

General Roca, 13 de marzo de 2026

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia en el presente expediente caratulado "**SOTO AMADO ARGENTINO C/ MARTINEZ OSVALDO ANGEL Y OTROS S/ ORDINARIO**" (Expte. N° RO-31324-C-0000), y en los expedientes acumulados "**TEJERINA AGUSTIN FEDERICO C/ MARTINEZ OSVALDO ANGEL Y OTROS S/ ORDINARIO**" (RO-31323-C-0000), "**PEREZ MIGUEL ANGEL C/ MARQUEZ ANTONIO Y OTROS S/ ORDINARIO**" (RO-30109-C-0000) y "**SUCESORES DE FAVOT JUAN CARLOS C/ ASOCIACION DE TRABAJADORES DE LA SANIDAD ARGENTINA (ATSA) Y OTROS S/ NULIDAD (ORDINARIO)**" (RO-27193-C-0000), en trámite ante esta Unidad Jurisdiccional N° 5 de General Roca, de los que

RESULTA:

I.- Que se inician los expedientes cuya tramitación acumulada se dispuso en fecha [02/10/2023](#), conforme se detalla a continuación:

1) "SOTO AMADO ARGENTINO C/ MARTINEZ OSVALDO ANGEL Y OTROS S/ ORDINARIO" (Expte. N° RO-31324-C-0000)

a) A fs. 12/25, en fecha 09/06/2017, se presenta el Sr. Amado Argentino Soto y promueve demanda contra los Sres. Antonio Márquez, Osvaldo Ángel Martínez, Estela Eliana Hernández, Carlos Alejandro Rocca, herederos de Norma Beatriz Becerra y de Jorge Negib Germanos, y contra la Asociación de Trabajadores de la Sanidad Argentina (ATSA) y la Federación de Asociaciones de Trabajadores de la Sanidad Argentina (FATSA), solicitando se decrete la nulidad de la Escritura Pública N° 152, de fecha 02/11/1994, confeccionada por el Escribano Mario Oscar Larreguy, que documental la venta del inmueble identificado con nomenclatura catastral 05-1-C-008-3A, y de "*cualquier otro acto jurídico que en instrumento público y/o privado le suceda a los fines de su transmisión y más específicamente de los instrumentos privados con los que se concretó la transmisión en propiedad de la totalidad del inmueble a favor de ATSA y de la Federación de Trabajadores de la Sanidad Argentina...*" y que "*...en mérito a mi condición de integrante del Consorcio de Gastronómico, Futuro Barrio Gastronómico Sociedad de Hecho...*" se haga entrega en posesión y propiedad del lote que adquirió.

Detalla los hechos en los que basa su petición, ofrece prueba, funda en derecho,

solicita medida preliminar y se haga lugar a la demanda, con costas.

b) A fs. 56 se certifica que el único heredero de la demandada Norma Beatriz Becerra es el Sr. Antonio Luis Manganaro.

c) A fs. 66 se desiste de la acción contra la Federación de Asociaciones de Trabajadores de la Sanidad Argentina (FATSA),

d) A fs. 82 se dispone que el presente expediente tramite por proceso ordinario, y se ordena correr traslado de la demanda a los demandados Antonio Marquez, Osvaldo Ángel Martínez, la Asociación de Trabajadores de la Sanidad Argentina (ATSA), Estela Eliana Hernández, Carlos Alejandro Rocca, Antonio Luis Manganaro (en calidad de heredero de Norma Beatriz Becerra), Jorge Fabián Germanos y Alejandro Germanos (en calidad de herederos de Jorge Negib Germanos).

e) A fs. 92 se presenta el Sr. Jorge Fabián Germanos y, siendo que ha sido citado en calidad de heredero por hechos en los cuales no participó, responde la demanda en expectativa.

f) A fs. 106/116 se presenta la Asociación de Trabajadores de la Sanidad Argentina (en adelante ATSA) y contesta demanda. Formula negativa general y particular de los hechos relatados por la parte actora e impugna documental, plantea inoponibilidad de los boletos de compraventa, opone excepción de prescripción liberatoria y falta de legitimación activa, brinda su versión de los hechos, funda la improcedencia de la acción de nulidad, invoca calidad de tercer adquirente de buena fe (art. 1051 del C.C), opone defensa de prescripción adquisitiva, solicita acumulación de procesos, ofrece prueba y solicita el rechazo de la demanda.

g) A fs. 118/122 se presenta la Sra. Estela Eliana Hernández y contesta demanda; opone excepción de prescripción liberatoria, formula negativa general y particular de los hechos alegados en la demanda e impugna documental, relata su versión de los hechos, ofrece prueba y solicita el rechazo de la demanda.

h) A fs. 127/128, la parte actora contesta el traslado de las excepciones de prescripción liberatoria, adquisitiva y falta de legitimación activa, ofrece prueba y solicita el rechazo de las defensas.

i) En fecha 02/03/2023 se decreta la **rebeldía** de Alejandro Germanos, Osvaldo Martinez y Antonio Manganaro, y en fecha **16/06/2023** de Carlos A. Rocca y Antonio

Márquez.

j) En fecha 02/10/2023 se dispone la acumulación de los procesos indicados en el encabezado de la presente sentencia; el día 06/10/2023 cesa la rebeldía del Sr. Carlos A. Rocca; el día 17/04/2024 se celebra la audiencia preliminar, y no siendo posible la conciliación del proceso, se fijan los hechos controvertidos (1) hechos en los cuales se fundan las causales de nulidad de la escritura pública N°152 confeccionada por el notario Mario Oscar Larreguy respecto de la venta del inmueble DC: 05-1-C-008-3A; 2) Defensa de Prescripción liberatoria; 3) Defensa de Prescripción adquisitiva y 4) Defensa de Falta de Legitimación Activa) y se provee la prueba que es producida en autos, conforme resolución de fecha 07/04/2025 que dispone la clausura del período probatorio.

Puestos los autos para alegar, lo hacen la demandada ATSA y el demandado Carlos A. Rocca.

A fs. 27 consta inicio de expediente "Soto Amado Argentino s/Beneficio de Litigar sin Gastos" (M-2RO-892-C5-17 / PUMA RO-20694-C-0000), en el cual se dicta resolución en fecha 08/03/2019 otorgando la dispensa en forma total

Por último, en fecha 26/11/2025 pasa el expediente a despacho para dictar sentencia.

2) "PEREZ MIGUEL ANGEL C/ MARQUEZ ANTONIO Y OTROS S/ ORDINARIO" (RO-30109-C-0000)

a) A fs. 75/89, en fecha 30/05/2017, se presenta el Sr. Pérez Miguel Angel y promueve demanda contra los Sres. Antonio Márquez, Osvaldo Ángel Martínez, Estela Eliana Hernández, Carlos Alejandro Rocca, herederos de Norma Beatriz Becerra y de Jorge Negib Germanos, y contra la Asociación de Trabajadores de la Sanidad Argentina (ATSA) y la Federación de Asociaciones de Trabajadores de la Sanidad Argentina (FATSA), solicitando se decrete la nulidad de la Escritura Pública N° 152, de fecha 02/11/1994, confeccionada por el Escribano Mario Oscar Larreguy, que documental la venta del inmueble identificado con nomenclatura catastral 05-1-C-008-3A, y de *"cualquier otro acto jurídico que en instrumento público y/o privado le suceda a los fines de su transmisión y más específicamente de los instrumentos privados con los que se concretó la transmisión en propiedad de la totalidad del inmueble a favor de ATSA y*

de la Federación de Trabajadores de la Sanidad Argentina..." y que "...en mérito a mi condición de integrante del Consorcio de Gastronómico, Futuro Barrio Gastronómico Sociedad de Hecho..." se haga entrega en posesión y propiedad de los dos lotes que adquirió.

