

A tal fin, consideró que el aludido pacto, al versar sobre el inmueble de Av. Santa Fe 4024/26/28/30, materia de litigio en el juicio “Bernardo, Nora Myriam c/ Financiera Horn S.A. s/ prescripción adquisitiva”, transgredía la prohibición contenida en el art. 1002, inc. c) del Código Civil y Comercial de la Nación.

II. El recurso

El fallo fue apelado por Marisa Alejandra Carubello y Carlos Gustavo Abuin, quienes presentaron su memorial a [fs. 369/382](#), fs. 355/388 y 341/354 contestado a [fs. 384/387](#).

Expresan que el convenio impugnado estaba referido a acciones de Financiera Horn S.A. respecto de las cuales jamás había habido conflicto alguno, que se trataba de una nulidad relativa que no podía ser declara de oficio, que no había conflicto de intereses y que las cláusulas eran equitativas. Cuestionan la imposición de costas y, a todo evento, aducen que no estaban configurados los presupuestos del vicio de lesión.

III. La nulidad del convenio

El 16 de diciembre de 2020, Nora Myriam Bernardo, como cliente, y Marisa Alejandra Carubello, como abogada, suscribieron un convenio con el objeto de concretar el pago de honorarios relativos al juicio “Bernardo, Nora c/Financiera Horn S.A. s/ prescripción adquisitiva”, en el cual se rechazó la demanda el 10 de septiembre del 2018, con confirmación de esta cámara el 9 de septiembre del 2019), y de otras labores profesionales. Aclararon que la mencionada sociedad era la titular de la Unidad Funcional n° 21 (Departamento "B") del Piso 11 del edificio ubicado en Av. Santa Fe 4024//26/28/30, Capital Federal, objeto del intento de usucapión; y que la cliente era la tenedora de la totalidad de las acciones de Financiera Horn S.A. y “su única y exclusiva socia”.

Acordaron “A la firma del presente la "Cliente" hará entrega a la "Profesional" de la totalidad de los "títulos", transfiriéndole así la condición de única y exclusiva socia de la "Sociedad". En ese carácter, la "Profesional", a su riesgo, deberá procurar la venta a terceros del "inmueble", con cargo de entregar a la "Cliente" un importe equivalente al 50% (cincuenta por ciento) del producido neto de aquella. Quedando entendido que los gastos a descontar del precio no serán sólo los propios de toda venta (comisión del corredor inmobiliario, gastos de escritura, etc), sino también los que eventualmente hubiere que afrontar para regularizar la "Sociedad" en la



República Oriental del Uruguay. La "Profesional" retendrá para sí, en concepto de honorarios y reembolso de gastos causídicos, el otro 50% (cincuenta por ciento) del referido producido neto. Y tendrá plena libertad para fijar el precio y las condiciones de pago del "inmueble", en la medida en que no se alejaren de los valores vigentes en plaza. Y la moneda de pago fuere el dólar de los Estados Unidos de América.”

Hicieron constar “que el porcentaje (50%) a retener por la "Profesional" no sólo estará llamado a remunerar la labor desarrollada en el juicio indicado en la cláusula tercera, segundo párrafo. También cualquier otra, judicial o extrajudicial, cumplida hasta el presente en favor de la "Cliente". En especial, la encarada para la venta de la U.F. n° 1 del inmueble sito en Av. Perón esquina Maipú n° 1089/99, San Fernando, Provincia de Buenos Aires, y el cobro de depósitos a plazo fijo en Montevideo, República Oriental del Uruguay (BBVA). A la fecha todavía sin retribuir. El importe a retener por la "Profesional" también cubrirá los honorarios devengados a favor de todos los otros integrantes del Estudio Jurídico Abuin Abogados, al que la nombrada pertenece”.

Asimismo, la clienta cedió y transfirió en ese acto a la citada profesional "todos los derechos derivados o provenientes a causa, con motivo o en ocasión de la posesión, pública, continua y pacífica del inmueble".

El juez de la causa declaró la nulidad del acuerdo y éste es el motivo de la apelación.

En términos generales, el art. 279 del Código Civil y Comercial de la Nación regla que el objeto de los actos jurídicos no debe ser un hecho imposible o prohibido por la ley, contrario a la moral, a las buenas costumbres, al orden público o lesivo de los derechos ajenos o de la dignidad humana. Tampoco puede ser un bien que por un motivo especial se haya prohibido que lo sea.

