

Viedma, 2 de junio de 2026.

VISTO: el recurso de casación articulado por los codemandados Anselmo Antonio Arena y María Cecilia Barroso, con patrocinio del Dr. Augusto Gerardo Collado, contra la sentencia dictada por esta Cámara de Apelaciones el 30 de septiembre de 2025 en los autos caratulados “**VAN DEN BRABER VALERI GERMÁN HUMBERTO C/ LAS GRUTAS S.R.L. Y OTROS S/ ESCRITURACIÓN (ORDINARIO) (RESTITUCIÓN DE INMUEBLE Y DAÑOS Y PERJUICIOS - VIRTUAL -)**”, **Expte. N° SA-00452-C-0000**, puestos a resolver, y

CONSIDERANDO:

I.- Que, mediante la sentencia dictada el 30 de septiembre de 2025, esta Cámara de Apelaciones resolvió: I) no hacer lugar al recurso de apelación incoado por los codemandados el 20/09/2024; II) hacer lugar parcialmente al recurso de apelación articulado por el actor el 30/09/2024, ordenando a los demandados entregar el inmueble identificado como Matrícula RPI N° 17.7511, NC 17-1-N-694-01A, ubicado en la planta urbana del Balneario de Las Grutas de la Municipalidad de San Antonio Oeste, en un plazo máximo de treinta días bajo apercibimiento de ejecutar la orden con el auxilio de la fuerza pública, confirmando en todo lo demás la Sentencia Definitiva N° 2024-D-170 de fecha 19/09/2024; III) imponer las costas de la instancia a los demandados objetivamente vencidos; y IV) regular los honorarios de los letrados intervinientes.

II.- Que, los codemandados Arena y Barroso, representados por el Dr. Augusto Gerardo Collado en su carácter de apoderado, articularon recurso de casación el 21 de octubre de 2025 fundado en la causal de inobservancia o errónea aplicación de la ley prevista en el art. 288° inc. 1) del CPCC (actualmente art. 252°, inc. 1, conforme Ley 5777). Indicaron como normas erróneamente aplicadas el art. 2563° inc. e) del CCyC en punto al cómputo del plazo de prescripción de la acción de lesión subjetiva, y los arts. 886° y concordantes del mismo cuerpo legal en materia de mora.

En sustancia, los recurrentes postulan que la Cámara erró al tomar como *dies a quo* para el cómputo del plazo bienal de prescripción de la acción de nulidad relativa por lesión subjetiva la fecha del 30/09/2017, en que los vendedores debían restituir la tenencia precaria del inmueble, en lugar de la fecha en que fueron fehacientemente notificados del cumplimiento de las obligaciones recíprocas establecidas en el boleto de compraventa, lo que según sostienen habría ocurrido el 2/12/2019 mediante carta documento. A ese argumento central añaden, como agravio subsidiario, que el error en

el cómputo impidió a la Cámara tratar el fondo de la reconvención por lesión subjetiva, lo que a su criterio lesionó el derecho de defensa en juicio y la garantía de tutela judicial efectiva.

III.- Que, corrido el pertinente traslado, el actor Germán Humberto Van den Braber Valeri, por intermedio de su apoderado Dr. Federico D. Allende, contestó el 30/11/2025 solicitando, en lo principal, que se declare la inadmisibilidad del recurso por no reunir los recaudos formales y sustanciales exigidos por los arts. 252° y 255° del CPCC y, para el supuesto de que se declare su admisión, que se rechace por improcedente, con costas. Sostiene que el recurso constituye una tercera instancia encubierta en la que los demandados reiteran, casi literalmente, los agravios ya vertidos en la alzada, sin rebatir en forma concreta ni razonada los fundamentos de la sentencia. Destaca que la vinculación entre la prescripción de un vicio de consentimiento y la mora en las obligaciones contractuales constituye una distorsión conceptual que la Cámara ya descartó, y que el precedente del STJRN citado por los recurrentes corresponde a un litigio laboral ajeno por completo al régimen de lesión subjetiva y prescripción civil.

