

Cipolletti, 27 de julio de 2026.

VISTAS: Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas "**RODRIGUEZ ISMAEL C/ RODRIGUEZ ANALIA MARGOT S/ ORDINARIO**" (EXPTE. N° CI-35547-C-0000) de las que;

RESULTA:

I.- Que se presenta el Sr. Ismael Rodríguez, por derecho propio, con patrocinio letrado, promoviendo demanda de nulidad por simulación contra la Sra. Analía Margot Rodríguez, solicitando se declare la nulidad de la Escritura Pública N° 155 de compraventa con reserva de usufructo vitalicio, mediante la cual Sista Méndez transfirió a favor de la demandada el inmueble identificado catastralmente como NC 01-4-700-720.

Así también pretende y como consecuencia de aquello, la reincorporación del inmueble al acervo sucesorio de la causante para su posterior partición entre los herederos, así como la restitución de los frutos percibidos con motivo de las servidumbres hidrocarburíferas que gravan el inmueble, con más sus intereses, conforme las bases de cálculo expuestas en la demanda.

Relata que, con motivo de la tramitación del sucesorio de su madre, Sista Méndez, tomó conocimiento mediante un informe expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble, en fecha 3 de febrero de 2020, que el inmueble había sido transferido en el año 2010 a favor de su sobrina Analía Margot Rodríguez mediante una compraventa con reserva de usufructo vitalicio.

Afirma que dicho negocio jurídico constituyó un acto absolutamente simulado destinado a encubrir una liberalidad en favor de Juan de Dios Rodríguez —padre de la demandada— con la finalidad de sustraer el bien del acervo hereditario y afectar los derechos hereditarios que le

corresponden como heredero forzoso. Señala, como circunstancias reveladoras de la simulación, el vínculo familiar entre las partes intervinientes, el precio pactado, la reserva de usufructo vitalicio, la alegada ausencia de capacidad económica de la adquirente y las restantes circunstancias desarrolladas en el escrito inicial.

Funda en derecho, ofrece prueba y formula las restantes peticiones de rigor.

II.- Corrido el correspondiente traslado, comparece la Sra. Analía Margot Rodríguez, por apoderado, contestando demanda y solicitando su íntegro rechazo, con costas.

Niega los hechos invocados por la actora, sostiene la validez y sinceridad del negocio jurídico instrumentado mediante la escritura cuya nulidad se pretende y afirma que la compraventa respondió a una decisión patrimonial legítima adoptada por Sista Méndez respecto de un bien de libre disponibilidad, luego de que el actor y otro de sus hermanos hubieran recibido previamente otros inmuebles rurales.

Expone que la transmisión dominial fue conocida por el grupo familiar, que la demandada ejerció la posesión del inmueble en forma pública, continua y ostensible, realizando actos de administración y celebrando convenios vinculados con la explotación hidrocarburífera existente sobre el predio.

Como defensa de previo y especial pronunciamiento —o, en subsidio, para ser resuelta al momento de dictar sentencia— opone excepción de prescripción, sosteniendo que la acción fue promovida una vez vencido el plazo legal, por cuanto la escritura pública fue otorgada el 15 de septiembre de 2010 e inscripta registralmente el 8 de octubre del mismo año, habiendo transcurrido ampliamente el término previsto tanto por el Código Civil entonces vigente como por el Código Civil y Comercial.

Funda en derecho, ofrece prueba y solicita el rechazo de la demanda.

III.- Conferido el traslado de la excepción opuesta, la parte actora solicita su rechazo.

Sostiene que el plazo de prescripción no puede computarse desde la fecha de inscripción registral del acto, sino desde el momento en que tomó conocimiento efectivo de la transmisión dominial, circunstancia que ubica en el 3 de febrero de 2020, al obtener el informe de dominio requerido durante la tramitación del sucesorio de Sista Méndez.

Afirma que la publicidad registral no basta, por sí sola, para hacer presumir el conocimiento del acto por parte de un tercero ajeno a la contratación, especialmente cuando —según sostiene— la apariencia posesoria del inmueble permaneció inalterada dentro del mismo grupo familiar.

Asimismo, sostiene que, por tratarse de un acto jurídico celebrado durante la vigencia del Código Civil de Vélez Sarsfield, corresponde aplicar dicho ordenamiento tanto en lo relativo a la acción de simulación como al régimen de prescripción invocado por las partes.

IV.- Producida la prueba ofrecida por las partes, celebrada la audiencia testimonial, certificada la prueba rendida, presentados los respectivos alegatos y encontrándose las actuaciones en estado de resolver, quedan los autos en condiciones de dictar sentencia, conforme providencia dictada a tal fin que fuera consentida por las partes.

Y CONSIDERANDO:

I.- Análisis de la pretensión.

Como cuestión preliminar corresponde delimitar con precisión el objeto del litigio, pues de ello dependerá la determinación del régimen jurídico aplicable a la defensa de prescripción articulada por la demandada, que necesariamente debe ser tratada previo al fondo de la cuestión.

De la lectura integral del escrito de demanda surge que el Sr. Ismael Rodríguez promovió una acción de nulidad por simulación, solicitando que

se declare la nulidad de la escritura pública mediante la cual Sista Méndez transfirió a favor de su nieta Analía Margot Rodríguez el inmueble individualizado en autos, por considerar que dicho negocio jurídico encubrió un acto simulado destinado a beneficiar al hermano de aquél, sustrayendo ese bien del patrimonio de la causante y, por esa vía, del acervo hereditario.

