--- En la ciudad de Trelew, a los días de julio del año dos mil quince, se reúne la Sala "A" de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Dr. Marcelo J. López Mesa y presencia de los Sres. Jueces del Cuerpo Dres. Natalia Isabel Spoturno y Carlos A. Velázquez, para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"L., M. c/ F., L. s/ Acción reinvidicatoria" (Expte. N° 88 – Año 2015 CAT)** venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?, y SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en orden al sorteo practicado a fs. 326.----------

--- **A LA PRIMERA CUESTIÓN**, el Señor Presidente de la Sala A, Doctor Marcelo López Mesa, expresó:----------

--- Que a fs. 278/284 el Señor Juez de grado hizo lugar a la acción reivindicatoria entablada por M. J. L. contra L. B. F. y/o quienes resulten ocupantes del inmueble base de la disputa en autos. A consecuencia de ello condenó a la demandada a desocupar y restituir al actor dicho bien en el plazo de 10 días de consentida o ejecutoriada la sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento. Impuso las costas a la demandada vencida y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.----------

--- Asimismo rechazó en todas sus partes la reconvención deducida por la demandada en contra del actor y de J. A. L., con costas a la reconviniente vencida, regulando los honorarios derivados de la misma.---------- Que a fs. 287 la demandada reconviniente apela dicho decisorio, recurso concedido a fs. 288 y fundado a fs. 311/319.---------- Se agravia la apelante del progreso de la demanda y del rechazo de la reconvención aduciendo, en primer término, que el a quo no ha tomado en cuenta que el actor nunca adquirió la posesión del inmueble reivindicado y que como tal no tenía disponible la acción reivindicatoria. Realiza diversas aseveraciones sobre la adquisición del dominio y sus requisitos, dice que el actor no lo habría adquirido nunca y que consecuentemente no debió proceder la reivindicación de su parte. Dice luego que la posesión que tenía J. L. era ilegítima y solicita se revoque la sentencia en cuanto declara la procedencia de la reivindicación.----------

--- Seguidamente y si bien no lo identifica como un agravio cuestiona que no se considere que su parte tenía un crédito en contra del señor J. L., cita diversos autores sobre el tema del concubinato y su relación con la sociedad de hecho, transcribe extensos párrafos, sin relacionarlos con los hechos de la causa, luego ataca algunas manifestaciones del Juez en torno al rechazo de la simulación y se hace una serie de preguntas retóricas, pretendiendo demostrar el desacierto del pronunciamiento de grado. Finalmente se pronuncia sobre el carácter declarativo del sistema registral inmobiliario argentino e indica que la inscripción del título no significa tener por acreditada la

titularidad del derecho ni la buena fe. Con pie en todo esto solicita se revoque la sentencia apelada, con costas.----------

--- Corrido traslado de dicha expresión de agravios a la contraria a fs. 320, la misma es contestada a fs. 321/322vta., solicitando la actora la aplicación del art. 280 CPCC al recurso de la accionada y la confirmación de la sentencia apelada, con costas.----------

--- Ingresando al tratamiento de las cuestiones traídas a revisión de esta Sala, razones metodológicas aconsejan precisar en primer término que la apelante evidentemente ha confundido en su intento recursista el ámbito y los requisitos de las acciones reales, con los de las acciones posesorias, de suyo diferentes. Esta inadvertencia es la raíz de varios males que se aprecian en el recurso, como el empecinamiento en opiniones que no se sostienen en textos ni en fuentes admisibles, como que quien no tuvo nunca la posesión por sí no puede ejercer la acción reivindicatoria, tema del que nos ocuparemos in extensa infra.----------

--- La prueba de esta confusión que venimos señalando es que la apelante transcribe un párrafo de mi autoría que yo escribí y glosé, pero referido a las acciones posesorias, pretendiendo extrapolarlo a la acción reivindicatoria, lo que constituye un desatino en este punto y respecto de dicho párrafo. Por otra parte, serias contradicciones se aprecian en el discurso recursivo de la apelante, como plantear la posesión ilegítima del Sr. J. L., de quien dice ser coposeedora, sin advertir que tal alegación también tornaría ilegítima la suya o, en el otro extremo, sería francamente descartable, dado que una posesión bicéfala, en un coposeedor legítima y en otro ilegítima sería descartable de plano en este caso.----------

--- Además, el Sr. J. L.sería –en el discurso de la recursista- coposeedor con ella, pero el mismo es titular del derecho real de dominio, con lo que el argumento de la posesión viciosa o ilegítima constituye un serio desacierto, que llanamente debe hacerse a un lado.----------

--- Es más, si uno mira con detenimiento el primer agravio de la accionada, solo la opinión de parte campea allí, no suministrándose argumentos objetivos y convincentes que ameriten variar la solución dispuesta por el a quo. Y cuando se suministran aparentes puntos de apoyo para el cuestionamiento del decisorio, vistos los mismos con detalle, o se trata de tergiversaciones de opiniones mías, para aplicarlas a supuestos que les son ajenos o se trata de conjeturas propias a partir de citas parciales inaplicables al caso, como el recurso a la cita del art. 1051 CC, del todo inaplicable en autos, como que el aquí actor reivindicante posee título y esa norma se aplica a los que no lo tienen y buscan la protección de su posesión.---------- --- Párrafo aparte merece el último argumento empleado en el recurso, que se introduce en el tema del efecto convalidante de la inscripción registral, argumentando sobre los límites de los efectos de ésta, lo cual no fue planteado en el grado, por lo que ya de por sí sería inaudible en autos, a mérito de lo dispuesto por el art. 280 CPCC, pero además es totalmente neutro en este caso, dado que se encuentra fuera de las coordenadas en que

se emplazara el debate en esta litis.---------- Es así que, en el afán recursista, se mezclan argumentos de variada índole, echando por caso mano a normas que se excluyen unas con otras, sin advertirlo.---------- Otro serio error conceptual que se evidencia en el recurso que se analiza es confundir acción real y derecho real, los que no son conceptos equivalentes. Bien se ha dicho que "la primera es, en cierto modo, un derecho de obligación, distinto del derecho real que le sirve de base. Por eso, la transmisión de las acciones reales es independiente de la de los derechos reales y la cesión de una acción real no implica necesariamente la enajenación del derecho real correspondiente, bien que pueda tener este alcance" (cfr. voto del Dr. Néstor Cichero, en fallo plenario de la C.N.Civ., del 11/11/1958, in re "Arcadini, Roque (suc) c. Maleca, Carlos", La Ley online, registro AR/JUR/6/1958).----------