De modo más específico, el art. 1001 del citado cuerpo legal, bajo el epígrafe Inhabilidades para contratar, prescribe que no pueden contratar, en interés propio o ajeno, según sea el caso, los que están impedidos para hacerlo conforme a disposiciones especiales. Los contratos cuya celebración está prohibida a determinados sujetos tampoco pueden ser otorgados por interpósita persona.



Y el art. 1002, con el título Inhabilidades especiales dispone, con mayor precisión aún, que no pueden contratar en interés propio...c) los abogados y procuradores, respecto de bienes litigiosos en procesos en los que intervienen o han intervenido.

Subyace en todas las inhabilidades para contratar una pretensión del ordenamiento, dirigida a que ciertas figuras del tráfico jurídico se desenvuelvan en un determinado contexto ético y de apego al fin para el cual son admitidas. Por ello se ha juzgado respecto de esta clase de limitaciones que apuntan a preservar la rectitud en el desempeño de las actividades vinculadas con el manejo de los intereses ajenos, evitando el aprovechamiento ilegítimo que la confianza y los conocimientos sobre determinados asuntos confieren a quienes representan o patrocinan intereses de otros¹.

Lo que se persigue es evitar que determinados sujetos, que se encuentran en una posición que les da alguna ventaja concreta frente a otros intereses con los que se encuentran vinculados o por los que deben velar, se aprovechen de la situación para obtener una ventaja particular².

En tal aspecto, cabe remarcar que las prohibiciones invalidantes tienen no sólo sentido reparador de las consecuencias de actos irregulares, sino además una función preventiva de actos inmorales o adversos a la dignidad de la función y a la responsabilidad asumida con motivo de ello, por lo que lo preceptuado no exige la configuración de un perjuicio específico para el cliente del letrado que por sí o por interpósita persona soslaya la norma³.

Los apelantes expresan que el convenio impugnado está referido a las acciones de Financiera Horn S.A. respecto de las cuales no hubo conflicto alguno.

Sin embargo, no puede desconocerse que esa sociedad fue creada con la exclusiva finalidad de transferir hacia ella -mediante simulación- la titularidad del inmueble de la calle Santa Fe. Los propios demandados reconocen que la sociedad no ha tenido ninguna otra actividad.

¹ Munilla y Bellotti San Martín, en Ghersi, Weingarten, Lovece, *Tratado de derecho civil y comercial: contratos*, Nova Tesis Editorial Jurídica, Rosario, 2019, p. 183.

² Caramelo, Picasso, Herrera, *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, Infojus, Buenos Aires, 2015, t. III, p. 400; C.N.Civ., sala M, expte. 61135/2016, “Cons. de prop. Av. Libertador 196/198 c/ Suquet”, del 11/10/2023.

³ C.N.Civ., sala K, expte. 12213/2018, “Carmona c Schneir”, del /11/2022; ídem, sala K, expte.100.907/2007, del 10/5/2012 y sus citas.



Este contexto del convenio da la pauta que versaba sobre el aludido departamento (ver art. 1064 del Código Civil y Comercial de la Nación)⁴.

Vale decir que la venta de tales acciones no es otra cosa que la del aludido bien. Tanto es así que el propio convenio hace referencia a “la venta a terceros del inmueble” y a “el precio y las condiciones de pago del inmueble”. Es más, como expresé, hasta incluyó la cesión “de los derechos derivados o provenientes a causa, con motivo o en ocasión de la posesión, pública, continua y pacífica del inmueble”.

Esto refleja la intención común de quienes lo suscribieron (art. 1061 del Código Civil y Comercial de la Nación) de pactar respecto del citado inmueble. No debe olvidarse que el primer criterio para desentrañar la voluntad de los disponentes es estar a sus palabras cuando, como en el caso, son suficientemente claras⁵.

Y tampoco cabe duda que la mentada unidad había sido el objeto del juicio de prescripción adquisitiva en el que habían intervenido los letrados.

Consecuentemente, el caso se encuadra en el supuesto previsto en el citado art. 1002, inc. c) cuya inhabilidad, incapacidad de derecho o falta de legitimación⁶, comprende los abogados y procuradores, respecto de bienes litigiosos en procesos en los que intervienen o han intervenido.