Como consecuencia de dicha declaración pretende la reincorporación del inmueble al patrimonio relicto de Sista Méndez, con las consecuencias patrimoniales que de ello derivan, así como también la restitución de los frutos percibidos por la demandada.

Por otra parte, al contestar el traslado de la excepción de prescripción, el actor descartó expresamente que la pretensión pudiera subsumirse en las acciones de colación o reducción invocadas por la demandada, sosteniendo que ninguna de ellas resultaba adecuada al supuesto planteado, en tanto —según afirmó— no se encontraba frente a una liberalidad susceptible de tales acciones, sino ante un negocio jurídico oneroso absolutamente simulado.

En tales condiciones, y respetando los límites impuestos por el principio de congruencia, corresponde concluir que el objeto del presente proceso se encuentra delimitado por una acción de nulidad por simulación, sin que resulte jurídicamente posible reconducir de oficio el debate hacia acciones sucesorias que el propio actor descartó.

Aún cuando es cierto que la finalidad práctica perseguida mediante la declaración de nulidad consiste en obtener la reincorporación del inmueble al patrimonio relicto para que, una vez restablecida la composición del acervo hereditario, puedan desplegarse las consecuencias sucesorias que el actor entiende le corresponden como heredero; esa consecuencia no modifica la naturaleza jurídica de la acción ejercida ni autoriza a alterar el objeto litigioso fijado por las partes.

En consecuencia, la excepción de prescripción deberá examinarse atendiendo exclusivamente a la naturaleza de la acción efectivamente promovida y no sobre la base de acciones distintas que no integran el objeto de este proceso.

II.- Régimen jurídico aplicable a la excepción de prescripción.

Delimitada la naturaleza de la acción promovida, corresponde determinar el régimen jurídico aplicable a la defensa de prescripción opuesta por la demandada.

En ese sentido, toda vez que el actor promovió una acción de nulidad por simulación tendiente a obtener la declaración de invalidez del negocio jurídico instrumentado mediante escritura pública de fecha 15 de septiembre de 2010 —acto celebrado durante la vigencia del Código Civil de Vélez Sarsfield—, el plazo de prescripción aplicable es el previsto por el art. 4030 de dicho ordenamiento, que establece un término de dos años para el ejercicio de la acción por parte de los terceros perjudicados.

Como ya se expusiera, el propio actor descartó expresamente que la pretensión deducida pudiera subsumirse en las acciones sucesorias de colación o reducción, sosteniendo que ninguna de ellas resultaba adecuada al supuesto de hecho invocado. En consecuencia, no existe fundamento para desplazar el régimen prescriptivo específico de la acción de simulación ni para sustituirlo por el previsto para acciones distintas que no integran el objeto del presente proceso.

Aclarado ello, debo señalar que la verdadera controversia no radica en la extensión del plazo, sino en la determinación del momento a partir del cual comenzó a correr.

En efecto, no existe discusión acerca de que la escritura cuya nulidad se pretende fue otorgada el 15 de septiembre de 2010. El desacuerdo se centra en establecer si el actor tomó conocimiento de ese negocio jurídico recién con motivo del informe de dominio obtenido el 3 de febrero de 2020

en el marco del sucesorio de su madre, como sostiene al contestar la excepción de prescripción, o si ese conocimiento existía —o razonablemente podía adquirirse— con anterioridad suficiente para tornar operativa la defensa opuesta por la demandada.

Cabe señalar que tratándose de terceros que impugnan un acto jurídico por simulación, el plazo previsto por el art. 4030 del Código Civil no comienza necesariamente con el otorgamiento de la escritura ni con su inscripción registral. La razón de ello es que quien no participó del negocio puede legítimamente desconocer su existencia o ignorar su verdadero alcance.

Sin embargo, de ello no se sigue que el comienzo del plazo quede librado exclusivamente a la fecha que unilateralmente invoque quien promueve la acción.

Aceptar ese criterio conduciría en los hechos, a que el inicio de la prescripción dependiera exclusivamente de la manifestación del interesado, solución que no se compadece con la finalidad propia del instituto ni con la seguridad jurídica que procura resguardar.

Respecto a esta cuestión se ha pronunciado nuestra Excma. Cámara de Apelaciones al señalar que el conocimiento al que alude el art. 4030 del Código Civil comprende no sólo el efectivo, sino también aquel que razonablemente pudo adquirirse mediante una conducta diligente, correspondiendo al juez reconstruir ese momento a partir de las circunstancias objetivamente acreditadas en el proceso y no de la sola afirmación de quien deduce la acción. En esa misma línea, sostuvo que quien pretende desplazar el inicio del plazo invocando un conocimiento tardío debe aportar elementos que otorguen sustento objetivo a esa afirmación, pues se trata del presupuesto fáctico sobre el cual hace descansar la viabilidad de su pretensión.

En tal sentido señaló expresamente la Alzada "*... cuestión distinta es*

que el tiempo de la “toma de conocimiento” pueda o deba posicionarse en la fecha que, simplemente, alega o propone aquél contra quién corren los plazos. Ello implicaría dejar librada la prescripción, que es de orden público, a la sola voluntad que exprese el constreñido por la misma” (...). Síguese de ello que no puede ubicarse el punto de “conocimiento” o la posibilidad de saber, en la fecha en que unilateralmente proponga el afectado por la prescripción, solamente porque así lo afirme dicha parte, sino que deben valorarse las probanzas que se produzcan sobre el punto.” (Cf. Autos “Bravo José c/ Atencio Mercedes Milagros s/ Ordinario” Expte. 2585-SC-14 Sent. 20/03/2015)

La interpretación expuesta armoniza adecuadamente la tutela que el ordenamiento reconoce al tercero perjudicado con la finalidad propia de la prescripción. Entonces, resulta necesario aclarar que no se trata de exigir una prueba imposible acerca del instante preciso en que tomó conocimiento del acto cuya nulidad pretende, sino de verificar si la fecha invocada encuentra respaldo suficiente en las circunstancias objetivamente comprobadas o si, por el contrario, el conjunto de la prueba conduce razonablemente a concluir que ese conocimiento existía —o podía adquirirse empleando una diligencia normal— con anterioridad.