Detalla los hechos en los que basa su petición, ofrece prueba, funda en derecho, solicita medida preliminar y se haga lugar a la demanda, con costas.

b) A fs. 101 se denuncia que los herederos del Sr. Jorge Negib Germanos son los Sres. Jorge Fabián Germanos y Alejandro Germanos,

c) A fs. 131 se desiste de la acción contra la Federación de Asociaciones de Trabajadores de la Sanidad Argentina (FATSA),

d) A fs. 147 se certifica que el único y universal heredero de la Sra. Norma Becerra es el Sr. Antonio Luis Manganaro; se dispone que el presente expediente tramite por proceso ordinario, y se ordena correr traslado de la demanda a los demandados Antonio Marquez, Osvaldo Ángel Martínez, la Asociación de Trabajadores de la Sanidad Argentina (ATSA), Estela Eliana Hernández, Carlos Alejandro Rocca, Antonio Luis Manganaro (en calidad de heredero de Norma Beatriz Becerra), Jorge Fabián Germanos y Alejandro Germanos (en calidad de herederos de Jorge Negib Germanos).

e) A fs. 160 se presenta el Sr. Jorge Fabián Germanos y, siendo que ha sido citado en calidad de heredero por hechos en los cuales no participó, responde la demanda en expectativa.

f) A fs. 176/185 se presenta la Asociación de Trabajadores de la Sanidad Argentina (en adelante ATSA) y contesta demanda. Formula negativa general y particular de los hechos relatados por la parte actora e impugna documental, plantea inoponibilidad de los boletos de compraventa, opone excepción de prescripción liberatoria, brinda su versión de los hechos, funda la improcedencia de la acción de nulidad, invoca calidad de tercer adquirente de buena fe (art. 1051 del C.C), opone defensa de prescripción adquisitiva, solicita acumulación de procesos, ofrece prueba y solicita el rechazo de la demanda.

g) A fs. 187/191 se presenta la Sra. Estela Eliana Hernández y contesta demanda; opone excepción de prescripción liberatoria, formula negativa general y particular de

los hechos alegados en la demanda e impugna documental, relata su versión de los hechos, ofrece prueba y solicita el rechazo de la demanda.

h) A fs. 196/197, la parte actora contesta el traslado de las excepciones de prescripción liberatoria, adquisitiva y falta de legitimación activa, ofrece prueba y solicita el rechazo de las defensas.

i) En fecha 01/12/2022 se presenta el demandado Alejandro Nayib Germanos y **contesta demanda**; realiza una negativa general y particular de los hechos alegados por la parte actora y de la documentación que adjunta la misma, con excepción de la Escritura Pública suscripta ante el Escribano Mario Larreguy; brinda su relato de los hechos, ofrece prueba, funda en derecho y solicita el rechazo de la demanda.

j) En fecha 02/03/2023 se decreta la **rebeldía** de los demandados Osvaldo Martínez, Carlos Alejandro Rocca y Antonio Luis Manganaro, y en fecha **12/06/2023** la del demandado Antonio Marquez.

k) En fecha 15/08/2023 se presenta el Sr. Carlos Alejandro Rocca y cesa su rebeldía, la que se declara nuevamente en fecha 28/05/2025 y cesa en fecha 25/07/2025.

l) El día 17/04/2024 se celebra la audiencia preliminar y no siendo posible la conciliación del proceso, se fijan los hechos controvertidos (1) hechos en los cuales se fundan las causales de nulidad de la escritura pública N°152 confeccionada por el notario Mario Oscar Larreguy respecto de la venta del inmueble DC: 05-1-C-008-3A; 2) Defensa de Prescripción liberatoria; 3) Defensa de Prescripción adquisitiva y 4) Defensa de Falta de Legitimación Activa) y se provee la prueba que es producida en autos, conforme resolución de fecha 25/07/2025 que dispone la clausura del período probatorio.

Puestos los autos para alegar, lo hacen la actora, la demandada ATSA y el demandado Carlos A. Rocca.

A fs. 91 consta inicio de expediente "Pérez Miguel Angel s/Beneficio de Litigar sin Gastos" (M-2RO-885-C5-17 / PUMA RO-27052-C-0000), en el cual se dicta resolución en fecha 23/04/2019 otorgando la dispensa en forma total

Por último, en fecha 26/11/2025 pasa el expediente a despacho para dictar sentencia.

3) "TEJERINA AGUSTIN FEDERICO C/ MARTINEZ OSVALDO ANGEL Y OTROS S/ ORDINARIO" (RO-31323-C-0000)

a) A fs. 75/85, en fecha 20/04/2017, se presenta el Sr. Agustín Federico Tejerina y promueve demanda contra los Sres. Osvaldo Ángel Martínez, la Asociación de Trabajadores de la Sanidad Argentina (ATSA), Estela Eliana Hernández, Carlos Alejandro Rocca, herederos de Norma Beatriz Becerra, Jorge Fabián Germanos y Benjamín Germanos (en calidad de herederos de Jorge Negib Germanos), y la Federación de Asociaciones de Trabajadores de la Sanidad Argentina (FATSA), solicitando se decrete la nulidad de la Escritura Pública N° 152, de fecha 02/11/1994, confeccionada por el Escribano Mario Oscar Larreguy, que documental la venta del inmueble identificado con nomenclatura catastral 05-1-C-008-3A, y de *"cualquier otro acto jurídico que en instrumento público y/o privado le suceda a los fines de su trasmisión y la restitución del inmueble que constituye su objeto..."*.

Detalla los hechos en los que basa su petición, ofrece prueba, funda en derecho, y solicita se haga lugar a la demanda, con costas.

b) A fs. 94 se amplía demanda contra el Sr. Antonio Marquez y se solicita medida preliminar para que la Federación demandada se expida sobre su derecho en relación al inmueble objeto del contrato que se pretende anular.

c) A fs. 98 se amplían los fundamentos de la demanda y de la diligencia preliminar requerida.

d) A fs. 142 FATSA contesta diligencia preliminar e informa sobre su relación con el inmueble.

e) A fs. 143 se desiste de la acción contra la Federación de Asociaciones de Trabajadores de la Sanidad Argentina (FATSA).

f) A fs. 159 se certifica que el único y universal heredero de la Sra. Norma Becerra es el Sr. Antonio Luis Manganaro; se dispone que el presente expediente tramite por proceso ordinario, y se ordena correr traslado de la demanda a los demandados Antonio Marquez, Osvaldo Ángel Martínez, la Asociación de Trabajadores de la Sanidad Argentina (ATSA), Estela Eliana Hernández, Carlos Alejandro Rocca, Antonio Luis Manganaro (en calidad de heredero de Norma Beatriz Becerra), Jorge Fabián Germanos y Alejandro Germanos (en calidad de herederos de Jorge Negib