IV.- Que, una vez reseñados los fundamentos invocados por ambas partes, corresponde ingresar al análisis preliminar que instituye el art. 255° del CPCC.

En primer lugar, el recurso fue presentado en tiempo hábil para su ejercicio. En efecto, conforme surge del propio escrito casatorio, la sentencia de alzada fue publicada el 30 de septiembre de 2025 y, de conformidad con la Acordada n° 036/2022 del STJRN, quedó notificada el 3 de octubre de 2025, comenzando a correr el plazo de diez días hábiles previsto en el art. 252° del CPCC a partir del 6 de octubre de 2025.

El recurso fue interpuesto el 21 de octubre de 2025, dentro del plazo legal, conforme fue reconocido por el propio Tribunal, mediante providencia de fecha 31 de octubre de 2025 (Mov. I0051) y, posteriormente, al correr traslado mediante despacho de la señora Secretaria del 19 de noviembre de 2025.

En cuanto a la sentencia recurrida, la misma reviste el carácter de definitiva en los términos del art. 251° del CPCC, en tanto puso fin al proceso, cerrando la discusión sobre el incumplimiento del boleto de compraventa y la procedencia de la reconvención por lesión subjetiva.

En lo que concierne al depósito previo exigido por el art. 253° del CPCC, surge de los movimientos E0063 y E0064 que el mismo fue integrado oportunamente por la suma de \$180.000 en la cuenta judicial abierta al efecto, conforme el comprobante del Banco Patagonia S.A. de fecha 12 de noviembre de 2025, teniéndose por cumplido ese

recaudo.

V.- Que, en lo que respecta a la observancia de los recaudos formales establecidos en la Acordada N° 09/23 del Superior Tribunal de Justicia (texto actualizado al 17 de enero de 2025, aplicable a los recursos interpuestos a partir del 1° de septiembre de 2023, conforme art. 3°), corresponde señalar lo siguiente.

De la compulsa del escrito recursivo surge que el mismo satisface los recaudos establecidos en el art. 1°, apartado A), referidos a: consignación del nombre del letrado actuante y el carácter de su intervención como apoderado de los demandados (inciso 2); identificación del recurso y la resolución recurrida (inciso 3); mención del organismo que dictó la resolución impugnada, esto es, la Cámara de Apelaciones Civil, Comercial, Familia y Minería 1ra de Viedma (inciso 4); consignación de la fecha de notificación del pronunciamiento impugnado (inciso 5); precisión de la causal habilitante invocada con remisión expresa al art. 288° inc. 1) del CPCC (inciso 8); y constancia del depósito previo efectuado (inciso 9).

No obstante, se advierten en el escrito incumplimientos a las pautas reglamentarias que merecen ser señalados.

En primer término, el escrito utiliza mayúsculas y negritas para encabezar secciones, práctica expresamente prohibida por el art 1°, apartado A) inciso 1) de la mentada Acordada.

En segundo lugar, no se consigna con precisión el domicilio procesal actualizado de todas las partes interesadas ante la sede del STJRN, limitándose a indicar el domicilio del letrado recurrente en esta ciudad (art. 1°, apart. A, inciso 7).

En tercer lugar, el escrito no detalla el valor del litigio ni su relación con el monto mínimo anual fijado por el STJRN, limitándose a una afirmación genérica (inciso 10).

Y, finalmente, el desarrollo del recurso reitera sustancialmente los agravios ya vertidos en la alzada sin rebatir los fundamentos de la sentencia recurrida en forma concreta y fundada, incumpliendo así el inciso 11 del apartado A, art. 1°, de la Acordada.

En ejercicio de la discreción que confiere el art. 2° de la Acordada, el Tribunal considera que los tres primeros incumplimientos señalados, individualmente considerados, no constituyen obstáculos insalvables para el análisis de admisibilidad.

