

En General Roca, Provincia de Río Negro, a los 23 días del mes de febrero del año 2026, reunida en Acuerdo la judicatura integrante de la SALA I de la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Segunda Circunscripción Judicial, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**V.C.M. C/ P.C.A.Y.S.D.L.E.L. S/ NULIDAD** ", (LB-04915-F-0000) (A-2LB-350-F2022) y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia de la Sra. Secretaria, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado, los que se transcriben a continuación.

LA SRA. JUEZA ANDREA TORMENA DIJO:

I.- Conforme surge de la nota de fecha 23/10/2025, vienen los autos, en miras de resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en fecha 12/09/2025 (hora inhábil), contra la sentencia publicada en fecha 09/09/2025.

Cabe advertir, que, la parte actora ofreció respuesta a los agravios en presentación de fecha 10/11/2025.

II.- ANTECEDENTES DEL PROCESO. CONTENIDO

Se trata el presente de una acción entablada por la Sra. Vázquez a los fines de que se declare la nulidad de la cesión de derechos celebrada en fecha 08/10/2019 entre el Señor Carlos Pérez y la Señora Elba Luisa Lema, en virtud de la ausencia de asentimiento conyugal.

A.- SENTENCIA

1.- La sentencia de fecha 09/09/2025 resolvió, “(...) **I.-** Hacer lugar a la demanda interpuesta por Claudia Mabel Vázquez y declarar la nulidad de la cesión de derechos realizada por el Señor Carlos Alberto Perez con la Señora Elba Luisa Lema, respecto del inmueble designado como Lote N° 6B, Mza. 411, Sección E, ubicado sobre calle Saavedra N° 1232 de Río Colorado, en mérito a los fundamentos expuestos en los considerandos” con costas a la parte vencida.

2.- Para decidir de tal modo, indicó la magistrada que “(...) Todas las razones precedentemente expuestas conducen a que deba declararse la nulidad de la cesión de derechos realizada por el Señor Carlos Alberto Pérez con la Señora Elba Luisa Lema,

respecto del inmueble designado como Lote N° 6B, Mza. 411, Sección E, ubicado sobre calle Saavedra N° 1232 de Río Colorado, por adolecer de un requisito de validez cual es la ausencia de asentimiento conyugal. No dejo de ponderar que la vivienda, el techo de una persona y más aún, el de una familia, constituye un derecho fundamental. Lo consagran entre otros instrumentos de jerarquía *supra* legal, la Declaración Universal de los Derechos Humanos (Art. 25 -apart. 1º-) y el Pacto Internacional de los Derechos, Económicos, Sociales y Políticos (PISDEC, art. 11), además de nuestras constituciones Nacional y Provincial”.

3.- A partir de allí, dispuso que “(...) Firme que se encuentre la presente deberá dejarse nota de lo aquí resuelto en el proceso caratulado "**LEMA ELBA LUISA C/ PEREZ CARLOS ALBERTO S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO)**", Expte. N° **CH-60413- C-0000**, en trámite por ante misma Unidad Jurisdiccional, que se encuentra suspendido en su tramitación por providencia de fecha 17/10/2023 a las resultas del presente”.

B. AGRAVIOS PARTE DEMANDADA.

Previo a todo, resulta de importancia señalar que, toda vez que durante el transcurso del proceso se produjo el deceso de la Sra. Lema, la magistrada dispuso en su sentencia que “(...) En virtud de la presentación del señor Carlos Alberto Heim, el día 21/10/2024, como administrador judicial provisorio de la sucesión de la codemandada Elba Luisa Lema, que tramita por ante esta misma Unidad Jurisdiccional a mi cargo bajo los autos caratulados "**LEMA ELBA LUISA S/ SUCESIÓN INTESTADA**", EXPTE. N° CH-00054-C-2024, y en virtud de la declaratoria de herederos allí dictada en fecha 03/07/2024, corresponde recaratular las presentes actuaciones como "**VAZQUEZ CLAUDIA MABEL C/ PEREZ CARLOS ALBERTO Y SUCESORES DE LEMA ELBA LUISA S/ NULIDAD**".