Germanos).

g) A fs. 167 se presenta el Sr. Jorge Fabián Germanos y, siendo que ha sido citado en calidad de heredero por hechos en los cuales no participó, responde la demanda en expectativa.

h) A fs. 183/193 se presenta la Asociación de Trabajadores de la Sanidad Argentina (en adelante ATSA) y contesta demanda. Formula negativa general y particular de los hechos relatados por la parte actora e impugna documental, plantea inoponibilidad de los boletos de compraventa, opone excepción de prescripción liberatoria y de falta de legitimación activa, brinda su versión de los hechos, funda la improcedencia de la acción de nulidad, invoca calidad de tercer adquirente de buena fe (art. 1051 del C.C), opone defensa de prescripción adquisitiva, solicita acumulación de procesos, ofrece prueba y solicita el rechazo de la demanda.

i) A fs. 195/199 se presenta la Sra. Estela Eliana Hernández y contesta demanda; opone excepción de prescripción liberatoria, formula negativa general y particular de los hechos alegados en la demanda e impugna documental, relata su versión de los hechos, ofrece prueba y solicita el rechazo de la demanda.

j) A fs. 204/205, la parte actora contesta el traslado de las excepciones de prescripción liberatoria, adquisitiva y falta de legitimación activa, ofrece prueba y solicita el rechazo de las defensas.

k) En fecha 01/12/2022 se presenta el demandado Alejandro Nayib Germanos y [contesta demanda](#); realiza una negativa general y particular de los hechos alegados por la parte actora y de la documentación que adjunta la misma, con excepción de la Escritura Pública suscripta ante el Escribano Mario Larreguy; brinda su relato de los hechos, ofrece prueba, funda en derecho y solicita el rechazo de la demanda.

l) En fecha 02/03/2023 se decreta la rebeldía de los demandados Osvaldo Martínez y Carlos Alejandro Rocca y en fecha 16/06/2023 la del demandado Antonio Marquez, haciéndolo saber el fallecimiento del Sr. Antonio Luis Manganaro.

k) En fecha 17/08/2023 se presenta el Sr. Carlos Alejandro Rocca y cesa su rebeldía.

l) El día 02/10/2023 se dispone la acumulación de procesos; en fecha 17/04/2024 se celebra la audiencia preliminar y no siendo posible la conciliación del proceso, se

fijan los hechos controvertidos (1) hechos en los cuales se fundan las causales de nulidad de la escritura pública N°152 confeccionada por el notario Mario Oscar Larreguy respecto de la venta del inmueble DC: 05-1-C-008-3A; 2) Defensa de Prescripción liberatoria; 3) Defensa de Prescripción adquisitiva y 4) Defensa de Falta de Legitimación Activa) y se provee la prueba que es producida en autos, conforme resolución de fecha 07/04/2025 que dispone la clausura del período probatorio.

Puestos los autos para alegar, lo hacen la demandada ATSA y el demandado Carlos A. Rocca.

Por otra parte, en expediente "Tejerina Agustín Federico s/Beneficio de Litigar sin Gastos" (M-2RO-864-C5-17 / PUMA RO-27054-C-0000), se dicta resolución en fecha 25/03/2019 otorgando la dispensa en forma total

Por último, en fecha 26/11/2025 pasa el expediente a despacho para dictar sentencia.

4) "SUCEORES DE FAVOT JUAN CARLOS C/ ASOCIACION DE TRABAJADORES DE LA SANIDAD ARGENTINA (ATSA) Y OTROS S/ NULIDAD (ORDINARIO)" (RO-27193-C-0000)

a) A fs. 135/148, en fecha 12/05/2017, se presenta el Sr. Juan Carlos Favot y promueve demanda contra los Sres. Antonio Márquez, Osvaldo Ángel Martínez, la Asociación de Trabajadores de la Sanidad Argentina (ATSA), Estela Eliana Hernández, Carlos Alejandro Rocca, herederos de Norma Beatriz Becerra y de Jorge Negib Germanos, y contra la Federación de Asociaciones de Trabajadores de la Sanidad Argentina (FATSA), solicitando se decrete la nulidad de la Escritura Pública N° 152, de fecha 02/11/1994, confeccionada por el Escribano Mario Oscar Larreguy, que documental la venta del inmueble identificado con nomenclatura catastral 05-1-C-008-3A, y de "*cualquier otro acto jurídico que en instrumento público y/o privado le suceda a los fines de su transmisión...*" y que "*...en su mérito en mi condición de integrante del Consorcio de Gastronómico, Futuro Barrio Gastronómico Sociedad de Hecho...*" se haga entrega en posesión y propiedad de los siete lotes que adquirió.

Detalla los hechos en los que basa su petición, ofrece prueba, funda en derecho, y solicita se haga lugar a la demanda, con costas.

b) A fs. 152 aclara sobre los actos posteriores a la Escritura Pública N° 152, cuya

nulidad pretende y solicita medida preliminar para que FATSA y ATSA exhiban documentación en su poder.

c) A fs. 161 se denuncia que los herederos del Sr. Jorge Negib Germanos son los Sres. Jorge Fabián Germanos y Alejandro Germanos.

d) A fs. 174/178 obra respuesta de ATSA a diligencia preliminar y a fs 190 responde FATSA.

e) A fs. 931 se desiste de la acción contra la Federación de Asociaciones de Trabajadores de la Sanidad Argentina (FATSA).

f) A fs. 207 se certifica que el único y universal heredero de la Sra. Norma Becerra es el Sr. Antonio Luis Manganaro; se dispone que el presente expediente tramite por proceso ordinario, y se ordena correr traslado de la demanda a los demandados Antonio Marquez, Osvaldo Ángel Martínez, la Asociación de Trabajadores de la Sanidad Argentina (ATSA), Estela Eliana Hernández, Carlos Alejandro Rocca, Antonio Luis Manganaro (en calidad de heredero de Norma Beatriz Becerra), Jorge Fabián Germanos y Alejandro Germanos (en calidad de herederos de Jorge Negib Germanos).

g) A fs. 215 se presenta el Sr. Jorge Fabián Germanos y, siendo que ha sido citado en calidad de heredero por hechos en los cuales no participó, responde la demanda en expectativa.

h) A fs. 231/241 se presenta la Asociación de Trabajadores de la Sanidad Argentina (en adelante ATSA) y contesta demanda. Formula negativa general y particular de los hechos relatados por la parte actora e impugna documental; plantea inoponibilidad de los boletos de compraventa, opone excepción de prescripción liberatoria y falta de legitimación activa; brinda su versión de los hechos, funda la improcedencia de la acción de nulidad, invoca calidad de tercer adquirente de buena fe (art. 1051 del C.C), opone defensa de prescripción adquisitiva, solicita acumulación de procesos, ofrece prueba y solicita el rechazo de la demanda.

i) A fs. 243/246 se presenta la Sra. Estela Eliana Hernández y contesta demanda; opone excepción de prescripción liberatoria, formula negativa general y particular de los hechos alegados en la demanda e impugna documental, relata su versión de los hechos, ofrece prueba y solicita el rechazo de la demanda.