Es cierto que la norma no establece un límite temporal para su aplicación, a diferencia del artículo del Proyecto de 1088 que es su fuente y preveía uno de dos años. Pero aun tomando por hipótesis interpretativa⁷ este término, no habría transcurrido desde la sentencia de segunda instancia del juicio de prescripción adquisitiva (septiembre de 2019) hasta el convenio cuestionado (diciembre de 2020).

Asimismo, se ha criticado este artículo por no precisar el tipo de contratos a los que hace referencia⁸, pero de lo que no existe duda es de que comprende los contratos idóneos para la transmisión de la propiedad del bien, como ocurre en el caso.

⁴ Fallos: 305:1011; 327:5073.

⁵ Fallos: 319:378.

⁶ Tobias, *Capacidad jurídica y capacidad de obrar*, en La Ley 2007-C, 681, RCyS 2017-VI, 199.

⁷ Alterini, *Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético*, Ed. La Ley, Buenos Aires 2019, t. V, p. 319; Leiva Fernández, *Tratado de los contratos*, Ed. La Ley, Buenos Aires, 2017, t. I, p. 317.

⁸ Alterini, *Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético*, Ed. La Ley, Buenos Aires 2019, t. V, p. 318; Leiva Fernández, *Tratado de los contratos*, Ed. La Ley, Buenos Aires, 2017, t. I, p. 317.



Aducen los apelantes que por tratarse de una nulidad relativa no podía haber sido declarada de oficio por el juez.

La cuestión del tipo de nulidad que acarrea ha sido objeto de discusiones doctrinarias⁹.

Esta sala, con otra composición, ha dicho que “por la razón de alta moral que inspira este precepto y atento a que el bien jurídico tutelado es asegurar la recta administración de justicia - aspectos todos ellos que exceden en mucho la esfera de los derechos individuales (conf. Lafaille, op.cit., pág. 33), la infracción a lo dispuesto desemboca en la nulidad absoluta”. Y ha agregado que “No debe olvidarse que el abogado que interviene en juicio -sea o no apoderado- es un auxiliar de la justicia, de manera que la actividad jurisdiccional se vería seriamente comprometida y resentida si se admitiera que el letrado adquiriese por contrato de cesión los derechos y acciones que tiene su cliente sobre los bienes comprometidos en los procesos en que interviene¹⁰.

De todos modos, aun considerando el supuesto como de nulidad relativa, lo cierto es que la nulidad declarada en la sentencia recurrida no lo ha sido de oficio, sino a pedido de los actores (ver escrito titulado, precisamente, “Inicia demanda de nulidad de contrato”).

Sin perjuicio de que la demanda se centró en la figura de la lesión, se incluyó un capítulo bajo el título “Los convenios de honorarios. Actos prohibidos por parte del abogado”, que hace referencia a las normas que “impiden a los abogados percibir sus honorarios con bienes o títulos que fueran objeto de los asuntos que tramitaren”.

Además, como lo ha expresado esta sala en virtud del principio *iura novit curia* el magistrado se encuentra facultado para decidir sobre la normativa aplicable, ya que en materia prescripción no existe motivo para desconocer la vigencia del postulado señalado; de manera que resulta indiferente la designación técnica que el actor hubiera dado a la situación de hecho invocada, ya que para establecer las normas aplicables al caso el juez

⁹ Munilla y Bellotti San Martín, en Ghersi, Weingarten, Lovece, *Tratado de derecho civil y comercial: contratos*, Nova Tesis Editorial Jurídica, Rosario, 2019, p. 188 y ss.; Alterini, *Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético*, Ed. La Ley, Buenos Aires 2019, t. V, p. 324; Spota, *Instituciones de Derecho Civil. Contratos*, La Ley, Buenos Aires, 2009, t. 2, p. 331; Curá, Villalonga, *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, La Ley, Buenos Aires, 2016, t. 3, p. 604 y ss.; Leiva, Claudio, *La inhabilidad para contratar y las facultades de los jueces*, en La Ley 2016-C, 376.