A partir de allí, se infiere que la parte demandada ha mutado, y, por tal motivo, el memorial de agravios fue interpuesto por Sr. Carlos Alberto HEIM, administrador provisorio de la mencionada sucesión.

En fecha 03/11/2025 fundó su recurso la parte demandada.

1.- En primer lugar, se agravió el recurrente por cuanto entendió que la magistrada ha aplicado erróneamente el art. 457 CPCyC, expresando “(...) La *a quo*

funda su sentencia en la convicción –sin prueba alguna- que el inmueble objeto del desalojo es la vivienda familiar, que el matrimonio no posee otros inmuebles solo basándose en los dichos de la actora, prestándose así claramente y, como ya lo hemos expuesto en el proceso, a la connivencia entre los cónyuges para vulnerar los derechos de terceros de buena fe y a título oneroso”.

2.- Continuando con su memorial, se quejó luego por considerar arbitraria la sentencia, señalando que, a su entender, el análisis se apartó de las constancias de la causa, apoyándose así en “(...) afirmaciones dogmáticas o en una apreciación defectuosa y fragmentaria de la prueba, ignorando las pruebas presentadas en el expediente o mejor dicho, la falta de probanzas que funden el decisorio”.

Explicó al efecto que, yerra la jueza al basarse en los dichos de la actora, entendiéndolo luego que sus aseveraciones fueron “supuestamente” confirmadas por la declaración de los testigos, quienes no conocen a la actora ni a su familia, si es casada, o si vive efectivamente y en forma permanente en el inmueble, ni siquiera su nombre. Solo aducen haberla visto, que aparentemente vive con una niña, no saben desde cuándo ni cómo está formado su grupo familiar.

Explicó en refuerzo de su agravios que “(...) La protección del Artículo 456 CCyCN tiene un carácter específico de protección de la vivienda familiar, y se diferencia de la protección de bienes gananciales del Artículo 470 del CCyC, a saber: nuestro Código Civil y Comercial diferencia claramente dos ‘tipos’ de asentimiento conyugal, el del art. 456 referido a la vivienda familiar, que se exige tanto en el Régimen de Separación de Bienes como en el de Comunidad y el del art. 470 referido a la disposición de los bienes gananciales en el marco del Régimen de Comunidad”.

Finalizó el punto advirtiendo que, en el caso que se confirme la sentencia, se estaría violando y vulnerando los derechos de terceros a título oneroso y de buena fe como el que supuestamente ostentaría la difunta Sra. Lema.

En este sentido, refirió que, a su entender, debió la magistrada maximizar las probanzas para concluir en el carácter de vivienda familiar, única del inmueble reclamado, toda vez que, a su criterio, gozaba la cesionaria de la especial protección "como tercera adquirente de buena fe.

3.- Por último, hizo expresa reserva del Caso Federal.

C.- RESPUESTA ACTORA

La parte actora, ofreció respuesta del memorial en fecha 10/11/2025.

En esencia, ratificó cada una de sus manifestaciones advirtiendo que, más allá de las negativas generales expresadas por el recurrente, lo cierto es que ha quedado acreditado que el inmueble objeto de la presente, resulta ser su única vivienda familiar y la de su hija, razón por la cual merece la especial protección prevista en el art. 456 CcyC.

III. AUTOS Y AL ACUERDO

Tal como surge del sistema de gestión judicial PUMA, pasaron los autos al acuerdo del Tribunal en fecha 28/11/2025, realizándose el sorteo de estilo el 12/12/2025.