h) A fs. 251/252, la parte actora contesta el traslado de las excepciones de prescripción liberatoria, adquisitiva y falta de legitimación activa, ofrece prueba y solicita el rechazo de las defensas.

j) En fecha 06/09/2021 se denuncia el fallecimiento del actor y en fecha 01/10/2021 se presentan Mirtha Susana Breide, Claudia Andrea Favot y Luis Alfredo Favot, a quienes se tiene por presentados en fecha 13/10/2021.

k) En fecha 02/03/2023 se decreta la **rebeldía** de los demandados Osvaldo Martinez, Carlos Rocca y Alejandro Germanos; en fecha **23/06/2023** se declara rebelde al demandado Antonio Márquez; en fecha 13/08/2023 se presenta el demandado Carlos Rocca, cesando su rebeldía; y en fecha 02/10/2023 se dispone la acumulación de los procesos.

l) El día 17/04/2024 se celebra la audiencia preliminar y no siendo posible la conciliación del proceso, se fijan los hechos controvertidos (...1) hechos en los cuales se fundan las causales de nulidad de la escritura pública N°152 confeccionada por el notario Mario Oscar Larreguy respecto de la venta del inmueble DC: 05-1-C-008-3A; 2) Defensa de Prescripción liberatoria; 3) Defensa de Prescripción adquisitiva y 4) Defensa de Falta de Legitimación Activa) y se provee la prueba que es producida en autos, conforme resolución de fecha 07/04/2025 que dispone la clausura del período probatorio.

Puestos los autos para alegar, lo hacen la demandada ATSA y el demandado Carlos A. Rocca.

Por otra parte, en expediente "Favot Juan Carlos s/Beneficio de Litigar sin Gastos" (M-2RO-880-C5-17 / PUMA RO-27033-C-0000), se dicta resolución en fecha 15/03/2019 otorgando la dispensa en forma total.

Por último, en fecha 26/11/2025 pasa el expediente a despacho para dictar sentencia.

II.- Que la plataforma fáctica de las demandas y contestaciones reseñadas resulta común, lo que motivó la acumulación de los trámites.

Por ello, a continuación se reseñarán los hechos alegados en la demanda que da inicio a los cuatro (4) expedientes, para luego referirme a las cuestiones alegadas en las constestaciones de demanda.

III.- Señalan los actores que el día 27/08/1987 el Sr. Antonio Márquez celebró con el Sr. Alejandro Javier Martínez un boleto de compraventa por medio del cual enajenó el 50% indiviso de un lote de 7 has, identificado con N.C. 05-1-C-008-03; agrega que si bien en el boleto figura como comprador el Sr. Alejandro Javier Martínez, en realidad el verdadero adquirente es su padre, Sr. Osvaldo Angel Martínez.

El mismo día, 27/08/1987, el Sr. Osvaldo Martínez, por interpósita persona (su hijo Alejandro Javier) vende a las autoridades del Sindicato de Gastronómicos, filial Cipolletti, la cantidad de cuarenta (40) lotes y cede de manera gratuita un (1) lote, que son parte del 50% indiviso adquirido del Sr. Márquez; en el acuerdo se identifican los lotes, conforme plano de subdivisión en trámite. El sindicato actuó en la operación representado por los Sres. Miguel Angel Pérez, Horacio Luis Migueles, Hugo Walter Quesada y Roberto Darío Lagos, expresando que con los terrenos adquiridos se formaría el futuro barrio de gastronómicos.

En fecha 08/02/1989, el Sr. Osvaldo Martínez, nuevamente por interpósita persona (su hijo Alejandro Javier) vende a la Asociación de Trabajadores de la Sanidad Argentina (ATSA), un total de quince (15) lotes que forman parte del mismo 50% indiviso del terreno adquirido en fecha 27/08/1987. Agrega que ATSA actuó por medio de sus representantes Héctor Alfredo Tenconi, Ema Gutierrez y Rosa Parra, y que en el boleto se pactó que ATSA y el gremio de gastronómicos (en adelante también UTGRA) debían coordinar el modo de asignarse los lotes que ambos sindicatos habían adquirido.

Señalan que UTGRA encomendó la administración y venta los lotes al propio Sr. Osvaldo Ángel Martínez, con ayuda de la Sra. Nélide Burgos, y que se formó el Consorcio de Gastronómicos S.H. para el futuro barrio, integrado por las autoridades del gremio, Sres. Horacio Luis Migueles, Hugo Walter Quesada, Roberto Darío Lagos y Miguel Angel Pérez, a los que se sumarían los futuros adquirentes de los lotes.

Se detalla en las demandas los datos de los compradores; se alega que desde el sindicato de gastronómicos gestionaron ante la Escribanía Larreguy el otorgamiento de la escritura de los lotes, que para ello se realizó una reunión el día 28/10/1993 en el Estudio Jurídico del Dr. Ponce de León y que allí un grupo de compradores facultó a los demandados Norma Beatriz Becerra, Estela Eliana Hernandez, Jorge Negib Germanos y Alejandro Roca para realizar la gestión.

Agrega que las mencionadas personas, al momento de escriturar, "*...no simularon*

lícitamente adquirir para sí, ocultando la titularidad del resto de los adquirentes a la parte vendedora y su condómino ATSA. Por el contrario, estas personas adquirieron directamente para sí, con la complicidad del enajenante Osvaldo Ángel Martínez (que ciertamente no ignoraba que la totalidad de estas tierras pertenecía a otras muchas personas y al Sindicato de Gastronómicos), y también del condómino ATSA que conocía de ello, pues en el propio boleto de compraventa por el que adquirieron los quince lotes a Martínez ATSA se comprometió ... (que) convendrán con el gremio de Gastronómico (UTGRA), la forma en que se distribuirán los lotes que ambos han comprado...".

Luego señalan que *"...La escritura pública cuya nulidad se reclama que reconoce a los nombrados como exclusivos propietarios de las tres hectáreas y media fue un acto ilícito destinado a burlar la ley y perjudicar a terceros..."*, y que los demandados Germanos, Becerra, Hernández y Rocca, en complicidad con O. Martínez y ATSA, se quedaron con el 55% de la propiedad indivisa que luego vendieron a ATSA y FATSA.

Dicen también que a fines de marzo del año 2017 tuvieron una reunión en el estudio del Dr. Vila Llanos y que allí supieron que la escritura se había otorgado en noviembre del año 1.994 y que los demandados Becerra, Hernandez, Rocca, Germanos y ATSA eran titulares en condominio del lote.

Por otra parte agregan que, luego de escriturado el lote se dividió catastralmente en dos inmuebles identificados como 05-1-C-008-03 C y 05-1-C-008-03 D; reseña las situaciones vivenciadas en expedientes iniciados por ATSA (interdicto de recobrar, expediente 198/11) y agrega que la división del inmueble en lotes 03C y 03D se anuló ante la Dirección de Catastro en el mes de julio del año 2.016.

Detallan también en la demanda las operaciones por medio de las cuales los codemandados y FATSA transmitieron la propiedad a ATSA, solicitando la nulidad de dichos instrumentos privados.

Fundan el pedido de nulidad alegando que la Escritura N° 152 de fecha 02/11/1994, es nula de nulidad absoluta pues instrumentaliza una compraventa que viola normas de orden público y es contraria a la moral y las buenas costumbres, y que el objeto del acto es ilícito, contrario a la moral y buenas costumbres y perjudica derechos de terceros..

Agrega que estamos en presencia de venta de cosa ajena, que la intervención del escribano no fue ajena a la operación porque el mismo sabía que la propiedad que se transmitía por la escritura impugnada pertenecía a otra personas, y que el negocio en sí mismo configuró el delito de desbaratamiento de derechos acordados previsto en el art. 173, inc. 11 del Código Penal, citando para ello el dictamen de la Fiscalía de Cámara.

En base a lo expuesto es que solicitan se haga lugar a las demandas.

IV.- La Asociación de Trabajadores de la Sanidad Argentina (en adelante ATSA) contesta la demanda en los cuatro expedientes acumulados sobre la base de los siguientes argumentos:

a) plantea la inoponibilidad de los boletos de compraventa de fecha 27/08/1987 y "...otro de febrero de 1989..." por carecer de los sellados fiscales correspondientes; por ello, sostiene que no resultan oponibles a terceros por carecer de fecha cierta; agrega que la celebración del boleto de compraventa no otorga la titularidad del bien al comprador, que además no acredita el pago del bien y que la operación carece de publicidad registral o posesoria;

b) opone prescripción liberatoria alegando que los hechos que generan las demandas habrían acontecido en los años 1.987 y 1.989, que no median actos interruptivos ni suspensivos del plazo de prescripción y que el mismo ha vencido; invoca art. 4023 del CC y 2560 y siguientes del CCyC; sostiene que, en su caso, estamos en presencia de una nulidad relativa y no absoluta, y que aún ante esta última procede la prescripción liberatoria según doctrina que cita; concluye indicando que entre la fecha de celebración de la escritura y el inicio de la acción ha transcurrido el plazo de prescripción;

c) opone también defensa de falta de legitimación activa, salvo en autos "Pérez..." (RO-30109-C-0000), alegando que la parte actora invoca la participación de un vendedor en base a una declaración testimonial, pero no acredita en modo alguno el encadenamiento de boletos celebrados que vinculen al titular registral del bien con la parte actora;

d) en cuanto a los hechos, señala que ATSA adquirió junto con los demás demandados la propiedad del inmueble en el año 1.994 mediante la escritura que se pretende impugnar, desconociendo e impugnando que los restantes demandados obrar

en base a una relación subyacente con terceros; que ATSA detentó la posesión del bien desde su adquisición; que avanzó en los trámites de división del condominio y fraccionamiento del lote pero no tuvo respuesta de los condóminos; que en el año 2007, al anoticiarse que en expediente "Banco de La Pampa c/ Germanos y otro s/Prepara Vía Ejecutiva" se realizaría la subasta de la porción indivisa que correspondía al ejecutado, adquirió la misma; y que con posterioridad a ello, y ante la imposibilidad de avanzar en la división del lote, adquirió el cien por ciento (100%) del mismo de los restantes demandados.

Resalta que en el año 2.011 se introduce como intruso el Sr. Hugo Jesús Tejerina, por lo que inició el trámite de interdicto de recobrar y que, ante la imposibilidad de hacer efectiva la sentencia favorable, inició luego el expediente reivindicatorio en trámite ante el Juzgado Civil N° 1 de esta ciudad. Relata que la presencia del Sr. Hugo J. Tejerina acontece desde el inicio de los procesos y que, con posterioridad, se introduce el Sr. Agustín Tejerina;

e) funda la improcedencia de la nulidad solicitada expresando que los actores sostienen que estamos en presencia de una nulidad absoluta y, por ello, imprescriptible, que tal tipo de nulidad requiere afectación del interés general o colectivo, interés público, interés social, orden público, seguridad jurídica o bien común, y que en el presente caso los hechos invocados, aun de acreditarse, sólo generarían un incumplimiento contractual por parte de los codemandados que firmaron la escritura incumpliendo la encomendación brindada; agrega además que la escritura pública tiene presunción de legitimidad, que los vicios que se aleguen deben ser certeramente acreditados, que se requiere redargución de falsedad, y que la pretensión de nulidad debe ser rechazada;

f) por otra parte, señala que ATSA adquirió el inmueble de buena fe, a título oneroso, por escritura pública, realizando estudio de títulos y, en parte, a través de subasta judicial, y que por ello se encuentra amparado por lo dispuesto en el art. 1051 del CC;

g) por último, opone defensa de prescripción adquisitiva, alegando que posee el inmueble a título de dueño desde el año 1993.

V.- La demandada Estela Eliana Hernández en los cuatro expedientes citados opone defensa de prescripción liberatoria, alegando para ello que se intenta nulificar una

escritura de fecha 02/11/1944, que han pasado más de 20 años desde ello, que los actores intentan alegar que tomaron conocimiento de la escritura en el mes de noviembre de 2.017, pero que ello es improcedente ante la publicidad registral.

En cuanto a los hechos, niega la existencia los contratos alegados en la demanda que la vinculan a los actores, y de un mandato otorgado por estos para escriturar a su nombre; sostiene que adquirió la misma en condominio con los restantes demandados mediante escritura pública, y solicita el rechazo de la acción.

VI.- El demandado Alejandro Nayib Germanos contesta la demanda en los expedientes "Pérez" (RO-30109-C-0000) y "Tejerina" (RO-31323-C-0000) y señala que su padre, Sr. Jorge Negil Germanos, compró, abonó y escrituró el inmueble detallado en la escritura que se impugna, y que el escribano corroboró los datos, la documentación y la representación invocada por el Sr. Osvaldo Martinez.

Agrega que falleció en el año 1.994 y que le hizo saber de la compra realizada y que, si lo necesitaba, podía retirar un testimonio en la Escribanía Larreguy.

Impugna el relato de las demandas señalando que pretenden hacer valer instrumentos sin fecha cierta, inoponibles a terceros, y sin encadenamiento con el titular registral para derribar la fe publica de la escritura, introduciendo un reclamo tardío, prescripto, consentido y basado en dichos.

Agrega que no se fundan en debida forma los requisitos para que se anule una escritura, sin indicar tampoco los vicios que generarían la nulidad; solicitan el rechazo de las demandas.

VII.- Los actores contestan el traslado de las excepciones de prescripción liberatoria, adquisitiva y de falta de legitimación activa alegando para solicitar el rechazo que:

a) estamos en presencia de una nulidad absoluta y, por ello, imprescriptible;

b) que el carácter de la nulidad articulada los legitima activamente a reclamar, sumado a su condición de adquirentes del inmueble por las operaciones reseñadas en la demanda;y

c) que ATSA nunca tuvo la posesión invocada para que proceda la defensa de usucapión.

Y CONSIDERANDO:

Puestos los autos a resolver, cabe efectuar las siguientes consideraciones.

I.- Que atento al modo en que han quedado trabadas las litis en los cuatro expedientes acumulados, corresponde analizar en primer lugar la defensa de prescripción liberatoria opuesta por la incidencia que la misma podría tener sobre el fondo del litigio.

