000660/2025

Comodoro Rivadavia, 25 de septiembre de 2025.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"<Persona 13> c/ <Persona 14> s/ DAÑOS Y PERJUICIOS", Expte. Nro. 660/2025,** venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial (Expte. Nro. 609/2024).

I- Vienen las presentes actuaciones a conocimiento de esta instancia, por haber interpuesto la actora (ID 1939387) recurso de apelación contra la sentencia interlocutoria N° 112/2025 fechada el 3/6/2025 que hace lugar a la defensa opuesta por la demandada -excepción de falta de legitimación para obrar de la actora- y rechaza in limine la acción promovida. Asimismo, las Dras. <Persona 1> y <Persona 3> –letradas de la demandada- (ID 1944475) apelan la regulación de sus honorarios, por considerarlos bajos.

II- a) Recurso de la actora (ID 1962946)

Se agravia porque la jueza considera que carece de título de propiedad (derecho real) y legitimación activa, cuando ese análisis es prematuro, arbitrario y contrario a derecho, propio de una etapa posterior. Señala que el rechazo de la excepción solo procede cuando de manera clara y manifiesta se acredita la falta de legitimación activa, lo que no ocurre cuando hay una discusión fáctica y jurídica sobre la posesión o derecho invocado. Asevera que se omite considerar prueba de fundamental importancia como es el expediente municipal en donde el propio municipio reconoce la invasión de la demandada. Agrega que no solo posee un derecho personal y que ello le otorga la facultad de poder accionar para obtener su derecho real de propiedad (art. 1916 C.C.C.) y que el municipio le reconoce la posesión con animus domini, porque indica que la invasión por el "garaje" es lo único que le impide realizar el título de propiedad. Refiere que la existencia o no de

legitimación activa en una acción real constituye una cuestión de fondo, cuya resolución requiere producción probatoria y no puede definirse de manera anticipada.

Reitera que se le reconoce un derecho real que no termina de completarse ya que no puede obtener dicho título por la invasión que sufre de la demandada.

Afirma que desde el inicio del reclamo administrativo ante el municipio y hasta la fecha, ha poseído sin interrupciones, de manera prolongada, pública y con ánimo de dueño (más de 30 años); derivados de una relación convivencial con quien fuera el ocupante legítimo de dicho inmueble y padre de su hijo. Añade que aunque no tenga declaratoria de herederos, la convivencia prolongada y la ocupación con actos posesorios pueden dar lugar a una protección posesoria o acción por despojo enmarcada en el art. 2463 del C.C.C.

Considera que la jueza es arbitraria al considerar que no acreditó la posesión, ni la legitimación para accionar, al haber omitido lo previsto en los arts. 1909, 1916 y ccs del C.C.C., sin tener en cuenta las pruebas acompañadas.

Concluye que se ha vulnerado su derecho de defensa en juicio y debido proceso, toda vez la posesión con animus domini se la reconoce el propio Municipio local, siendo la misma continua e ininterrumpida por más de 30 años, teniendo un derecho personal sobre el inmueble y por el art. 1916 y ccs. del C.C.C. tiene legitimación para accionar por el derecho real, título de propiedad de su vivienda. Asevera que aún sin título formal, el poseedor con animus domini puede ejercer acciones posesorias e incluso reales, si acredita su relación material con el bien. Es decir si se invoca posesión con ánimo de dueño y actos materiales y jurídicos conducentes no puede rechazarse in limine la demanda. Cita jurisprudencia.

Corrido traslado, contesta la demandada (ID 1970438), solicita se declare desierto el recurso y subsidiariamente se rechacen los agravios con costas.

b) Recurso de las letradas (ID 1944475) Se agravian las letradas porque consideran que los honorarios han sido regulados por debajo de lo que establece el art. 6 de la ley arancelaria que establece que se debe regular entre el 11% y el 20 %, y por principio objetivo de la derrota debió aplicarse el art. 69.

Después se refiere a la imposición de costas la cual considera que deben ser impuestas a la actora vencida. Plantea reserva del caso federal.

Corrido traslado, contesta la actora (ID 1962944) y solicita se rechacen los agravios con costas.

II- Suficiencia técnica:

Atento la expresa petición de la demandada que se declare desierto el recurso de apelación, se señala que esta Sala invariablemente ha adherido a un criterio morigerado respecto a la estrictez de las formas de los recursos, en virtud de las consecuencias disvaliosas que dicha la declaración conlleva para el derecho de la parte.