IV. ANÁLISIS Y SOLUCIÓN

Luego del repaso de los antecedentes reseñados, de la prueba acompañada, e incluso, del expediente "LEMA ELBA LUISA C/ PEREZ CARLOS S DESALOJO" (Expte. N° B-2CH-96-C31-21) que fuera solicitado al Juzgado N° 31 de Choele Choele (tal como surge de providencia de fecha 12/02/2026), propondré la confirmación de lo resuelto en la sentencia de grado.

1. Inicialmente, tengo a la vista que, luego de indicar el marco normativo a partir del cual debería resolverse el debate, dispuso la sentencia que "(...) merituada la prueba producida a la que haré referencia a continuación, considero que la parte actora ha logrado acreditar los presupuestos de hecho expuestos como fundantes de su pretensión".

A pesar de ello, insiste el recurrente en el hecho de que, a su entender, no ha quedado absolutamente probado que la propiedad disputada (individualizada como "Lote 6 B, Manzana 411, Cuenta Municipal N° 3014/602, ubicado sobre calle Saavedra N° 1232 de la localidad de Río Colorado), fuera la "única vivienda" de la actora, ni mucho menos, que revistiera el carácter de "vivienda familiar" tal como lo alegó en su demanda.

No comparto tales apreciaciones. Tal como surge de la sentencia, se advierte del repaso de las constancias agregadas al expediente, la efectiva acreditación de los

presupuestos de hecho que hacen al reclamo de la Sra. Vázquez.

En esta línea, considero que, tal como lo detalló la magistrada, no sólo se ha probado el vínculo matrimonial sino también la procreación de una hija en común con el cedente Sr. Pérez. Asimismo, se constató la existencia cierta del contrato de cesión de derechos que tuvo como origen las distintas Resoluciones Municipales (001/17; 286/2019), que -aparentemente- lo habilitaron para llevar adelante dicho acto de disposición.

Sin embargo, de la letra del convenio referido no surge que la Sra. Vázquez haya prestado el correspondiente asentimiento conyugal que resultaba fundamental para legitimar el acto que, a las claras, se encuentra viciado por ausencia de tal requisito esencial.

No encuentro de más recordar que, el artículo 456 del CCyC, expresamente dispone “Ninguno de los cónyuges puede, sin el asentimiento del otro, disponer de los derechos sobre la vivienda familiar, ni de los muebles indispensables de ésta, ni transportarlos fuera de ella. El que no ha dado su asentimiento puede demandar la nulidad del acto o la restitución de los muebles dentro del plazo de caducidad de seis meses de haberlo conocido, pero no más allá de seis meses de la extinción del régimen matrimonial. La vivienda familiar no puede ser ejecutada por deudas contraídas después de la celebración del matrimonio, excepto que lo hayan sido por ambos cónyuges conjuntamente o por uno de ellos con el asentimiento del otro”.

A partir de allí, no me quedan dudas respecto a que la ausencia de asentimiento conyugal, entendido como la declaración unilateral de voluntad por medio de la cual el cónyuge no titular del bien presta su conformidad para que el titular realice un acto de disposición que implica una afectación o compromiso de los derechos que tiene sobre ese bien, provoca inevitablemente la nulidad del convenio.

Por su parte, creo de importancia resaltar la absoluta orfandad probatoria que caracteriza la defensa del aquí recurrente. Es que más allá de sus negativas generales y particulares en relación a cada uno de los argumentos esgrimidos por la accionante, lo cierto es que no ha acompañado ningún tipo de prueba que pueda sustentar sus dichos. Contrariamente, en mi opinión, los elementos aportados por el apelante han servido para reafirmar los indicios extraídos, principalmente, de las testimoniales.