Distinta conclusión corresponde respecto del cuarto, que involucra la suficiencia sustancial del planteamiento, cuyo análisis se desarrolla en el considerando siguiente.

VI.- Que, en lo que respecta a las demás condiciones de admisibilidad, corresponde tener en consideración lo dicho por el Superior Tribunal de Justicia de Río Negro (en

adelante STJRN), cuando señala que su reconocimiento debe ser especialmente cuidadoso a fin de evitar, en lo posible, la tramitación de planteos impugnatorios que, por su manifiesta improcedencia, produzcan un desgaste jurisdiccional innecesario (cfr. Sent. 51/06 Sec. 1 STJRN; “B.L., S. c/ Editorial Río Negro S.A. y otros s/ Daños y Perjuicios s/ Casación”, sent. del 03/12/07, entre otras), destacando que “[l]os Tribunales ante los que se deducen recursos extraordinarios locales, deben efectivizar el examen de admisibilidad de los mismos”.

De allí que el órgano jurisdiccional de Alzada, al realizar esa verificación, no pueda circunscribirse a la mera constatación del cumplimiento de los requisitos formales, sino que ha de ingresar, aunque sea de modo liminar, a un estudio de una densidad mayor, dirigido a ponderar la conducencia de los agravios en punto a la revisión extraordinaria de legalidad de los fallos que, como tal, detenta el medio de contralor en marcha.

Así se expresa el Máximo Tribunal Provincial, aun cuando seguidamente demarca que “sin embargo esta no debe entenderse referida a la procedencia profunda en orden a los motivos esgrimidos, sino a un análisis en abstracto con referencia a las categorías generales que dan perfil a las causales de procedencia de estos recursos” (STJRN, in re “Acquarone”, Se. 93/93).

Del conjunto de esas apreciaciones resulta posible concluir que en el ámbito local se abona que los planteos recursivos de esta singularidad solo tienen posibilidades ciertas de prosperar a partir de una consideración minuciosa y pormenorizada de la causa que despeje toda duda acerca de la errónea aplicación y/o violación de la ley y doctrina invocada. Ello principalmente cuando se menciona que “[p]ara cumplir este aspecto, el casacionista debe impugnar idóneamente los elementos que sustentan el fallo, explicando en base a los presupuestos del pronunciamiento, en qué ha consistido la infracción, cuál es su influencia en el dispositivo y cómo y por qué este debe variar” (Conf. STJRNS1, Se. N° 33/06, in re “BUSANI”; STJRN, in re “Cáccamo”, Se. N° 35/14), y se refiere que esta vía “no es una tercera instancia y no está en la esfera de sus poderes revalorar la prueba ni juzgar los motivos que formaron la convicción de la Cámara” (STJRNS1, Se. 54/19, “Vera”).

VI.1.- Bajo ese marco -si no restrictivo, al menos exigente- corresponde analizar el primer agravio casatorio relativo al cómputo del dies a quo de la prescripción de la acción de lesión subjetiva.

Los recurrentes sostienen que la Cámara aplicó erróneamente el art. 2563° inc. e) del CCyC al fijar como inicio del plazo bienal la fecha del 30/09/2017, en que los

vendedores debían restituir la tenencia precaria del bien. Argumentan que, tratándose de un contrato con obligaciones recíprocas sujetas a condiciones de cumplimiento complejo, el plazo prescriptivo solo podía comenzar a correr desde que los demandados fueron notificados fehacientemente del cumplimiento de todas las obligaciones convenidas en el boleto, lo que habrían conocido recién a través de la carta documento del 02/12/2019.

Esta crítica no puede prosperar.

El recurso no refuta en modo alguno el razonamiento central desarrollado por la Cámara para sustentar el inicio del plazo liberatorio.