Ante ello, y advirtiendo que el recurrente ha individualizado los agravios que le genera el fallo, no procede declarar la deserción del recurso, dado que la valoración mencionada no debe llevarse a cabo con injustificado rigor formal que afecte la defensa en juicio.

Por lo expuesto, corresponde rechazar la petición esgrimida en el punto II del escrito de contestación de agravios.

III- Tratamiento de los recursos **a-**

Recurso de la actora

Adelantamos nuestra opinión adversa a la procedencia del recurso en trato.

Sabido es que la acción de reivindicación de inmuebles es la que se confiere al titular de un derecho real con derecho a poseer (ius possidendi), que pretende ante el desconocimiento de su derecho, la declaración de certeza del mismo, y la entrega de la cosa consecuente, o simplemente lo segundo si no mediara desconocimiento de su derecho.

En cuanto a la legitimación sustancial activa la doctrina en referencia al art. 2758 del Código Civil derogado pero en solución igualmente aplicable al régimen actual -arts. 2247, 2248 y 2249 del Código Civil y Comercial de la Nación-, es conteste en afirmar que le corresponde a todos los titulares de los derechos reales que se ejercen por intermedio de la posesión dentro de las cuales encontramos al derecho de dominio. (Cf. <Persona 2>, Curso de Derechos Reales, pg. 359, edit. Zavalía).

Al respecto el art. 2248 del C.C.C.N. establece: "la acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento".

Así se ha dicho que la acción real en cuestión "corresponde a los titulares de los derechos reales que se ejercen por la posesión, para hacer frente a los actos que provoquen el desapoderamiento de la cosa mueble o inmueble" (conf. Saucedo, Ricardo Javier, en "Código Civil y Comercial de la Nación comentado", Dir. <Persona 15>, <Persona 10> y <Persona 7>, tomo V, pág. 941, Ed. La Ley, Bs. As. 2015).

Es decir, esta acción que nace del dominio y tendiente a su protección, requiere la prueba por parte del reivindicante de su derecho, es decir: "debe justificar la titularidad del derecho respectivo porque la reivindicación es una acción que nace del dominio sobre cosas particulares" (cf. Mariani de Vidal, ob. cit.,t° 3, pg. 417).

Ello así, quien inicie la acción reivindicatoria debe, como primera medida, justificar su derecho sobre la cosa objeto de la acción, invocando título de dominio o de alguno de los derechos reales que se ejercen por la posesión, o bien su condición de acreedor hipotecario. Aquí la prueba se regirá por una serie de presunciones, el demandante no necesita demostrar que ha recibido la posesión del inmueble al cual se aplica su título. Sí, en cambio, resulta insoslayable la invocación del título, por cuanto se exige del reivindicante una mera probabilidad que torne preferible su derecho a la posesión frente al del poseedor actual, quien nada debe demostrar (arts. 1916/17)" (conf. Kiper Claudio en "Código Civil y Comercial de la Nación comentado", Dir. Lorenzetti, <Persona 9>, Tomo X, pág. 320, Rubinzal Culzoni, Santa Fe 2015).

Como bien lo destaca la jueza de grado en el caso la accionante se trata de una persona sin título ni modo, por tanto no ostenta la titularidad del derecho real y tampoco legitimación activa reivindicatoria.

Es decir la parte actora debe probar su derecho sobre la cosa y a tal efecto debe presentar título de propiedad (testimonio o primera copia) sin contar en el caso de autos con constancias registrales del inmueble que se pretende reivindicar, es decir, sin respaldo de la titularidad cartular y real como distingue la doctrina.

La accionante ha pretendido fundar su legitimación para accionar en que es poseedora animus domini, y que ello es reconocido por el municipio, siendo la invasión de la demandada lo único que le impide obtener el título de propiedad, es decir reconoce que no posee el título de propiedad sobre el inmueble.

Es sabido, que el derecho real de dominio que se intenta proteger mediante la acción real interpuesta se constituye con título (acto jurídico causal) y modo (tradición o entrega material de la cosa) y debe instrumentarse en escritura pública, debiendo inscribirse en el Registro Público de la Propiedad Inmueble al sólo efecto de oponibilidad a terceros interesados.

Como se puede advertir, y tal como dijimos al inicio, se trata de un presupuesto esencial de la acción reivindicatoria, por lo tanto, no consideramos posible atender los argumentos de la recurrente.