En esta línea de análisis, recuerdo que fue la propia acusada quien arrió a la causa tanto el informe de la cédula de notificación diligenciada en el marco del juicio de desalojo (Expte. N° CH-60413-C-0000), de donde surge que en el inmueble de calle Saavedra N° 1232 de Río Colorado vive la Sra. Vázquez y su hija, así como la pericia social forense realizada al Sr. Pérez en el marco del referido proceso, en la que el propio cedente manifestó que reside en calle Saavedra N° 1232 dando cuenta, además, de que su grupo familiar conviviente está constituido por su pareja Claudia Mabel Vázquez - con quien mantiene una relación desde el año 2008- y por su hija Jazmín Morena Pérez. Asimismo, el peritado informó en aquella oportunidad "(...) que la familia reside en esta vivienda desde el año 2017, que fue él quien la construyó, que los ingresos de la familia provienen de una actividad comercial (fiambrería) que desarrolla en la ciudad de Sierra Grande".

Tales referencias, ligadas a los testimonios de los Sres. Ricardo Nevio Navarro Avedaño y Verónica Analía Techera, dan por cierto el relato de la actora. Nótese que, si bien los declarantes no han podido afirmar con contundencia si la propiedad litigiosa era el único bien del matrimonio, lo cierto es que sus manifestaciones han resultado coincidentes en cuanto a que, reconociendo la vecindad con el inmueble de calle Saavedra 1232 (Río Colorado), aseguran haber visto a la Sra. Vazquez y a su hija residiendo en esa casa de manera constante y prolongada en el tiempo.

En contraste, debo señalar que, de la compulsión del expediente no divisé ninguna prueba o indicio que pueda, al menos, hacerme presumir que los argumentos sostenidos por la recurrente sean ciertos.

No hay pruebas de que la actora y el cedente tengan más propiedades, o que vivieran en otro lugar distinto al ubicado en calle Saavedra 1232 de la Ciudad de Río Colorado; tampoco que el matrimonio haya articulado un mecanismo fraudulento para lograr engañar a la difunta demandada. Todo lo contrario. Recuerdo que, en oportunidad de contestar la demanda, fue la propia Sra. Elba L. Lema quien reconoció expresamente que la actora desconocía la cesión realizada, manifestando: "*La actora simplemente desconocía la cesión de derechos realizada por el Sr. Perez*".

En el mismo sentido, y frente a tal contexto, cuando la Sra. Vázquez se anotició del viciado negocio de cesión -por falta de asentimiento conyugal- de manera inmediata propulsó un Reclamo Administrativo en fecha 20/05/2022 a partir del cual promovió y

solicitó la declaración de nulidad del acto administrativo de fecha 07/10/2019 - Resolución N° 286/2019-, de conformidad al Art. 19 de la Ley Provincial N° 2938 y el Art. 456 del CCyC.

Finalmente, cabe aclarar que si bien la nulidad de este tipo de acto es relativa, muy lejos ha estado la actora de sanearla con posterioridad, pues justamente viene reclamando tal efecto desde el momento mismo en que se anotició de aquel, primero en sede administrativa como se dijo y luego en esta instancia judicial.

Hasta aquí, lo desarrollado me inclina a compartir el razonamiento de grado, motivo por el cual propondré su confirmación.

2. Resta tratar el agravio en virtud del cual, asegura el recurrente que se encuentra amparado por el hecho de ser un tercero adquirente de buena fe y a título oneroso.

Ingresando a su tratamiento, adelanto que mi decisión también será la de su rechazo.

Por un lado, cabe destacar que, tal como lo expresó la parte actora en su respuesta al memorial de agravios, el presente caso se encuentra subsumido por la norma dispuesta en el art. 456 del CCyC. Como ya lo hemos explicado en el punto anterior, el inmueble objeto del litigio resultó ser la morada familiar de la actora y de su hija, y la cuestionada cesión de derechos tuvo lugar sin el correspondiente asentimiento conyugal.

Pero además de tal situación -la cual resulta a mi entender suficiente para la procedencia de la nulidad de la cesión-, existe una evidente confusión en los argumentos recursivos desarrollados en este punto por el apelante.