¹⁰ C.N.Civ., sala G, R. 387.213, “Piottanti, Marcelo F. c/ Marijuan, Jorge E. y otro s/ prescripción adquisitiva”, del 24/10/2003.



debe interpretar los hechos afirmados y su idoneidad para producir un determinado efecto jurídico.¹¹

Dado que se trata de una cuestión de derecho, corresponde que –por aplicación del principio *iura novit curia*- este tribunal analice – también de oficio, como lo hizo el anterior juez- la razonabilidad de esa decisión¹².

Aunque lo expuesto basta para confirmar el fallo, no puedo dejar de señalar que, contrariamente a lo que postulan los apelantes, los términos del convenio no “lucen equitativos”, ni se ha probado la realización de tareas que justifiquen que la clienta debiera abonar el cincuenta por ciento de un inmueble ubicado en Avenida Santa Fe, entre Serrano (Jorge Luis Borges) y Gurruchaga (frente al Jardín Botánico), de 215 m2. Ni para que se le entregase a la letrada la posesión de ese bien en el que vivía, cuando contaba con 82 años, se encontraba enferma (ver testimonios en documentos digitales) y habría de morir dos semanas después de su firma.

IV. Costas

Conspira contra el progreso de la queja de los vencidos por la imposición de costas el propio concepto del instituto, en tanto se define a las costas como las erogaciones o desembolsos que las partes se ven obligadas a efectuar, como consecuencia directa de la tramitación de un proceso, o de un incidente dentro de éste. No implican una penalidad para el perdedor, sino imponerle la obligación de restituir los gastos que en el caso efectuó su contraria para repeler la acción que contra ella el recurrente entablara¹³.

En este orden de ideas, se aprecia que si bien es cierto que el principio objetivo de la derrota no es absoluto -ello a tenor de lo dispuesto en el art. 68, párr. 2º del Código Procesal- no lo es menos que para apartarse de él se requiere la existencia de circunstancias excepcionales, o la configuración de situaciones normadas específicamente¹⁴, lo cual en modo alguno ocurre en la especie.

Consecuentemente, postulo mantener la condena de costas.

VIII. Conclusión

¹¹ C.N.Civ., esta sala, R.576.376, del 22/5/12, CIV/79831/2006/CA1 del 23/8/14 y CIV/17585/2014/CA1, del 14/5/19 y sus citas.

¹² Fallos, 335:2333, 337:179 y 1403, 343:345.

¹³ C.N.Civ., esta sala, R. 36.311, del 11/8/88 y sus citas; R. 404.285, del 29/6/04; R. 437.991 y 437.992, del 12/9/05, y R. 441.149, del 17/10/05, entre otros.

¹⁴ Gozáini, O., *Costas Procesales*, pág. 78 y C.N.Civ., esta Sala, R. 478.934, del 30/3/07 y 497.773, del 12/12/07. CIV/69485/2012 /CA1, del 3/3/2022.



En mérito de lo expuesto, después de haber examinado las argumentaciones y pruebas conducentes propongo al acuerdo confirmar el pronunciamiento apelado, con costas de esta instancia a la parte demandada vencida (art. 68 citado).

El Señor Juez de Cámara Doctor Gastón M. Polo Olivera votó en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el Doctor Carlos A. Carranza Casares. Con lo que terminó el acto.

Buenos Aires,

de junio de 2025.-

Y VISTOS:

Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, **SE RESUEVE:** **I.-** Confirmar el pronunciamiento apelado, con costas de esta instancia a la parte demandada vencida. **II.-** Los honorarios de alzada se fijarán una vez establecidos los de la instancia de grado. **III.-** Devueltas que sean las actuaciones se proveerá lo pertinente a fin de lograr el ingreso de la tasa judicial (arts. 13 y conc. de la ley 23.898). **IV.-** Se deja constancia que la publicación de esta sentencia se encuentra sujeta a lo establecido por el art. 164, segundo párrafo, del Código Procesal. Regístrese, notifíquese a las partes en el domicilio electrónico denunciado, conforme lo dispone la ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 de la CSJN, oportunamente cúmplase con la acordada 24/13 de la Corte Suprema de la Nación y devuélvanse.-.- La vocalía n° 19 no interviene por hallarse vacante (art. 109 RJN). CARLOS A. CARRANZA CASARES, GASTON M. POLO OLIVERA. Jueces de Cámara.

