1.** Revocar lo resuelto en el punto 1 de la sentencia dictada el 30/12/2025 y su aclaratoria respecto de la nulidad de la escritura 435 de fecha 30/12/2021 con sustento en lo establecido en el artículo 12 del CP y 380 del CCyCN; **2.** Confirmar la nulidad por simulación del negocio de compraventa decidida en el grado e instrumentada mediante escritura nro. 435 de fecha 30/12/2021, admitiéndose la reconvención, debiendo procederse conforme lo ordena el punto 2 de la sentencia y confirmar el rechazo de la acción de reivindicación**. 3.** Confirmar la imposición de costas de grado en la sentencia y en su aclaratoria e imponer las de Alzada a los actores reconvenidos quienes resultan sustancialmente vencidos. (art. 68 del C.P.C.C.). Las costas de Alzada respecto de los recursos de la notaria y de la citada en garantía, corresponde sean impuestas en el orden causado, en mérito a la particularidad de la cuestión, ya expuesto al dar tratamiento a sus recursos. (art. 68 segundo párrafo del C.P.C.C.) **4.** Diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para la oportunidad en que obren pautas para tal fin (art. 51 ley 14.967).

ASI LO VOTO.

A la misma cuestión planteada la señora Jueza doctora Issin votó en igual sentido por los mismos fundamentos.

A la misma cuestión planteada el señor Juez doctor Loiza votó en igual sentido por los mismos fundamentos.

Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente:

S E N T E N C I A

Necochea, 24 De Septiembre De 2026

VISTOS Y CONSIDERANDO: Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo se resuelve, por mayoría : **1.** Revocar lo resuelto

en el punto 1 de la sentencia dictada el 30/12/2025 y su aclaratoria respecto de la nulidad de la escritura 435 de fecha 30/12/2021 con sustento en lo establecido en el artículo 12 del CP y 380 del CCyCN; **2.** Confirmar la nulidad por simulación del negocio de compraventa decidida en el grado e instrumentada mediante escritura nro. 435 de fecha 30/12/2021, admitiéndose la reconvención, debiendo procederse conforme lo ordena el punto 2 de la sentencia y confirmar el rechazo de la acción de reivindicación**.** **3.** Confirmar la imposición de costas de grado en la sentencia y en su aclaratoria e imponer las de Alzada a los actores reconvenidos quienes resultan sustancialmente vencidos. (art. 68 del C.P.C.C.). Las costas de Alzada respecto de los recursos de la notaria y de la citada en garantía, corresponde sean impuestas en el orden causado, en mérito a la particularidad de la cuestión, ya expuesto al dar tratamiento a sus recursos. (art. 68 segundo párrafo del C.P.C.C.) **4.** Diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para la oportunidad en que obren pautas para tal fin (art. 51 ley 14.967).

Notifíquese mediante el depósito del presente en el domicilio electrónico constituido por las partes (art. 10 Ac. 4013 t. o. Ac. 420248920166@Notificaciones.Scba.Gov.Ar0 39 del 14/10/2021 SCBA). Devuélvase.

20301960590@Notificaciones.Scba.Gov.Ar
20248920166@Notificaciones.Scba.Gov.Ar
27220018070@Notificaciones.Scba.Gov.Ar
27347514794@Notificaciones.Scba.Gov.Ar
27219934667@Notificaciones.Scba.Gov.Ar
20171955689@Notificaciones.Scba.Gov.Ar
20248920166@Notificaciones.Scba.Gov.Ar

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. 15718.

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 24/09/2026 08:00:11 - ISSIN Ana Clara - JUEZA

Funcionario Firmante: 24/09/2026 08:02:33 - LOIZA Fabian Marcelo - JUEZ

Funcionario Firmante: 24/09/2026 08:12:15 - BULESEVICH Laura Alicia - JUEZA

Funcionario Firmante: 24/09/2026 13:48:53 - PIERRESTEGUY Daniela Mabel - SECRETARIO DE CÁMARA

233501856002504705

CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL - NECOCHEA

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 24/09/2026 13:58:16 hs. bajo el número RS-145-2026 por DO\joalvarez Josefina.