Es que si bien insiste el quejoso en esta instancia con la especial protección que debiera tener la Sra. Lema en su carácter de adquirente de buena fe y a título oneroso, lo cierto es que, en verdad, dicho resguardo legal se encuentra reservado para aquel/aquella que ha resultado un/a "subadquirente de derechos reales o personales de buena fe y a título oneroso" (art. 392 CCyC).

Ciertamente, del repaso de la norma citada, se observa entonces que la regulación se refiere al régimen de los efectos de la nulidad respecto de terceras personas a las que, de buena fe y a título oneroso, se les retransmitió el derecho por un acto posterior al que se pretender anular.

Traspolando la manda legal a nuestro caso, la excepción a la solución de nulidad del acto viciado, contemplaría como hipótesis a un subadquirente de buena fe y a título oneroso que hubiese adquirido ese derecho por un acto posterior, y no como aquí se pretende respecto de la cesionaria Sra. Lema, quien ni siquiera pudo acompañar comprobante ni recibo de pago alguno en relación al primer negocio irregularmente celebrado. Por otro lado, tampoco el heredero presentado como administrador de la sucesión y apelante resulta ser un subadquirente a título oneroso, con lo cual la norma no ampara la situación de la parte demandada.

En relación al art. 456 CCyC se ha dicho que "Frente al incumplimiento del asentimiento de el/la cónyuge de quien dispone de los derechos sobre la vivienda, la norma en estudio impone la sanción de la nulidad relativa, como vía de ineficacia ante la eventual vulneración de este derecho humano convencional y constitucional reconocido. Se trata de un supuesto de nulidad relativa, puesto que se brinda en el interés de esa persona casada no disponente cuya manifestación de voluntad se omitió para aportar el recaudo de calidez al acto, de acuerdo a lo norma en el art. 386. Si prospera la acción de nulidad entablada por la parte legitimada, la cosa o los derechos sobre la vivienda vuelven al patrimonio de la persona casa que enajenara, salvo que quien hubiera adquirido hubiera transmitido la cosa o los derechos a terceras personas de buena fe y a título oneroso, de conformidad con lo previsto en los arts. 390 y 392 del CCyCN" (HERRERA, Marisa y DE LA TORRE, Natalia (dirs.), *Código Civil y Comercial de la Nación y leyes especiales. Comentado y anotado por perspectiva de género*, Tomo 3, Editores del Sur, Buenos Aires, 2022, Comentario art. 456 por Adriana Esther Rotonda, p. 441).

En tal sentido, concluyo que corresponde el rechazo del agravio por los argumentos expresados.

3.- Por todo lo desarrollado, propongo la confirmación de la sentencia de fecha 9/09/2025, con costas a la parte demandada (art. 62 CPCC). Asimismo, propongo regular los honorarios de la letrada de la actora, Julia Prates, en el 30% y los de la letrada de la recurrente, Rosa Ana Magyar, en el 25% respecto de lo regulado por las actuaciones de primera instancia a cada representación letrada (art. 15 LA). ASI VOTO.

EL SR. JUEZ DINO DANIEL MAUGERI DIJO:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto que antecede.
ASI VOTO.

LA SRA. JUEZA VERÓNICA IVANNA HERNANDEZ DIJO:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 242 1er. párrafo del CPCC).

Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

I) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el Sr. Carlos Alberto HEIM, en su carácter de administrador provisorio de la sucesión de la demandada y, en consecuencia, confirmar la sentencia de fecha 9/09/2025.

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

III) Regular los honorarios de la letrada de la actora, Julia Prates, en el 30% y los de la letrada de la recurrente, Rosa Ana Magyar, en el 25% respecto de lo regulado en primera instancia a cada representación letrada (art. 15 LA).

IV) Regístrese, notifíquese de conformidad con lo dispuesto en el CPCC y oportunamente vuelvan.

Se deja constancia que la Dra. HERNANDEZ no firma la presente por encontrarse en uso de Licencia, habiendo participado del Acuerdo. Conste.-