En efecto, la sentencia recurrida señaló con precisión que la acción de lesión subjetiva no es una acción de cumplimiento contractual sino una acción de nulidad relativa o revisión del acto jurídico fundada en un vicio originario del consentimiento, cuya existencia o inexistencia se configura en el momento mismo de la celebración del negocio, esto es, el 29/09/2016. El *dies a quo* de la prescripción de esa acción, en los términos del art. 2563° inc. e) del CCyC, es el momento en que se conoció o pudo conocerse el desequilibrio y las circunstancias de inferioridad que se invocaron como sustento de la acción. Esto, sin duda alguna, si existió en el subexamine, era sabido desde la propia firma del instrumento, circunstancia que debe sin que los accionados hubieran alegado ni probado impedimento alguno que les hubiera obstaculizado esa toma de conocimiento.

El error conceptual del recurso radica en pretender vincular el inicio de la prescripción de un vicio del consentimiento al incumplimiento posterior de las obligaciones nacidas de ese mismo contrato. La mora en la escrituración o en la cancelación de hipotecas es un hecho jurídicamente posterior e independiente de la existencia del supuesto estado de inferioridad al momento de contratar. No hay norma legal alguna, ni doctrina ni jurisprudencia que sostenga válidamente que el plazo para accionar por nulidad relativa de un acto quede suspendido mientras las partes siguen cumpliendo o incumpliendo las obligaciones que de ese acto emanan.

Al dictar la sentencia cuya casación se pretende, este Tribunal ubicó el inicio del cómputo del plazo liberatorio en el 30/09/2017, fecha en que los vendedores debían restituir la tenencia del inmueble, criterio que resulta incluso más favorable para los demandados que tomar la fecha de celebración del boleto. Aun bajo esa hipótesis, el plazo bienal del art. 2562° inc. a) del CCyC quedó cumplido el 30/09/2019, mucho antes de que la carta documento del 02/12/2019 fuera cursada.

Los recurrentes invocan como doctrina legal un fallo del STJRN, dictado - aparentemente- en el marco de los autos “Marín, Pablo César y otros c/ Matadero Municipal de Luis Beltrán S.E. s/ Reclamo s/ Inaplicabilidad de ley”, Expte. N° 22984/08. Sin embargo, omiten especificar cualquier otro dato que permita a este Tribunal identificar la sentencia que pretenden utilizar a favor de su posición, como sería el número de sentencia, la fecha y/o si se trata de una resolución definitiva o interlocutoria.

Esta negligencia discursiva y argumental resulta idóneo para descartar, por falta de fundamentación suficiente, la reputada violación de doctrina legal invocada.

Más aún, habiendo efectuado una búsqueda dentro del registro de “fallos” del sitio web de nuestro máximo tribunal, encontramos que si bien existen dos fallos dictados en el marco de los autos mencionados, lo cierto es que aquel caso se enmarca en una relación laboral, reglado por reglas, normas y principios inaplicables al presente proceso.

Dicho de otra forma, el precedente -aparentemente- invocado por el recurrente resulta inaplicable al litigio de marras por cuanto no existe analogía sustancial entre los casos, en tanto difieren el marco fáctico como normativo. En todo caso, el recurrente debía explicar de qué manera aquel fallo laboral impactaría en la *ratio decidendi* de la sentencia atacada y, al no haberlo hecho, pone en evidencia el carácter artificioso de la invocación.

En definitiva, el primer agravio no logra demostrar ni una errónea aplicación de la ley ni violación de doctrina legal, tal y como lo requiere el art. 252° del CPCC. Por el contrario, el remedio intentado se limita a reiterar la tesis defensiva sostenida en la alzada, la que fue examinada y rechazada con argumentos concretos, sin que el escrito casatorio aporte elemento nuevo alguno que evidencie yerro jurídico en el razonamiento del Tribunal.

VI.2.- El segundo agravio, articulado con carácter subsidiario, no corre mejor suerte que el anterior.