--- Es natural que una equiparación forzada entre dos conceptos distintos no sea una premisa válida para apuntalar un razonamiento, que en tal caso, solo por albur podría arrojar una conclusión certera. Siendo, falaz sostener que la acción real debe reunir los mismos requisitos que el derecho real, al no darse una equivalencia de conceptos, ni de requisitos sustanciales entre ellos, tal razonamiento no puede llevar a la apelante a buen destino.----------

--- Otro obstáculo para la recta comprensión del tema es el abandono que mucha doctrina ha hecho de estas acciones, que con justicia han sido consideradas por un ex Ministro de la Corte Suprema del Perú, como las cenicientas del derecho: "la Acción Real era una pobre relegada al cuarto de las cenizas y olvidada de todos, no obstante que era la más hermosa" (cfr. Silva Vallejo, Juan Antonio, "Las cenicientas del Derecho Civil y las Acciones Reales", en revista LEX N° 11, Lima, Año XI, t. 2013 – I, p. 133).------ La acción reivindicatoria es la acción real por excelencia. En el Derecho Romano recuerda Bonfante que "la reivindicación era la acción mediante la cual el propietario pedía el reconocimiento de su derecho frente al poseedor y, en consecuencia, planteaba la restitución de la cosa, con todos sus accesorios. La acción competía al propietario que no poseía contra el poseedor" (Bonfante, Pietro, "Instituciones de Derecho Romano", Madrid. REUS, 1965, pp. 296 y ss.).---------- --- Ya la Corte Suprema en 1899 había anticipado en los considerandos de un fallo que un sujeto como el actor de autos estaba legitimado para iniciar la acción reivindicatoria, invocando la posesión de su vendedor (conf. Fallos 83:327).---------- --- Es que no es dudoso que, como bien dice el Prof. Claudio Kiper, "Efectivamente, el actor no podía ser considerado como dueño del inmueble ya que le faltaba uno de los requisitos exigidos por el Código para ser considerado tal. No se trata aquí del supuesto más común, esto es el propietario que, despojado por un tercero de su posesión, inicia la acción con el sólo objeto de obtener la restitución de la misma, sino que, en el supuesto que nos ocupa, quien entabla la acción reivindicatoria lo hace con una finalidad superior: lograr la obtención por este medio de una posesión que nunca gozó, de alcanzar la tradición que

jamás le fue realizada. Se trata, no ya de proteger el derecho real del cual se es titular frente a la acción de terceros, sino de perfeccionar el derecho real en sí mismo. Desde otro ángulo, tampoco se está reclamando a través de la acción la restitución de la cosa, ya que se trata de algo que jamás se tuvo" (KIPER, Claudio M., “Acción reivindicatoria: legitimación activa y prueba”, JA 1983-IV-329).---------- El extravío de la buena senda comenzó en el derecho argentino con un error del maestro Raymundo Salvat, quien sostuvo esta tautología equivocada entre los requisitos del derecho real y de la acción real, yerro que la doctrina posterior enmendó prontamente, siendo abandonado su criterio por toda la doctrina posterior, prueba de lo cual es que en un plenario de la CNCiv., in re “Arcadini c/Maleca” ni uno solo de los prestigiosos jueces de la Cámara, entre los que se contaban juristas de primerísima línea como Borda, Llambías, De Abelleyra, Cichero, Fleitas, etc., sostuvo la postura de Salvat. Lo propio ocurrió con la doctrina y jurisprudencia posterior, lo que parece no haber sido advertido por la recurrente.---------- --- El yerro de Salvat consistió sustancialmente en no advertir que la reivindicación es una acción que nace del dominio, no de la posesión de la cosa y en base a ese dominio, se reclama la posesión perdida, con lo que no cabe perderse en un laberinto de palabras para cubrir lo obvio, que lo que debe protegerse a través de ella es el dominio, incluso aún no perfeccionado por la tradición.---------- --- Por otra parte se recurre en diversos momentos del recurso a las preguntas retóricas, como a fs. 316vta, primer párrafo, 317vta., último párrafo y fs. 318 anteúltimo párrafo, del tipo: Si estas situaciones no configuran simulación, qué tendría que ocurrir en materia de transmisiones para que ocurriera una simulación?.---------- Reiteradamente esta Sala ha dejado sentado en su doctrina legal el principio de que “…el apelante se limita en su expresión de agravios a formularse -y al parecer también a formularle a esta Cámara- una serie de preguntas en voz alta, a la manera de cuestionamientos hipotéticos. El caso es que no es esa una buena técnica recursiva. Todo lo contrario. Preguntas son preguntas y no agravios. Cabe indicar al apelante que ese tipo de prácticas posee un nulo valor en un recurso de apelación, dado que interrogantes no son agravios y que, por tanto, por agudos o incisivos que pretendan ser carecen del poder de desvirtuar la sentencia apelada” (cfr. esta Sala, 18/2/2009, “MONTIQUIN, Vanesa c/ SUSBIELLES, Juan y otros s/ Daños y Perjuicios” (Expte. Nº 22.947 - año: 2008); ídem, 20/8/08, “ARTERO de REDONDO, Amelia c/ POLACCO, Ricardo César s/ Sumario” (Expte. Nº 22.728 - año: 2008), etc.).---------- --- Hechas estas precisiones liminares, en lo tocante al primer agravio de la accionada debo decir que su defensa técnica ha pretendido revertir el resultado desfavorable cosechado en el grado sobre la base de opiniones suyas que pretenden descalificar por arbitraria la apreciación de la prueba efectuada por el a quo y la interpretación dada por él a los hechos de la causa y a los textos normativos en que ellos se encuadraran en la instancia anterior. El esfuerzo ha sido vano, porque sus opiniones, carentes de apoyatura