Luego, en su caso, ingresar al tratamiento de las excepciones de falta de legitimación activa y prescripción adquisitiva, para finalizar analizando el planteo de nulidad articulado.

En ese marco, las pruebas del caso serán analizadas teniendo en consideración que los jueces no estamos obligados a valorar la totalidad de la prueba producida, sino únicamente aquella que resulte esencial para la decisión, y que dicha valoración se realiza conforme las reglas de la sana crítica, conforme lo dispuesto por los arts. 348 y 356 del CPCC

II.- Para resolver la excepción de prescripción liberatoria tengo en consideración que, atento al modo en que planteó la contienda, debo analizar las siguientes cuestiones: **a)** naturaleza de la nulidad articulada, esto es, si resulta absoluta o relativa; **b)** en base a lo anterior, analizar si la acción puede prescribir o no; **c)** en caso de ser posible la prescripción, plazo aplicable y modo de computar el mismo; y **d)** por último, carácter personal o expansivo de la defensa.

III.- Naturaleza de la nulidad y prescripción.

Atento al modo en que se plantean las litis, debo analizar en primer lugar la calidad que presenta la nulidad que se articula.

Para ello, tengo en consideración que desde la doctrina se enseña, sobre la diferencia entre nulidades absolutas y relativas, que *"...El criterio para su diferenciación radica en las razones o fundamentos por los cuales el ordenamiento jurídico prevé la invalidez de ciertos actos. Si el fundamento es la protección de intereses generales o colectivos, o ya -si se quiere- median razones de orden público, entonces la nulidad será absoluta. Si en cambio sólo hay intereses particulares en juego, vale decir, la invalidez se endereza sólo a proteger a una de las partes del negocio viciado, la nulidad será relativa..."* (Lorenzetti, Ricardo Luis; "Código Civil y

Comercial Explicado - Título Preliminar-Parte General"; pg. 387; Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2.021).

Se agrega que *"...El criterio de distinción utilizado no es demasiado preciso, pues bien puede suceder que se afecten normas de orden público y el acto sea de nulidad relativa. Tal es lo que sucede con el acto otorgado por un menor de edad: las reglas de capacidad son de orden público pero el interés protegido es exclusivamente individual, con lo cual llegado a la mayoría de edad el sujeto podría confirmar el acto (lo que demuestra que se trata de una nulidad meramente relativa).*

Entonces, a los fines de esta clasificación, el orden público se vincula con la tutela del interés colectivo, el orden económico social, en el que está interesado la comunidad toda.

...Lo dicho demuestra que el tipo de ley que rige el caso no basta para calificar la nulidad. Sólo el examen del fundamento y fin de una disposición legal determinada permite afirmar si está afectado de nulidad absoluta o relativa el acto que la infringe.

En conclusión, es preciso trascender las genéricas alusiones al interés de la moral, de las buenas costumbres, e incluso del orden público, dotando de contenido los intereses generales que aquí y ahora el derecho privado encarna, también en las normas protectoras del interés individual..." (Rivera, Julio César - Covi, Luis Daniel; "Derecho Civil, Parte General"; pgs. 861/862; Ed. Abeledo Perrot, Bs. As. 2.017).

Reconociendo tal distinción, ha dicho el Superior Tribunal de Justicia provincial que *"... resulta en mi opinión pertinente destacar obiter dicta, y específicamente en torno de los conceptos de orden público e irrenunciabilidad -conforme doctrina que comparto y aquí hago mía-, que si en el caso dado se viola una norma constitucional que asigna o reconoce derechos que puedan ser renunciados libremente por su titular, porque sólo se encuentra comprometido un interés particular (lo que sucede, en principio, cuando estos derechos tienen contenido patrimonial), entonces la sanción será la nulidad relativa, la cual sólo puede ser declarada a pedido de la parte interesada (orden público relativo, dado que existe imperatividad pero no irrenunciabilidad). Y –destaco- tal petición no fue efectuada por el actor al demandar. Mas por el contrario, si la ley aplicable al caso viola una norma constitucional que asigna o reconoce derechos que no pueden ser renunciados porque el orden público se encuentra interesado en que su titular los conserve y ejerza, aun en contra de su*

voluntad (lo que sucede normalmente con los derechos de naturaleza extrapatrimonial), entonces la sanción será la nulidad absoluta, que el juez deberá declarar de oficio, esto es, sin requerimiento de parte (orden público absoluto, pues existe imperatividad e irrenunciabilidad)..." (STJRNS3, Se. [48/2019](#), "Pucheta").

A lo expuesto agrego que siendo la nulidad una sanción legal que priva de sus efectos al acto jurídico que adolece de un vicio congénito, su interpretación es restrictiva y el vicio debe alegarse con precisión y acreditarse de modo fehaciente.

Y es en este primer aspecto donde no advierto que el pedido de nulidad efectuado involucre razones de orden público y de protección del interés general, más allá de la genérica invocación de vicios en el objeto del acto instrumentado que vulneran la buena fe, la moral y las buenas costumbres.

Por el contrario, la nulidad se articula específicamente en protección de los intereses individuales de los cuatro accionantes quienes, de proceder la misma, podrían avanzar en la inscripción de la propiedad que denuncian haber adquirido por boleto de compraventa.

En consecuencia, considero que la nulidad articulada es de índole relativa y no absoluta, asistiendo razón en este aspecto a los excepcionantes.

Como corolario de lo anterior, la acción para solicitar la declaración de la nulidad relativa es prescriptible, tal como lo disponían los arts. 4019, 4023 y 4030 del CC.

IV.- Plazo aplicable y modo computar el mismo.

Despejado el primer interrogante cabe analizar cuál es el plazo de prescripción aplicable al caso y desde cuando debe computarse el mismo.

Para ello tengo en consideración, en primer lugar, que por la fecha en la que se produjo el acto cuya nulidad se solicita, resultan aplicables las disposiciones del Código Civil, tal como lo regula el art. 2537 del CCyC al establecer que *"...Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Sin embargo, si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contado desde el día de su vigencia, excepto que el plazo fijado por la ley antigua finalice antes que el nuevo plazo contado a partir de la vigencia de la nueva ley, en cuyo caso se mantiene el de la ley anterior. Se exceptúa de lo prescripto*

anteriormente las acciones civiles derivadas de los delitos de lesa humanidad...".

Dicho ello, el art. 4023 establecía que *"...Toda acción personal por deuda exigible se prescribe por diez años, salvo disposición especial.*

Igual plazo regirá para interponer la acción de nulidad, trátase de actos nulos o anulables, si no estuviere previsto un plazo menor...".

Por su parte, el art. 4030 señalaba que *"...La acción de nulidad de los actos jurídicos, por violencia, intimidación, dolo, error, o falsa causa, se prescribe por dos años, desde que la violencia o intimidación hubiese cesado, y desde que el error, el dolo, o falsa causa fuese conocida.*

Prescribe a los dos años la acción para dejar sin efecto entre las partes un acto simulado, sea la simulación absoluta o relativa. El plazo se computará desde que el aparente titular del derecho hubiere intentado desconocer la simulación...".

En ese marco, tengo en consideración los vicios alegados por los actores, el planteo defensivo realizado, y la interpretación restrictiva del instituto que tiende a mantener viva la acción en caso de duda.