Cabe agregar que este criterio encuentra hoy recepción expresa en el art. 2563 inc. c) del Código Civil y Comercial, al disponer que el plazo corre desde que el acto simulado fue conocido o pudo conocerse. Si bien dicha disposición no resulta aplicable al caso por tratarse de un acto celebrado bajo la vigencia del Código Civil de Vélez, constituye una pauta interpretativa que recepta una solución ya elaborada por la doctrina y la jurisprudencia con anterioridad a la entrada en vigencia del nuevo ordenamiento, sin introducir una modificación sustancial en el régimen precedente.

En este sentido, al comentar dicho artículo del nuevo cuerpo

normativo dijo el jurista Marcelo López Mesa que *"la expresión "o pudo conocer" no es la más técnica que había a la mano; debió ser "o debió conocer", dado que, cuando el tercero tenía la posibilidad de conocer el vicio, estaba en la obligación de actuar con diligencia, por lo que debió conocerlo en ese momento y no puede dilatar tanto la fecha de conocimiento de él, como para mantener en una suerte de limbo perdurable el ejercicio de esta acción, dada la enorme inseguridad que ello podría aparejar a los negocios."* (Cf. CCC Comentado y Anotado Tomo 14. Ed. Hammurabi)

En consecuencia, corresponde determinar si el actor logró acreditar que el conocimiento del negocio jurídico cuya nulidad pretende recién se produjo el 3 de febrero de 2020 o si, por el contrario, las circunstancias comprobadas en autos permiten concluir que ese conocimiento —o, cuanto menos, la posibilidad razonable de adquirirlo— existía con una antelación suficiente para que, al momento de promoverse la demanda, el plazo previsto por el art. 4030 del Código Civil se encontrara cumplido

III.- Valoración de la prueba.

Acreditado el transcurso objetivo del plazo desde el acto impugnado (15/09/2010), correspondía al actor demostrar las circunstancias que justificaban diferir el inicio del cómputo hasta el 3 de febrero de 2020. A su vez, los elementos aportados por la demandada debían ser valorados en cuanto hechos indiciarios destinados a controvertir esa fecha de conocimiento y a demostrar que, con anterioridad, existían circunstancias objetivas que permitían razonablemente conocer la situación jurídica del inmueble.

Como punto de partida, cabe recordar que la valoración de la prueba no puede efectuarse mediante el examen aislado de cada uno de los elementos incorporados al proceso. Por el contrario, la eficacia convictiva de un determinado medio probatorio depende, en buena medida, de la

concordancia que presente con los restantes elementos de juicio, pues es precisamente esa apreciación conjunta la que permite reconstruir los hechos jurídicamente relevantes conforme a las reglas de la sana crítica racional.

En este sentido ha dicho Mario Masciotra que *"Las medidas probatorias producidas en el proceso, a pesar de su multiplicidad y variedad, deben ser valoradas en su conjunto, evitando analizar parcial y aisladamente los elementos de juicio obrantes en la causa, sino por el contrario, integrándolos y armonizándolos debidamente amalgamadas, ya que probanzas, que individualmente analizadas pueden parecer como débiles e imprecisas al complementarse entre sí, llevan al ánimo del juez la convicción acerca de la existencia o inexistencia de los hechos discutidos en la litis..."* (Cf. "La Prueba", Coordinador Jorge A. Rojas, pág. 76, Ed. Rubinzal - Culzoni)

Desde esa perspectiva, no corresponde analizar si existe un único elemento que demuestre de manera directa el momento exacto en que el actor tomó conocimiento de la escritura cuestionada. La cuestión consiste en determinar si el conjunto de las circunstancias acreditadas permite tener por razonable la fecha que invoca para desplazar el inicio del plazo previsto en el art. 4030 del Código Civil o si, por el contrario, conduce a una conclusión diferente.

Sentada esa premisa metodológica, corresponde examinar las circunstancias que surgen de la prueba producida.

a) La prueba reunida permite tener por acreditado que la transferencia del inmueble no constituyó un hecho aislado ni reservado al exclusivo conocimiento de las personas que intervinieron en la escritura, sino que se desarrolló dentro de un contexto familiar previo que resulta relevante para valorar la verosimilitud de la versión sostenida por el actor.

En efecto, las declaraciones testimoniales producidas en autos, apreciadas con la prudencia que impone el vínculo de parentesco existente

entre los testigos y las partes, coinciden en describir un proceso previo de conversaciones familiares respecto del destino del inmueble y de las decisiones patrimoniales adoptadas por Sista Méndez.

Destaco que naturalmente, tales testimonios no adquieren eficacia por las opiniones que los declarantes expresan acerca de si el actor conocía o no la escritura, aspecto que pertenece al ámbito de sus apreciaciones personales. Sino que su relevancia radica en los hechos concretos que relatan, los que valorados conjuntamente con la restante prueba, permiten reconstruir el contexto en el que se desarrollaron las relaciones familiares vinculadas con el inmueble.

Así, Pedro Rodríguez refirió que la voluntad de la causante respecto del destino del bien era conocida dentro del grupo familiar y describió la intervención que posteriormente asumió Analía Rodríguez en las relaciones mantenidas con las empresas petroleras que explotaban el predio. Tales extremos no aparecen como afirmaciones aisladas, sino que encuentran correspondencia con la documentación incorporada al expediente y con los convenios celebrados durante los años posteriores.

En el mismo sentido, Sixta Rodríguez dio cuenta de reuniones familiares en las que la causante manifestó la decisión que había adoptado respecto del inmueble, señalando la presencia del actor en ese ámbito y describiendo la continuidad de la explotación petrolera luego de la transmisión dominial. Del mismo modo, explicó la modalidad mediante la cual las empresas vinculadas a la actividad hidrocarburífera gestionaban los acuerdos con los integrantes de la familia, circunstancia que encuentra adecuado respaldo en la prueba documental producida.

Por su parte, Rosa Rodríguez también describió un escenario familiar compatible con el relatado por los restantes testigos e hizo referencia a conversaciones mantenidas entre el actor y su madre acerca del inmueble.

Rosana Rodríguez, sobrina del actor e hija de Gerardo, manifestó que

su papá le había comentado el conocimiento que Ismael tenía de la situación, referenciando también que por intermedio de su hija también podía saber, en tanto era quien siempre averiguaba diferentes situaciones en la Dirección de Tierras.

Sebastián Cifuentes, quien trabajó en la zona haciendo trabajos de control y vigilancia de equipos en los campos de Ismael, Gerardo y Analía, reconoció sin dudas a esta última como propietaria del campo en cuestión en función de notificaciones que se recibían, destacando que los tres campos podían ser claramente individualizados.

Las coincidencias verificadas entre estas declaraciones no autorizan, por sí solas, a tener por acreditado el momento exacto en que el actor conoció la escritura cuya nulidad pretende. Sin embargo, sí constituyen un elemento de singular importancia para reconstruir el contexto familiar dentro del cual se produjo la transmisión dominial y para valorar la consistencia de la versión sostenida por el actor respecto del conocimiento que afirma haber adquirido recién en febrero de 2020.

b) Un segundo aspecto que adquiere particular relevancia está dado por las circunstancias vinculadas a la explotación hidrocarburífera desarrollada sobre el inmueble objeto del litigio.

En este punto, la prueba documental e informativa incorporada al expediente demuestra que la actividad desarrollada sobre el predio no constituyó un hecho ocasional ni reservado al ámbito interno de la familia, sino una situación prolongada en el tiempo, exteriorizada mediante la celebración de sucesivos convenios con distintas empresas hidrocarburíferas y la percepción periódica de las compensaciones económicas derivadas de dichas servidumbres, tales como los obrantes en autos del 2015 con la firma Ysur, 2016 a 2020 con Vista Oil & Gas Argentina, 2015 con Petrobras, 2017 con Pampa Energía.

De las constancias agregadas surge, además, que tales convenios

fueron celebrados durante varios años con intervención de quien figuraba como titular del inmueble y que la actividad desarrollada por las empresas requería una permanente vinculación con los propietarios o con quienes ejercían su representación, en primer lugar Sista y luego Analía.

Y este dato no resulta menor ya que la explotación hidrocarburífera constituye una realidad objetiva, visible y económicamente trascendente. La celebración de convenios, la percepción de compensaciones y las gestiones vinculadas con esa actividad necesariamente generan una exteriorización de actos de administración que exceden el ámbito estrictamente interno de quienes intervienen en el negocio jurídico cuya nulidad se pretende.

En ese contexto, las constancias documentales producidas en autos corroboran las referencias efectuadas por los testigos acerca de la intervención asumida por Analía Rodríguez y por otros integrantes del grupo familiar en las relaciones mantenidas con las empresas petroleras, circunstancia que otorga coherencia al cuadro probatorio considerado en su conjunto.

De nuevo, si bien ello no autoriza a concluir, por sí solo, que el actor hubiera conocido desde un momento determinado la existencia de la escritura cuya nulidad pretende, es un elemento más a valorar con los restantes en relación con el conocimiento de la situación.

Además constituye un dato objetivo de significativa relevancia para valorar la razonabilidad de la versión que sostiene haber permanecido completamente ajeno a esa situación hasta el mes de febrero de 2020.

En efecto, cuanto mayor es la exteriorización de los actos de administración desarrollados sobre un inmueble, menor resulta la probabilidad de que un integrante del núcleo familiar directamente vinculado con ese bien permanezca durante años absolutamente ajeno a las circunstancias patrimoniales que lo rodean.

No se trata aquí de presumir el conocimiento a partir de la sola publicidad registral —criterio que, como quedó dicho, no resulta suficiente para fijar el inicio del plazo respecto de terceros—, sino de ponderar una sucesión de hechos objetivos cuya persistencia en el tiempo constituye un elemento de juicio particularmente relevante al momento de valorar la credibilidad de la explicación ofrecida por el actor acerca del momento en que afirma haber conocido la transmisión dominial.

c) Ahora bien, la valoración precedente adquiere mayor entidad cuando se la relaciona con las restantes circunstancias personales del actor acreditadas en autos.

En efecto, de la prueba producida surge que Ismael Rodríguez no era ajeno al funcionamiento del régimen de servidumbres hidrocarburíferas ni a la modalidad mediante la cual las empresas del sector instrumentan los convenios con los titulares de los inmuebles afectados y si bien varios de los testigos afirmaron que no sabía leer ni escribir, todos fueron coincidentes en que era él mismo quien administraba su propio campo.