Los recurrentes sostienen que al declarar prescripta la acción de lesión subjetiva, la Cámara omitió tratar el fondo de la reconvención, lo que habría violado el derecho de defensa y la garantía de tutela judicial efectiva.

El argumento es manifiestamente improcedente.

La no consideración del fondo de la reconvención fue una consecuencia lógica y necesaria de la declaración de prescripción liberatoria de la acción, que opera como un modo de extinción del derecho a accionar con independencia del mérito de la pretensión

subyacente.

Cuando la prescripción es declarada procedente, el órgano jurisdiccional no tiene la carga de expedirse sobre el fondo, porque ese análisis resultaría abstracto.

No existe lesión al derecho de defensa cuando el tribunal aplica correctamente un instituto de orden público como la prescripción, es más, en este caso en particular se puede afirmar que lo que existió fue la omisión de los propios demandados de ejercer su acción dentro del plazo legal que tenían a su disposición.

Los recurrentes confunden el acceso a la jurisdicción con el derecho a obtener una sentencia favorable sobre el mérito. El acceso a la jurisdicción fue garantizado plenamente en este proceso; los demandados reconvinieron, sus argumentos fueron evaluados en dos instancias y la reconvención fue rechazada por razones de legalidad, no de arbitrariedad.

La tutela judicial efectiva no garantiza que toda acción sea juzgada en su fondo con prescindencia del tiempo transcurrido para su ejercicio.

En consecuencia, tampoco este segundo agravio revela errónea aplicación de ley alguna que habilite la instancia casatoria.

Por lo expuesto, toda vez que en tales condiciones el recurso no logra demostrar la existencia de violación o errónea aplicación de la ley en los términos del art. 252° del CPCC, y porque, como ya se dijo, “el recurso de casación no es una tercera instancia ordinaria destinada a revisar la justicia y/o injusticia del fallo que se impugna, desde que su finalidad consiste exclusivamente en un examen de legalidad” (STJRN, Se. N° 161/91, “CAMPOS”; Se. N° 50/07, “B., M. L.”), y no advirtiéndose razones jurídicas idóneas que justifiquen la apertura de la instancia extraordinaria intentada, en los términos de los arts. 251° y 255° del CPCC, y a fin de sortear un eventual dispendio jurisdiccional afianzando el principio de economía procesal, con arreglo al art. 143° del CPCC, con la abstención de la Dra. María Lujan Ignazi, el **TRIBUNAL RESUELVE:**

I) Declarar inadmisibile el recurso de casación interpuesto por los codemandados Anselmo Antonio Arena y María Cecilia Barroso, con patrocinio del Dr. Augusto Gerardo Collado, el 21 de octubre de 2025, contra la sentencia dictada por esta Cámara el 30 de septiembre de 2025, en los términos de los arts. 251°, 252° y 255° del CPCC y del art. 1°, apartado A, de la Acordada n° 09/23 del STJRN, conforme a los fundamentos expresados precedentemente.

II) Imponer las costas de esta instancia a los codemandados recurrentes vencidos (art. 62°, primer párrafo, del CPCC).

III) Regular los honorarios profesionales del Dr. Federico D. Allende, por la participación que le cupo como apoderado del actor en esta instancia casatoria, en la suma equivalente al 35% y, para el Dr. Augusto Gerardo Collado, en el 25%; en ambos casos, a calcular sobre lo que se le reguló en la instancia de origen, teniendo en consideración el resultado obtenido, el mérito de la labor y su eficacia (arts. 6°, 15° y cc. de la Ley G 2212).

IV) Regístrese, protocolícese y notifíquese en los términos del art. 120° y 138° del CPCC.-

GUSTAVO JAVIER BRONZETTI NUÑEZ - PRESIDENTE; MARÍA LUJÁN IGNAZI-JUEZA; ARIEL GALLINGER-JUEZ. ANTE MÍ: ANA VICTORIA ROWE-SECRETARIA.-