Y siendo que los mismos no encuadran específicamente en los supuestos de violencia, intimidación, dolo, error o falsa causa, ni simulación, considero aplicable el plazo de diez (10) años que surge del art. 4023 del C.C

A partir de esta conclusión, respecto al punto de partida del plazo de prescripción aplicable, tengo en consideración el desarrollo que se ha hecho en doctrina sobre el conocimiento del acto que se pretende anular y del cual no ha participado el accionante, por cuanto tal circunstancia marca el comienzo del plazo para demandar.

En otros términos, recién al tomar conocimiento del acto viciado se puede reclamar su nulidad.

Al respecto se dice que el plazo para accionar comienza desde la fecha del acto viciado, pero que el actor tiene derecho a demostrar que ha tenido un conocimiento posterior.

Así, *"...sostiene Borda, que si bien, en principio, la prueba del acreedor debería encaminarse a demostrar que "no tuvo conocimiento del*

acto antes de cierta fecha", aclara este distinguido tratadista que dicha prueba negativa se tornaría imposible y es por ello que la labor probatoria del acreedor quedaría reducida a la simple tarea de demostrar la fecha en que tuvo noticias del acto...

... Ante este conflicto de intereses de las partes en el fallo en cuestión se abren por delante dos posibles caminos. Por un lado, haciendo honor a la seguridad jurídica, es posible tomar al "conocimiento ficto" de la publicidad registral como principio del plazo de prescripción...

En dicho sentido pueden citarse a Spota y a Highton para quienes, tratándose de derechos reales sobre inmuebles, el punto de partida de la prescripción comienza a computarse desde la inscripción del acto en el registro de la propiedad [\(17\)](#).

Evidentemente, el argumento medular de esta postura estriba en que la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles son oponibles a terceros una vez registrados (arg. art. 2505, CC contrario sensu).

Recuérdese que estos terceros que menciona el art. 2505, CC son aquellos denominados "interesados", es decir, "los que por contar con un interés legítimo podrían invocar la inoponibilidad del derecho real no inscripto"[\(18\)](#).

Por otro lado podemos tomar una postura que es, si se quiere, más realista y así centrarnos en el momento en el que el acreedor tomó conocimiento efectivo del acto que pretende impugnar.

Esta última solución es la que, con acierto, toma la Cámara de San Nicolás al rechazar la excepción opuesta por la demandada considerado que la inscripción de la cesión de derechos no debía tomarse como punto de partida del cómputo del plazo de prescripción.

En efecto, tomando el criterio ya sentado por la Suprema Corte de la provincia de Buenos Aires, la Cámara entiende que si bien el momento de cómputo del plazo de prescripción que emana del art. 4033, CC corresponde al día en que el acto fue celebrado, al tratarse de un acto jurídico en el cual los acreedores no intervinieron les es posible probar e invocar un momento posterior de conocimiento del mismo..." ("La prescripción de la acción revocatoria o pauliana. Ficción versus Realidad"; autores: Cossari, Maximiliano N. G. - Ascencao, Emmanuel - Manna, Joaquín - Baldarenas, Jorge A.; publicado en: DJ10/09/2008, 1298 - DJ2008-II, 1298; cita: TR LALEY AR/DOC/1873/2008).

En el presente caso, surge del informe de dominio emitido por el R.P.I. que obra tanto en autos "Tejerina" (fs. 92/93) como en la causa penal 2RO-34121-MP2011, "Tejerina Jesús Hugo c/Marquez Antonio..." (fs. 197/199), que los demandados resultan ser titulares registrales del bien incluido en la escritura pública que se pretende anular desde el día 02/12/1994.

Por su parte, en las demandas se alega de manera genérica, que se toma conocimiento de la situación en una reunión llevada a cabo en el estudio jurídico del Dr. Vila Llanos en el mes de marzo de 2.017; sin embargo, no encuentro prueba que me lleve a tener por acreditada tal circunstancia, máxime cuando tramitaron de manera previa expedientes donde se discutía desde la tenencia hasta la propiedad del bien, incluyendo la subasta pública de la porción indivisa del Sr. Germanos, tal como surge de los expedientes "ATSA c/Tejerina ...s/ Interdicto de Recobrar" (Expte. 198711), "Tejerina c/ATSA s/Interdicto de Retener" (Expte. 779/11), "Banco de La Pampa c/Germanos Jorge s/Ejecutivo" (Expte. 24986).

Es por ello que, aplicando la doctrina citada según la cual el plazo para accionar comienza desde la fecha del acto viciado, pero que el actor tiene derecho a demostrar que ha tenido un conocimiento posterior, he de tomar como punto de partida del plazo para accionar a la fecha de inscripción de la transferencia de la propiedad ante el R.P.I., esto es, el día 02/12/1994.

Y siendo que no se han alegado hechos interruptivos y/o suspensivos de la

prescripción al contestar la defensa, el plazo para accionar venció el día 02/12/2004.-

Por ello, habiéndose iniciado las demandas en fecha 09/06/2017 ("Soto", Expte. 31324), 30/05/2017 ("Pérez", Expte. 30109), 20/04/2017 ("Tejerina", Expte. 31323) y 12/05/2017 ("Favot", Expte. 27193), las acciones se encuentran prescriptas, por lo que corresponde hacer lugar a las excepciones de prescripción liberatoria articuladas en dichos procesos.

V.- Carácter personal o expansivo de la defensa.

Por último, y siendo que se admite la defensa de prescripción liberatoria opuesta por las demandadas ATSA y Estela Eliana Hernández, corresponde analizar si la misma procede sólo en relación a dichas personas o si beneficia a los restantes codemandados.

Para ello, tengo en consideración, en primer lugar, que en los cuatro expedientes que tramitan acumulados la alzada local se expidió señalando que estamos en presencia de un litisconsorcio necesario (véase .R.I. N° 586/2018, "Favot", 588/2018, "Pérez", 587/2018, "Soto", y 585/2018, "Tejerina") donde se dijo que *"...La acción de nulidad de un acto jurídico debe ser siempre entablada en contra de todas las partes intervinientes en el acto jurídico que se pretende inválido, a fin de que la sentencia pueda surtir respecto a todos los efectos de la cosa juzgada. Más aún: en el supuesto de que las consecuencias de la nulidad puedan afectar derechos de terceros es necesario integrarlos a la litis. Así lo ha sostenido de manera repetida la jurisprudencia argentina al afirmar que: Cuando se demanda la nulidad de los actos jurídicos debe hacerse intervenir a todos los que han participado en el mismo como partes interesadas, pues existe un litisconsorcio necesario, ya que es indispensable que el conjunto de los sujetos pasivos sean demandados para que la resolución tenga eficacia de cosa juzgada, resultando inútil o inocua la sentencia dicta sin intervención de alguno de ellos, desde que mal podría anularse para una de las partes el acto y para las otra ser válido..."*.

Esta decisión se encuentra firme y consentida.

A partir de ello, tengo también en consideración lo expuesto por el Superior Tribunal de Justicia provincial al sostener que *"...Por último, respecto a la invocada improponibilidad de la defensa de prescripción opuesta por Aldo Carniel, por cuanto realizada la adecuación de la acción interpuesta a los términos de la sentencia que*

resolviera la excepción de defecto legal admitida y corrido el traslado correspondiente a cada codemandado, los únicos co-demandados que reiteraron la excepción fueron Renato Carniel y Hotel Nahuel Huapí S.A., tampoco le asiste razón a la parte actora.