real, no han logrado conmover los sólidos fundamentos dados en la instancia inferior, para rechazar sus pretensiones.---------- --- El primer agravio del apelante parece olvidar la doctrina legal vigente, sentada en multitud de fallos a través de mi voto, de que la apreciación de la prueba efectuada por los jueces de grado constituye una decisión tomada por el juzgador en el centro o núcleo mismo de sus facultades, que constituye el ámbito de mayor discrecionalidad y legítimo arbitrio que le concede el ordenamiento, no bastando impugnarlas sobre la base de una opinión distinta sino que debe ensayarse, a su respecto, un ataque frontal, fundado en argumentos hábiles y conducentes, que demuestren el desacierto manifiesto de la resolución (mi voto en sentencias de esta Sala del 1/6/2015, “BUIATTI, Elsa Ramona c/ BIANCHI, Fernando Sebastián y otro s/ DAÑOS Y PERJUICIOS” (Expte N° 443 – Año 2014); ídem, 13/10/09, in re "Jaime, Cristian Darío c/ Piedra Púrpura S.A. s/ Cobro de pesos" (Expte. 325 - Año 2009 CANE); ídem, del 12/4/2013, in re “CAPRANO, Natalia Soledad c/ DIAZ, Jesús Edgardo s/ Cobro de pesos e indem. de ley” (Expte. 69 – Año 2013 CAT); ídem, 7/8/08, "GRIGNA, Néstor Francisco c/ PEREZ, Ramón Leopoldo y/o q. rte. resp. laboral de Electrónica Trelew s/ Indem. de ley", registrada al Nro. 50 de 2008 SDL; en igual sentido, Cám. Civ. y Com. Neuquén, Sala I, 29/2/96, "Aravena Bastias, Fernando c/ UCASA s/ Accidente", en Juba, base Neuquén, sumario Q0000046).----------

--- A tenor de tal doctrina, para conmover las apreciaciones probatorias y valoraciones correlativas de un juez se requiere algo mucho más serio y atendible que subjetivismos y pareceres o preferencias del apelante. Se requiere para ello demostrar lógicamente que la selección y apreciación probatoria del juez de grado es caprichosa, antojadiza, indefendible y que la valoración y encuadramiento no responde a parámetros objetivos y atendibles.----------

--- Es que, solo con la opinión del apelante no se puede hacer a un lado la apreciación probatoria del juez, por lo que no habiendo en autos logrado el apelante hacer tambalear con argumentos idóneos, convincentes, acertados, dicha faena apreciativa realizada en el grado, la misma ha quedado incólume y el embate debe rechazarse.-------- El apelante pretende contraponer a la decisión del juez un extenso desarrollo suyo donde esgrime una serie de presuntas probanzas pero argumentando en un plano diverso al de la sentencia, al punto de que ambos planos no se tocan y el apelante parece prescindir de los dichos sentenciales para intentar hacerse fuerte en una visión particular de cómo debió ser resuelto el caso, pero sin hacerse cargo de los argumentos del juez, que debía conmover.---------- --- Ello resulta decisivo, en especial, cuando además, el argumento principal de la apelante, sobre la carencia de legitimación para encarar la acción reivindicatoria por parte del actor de autos, dado que –alega la recurrente- el mismo no ha adquirido la posesión del inmueble que reivindica no fue introducido temporáneamente a la litis, ya que el mismo no luce en

la reconvención y contestación de demanda de fs. 39/47, lo cual ya bastaría para su marginación por inaudible en esta instancia, a tenor de lo dispuesto por el art. 280 CPCC.----------

--- Sin embargo, además de ello, tampoco asiste razón sustancial a la apelante en su agravio principal. Ello, por razones de diverso orden.----------

--- Ya en 1958 el fundamento que ella esgrime como sustento de su ataque contra el fallo de grado fue dejado de lado por el lúcido plenario de la CNCiv., in re “Arcadini c/ Maleca”, con el que tanto nos insistía el maestro Jorge Horacio Alterini en sus magníficas clases como Profesor Titular de Derechos Reales en la Universidad Nacional de La Plata.----------

- --- En dicho acuerdo plenario se dictó la doctrina de que el comprador de un inmueble, a quien se le ha otorgado la pertinente escritura traslativa de dominio, puede, aun antes de la tradición de la cosa, ejercer la acción reivindicatoria contra al tercero poseedor de la misma (C.N.Civ., en pleno, 11/11/1958, “Arcadini, Roque (suc) c. Maleca, Carlos”, La Ley online, registro AR/JUR/6/1958).----------

-- En el voto particular del Dr. Néstor Cichero, luego de una serie de finísimas determinaciones conceptuales, se concluyó con todo acierto que “…sea como cesionario implícito de los derechos y acciones del vendedor, sea por aplicación del art. 1196 del Cód. Civil, el comprador con título a quien no se ha hecho tradición de la cosa, puede ejercer la acción reivindicatoria para entrar en posesión de ella cuando la detenta un tercero”.----------