Por el contrario, las constancias de la causa permiten tener razonablemente por acreditado que administraba otros inmuebles rurales alcanzados por ese mismo régimen y que conocía la forma en que se negociaban las compensaciones económicas derivadas de tales explotaciones, por ejemplo en base a lo informado por la firma Madalena Energy, quien agregó el convenio firmado con el actor.

Y este aspecto reviste singular importancia dado que quien posee experiencia directa en la administración de un inmueble afectado por servidumbres petroleras, conoce que la celebración de convenios de esa naturaleza exige individualizar al titular del dominio o a quien se encuentra legitimado para actuar en su representación.

Por ello, la experiencia personal del actor en ese ámbito constituye un elemento objetivo que no puede ser soslayado al valorar la consistencia de

su afirmación relativa al momento en que habría tomado conocimiento de la transmisión dominial.

Al igual que al analizar las demás pruebas, no afirmo que esta circunstancia demuestre, por sí sola, un conocimiento efectivo de la escritura pero sí revela que el actor contaba con conocimientos y experiencia suficientes para advertir las consecuencias jurídicas y patrimoniales derivadas de la explotación petrolera sobre inmuebles de esas características, extremo que constituye un dato adicional al momento de ponderar la razonabilidad de la versión ofrecida al contestar la excepción de prescripción.

d) A las circunstancias precedentemente analizadas se suma otro elemento de relevancia, constituido por las conversaciones mantenidas entre Roberto Ismael Rodríguez —hijo del actor— y la demandada Analía Rodríguez, cuya existencia y contenido fueron objeto de constatación notarial.

Del acta acompañada surge que la demandada requirió la intervención notarial a fin de constatar mensajes de WhatsApp intercambiados con el número telefónico perteneciente a Roberto Rodríguez, hijo de Ismael Rodríguez, en el período comprendido entre el 5 de abril de 2019 y el 7 de junio de 2022. Dicha titularidad, a su vez, encuentra respaldo en los informes acompañados por la prestataria del servicio telefónico, de los que surge que el número allí indicado se encontraba registrado a nombre de Roberto Ismael Rodríguez.

La importancia de esta prueba no radica en atribuir sin más al actor todas las expresiones que formulara su hijo, ni en tener por acreditado de manera directa el conocimiento efectivo de Ismael Rodríguez acerca de la escritura impugnada. Su relevancia reside en que las conversaciones revelan la existencia de un conflicto familiar vinculado con el inmueble con anterioridad al momento en que el actor afirma haber tomado conocimiento

de la transmisión dominial.

En efecto, de los mensajes constatados surge que, ya en octubre de 2019, Roberto Rodríguez mantenía conversaciones con la demandada acerca de la situación del campo, de eventuales reclamos familiares y de la posibilidad de que su padre pretendiera que su nombre figurara junto al de sus hermanos. También se advierten referencias a conversaciones mantenidas con Ismael Rodríguez, a la necesidad de hablar con él y a la existencia de diferencias familiares anteriores relacionadas con el inmueble.

Al igual que las restantes pruebas, constituyen un indicio relevante de que la controversia familiar vinculada al destino jurídico y económico del inmueble se encontraba instalada antes de febrero de 2020.

Por ello insisto que la fuerza probatoria de este elemento debe apreciarse, entonces, en relación con el restante material incorporado al proceso.

e) En consonancia con lo manifestado al analizar cada una de las pruebas producidas, las circunstancias hasta aquí examinadas no constituyen hechos aislados ni pueden ser apreciadas de manera fragmentaria.

Por el contrario, su adecuada valoración exige integrarlas dentro de un único contexto fáctico, pues sólo a partir de su apreciación conjunta es posible establecer si la fecha invocada por el actor como punto inicial del plazo prescriptivo encuentra respaldo suficiente en la prueba producida.

Así, las reuniones familiares referidas por los testigos; la continuidad de la explotación hidrocarburífera sobre el inmueble; la celebración sucesiva de convenios con las empresas del sector, suscriptos por la accionada y por sus tíos, hermanos del actor; la intervención asumida por Analía Rodríguez en la administración del predio; la experiencia personal del actor respecto del funcionamiento de ese mismo régimen jurídico y la

restante prueba documental e informativa producida en autos no constituyen elementos independientes entre sí, sino circunstancias que se corroboran recíprocamente y permiten reconstruir el contexto dentro del cual se desarrollaron las relaciones familiares y patrimoniales vinculadas con el inmueble objeto del litigio.

También debe ponderarse que las conversaciones mantenidas en el año 2019 entre Roberto Ismael Rodríguez y la demandada evidencian que la cuestión vinculada al inmueble no apareció recién con el informe de dominio obtenido en febrero de 2020, sino que integraba un conflicto familiar anterior, conocido al menos en el entorno inmediato del actor. Más aún cuando también encuentro acreditado que el actor otorgó un poder judicial general para juicios a sus letrados en diciembre de 2017 y otro especial para sucesiones en septiembre de 2019 para acreditar la personería en el marco de la sucesión de su madre fallecida en el año 2012 e iniciada en el mes de Julio de 2019.

Desde esa perspectiva, el suscrito no arriba a su conclusión a partir de un único indicio ni de una prueba directa acerca del momento exacto en que el actor tomó conocimiento de la escritura cuestionada sino que la misma resulta de la convergencia de una pluralidad de circunstancias objetivamente acreditadas que, apreciadas conforme las reglas de la sana crítica racional, conforman un cuadro indiciario dotado de precisión y concordancia suficientes para valorar la razonabilidad de la versión sostenida por el actor.

Sin perjuicio de haber destacado la fuerza del cuadro probatorio analizado en conjunto, tal extremo se corresponde con la ausencia de elementos objetivos que permitan explicar razonablemente cómo el actor pudo permanecer completamente ajeno, durante casi una década, a una realidad patrimonial que se desarrollaba de manera pública, continua y dentro del propio ámbito familiar.

No puede perderse de vista que la versión sostenida por el actor supone admitir que, pese a integrar ese núcleo familiar, mantener vinculación con el inmueble y conocer el funcionamiento de las servidumbres hidrocarburíferas, recién tomó conocimiento de la transmisión dominial cuando obtuvo un informe registral durante el trámite sucesorio iniciado varios años después del fallecimiento de su madre.

A mi modo de ver, esa explicación no encuentra suficiente respaldo en el conjunto de la prueba producida.

f) A partir de todo lo expuesto, entiendo que el actor no logró acreditar que el conocimiento del negocio jurídico cuya simulación denuncia recién se hubiera producido el 3 de febrero de 2020, fecha que invoca como punto inicial del plazo previsto por el art. 4030 del Código Civil.

Por el contrario, la valoración integral del material probatorio permite concluir que las circunstancias objetivamente comprobadas en autos tornan inverosímil dicha afirmación y revelan que el actor conocía —o, cuanto menos, se encontraba en condiciones razonables de conocer empleando una diligencia normal— la transmisión dominial cuya nulidad pretende con una antelación suficiente para que, al momento de promover esta demanda, la acción se encontrara prescripta.

No se exige a la demandada una prueba directa del conocimiento interno del actor, pues ello resultaría incompatible con la naturaleza del hecho a demostrar. Lo valorado en autos es que los hechos objetivos acreditados permiten considerar inverosímil la fecha de conocimiento invocada.

En efecto, el actor no logró acreditar que recién hubiera conocido la transmisión dominial mediante el informe de dominio obtenido el 3 de febrero de 2020; por el contrario los indicios producidos por la demandada resultan suficientes para demostrar que existían, con anterioridad,

circunstancias objetivas que permitían razonablemente conocer la realidad del bien.

Consecuentemente, corresponde hacer lugar a la excepción de prescripción opuesta por la demandada.

IV.- Sin perjuicio de que la procedencia de la excepción de prescripción torna innecesario ingresar al examen sustancial de la simulación invocada, cabe señalar, solo a mayor abundamiento, que la prueba producida tampoco permite advertir con claridad la causa simulandi postulada en la demanda.

En efecto, la actora sostuvo que el negocio habría encubierto una liberalidad en favor de Juan de Dios Rodriguez, sin embargo, de las constancias analizadas no surge, siquiera indiciariamente, que aquel hubiera sido el verdadero beneficiario del acto, pues la relación documental vinculada con el inmueble exhibe una continuidad entre Sista Mendez y Analía Rodriguez, sin que se advierta la intervención patrimonial determinante de Juan de Dios Rodriguez en los términos afirmados al demandar.

V.- Por su parte y en atención a que la actora además de la nulidad y consecuente integración del bien al acervo sucesorio de Sista Mendez pretendía la devolución de los ingresos percibidos en concepto de servidumbres hidrocarburíferas vinculadas al inmueble objeto de autos con más sus intereses, atento la prescripción de la acción intentada, dicha pretensión deviene improcedente por carecer de causa fundante.

VI. Monto base. Pericia de tasación y costas.

Resta determinar la base económica que habrá de tomarse a los fines regulatorios.

En tal sentido, corresponde analizar la pericia de tasación presentada por la martillera Natalia Gentile, quien asignó al inmueble un valor actual de \$ 7.003.422.201,78 y, a partir de dicha cifra, efectuó una retrospección

al 15/09/2010, arribando a la suma de \$ 29.398.981,11.

Considero que dicho informe no puede ser tomado como base regulatoria, por carecer de fundamentos técnicos suficientes para reflejar de manera razonable el valor real del inmueble objeto de autos. Ello es así porque el dictamen parte de una comparación que no aparece debidamente justificada con las características propias del bien valuado.

En efecto, la perito tomó como referencia un inmueble publicado por AgroRosario, de 3.244 hectáreas, ubicado a 13 km de Catriel, con servidumbre hidrocarburífera vigente, alambrado perimetral y energía eléctrica, al que asignó un valor de u\$s 1.032,67 por hectárea. Luego trasladó ese valor al inmueble de autos mediante una multiplicación lineal por hectárea, sin explicar de manera suficiente los coeficientes de corrección aplicados ni la incidencia concreta de las diferencias existentes entre ambos bienes. Tal metodología no resulta razonable en el caso.

En efecto, la propia pericia describe al inmueble como una fracción rural de suelo no fértil, con flora autóctona, no apta para ganadería ni siembra, con precariedad de precipitaciones y falta de agua para riego. También consigna que no posee semovientes y que los servicios existentes son limitados, con energía por generador a gasolina, paneles solares, gas envasado y agua no potable para consumo humano.

Todas esas características son incompatibles con una valoración que equipara el precio por hectárea del inmueble de autos con el de otro campo cuyas condiciones de ubicación, infraestructura, servicios, aptitud productiva y grado de aprovechamiento no fueron debidamente homogeneizadas.