Ello es así, en tanto la acción de simulación genera un litisconsorcio necesario entre todos los intervinientes en el acto simulado. En su consecuencia, la sentencia definitiva debe tener un contenido único para todos los litisconsortes, en consonancia con la naturaleza común e indivisible de la relación jurídica objeto de la litis y los actos de disposición del objeto procesal sólo resultan relevantes en la medida que los demás litisconsorte adopten idéntica actitud. Es así, como las defensas (sean dilatorias y/o perentorias) o las probanzas rendidas por uno o alguno de los litisconsortes, como los recursos interpuestos, favorecen -eventualmente- a los demás. (Durigón, Claudia C., Acción de Simulación, Ed. Juris - 3ra. Edición actualizada y ampliada, p.59).

Lino Enrique Palacio, expresa que en razón de que el litisconsorcio necesario implica, una sola pretensión con pluralidad de sujetos legitimados, la sentencia definitiva debe tener un contenido único para todos los litisconsortes, sin perjuicio de que el pronunciamiento difiera en cuestiones accesorias (costas, sanciones procesales, etc.). En consecuencia, y en lo que aquí interesa, Palacio nos señala que las defensas opuestas por uno o alguno de los litisconsortes afectan (en rigor no cabe decir que aprovechan o perjudican) a todos los demás. Tal conclusión es aplicable a cualquier tipo de oposición (dilatorias o perentorias), sin perjuicio de que, en el supuesto de que no prosperen, la responsabilidad por el pago de las costas recaiga exclusivamente sobre el o los litisconsortes que la dedujeron. (PALACIO - ALVARADO VELLOSO, “Código Procesal Civ. y Com. ...”, Ed. Rubinzal Culzoni, T. III, ps. 281/282).

Por su parte, en lo obra de Elena HIGHTON, se indica que todas las defensas opuestas por uno o algunos de los litisconsortes favorecen a los demás, cuando se fundan tanto en hechos comunes como personales. Se aplica este principio a las excepciones dilatorias y perentorias; pero en el supuesto de no prosperar, la responsabilidad por el pago de las costas recaerá exclusivamente sobre el que las ha articulado.

Así, por ejemplo, podría oponerse una excepción de falta de personería o de litispendencia, inclusive, de prescripción, no así la de incompetencia fundada en que el juez que interviene no es competente con respecto al domicilio del litisconsorte que la

ha interpuesto. La excepción de prescripción opuesta así sea por uno sólo de los demandados favorece a los restantes, no resultando aplicable el principio emanado del art. 3964 del Cód. Civil, pues si el juez hace lugar a la misma, no la estaría declarando de oficio en relación con los segundos, en función de la unicidad de la relación sustancial. (HIGHTON, Elena - ARREAN, Beatriz, "Código Procesal Civ. y Com. de la Nación ...", Ed. Hammurabi, T. 2, p. 346)...

... En conclusión, en autos nos encontramos frente a un litisconsorcio pasivo necesario, y como tal -a contrario de la argumentación articulada por la parte actora-, las defensas esgrimidas por uno de los litisconsortes, en la especie la defensa de prescripción de la acción, favorece a los demás...". (STJRNS1, Se. 46/2006, del 21/06/2006, "Carniel").

Lo expuesto me lleva a concluir señalando que las defensas opuestas por los demandados ATSA y Hernández, por efecto del litisconsorcio formado como consecuencia de la unidad del actor jurídico que se pretende anular, tienen efecto expansivo y favorecen a la totalidad de los demandados en los cuatro procesos acumulados.

VI.- En conclusión y por las razones expuestas, considero que la nulidad articulada tiene carácter relativo, que por ello la acción puede prescribir, que el plazo aplicable es de diez años a contar desde el conocimiento del acto, que en el caso opera por efecto de la publicidad registral (inscripción de la escritura en el R.P.I) al no haberse acreditado fehacientemente un conocimiento posterior.

Y que, habiendo operado el vencimiento del plazo de prescripción a los diez años de la inscripción registral, esto es, el día 02/12/2004, las acciones iniciadas los días 09/06/2017, 30/05/2017, 20/04/2017 y 12/05/2017, se encuentran prescriptas.

Por último, por efecto del litisconsorcio necesario formado en autos por los demandados, la defensa articulada por dos de ellos favorece a los restantes.

Y, en consecuencia, he de rechazar la demanda por encontrarse prescripta la acción.

VII.- Costas. Las costas de los procesos se imponen a las actoras en su calidad de vencidas (art. 62 CPCC), pero eximiéndolas de su pago por contar con beneficio de litigar sin gastos otorgado.

VIII.- Se difieren las regulaciones de honorarios hasta el momento de contar con base regulatoria (art. 24, Ley G 2212).

Por los fundamentos expuestos, normas legales, jurisprudencia y doctrina citadas,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la excepción de prescripción opuesta por la Asociación de Trabajadores de la Sanidad Argentina y por la Sra. Estela Eliana Hernández, con efecto expansivo a favor de los demandados Antonio Márquez, Osvaldo Ángel Martínez, Carlos Alejandro Rocca, Antonio Luis Manganaro (en calidad de heredero de Norma Beatriz Becerra), y de Jorge Fabián Germanos y Alejandro Germanos (en calidad de herederos de Jorge Negib Germanos) y, en consecuencia, rechazar las demandas iniciadas por los Sres. Amado Argentino Soto, Agustín Federico Tejerina, Miguel Angel Pérez y Juan Carlos Favot, continuada en este caso por sus sucesores, en los expedientes "SOTO AMADO ARGENTINO C/ MARTINEZ OSVALDO ANGEL Y OTROS S/ ORDINARIO" (Expte. N° RO-31324-C-0000), y en los expedientes acumulados "TEJERINA AGUSTIN FEDERICO C/ MARTINEZ OSVALDO ANGEL Y OTROS S/ ORDINARIO" (RO-31323-C-0000), "PEREZ MIGUEL ANGEL C/ MARQUEZ ANTONIO Y OTROS S/ ORDINARIO" (RO-30109-C-0000) y "SUCESORES DE FAVOT JUAN CARLOS C/ ASOCIACION DE TRABAJADORES DE LA SANIDAD ARGENTINA (ATSA) Y OTROS S/ NULIDAD (ORDINARIO)" (RO-27193-C-0000), por las razones expuestas en los considerandos.

II.- Imponer las costas a las actoras en su condición de vencidas (art. 68 del CPCC.), pero eximiéndolas de su pago por contar con beneficio de litigar sin gastos otorgado.

III.- Firme que se encuentre la presente se procederá a la fijación de audiencia en los términos del art. 24 de la L.A., para el establecimiento del monto base para la posterior regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes.

IV.- Regístrese y notifíquese en los términos previstos por los 120, 121, inc. "g", y 138 del CPCC.

Notifíquese a la Caja Forense de la Provincia de Río Negro a cuyos efectos se vincula a la misma al presente proceso.

José María Iturburu

Juez.-