--- Pero más todavía resalta en dicho plenario la fina sensibilidad para el sentido común del segundo votante, el Dr. Jorge F. Fliess, de cuyo voto se extrae una conclusión de meridiana claridad: “En la práctica de la vida jurídica, negar la acción reivindicatoria contra terceros al comprador de un inmueble que no llegó a poseerlo por falta de tradición, es algo tan ilógico -o incongruente- que parecería estar fuera de toda discusión. Por evidente, hasta de sentido común resulta que quien enajena una cosa, que no entrega al adquirente, simultánea y necesariamente debe trasmitirle también a éste el poder jurídico de reclamarla contra cualquiera. Si el poseedor es el propio enajenante, esto es elemental, pues en razón del contrato tiene la acción de entrega de la cosa. Pero también parece elemental que, por virtud o consecuencia del mismo contrato, el vendedor le transfiere al comprador la acción (reivindicatoria) que él tenía para demandar a terceros poseedores la entrega de esa cosa vendida”.---------- Y agrega luego: “Pensar lo contrario sería adherir a algo así como una especie de escamoteo o prestidigitación jurídica, pues importaría sostener que quien vende una cosa, sin darla, le niega al comprador (en cuanto a terceros poseedores) el derecho de reclamarla directamente de esos terceros, obligándole a dar el antieconómico rodeo procesal de la demanda a ese vendedor. Siempre con relación a la práctica y a la economía jurídica, se me ocurre que a ese "dar" y a ese negar contractuales (o dar, sin darlo todo) podría justamente motejárselo de inservible -individual y socialmente-, sin beneficio para nadie

(Lafaille, "Tratado de los derechos reales", t. 3, p. 409). Sería algo así como una taza sin asa, o un barrilete, en el aire y sin cordel". Poco para agregar cabe a tal demostración de agudeza y tino. A los dos votos anteriores adhirieron todos los jueces del tribunal, ya que no hubo disidencias, pronunciándose por la afirmativa jueces como Luis R. Gondra, Guillermo A. Borda, Alfredo Navarro, Miguel Sánchez de Bustamante, Roque L. Claps, Abel M. Fleitas, Rodolfo de Abelleyra, Roberto E. Chute, José V. Martínez, Mario E. Calatayud, Arturo G. González e Ismael Casaux Alsina.--------- Y también Jorge J. Llambías, bien que a través de su luminoso voto particular, en el que se leen sutilezas como las que siguen: "La acción reivindicatoria es sin duda un accesorio del inmueble cuya transmisión intentan realizar las partes del contrato de compraventa, por cuya razón debe entenderse que ha sido transmitida por el vendedor al comprador. "Sería absurdo -dice Fornieles- suponer que el vendedor que ha recibido el precio de la cosa vendida, por el hecho de no haberla entregado, entiende conservar el dominio, no transmitiendo al comprador sino una acción personal. Ese vendedor sería el primero en protestar contra semejante interpretación. La verdad es que la intención de las partes será siempre la de transmitir el dominio y todas las acciones que sean necesarias para hacerlo efectivo, sin reserva alguna" (Salvador Fornieles, "La prueba del dominio en el juicio de reivindicación", J.A., 1946-III, sec. doctrina, p. 11, núm. 8)".----- Y agrega LLAMBÍAS que "Tal cesión de la reivindicación, por el efecto de la compraventa realizada, resulta corroborada por el art. 1409 del Cód. Civil que obliga a la entrega de todos los accesorios de la cosa vendida, entre los cuales están comprendidos, analógicamente, los medios jurídicos enderezados a la defensa del derecho que se transmite. Pues si el vendedor debe la garantía de evicción a favor del comprador (arts. 2089 y 2097, Cód. Civil) y aquel "debe salir a la defensa del adquirente" (art. 2108, Cód. Civil), no podría explicarse que el vendedor retuviera en su poder la acción reivindicatoria después de celebrada la venta privando así al comprador de tan importante medio de hacer valer el derecho que está en trance de desplazamiento. Por ello es que el comprador, por efecto de la sucesión singular que el contrato opera, puede ejercer todos los derechos y acciones de su autor, con la sola excepción de los que sean inherentes a la persona de éste". El realismo del maestro es parejo a su ilustración, como debe ser.---------- --- Es que el derecho a fuerza de interpretaciones alambicadas no puede terminar negando la realidad, ni contrariando al sentido común. El rendimiento de las normas no es infinito, ni de ellas se puede tironear para cubrir cualquier situación posible, menos aún para cobijar aquellas para las que no fueron ellas pensadas.---------- --- Como hemos dicho en un voto, el derecho es lógica y sentido común, vestido de previsibilidad. Cuando las soluciones jurídicas adoptadas o propuestas aparecen como ilógicas o carentes de sentido común es, sencillamente, porque son incorrectas o el operador jurídico ha hecho una deficiente labor hermenéutica o de integración de textos. El buen derecho, el que emana prístinamente de esa gran aurora luminosa que llamamos La Codificación, donde reina la unidad, rige el sistema y se refleja el ars boni

et aequi del viejo Celso" (cfr. "Código Civil, concordado y anotado", Editorial Universitas, Madrid, 1994, Manuel Cuadrado Iglesias, Coordinador; contratapa) no puede edificarse desde una confrontación frontal con la lógica y el sentido común (cfr. esta Sala, 17/4/2012, "Llompart, Edna Haydee y Otra c/ Trama Construcciones S.R.L. y otro s/ Daños y perjuicios" (Expte. 425 - Año 2011 CAT).----------

-- El buen derecho es, necesariamente, lógica y sentido común. Por ende, la contrastación de los resultados efectivos que produce determinada propuesta hermenéutica en los hechos del caso concreto sometido a decisión, es un test del acierto o error de la hermenéutica adoptada. El buen derecho es un producto artesanal que solo la intervención activa de un buen juez puede hacer realidad, pues él es decididamente contrario a aplicaciones mecánicas de cartabones teóricos o criterios excesivamente abstractos (cfr. esta Sala, 17/4/2012, "Llompart, Edna Haydee y Otra c/ Trama Construcciones S.R.L. y otro s/ Daños y perjuicios" (Expte. 425 - Año 2011 CAT), según mi voto).----------

--- Bien ha dicho en este sentido un ex Ministro de la Corte Suprema del Perú que "las acciones y los hechos constituyen la clave del Derecho. Esta soberanía no puede ser pasada por alto. Y, no obstante las deformaciones positivoides y las desinterpretaciones a que da lugar el paralogismo del dura lex sed lex, que es una falacia, pienso, inspirándome en el pensamiento del profesor Walter Schönfeld, que el Derecho, en su fría objetividad, desligado de los hechos y del juez y su sentencia, es una abstracción muerta y sin esperanza. Con fe en la justicia, concluyo sosteniendo que "solo en la interpretación se concreta el Derecho en su plena realidad" (cfr. Silva Vallejo, Juan Antonio, "Las cenicientas del Derecho Civil y las Acciones Reales", en revista LEX N° 11, Lima, t. 2013 – I, p. 141).----------

-- También, numerosa jurisprudencia ha adoptado la solución favorable a legitimar al actor de autos; por solo citar algunos pronunciamientos, le han conferido la acción reivindicatoria al comprador a quien no se le hizo la tradición de la cosa, juzgando que él está legitimado para promover la acción de reivindicación, diversos tribunales (CJ Catamarca, 23/4/2009, "Vélez, Victoria Celinda c. Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología de la Provincia de Catamarca", en DJ 14/04/2010, p. 934: Cám. Fed. La Plata, Sala 1ª, 13/10/83, "Soc. Financiera c/ Fondati", JA 1983-IV-324; CSJN, 39/12/1899, "Rossi c/ Cavallo y Tiallo s/ reivindicación", Fallos t. 83, pp. 227 y ss.).-------

--- Y puede citarse numerosa doctrina en el mismo sentido (entre muchos, Fazio de Bello, Marta E., "¿Puede reivindicar un adquirente a quien se le ha otorgado escritura pública, antes de recibir la tradición de la cosa?", en LA LEY 1994-B, 201; ALTERINI, Jorge Horacio, "Acciones reales", Edit. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2000, pp. 20 a 24; AREAN DE DÍAZ DE VIVAR, Beatríz, "Tutela de los derechos reales y del interés de los terceros", Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1979, pp. 32/33; KIPER, Claudio M., "Acción reivindicatoria: legitimación activa y prueba", JA 1983-IV-328).----------

- --- A la luz de todos estos elementos, el planteo de la actora debe juzgarse superado

por el debate jurisprudencial y doctrinal habido desde 1958 a la fecha; ello, al punto de que calificada doctrina especializada ha expuesto: “Un primer tema a analizar es si el comprador, a quien no se le hizo la tradición de la cosa, está legitimado para promover la acción de reivindicación. Mucho se ha debatido sobre este tema, pero hoy puede decirse que está superado, a tenor del dictado de numerosas sentencias y de la expresión de autorizadas opiniones doctrinarias. En estos fallos y opiniones ha sido aceptada la corriente que efectivamente confiere legitimación para promover reivindicación…” (Clerc, Carlos Mario, “Acción de reivindicación”, La Ley online, clave AR/DOC/350/2010).----------

--- Encontrándose superado sustancial y técnicamente el argumento planteado por la accionada recurrente, amén de todos los demás óbices a su andamiento, el agravio merece desecharse sin más, como que el mismo no logra conmover las bases de sustentación del decisorio que ataca en el aspecto dirimente del mismo.----------

--- En cuanto al segundo agravio, que se denomina como numeral V, todo lo dicho en él con relación a la existencia de una sociedad derivada del concubinato y la diversa doctrina y argumentos que sobre ello allí se consignan o transcriben, resulta inaudible en esta instancia, a mérito de lo dispuesto por el art. 280 CPCC, como que todos esos capítulos y elementos no fueron sometidos a la decisión del juez de grado, en el momento procesal oportuno, como palmariamente surge de la contestación de demanda, glosada a fs. 39/47.----------

--- Sea o no cierto lo alegado por el apelante, lo indudable es que ello resulta inaudible en esta instancia, dado que tales tópicos no fueron planteados en los escritos constitutivos de la litis, en la faz postulatoria del proceso, por lo que dichos capítulos no han sido introducidos a la litis en tiempo propio, motivo por el cual lo expuesto a su respecto no puede ser tomado en cuenta en esta etapa, a mérito de lo dispuesto por el art. 280 CPCyC (cfr. esta Sala, mi voto, in re “VERGALITO, Esteban Nelson c/ VERGALITO, Walter Edgardo s/ Ordinario” (Expte. Nº 199 - año 2012 CAT.), de fecha 17/10/2012).----------

--- Esta norma edicta: "El tribunal no podrá fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del juez de primera instancia. No obstante, deberá resolver sobre los intereses y daños y perjuicios, u otras cuestiones derivadas de hechos posteriores a la sentencia de primera instancia".----------

--- La apelante parece haber obviado dicha norma, dado que pone a consideración de este Tribunal de alzada extremos de hecho que no fueron planteados a la consideración del Sr. Juez de grado, como surge de la rápida lectura de los escritos constitutivos del proceso, en especial, su presentación de fs. 39/47.----------

--- Esta Sala, con fecha 26/3/09, in re "Ca. de W., D. E. c/ C. de O. y M. T. y otros s/ Daños y Perjuicios" (Expte. Nº 30 año: 2008) e in re "S., G. c/ I. de O. y T. S.A. s/ Cobro de Pesos" (Expte Nº 23- 2009 (C.A.N.E) y a través de sendos votos de mi autoría, dejó sentado que por aplicación de lo dispuesto en el art. 277 CPCyC –hoy art. 280 CPCC,

según Digesto- resulta inaudible el agravio, cuando el apelante pretende hacer ingresar al ámbito de revisión de este tribunal hechos no alegados idóneamente en la etapa postulatoria del
proceso.----------
- --- Se agregó en ellos y en fallos anteriores y posteriores de la Sala que no es lícito a este cuerpo ocuparse de cuestiones no sometidas temporáneamente a la decisión del juez de grado, por impedírselo la expresa norma del art. 277 CPCyC. En nuestro sistema procesal, caracterizado por el escalonamiento de etapas preclusivas, la primera limitación impuesta a las potestades del tribunal de alzada viene dada por la relación procesal trabada con la demanda y su contestación. Juegan en ello principios liminares que hacen, de un lado, al derecho de defensa en juicio y la igualdad de las partes, evitando sorpresas causídicas y efectivizando el orden en la tramitación de los procesos; del otro, a la esencia misma del régimen de la doble instancia, porque en el sistema escriturario la apelación no configura un nuevo juicio que posibilite a las partes la incorporación de nuevas pretensiones y oposiciones. También en este grado rige el principio de congruencia, pauta general consagrada para todo el proceso, y, por lo tanto, las cuestiones que no han sido materia del litigio, porque en la demanda y su contestación no fueron introducidas, no pueden ya ser incorporadas en la alzada, ante la que resulta inadmisible la ampliación de un debate cuya continencia quedó fijada al trabarse la litis (arts. 271 últ. párr., 277 CPCyC).----------
--- De tal modo, la expresión de agravios no es una pieza procesal que otorgue a una parte la ocasión de modificar la demanda o su responde con la proposición de nuevos capítulos no introducidos en la etapa postulatoria del proceso (cfr. esta Sala, mi voto, in re “VERGALITO, Esteban Nelson c/ VERGALITO, Walter Edgardo s/ Ordinario” (Expte. Nº 199 - año 2012 CAT.), de fecha 17/10/2012).----------
--- Ello así, en caso de entrar a tratar tal agravio de la apelante, esta alzada estaría violando abiertamente el art. 280 CPCyC y el sistema de asignación de jurisdicción y competencia en que reposa. Ello resulta inadmisible.----------
- --- El juez debe, a mérito del principio de economía procesal, indagar acerca de los presupuestos procesales de admisibilidad de la acción, antes de pronunciarse sobre el mérito de la causa. El antedicho análisis involucra el análisis previo de su propia competencia y jurisdicción. En función de lo expuesto supra, este tribunal no puede conocer en la cuestión planteada en los agravios dirimentes, al no haber sido los argumentos y defensas traídos a la alzada, objeto de oportuno planteo al juez de grado (cfr. sentencia de esta Sala, de fecha 26/3/09, in re "Campton de Willock, D. E. c/ Centro de Ojos y M. T.y otros s/ Daños y Perjuicios" (Expte. Nº 30 año: 2008) e in re "S., G. c/ I. de O.y T. S.A. s/ Cobro de Pesos" (Expte Nº 23- 2009 (C.A.N.E), ambas a través de mi voto.---------- --- Ello veda el entendimiento de este agravio por la alzada a tenor de lo dispuesto en el art. 277 párr. 1º CPCyC Nación –280 CPCC Chubut-; y la jurisprudencia invariable: C. Nac. Civ. y Com. Fed., sala 2ª, 16/3/00, "PALACIOS, RAÚL

CARLOS v. MINISTERIO DE ECONOMÍA Y OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS s/ INCIDENTE DE TASA DE JUSTICIA. CAUSA N. 7454/99", en AbeledoPerrot online).----------

--- En tal situación, efectuar la valoración de argumentos no esgrimidos en la faz constitutiva del proceso –como el que la recurrente pretende hacer ingresar postreramente a la litis en su numeral V-, llevaría a exceder los límites que determina concretamente el art. 280 CPCyC, dado que no es admisible que en la alzada se decida dejando de lado el contenido de la relación procesal como ha sido trabada en los escritos constitutivos del proceso (C. Nac. Com., sala C, 11/9/91, "BARUJEL, LEONARDO v. GALERÍAS BROADWAY SRL S/ ORD.", en AbeledoPerrot online).------- --- Es así que, a tenor del art. 280 CPCC -277 CPCC Nación- no puede admitirse que se abran en alzada debates que no se han dado en el grado, pues las instancias sucesivas se encadenan a las anteriores, no pudiendo exceder el debate que se ha dado en las sedes previas.----------

-- Ello lleva a declarar inaudible el último agravio sustancial de la apelante.----------

--- Por tales fundamentos, habré de proponer al acuerdo la confirmación del decisorio impugnado en cuanto ha sido materia de recurso y agravios.----------

- --- Las costas de alzada habrán de ser impuestas a la apelante vencida, dado su neto carácter de vencida (art. 69 CPCC).----------

--- En cuanto a los estipendios profesionales de alzada, procede determinar los correspondientes al Dr. S. M. A., letrado de la actora, en el 28% de los honorarios que se le determinaran como honorarios de grado y para la Dra. H. T., letrada de la demandada, el 25% de los honorarios que se le determinaran a los profesionales de su parte como honorarios de grado; tales porcentuales se corresponden con la importancia, mérito, trascendencia, calidad y resultado de las labores profesionales cumplidas en la alzada (arts. 5, 6, 8, 13, 18 y 46, Ley XIII N° 4).----- Por los fundamentos expuestos supra, a la primera cuestión, VOTO POR LA AFIRMATIVA.----------

--- **A LA PRIMERA CUESTIÓN**, la Dra. Natalia Isabel Spoturno dijo:----------

--- Los detalles del caso, decisión impugnada y agravios expresados fueron suficientemente expuestos por el magistrado que me precedió en el voto. Por tal motivo me pronunciaré directamente sobre los aspectos traídos a decisión de esta alzada. Para fundar en los hechos y el derecho mi voto individual, cumpliendo de tal modo el mandato constitucional, bastarán las consideraciones siguientes:---------- La apelante intenta, con su agravio, conmover los fundamentos de la sentencia de grado pero no lo logra. Sostiene que no surge acreditado de modo suficiente una transferencia plena y eficaz de un derecho real de dominio y agrega que, en consecuencia, tampoco le asistiría prerrogativa sustancial alguna para ejercer con éxito la pretensión de reivindicación del inmueble.---------- Parte la

apelante de un error conceptual insalvable que consiste en confundir el derecho real con la acción real así como también las acciones reales con las acciones posesorias.----------

--- De manera prolija y detallada el colega que me precedió en el voto citó parte de los brillantes votos emitidos en el plenario Arcadini. Por tal razón omitiré su cita en mi voto en honor a la brevedad. Sin embargo, no puedo dejar de mencionar que a partir de dicho plenario la doctrina y la jurisprudencia han sido coincidentes en el sentido de admitir la posibilidad de que el comprador de un inmueble a quien se le ha otorgado la pertinente escritura traslativa de dominio, puede, aun antes de la tradición de la cosa, ejercer la acción reivindicatoria contra el tercero poseedor de la misma.---------- Todo el desarrollo del primer agravio expresado por la apelante apunta a lo mismo. Insiste en afirmar que el actor carece de un derecho real sobre el bien que intenta reivindicar. Y llega a la conclusión de que frente a la falta de derecho real tampoco hay acción real posible.----------

Transcribe, en apoyo de su postura, de manera casi completa el segundo párrafo del voto del doctor Cichero en el plenario Arcadini. El doctor Cichero (primer votante en el plenario) comienza su desarrollo exponiendo que existen divergencias en doctrina y jurisprudencia en torno a si puede ejercer la acción reivindicatoria el comprador de un inmueble antes de habérsele hecho tradición del mismo. Expone que se han formado tres sistemas y comienza el segundo párrafo diciendo: “Según uno de esos sistemas…” (y a continuación viene el párrafo transcripto por la apelante). Esa doctrina citada en su apoyo fue rápidamente dejada de lado a lo largo de la sentencia.----------

--- Comentando esta postura sostuvo el Dr. Cichero en su voto que la misma es de un rigor lógico inobjetable, pues se ajusta al sistema general del Código en materia de derechos reales y a la doctrina romana que informa todo el sistema. Sin embargo, agregó, es necesario relacionar la cuestión con los principios que gobiernan los contratos y, en especial, la cesión de créditos.----------

--- El profesor Claudio Kiper, comentando una sentencia de la Suprema Corte de Justicia de Buenos Aires que resolvió una cuestión similar a la que se ventila en la presente causa, sintetizó los principales argumentos del plenario “Arcadini” que, como bien expuso el magistrado ponente, reconoció de manera unánime la potestad del comprador de un inmueble, a quien se le ha otorgado la pertinente escritura traslativa de dominio, de ejercer la acción reivindicatoria contra el tercer poseedor del bien, aun antes de habérsele hecho tradición de la cosa. Estos argumentos son:---------- a) en los términos amplios del art. 1444, que permite la cesión de todos los derechos y acciones sobre una cosa que se encuentra en el comercio, está comprendida la acción reivindicatoria, a la que no alcanzan las limitaciones establecidas en los arts.

1445, 1449 y 1450 a 1453;----------

--- b) entre la compraventa y la cesión de créditos existen notorias afinidades: la primera importa una cesión de derechos, al obligarse el vendedor a entregar una cosa y a transferir el dominio de ella; y si el enajenante no se reserva ningún derecho sobre la cosa, debe entenderse que se desprende y trasmite al comprador todas las acciones que tenía respecto a tal cosa;----------

- --- c) "acción real" y "derecho real" no son conceptos equivalentes, por lo que la transmisión de las acciones reales es independiente de la de los últimos, ya que para operarla de éstos se requiere la tradición, mientras que la de aquéllas se concreta en virtud de la mera relación contractual; la transmisión de la acción, más que implícita, hállase ínsita por naturaleza en la compraventa, cuya finalidad no es otra que trasmitir la propiedad de una cosa;---------- -

-- d) admitida la facultad de reivindicar del cesionario, no se advierten razones para negársela al comprador que no se le hizo tradición de la cosa objeto del contrato;--------

- --- e) la acción reivindicatoria es un accesorio del inmueble cuya transmisión intentan realizar las partes del contrato de compraventa, por cuya razón debe entenderse que ella ha sido trasmitida por el vendedor al comprador; es así que el art. 1409 obliga a la entrega de todos los accesorios de la cosa vendida, entre los que están comprendidos, analógicamente, los medios jurídicos enderezados a la defensa del derecho que se transmite (Conf. KIPER, Claudio M., “Legitimación del adquirente que no tuvo la posesión de la cosa para ejercer la acción reivindicatoria”, LA LEY 1990-C, 53, Cita Online: AR/DOC/695/2001).----------

-

--- La CSJN en el año 1891, declaró que el cesionario de acciones y derechos hereditarios podía intentar la acción reivindicatoria aun cuando no se le hubiera hecho tradición de las cosas sobre que recae. Sostuvo la Corte: “Si la tradición es necesaria para la adquisición de las cosas en general, no lo es pare el ejercicio de la acción reivindicatoria, respecto de la cual basta la cesión sola, sin necesidad de otro acto material de entrega, por cuanto el cesionario no obra en su caso como propietario de la cosa reivindicada, sino como procurador *in rem suam*, es decir, en virtud del poder presentado que resulta del título mismo de su adquisición” (Fallos: t. 46, p. 372).----------

-- Por todos los motivos dados considero que el primer agravio debe descartarse por cuanto contraría la doctrina y jurisprudencia imperantes en la materia y, además, resulta contrario al sistema general establecido en nuestro Código Civil en materia de contratos y derechos reales.----------

--- En cuanto al ataque que hace la apelante a la valoración de las pruebas efectuadas por el juez de grado, cabe destacar que expone opiniones diferentes sin lograr con las mismas atacar los ejes fundamentales del decisorio. Se trata de afirmaciones genéricas e imprecisas que, claramente, corren de manera paralela al razonamiento del juez de

grado sin llegar a tocarse.----------
-
--- El segundo agravio expresado por la demandada también será rechazado. La apelante introduce en este agravio cuestiones no sometidas a decisión del juez de grado que de ningún modo pueden ser tratadas en la alzada en virtud de la prohibición expresa prevista en el art. 280 del CPCC. La apelación permite al justiciable llevar a conocimiento de un tribunal superior la resolución que estima injusta, para que la modifique o revoque. Pero de ningún modo puede consistir en una mera discrepancia con los argumentos expuestos por el juez de la primera instancia y menos aún en la introducción de nuevas cuestiones o argumentos no expuestos en la oportunidad procesal oportuna. La expresión de agravios no puede contener nuevas pretensiones o nuevas argumentaciones, dado que la Alzada no puede apartarse de los términos de la relación procesal.----------
--- Dijo la Corte Suprema de Justicia de la Nación en un reciente fallo que la jurisdicción de las cámaras está limitada por los términos en que quedó trabada la relación procesal y el alcance de los recursos concedidos, que determinan el ámbito de su facultad decisoria, y que la prescindencia de tal limitación infringe el principio de congruencia que se sustenta en los arts. 17 y 18 de la Constitución Nacional (Fallos: 301:925; 304:355, entre muchos otros) (Becerra, Juan José vs. Calvi, Juan María y otros s. Cumplimiento de contrato - 07/07/2015 - Corte Suprema de Justicia de la Nación - RC J 4562/15).----------
--- Por lo expuesto, todas las alegaciones referidas a la existencia de una sociedad de hecho derivada del concubinato así como toda la doctrina que transcribe resultan inaudibles en esta instancia por expresa prohibición del art. 280 CPCC.----------
-- Por todo lo expuesto, acompaño la propuesta del Dr. López Mesa de confirmar la sentencia apelada en todo cuanto fuera motivo de agravio imponiendo las costas de alzada a la apelante vencida (art. 69 CPCC).----------
--- También propiciaré la regulación de los honorarios del Dr. S. M. A. en el 28% de los honorarios que le fueran regulados en el grado y los de la Dra. H. T. en el 25% de los honorarios que se les determinaran a los profesionales de su parte como honorarios de grado. Estos porcentajes resultan acordes a la extensión, mérito, calidad y resultado de las tareas cumplidas en esta instancia (arts. 5, 6, 8, 13, 18 y 46, Ley XIII N° 4).----------
---
--- Por lo antes expuesto VOTO a la primera cuestión por la AFIRMATIVA.----------
--- **A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Señor Presidente de la Sala A, Doctor Marcelo López Mesa, expresó:----------
- --- En vista del acuerdo arribado precedentemente, el pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente:----------

--- 1) CONFIRMAR el decisorio impugnado en cuanto fuera materia de recurso y agravios.----------

- --- 2) IMPONER las costas de alzada a la apelante vencida.----------

--- --- 3) REGULAR los estipendios profesionales de alzada correspondientes al Dr. S. M. A., letrado de la actora, en el 28% de los honorarios que se le determinaran como honorarios de grado y para la Dra. H. T., letrada de la demandada, el 25% de los honorarios que se le determinaran a los profesionales de su parte como honorarios de grado.---------- 4) REGÍSTRESE Y NOTIFÍQUESE.----------

--- **A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, la Dra. Spoturno dijo:----------

-- La resolución que corresponde dictar es la propuesta por el Dr. López Mesa fiel reflejo del acuerdo alcanzado.----------

-- ASI LO VOTO.----------

-- Con lo que se dio por terminado el Acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haberse logrado la mayoría (art. 8 Ley V - Nº 17).----------

--- Trelew, de julio de 2015.----------

--- En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede, la Sala “A” de la ciudad de Trelew, pronuncia la siguiente:----------

---------- **S E N T E N C I A:**----------

--- CONFIRMAR el decisorio impugnado en cuanto fuera materia de recurso y agravios.-

--- IMPONER las costas de alzada a la apelante vencida.----------

--- REGULAR los estipendios profesionales de alzada correspondientes al Dr. S.M. A., letrado de la actora, en el 28% de los honorarios que se le determinaran como honorarios de grado y para la Dra. H. T., letrada de la demandada, el 25% de los honorarios que se le determinaran a los profesionales de su parte como honorarios de grado.----------

-- Regístrese, notifíquese y devuélvase.----------

MARCELO J. LOPEZ MESA
PRESIDENTE

BARRA
BROGANTE

NATALIA I. SPOTURNO
JUEZ DE CAMARA

--- REGISTRADA BAJO EL N° _____ DE 2015 – SDC. - CONSTE.----------

ZULEMA M. YBARRA

ZULEMA M. YBARRA

SECRETARIA SUBROGANTE

SECRETARIA SUBROGANTE