Debe tenerse presente, además, que el punto de pericia estaba dirigido a determinar el valor de mercado del inmueble al momento de realizarse la compraventa con reserva de usufructo vitalicio cuestionada, esto es, al 15/09/2010, considerando especialmente las servidumbres

hidrocarburíferas existentes a esa fecha.

Sin embargo, el informe no discrimina qué mejoras existían efectivamente al momento de la operación cuya nulidad se pretendía, cuáles pudieron ser posteriores, ni cuál era la incidencia real de las servidumbres hidrocarburíferas existentes al año 2010. Tampoco explica qué operadoras intervenían en aquella fecha, qué compensaciones se abonaban ni de qué modo esos elementos incidían sobre el valor venal de la tierra.

En tales condiciones, el monto asignado por la perito no aparece como el resultado de una valoración fundada de las condiciones reales del inmueble, sino como la consecuencia de proyectar sobre el bien de autos un valor por hectárea tomado de una referencia inmobiliaria que no aparece como suficientemente comparable.

Cabe recordar que el dictamen pericial, aun cuando emane de un auxiliar de justicia, no resulta vinculante para el suscripto y su eficacia probatoria depende de la solidez de sus fundamentos, de la explicación de las operaciones técnicas realizadas y de la correspondencia entre las premisas utilizadas y las características reales del bien valuado.

Cuando tales extremos no se verifican, es sabido que quien suscribe puede apartarse fundadamente de sus conclusiones. Por ello, corresponde apartarse de la tasación practicada por la perito Gentile, en cuanto asigna al inmueble un valor actual de \$ 7.003.422.201,78 y un valor retrospectivo al 15/09/2010 de \$ 29.398.981,11.

Ahora bien, ello no impide fijar prudencialmente una base regulatoria sobre la base de los restantes elementos incorporados a la causa. En ese sentido, las constancias valorativas acompañadas al impugnar el dictamen pericial —cuya incorporación al expediente no fue objetada— permiten integrar el cuadro probatorio disponible a efectos de fundar una base prudencial.

Si bien no se desconoce que dichas piezas fueron presentadas por la parte impugnante, tal circunstancia no priva a quien suscribe de valorarlas como elementos de referencia, en tanto su mérito probatorio no depende de su origen sino de su consistencia intrínseca y de su correspondencia con las características objetivas del bien, más aún cuando no fueron cuestionadas.

Desde esa perspectiva, dos aspectos justifican atribuirles valor referencial suficiente. Primero, la convergencia de dos fuentes independientes sobre un mismo rango: entre usd 30 y 40 usd. por hectárea.

Esa coincidencia no es tributaria de una metodología compartida, sino el resultado de evaluaciones autónomas referidas a inmuebles rurales de secano con condiciones análogas.

Segundo, la coherencia de ese rango con la descripción del inmueble que emerge de la propia pericia oficial: campo improductivo, suelo no fértil, sin agua apta para riego, con escasa infraestructura y sin aptitud agrícola ni ganadera relevante.

El auxiliar designado en autos y los instrumentos en cuestión describen, en definitiva, el mismo tipo de bien y le asignan un valor unitario que responde a las mismas variables determinantes.

En particular, la tasación efectuada por Lupa Inmobiliaria en el mes de Julio de 2024 asigna al inmueble un valor de usd 40 por hectárea, dejando constancia de que se trata de un campo en bruto, sin sistematizar, improductivo, desnivelado y sin agua apta para agricultura.

En sentido concordante, la certificación emitida por el martillero Marcelino Vallejos (de Mayo de 2017) respecto de inmuebles rurales de secano comparables ubica los valores posibles entre usd 30 y 40 por hectárea, atendiendo a diferentes variables.

Corresponde además examinar si tales referencias resultan aplicables al momento que constituye el objeto específico de la valuación: el 15/09/2010. Cabe señalar que las características que determinan el bajo

valor unitario del inmueble —aridez del suelo, ausencia de aptitud agrícola y ganadera, inexistencia de agua para riego, escasez de infraestructura— no son condiciones adquiridas con posterioridad a esa fecha, sino cualidades estructurales e inherentes al predio, de naturaleza geológica e hídrica, que no dependen de mejoras ni de la actividad humana sobre el bien.

Ningún elemento incorporado a la causa permite inferir que esas condiciones fuesen sustancialmente distintas en septiembre de 2010. Por el contrario, la propia descripción que formula la perito sobre el estado actual del inmueble coincide con la caracterización típica de campos de secano de la región que resulta anterior, y en todo caso independiente, de la operación cuestionada.

En cuanto a las servidumbres hidrocarburíferas vigentes al 15/09/2010 —cuyo tratamiento específico integró el objeto de la pericia y fue precisamente uno de los aspectos que determinaron el apartamiento del dictamen—, las constancias valorativas de referencia no discriminan con precisión su incidencia sobre el valor venal. En ese contexto, la adopción del valor intermedio del rango identificado (U\$s 35 por hectárea) responde a una estimación prudencial equilibrada: reconoce la existencia de las servidumbres como factor económicamente diferenciado - circunstancia que descarta el extremo inferior del rango -, pero evita proyectar sobre el valor del inmueble una incidencia máxima cuya magnitud exacta al año 2010 no pudo determinarse a partir de los elementos obrantes en la causa.

En función de ello, sumado a que pese la diferencia temporal entre estos informes, guardan relación; tomaré entonces un valor promedio de estos, correspondiendo así fijar prudencialmente el valor del inmueble en la suma de u\$s 260.838,55, resultante de multiplicar u\$s 35 por las 7.452,53 hectáreas que integran el predio.

Dicho monto aparece como una pauta razonable a los fines regulatorios, pues a mi modo de ver atiende a las condiciones reales del

bien, evita tomar como base una tasación carente de suficiente fundamentación técnica y, al mismo tiempo, no desconoce la extensión del inmueble ni la existencia de servidumbres hidrocarburíferas como elemento económico diferenciado.

En consecuencia, a los fines de la regulación de honorarios, corresponde fijar la base regulatoria en la suma de u\$s 260.838,55, siendo su equivalente en pesos al tipo de cambio oficial vendedor del Banco de la Nación Argentina vigente, la de \$ 389.953.632,25 (Valor \$ 1.495/USD promedio compra \$1.470 y venta \$ 1.520, cf. Banco Nación).

En relación a las costas, atendiendo el principio establecido en el art. 62 del CPCyC. y considerando la forma en la que se resuelve la presente, se imponen a la actora.

A los fines de la regulación de los honorarios profesionales de todas las partes tengo en consideración el Art. 730 del CCCN (modifica al anterior 505 CC) que establece "... Si el incumplimiento de la obligación, cualquiera sea su fuente, deriva en litigio judicial o arbitral, la responsabilidad por el pago de las costas, incluidos los honorarios profesionales de todo tipo, allí devengados y correspondientes a la primera o única instancia, no debe exceder del veinticinco por ciento del monto de la sentencia, laudo, transacción o instrumento que ponga fin al diferendo. Si las regulaciones de honorarios practicadas conforme a las leyes arancelarias o usos locales, correspondientes a todas las profesiones y especialidades, superan dicho porcentaje, el juez debe proceder a prorratear los montos entre los beneficiarios. Para el cómputo del porcentaje indicado, no se debe tener en cuenta el monto de los honorarios de los profesionales que han representado, patrocinado o asistido a la parte condenada en costas".

En tal sentido, se debe tener en cuenta que se computarse el 14 % +40% (Art. 8 y 10 L.A.), las etapas cumplidas (3 etapas) y los honorarios

de los peritos 4% a cada uno, lo que totaliza el máximo del 12% (Art. 18 in fine Ley 5069) sobre la acción principal, excluidos los honorarios profesionales letrados de la condenada en costas (Cf. Arts. 730 CCCN y 425 CPCC) se alcanzaría una cifra del orden de \$ 123.225.347,79, siendo el tope del 25% del monto tomado como base regulatoria el de \$ 97.488.408,06. Dicha suma representa el 79,11% de la primera, por lo que los honorarios se determinarían a prorrata.

De esta manera, corresponde determinar los honorarios profesionales de la parte demandada en el 79,11 % de 3 etapas del 14% M.B.+40%; los de los peritos agrimensor, contador y martillera en el 79,11 % del 4% del M.B.(cf. Arts. 18 L 5069).

Por todo ello, **RESUELVO:**

I.- Hacer lugar a la excepción de prescripción interpuesta por la parte demandada y consecuentemente rechazar la acción de nulidad de la escritura N° 155 de compraventa con reserva de usufructo vitalicio interpuesta por Ismael Rodríguez contra la Sra. Analía Rodríguez.

Así también rechazar la devolución de los frutos percibidos de las servidumbres que afectan el inmueble por el que solicita la nulidad de escritura y que fuera objeto de la demanda.

II. IMPONER las costas a la actora perdidosa (art 62 CPCC)

III. REGULAR los honorarios de los abogados apoderados de la parte actora Eduardo Dolan y Pablo Barón en la suma de \$ 65.512.210,21 (M.B. x 12 % + 40 % por apoderamiento) 3/3 etapas. MB \$ 389.953.632,25. (conf. arts. 6, 7, 8, 10, 37 y 39 de la Ley 2212)

Al abogado apoderado de la demandada Cardin Salvucci Tristan Luis, la suma de \$ 30.232.247,20 (M.B. x 14 % / 3 x 1,5 etapas + 40 % por apoderamiento x Coef. 79,11 %) MB \$ 389.953.632,25. (conf arts 6, 7, 8, 10, 37 y 39 de la Ley 2212).

A los abogados apoderados de la demandada Diego Perelmuter y Julián Krause en conjunto la suma de \$ 30.232.247,20 (M.B. x 14 % / 3 x 1,5 etapas + 40 % por apoderamiento x Coef. 79,11 %) MB \$ 389.953.632,25 (conf. arts. 6, 7, 8, 10, 37 y 39 de la Ley 2212).

Al perito contador Hugo Boselli en la suma de \$ 12.339.692,73 (MB. x 4% x Coef. 79,11 %) Cf. art. 35 dec. 199/66; a la perito tasadora Natalia Gentile la suma de \$ 12.339.692,73 (MB. x 4% x Coef. 79,11 %) Cf. art. 18 Ley 5069 y al perito agrimensor Pablo Kiwitt la suma de \$ 12.339.692,73 (MB. x 4% x Coef. 79,11 %) MB \$ 389.953.632,25. Cf. art. 18 Ley 5069.

Se deja constancia que se han tenido en cuenta la naturaleza y extensión de las tareas realizadas por los profesionales intervinientes, así como el resultado objetivo del pleito; y que las regulaciones no incluyen el I.V.A., en la eventualidad de corresponder, según la situación del beneficiario frente al tributo.

Cúmplase con la ley 869, y con el aporte al Consejo Profesional de Ciencias Económicas.

IV. Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y notificar conforme lo disponen los Arts. 38 y 138 del CPCC.

Mauro Alejandro Marinucci

Juez