En efecto, es carga del reivindicante probar su derecho, pues, como afirma la doctrina, "Nadie piensa que el actor no debe acreditar su titularidad… porque el poseedor está incurso en una situación de hecho ..." (Mariani de Vidal, ob.cit., pág.380). Es decir, que "… no basta ser poseedor, sino que se requiere ser poseedor legítimo…, no estará en discusión el hecho de la posesión, como sucede en el juicio posesorio, sino que la misma versará sobre el derecho de poseer." (Rosana I. Aguilar, Revista de derecho Privado y Comunitario, "La legitimación en las Acciones Reales, Tomo 2018-2, Derechos Reales II, pág.26).

Al respecto la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha explicado que el titulo suficiente es un requisito de procedencia de la acción reivindicatoria

señalando: “El título es la causa válida o suficiente según el derecho y la ley para transmitir el dominio (art. 4010 del Código Civil); de modo que si en un pleito por reivindicación no se ha traído el título pertinente, la sentencia no puede reposar en presunciones, ni definir por libre convicción o subjetiva persuasión.” (Cfme. <Persona 11> y <Persona 6>, <Persona 8> y otros c/ Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. Fallos: 293:255,1975); “La acción de reivindicación nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares art. 2708 Cod. Civil. Para que prospere una demanda de esa clase interesa sustancialmente el análisis de la legitimidad del título del causante del actor, la cual remite a la consideración de los antecesores en el dominio mediante el examen de los antecedentes invocados como fundamento del título,…“Cuando se carece del título de dominio. indispensable para reivindicar un bien, resulta ineficaz a los efectos de la acción pertinente, la prueba sobre posesión del bien que se pretende reivindicar producida por quien ejerce la acción respectiva invocando su calidad de adquirente.” (Cfme. <Persona 12>, <Persona 16> c/ Prov. de Buenos Aires. Fallos: 276:178, 1970).

Por lo expuesto corresponde, rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora (ID 1939387) y en consecuencia, confirmar la sentencia interlocutoria fechada el 3/6/2025.

b) Recurso de las letradas

En primer lugar se advierte que las letradas al interponer el recurso lo han hecho por derecho propio no han invocado “por la representación invocada”, es decir la representación de la parte demandada. Ello así las letradas no se encuentran legitimadas para recurrir la imposición de costas, siendo la demandada la única

interesada al respecto. Es que, el límite objetivo del conocimiento de la Alzada está dado por la existencia del agravio o interés jurídico, y aquí no existe.

En cuanto a los honorarios regulados por bajos, tampoco ha de prosperar.

Es que la procedencia o no de las excepciones opuestas por la demandada, consiste en una incidencia del proceso, por lo tanto deviene aplicable al caso el artículo 32 de la ley de aranceles que determina las pautas arancelarias para los incidentes.

En consecuencia, atento que al regular los honorarios profesionales la jueza ha seguido las pautas señaladas, toda vez que el presente proceso carece de contenido económico y existieron vencimientos mutuos entre las partes intervinientes, los emolumentos regulados se encuentran ajustados a derecho por lo que corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto por las letradas (ID 1944475) y confirma la regulación efectuada en la instancia de grado.

IV- En cuanto a las costas, por el principio objetivo de la derrota se imponen a la actora vencida (art. 69 del C.Pr.).

Los honorarios de los profesionales deben regularse conforme la labor cumplida, apreciándola por su calidad, eficacia, extensión, complejidad del asunto y resultado obtenido conforme los arts. 5, 6, 8, 13, 32, 46 y concs. Ley XIII N° 4 modif N° 15).

Por ello, la **Sala N° 3** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial N° II con asiento en Comodoro Rivadavia, **R E S U E L V E:**

1°) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora (ID 1939387) y en consecuencia, confirmar la sentencia interlocutoria fechada el 3/6/2025.

2°) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por las letradas (ID 1944475) y en consecuencia, confirma los honorarios regulados en la sentencia interlocutoria fechada el 3/6/2025. **3°)** Imponer las costas de esta instancia a la actora vencida.

4°) Regular los honorarios profesionales por su labor en esta instancia de las Dras. <Persona 1> y <Persona 3>, conjuntamente, en el TREINTA (30%) POR CIENTO y los de los Dres. <Persona 4> y <Persona 5>, conjuntamente, en el VEINTICINCO (25%) POR CIENTO, de los honorarios regulados en la instancia de origen.

5°) Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL NRO. 660 DEL AÑO 2025

DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS