----En la ciudad de Trelew, a los días de abril del año dos mil dieciocho, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones de esta ciudad, con la presidencia del Dr. Aldo Luis De Cunto y presencia de los Sres. Jueces del Cuerpo Dres. Sergio Rubén Lucero y Raúl Adrián Vergara, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“V. G., I. E. c/ B., R. M. y/o contra todo ocupante s/ Acción reivindicatoria” (--Expte. N° 410 – Año 2017)** 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. 487.----------

-**A LA PRIMERA CUESTIÓN**, el Dr. De Cunto dijo:----------

----Vienen estas actuaciones a conocimiento de la Alzada con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada a fs. 438 contra la sentencia de fs. 430/436 que hace lugar a la demanda de reivindicación promovida por I. E. V. G. contra R. M. B., y/o quienes resulten ocupantes del inmueble identificado como Parcela 7 de la Manzana 80, Sector 1, Circunscripción 1, de Trelew, Pcia. del Chubut, inscripto en la Matrícula (01-37) 144106 (ex Lote 7 de la Manzana 288 “a”), ubicado en Pasaje Chiclana Norte 230 de Trelew. En consecuencia de lo anterior, ordena a la demandada desocupar y restituir al actor el mencionado bien en el plazo de diez días de consentida o ejecutoriada la sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento, imponiéndole las costas. Asimismo se rechaza la reconvención deducida por R. M. B. contra E. V. G., con costas a la actora. ----------

---A fs. 439 se concede la apelación. A fs. 468/475 vta. la recurrente expresa agravios, cuyo traslado conferido a fs. 476, fuera contestado por la actora a fs. 477/480. Finalmente a fs. 483/484 obra el dictamen de la Asesora de Familia.----------

---I.- Comenzaré por reseñar los agravios vertidos por la demandada, la respuesta de la actora y el dictamen de la Asesoría de Familia.----------

1) En un primer agravio, la apelante cuestiona que se hizo lugar a la demanda contra los demás ocupantes del inmueble, a quienes identifica como a sus tres hijos menores, lo cual considera violatorio de diversos artículos de las constituciones nacional y provincial, del código civil anterior, del actual código civil y comercial, así como de las leyes nacional y provincial de protección de la niñez y adolescencia. Objeta que no se dio intervención a la Asesoría de Familia. Expresa que como madre de los menores, es la única que tiene la responsabilidad parental por estar separada del padre de sus hijos. Refiere que, a pesar de haberlo peticionado y de haberse constatado que el inmueble estaba ocupado por ella y sus hijos, el juez omitió dar intervención al Ministerio Pupilar, cabiendo la nulidad del procedimiento. Es que amén de no oír al representante de los menores, los colocó en situación de no poder superar el agravio causado por el impedimento de ejercer oportunamente el derecho de defensa en juicio de sus tutelados. Cita

jurisprudencia y la normativa que, en su opinión, daría pábulo a la nulidad de las actuaciones. Considera que se han lesionado garantías constitucionales básicas a lo largo del juicio, y que la protección del “interés superior del niño” radica en el pleno goce de sus derechos. Recuerda que, para repeler la acción, argumentó ser compradora del inmueble por boleto certificado de su original con fecha agosto de 2015, consecuencia de una cadena de boletos de fecha anterior a la escritura del actor que actuó de mala fe.----------

-En segundo lugar se agravia de que se haga lugar a la reivindicación a pesar de no agregarse una prueba fundamental, ya que no se evaluó la sucesión de A. M. y A. G. R.. Destaca que de dicho sucesorio se observa que las Sras. L. y N. M. no otorgaron poder, y que se prosiguió con el proceso sucesorio sin la intervención permanente de ambas, llegándose a dictar declaratoria de herederos y a ordenar la inscripción del inmueble. Entiende que la jueza interviniente debió desglosar los escritos sin firma de las herederas por inexistentes. Cita jurisprudencia al respecto. Hace referencia a falsedad ideológica en distintas presentaciones, como el testimonio de la escritura de venta, de lo que concluye que la misma está viciada y ello es esencial porque la voluntad de las vendedoras no fue vender, ya que habían sido citadas sólo para firmar un poder a favor de un abogado, siendo nula de nulidad absoluta la mentada escritura. Resume el agravio, aludiendo a que se debió declarar la nulidad por simulación de la escritura pública de fs. 293/295.----------

-Seguidamente cuestiona que el juez hiciera una valoración anómala en cuanto a que señaló que la prueba de la posesión del actor se satisface con la acreditación del título invocado no siendo necesario demostrar que haya recibido la posesión a la que se refiere el título. Agrega que la documentación adjuntada por el actor no demuestra la posesión, ya que se intimó a su parte a desalojar el bien el 16/04/14, es decir antes de la escritura de fs. 293/295 que fue realizada de mala fe, lo que evidencia que no se efectuó la tradición del inmueble al accionante. Como contrapartida refiere que sí se le efectuó la tradición a ella mediante la cadena de boletos que refiere. Indica que tiene un boleto de fecha anterior a la escritura, presentado el 26/06/15, adquiriendo así fecha cierta. Añade que el sentenciante se equivoca cuando exime al actor de acreditar su derecho al dominio, debe hacerlo así como debe probar que ha tenido la posesión, y que la fecha de su título es anterior a la posesión de la demandada. Aduce que no se valoró adecuadamente que la primitiva dueña se desprendió voluntariamente de la posesión, cuestionando citas doctrinarias y jurisprudenciales que, en todo caso, le dan la razón a su parte. Cita el art. 2256, inc. a) del C. Civil y Comercial en cuanto establece que si los derechos del actor y el demandado emanan de un antecesor común, se presume propietario a quien primero es puesto en posesión de la cosa, que en este caso es ella si se toma en cuenta que la cadena de boletos comienza el 27/12/79 o aun la última del 29/01/14, ya que es anterior a la escritura del actor del 27/02/15. Cita doctrina en favor de su postura, destacando que

no existió posesión “traditoria” del actor, quien ha obrado de mala fe.----------Como cuarto agravio objeta el rechazo de la reconvención. Señala que, como dijo en la primera queja, se omitió oír al Ministerio Pupilar, pero además refiere a que ha probado la simulación de la escritura que el juez tiene por válida. Cita jurisprudencia de la Corte Suprema en cuanto a la búsqueda de la verdad en el proceso civil. Agrega que el juez yerra también al sostener que su parte no se encuentra legitimada para cuestionar la escritura, ya que como demandada tiene derecho a cuestionar la escritura traída a juicio para acreditar los derechos del actor. Cita doctrina referida a los actos inexistentes. En cuanto a la prueba de la simulación de la escritura destaca que en la misma se hace alusión a la tradición del inmueble que no existió por cuanto con anterioridad se la intimó a desocuparlo, a la imposibilidad económica del compradoractor dada la prueba informativa rendida en autos, y a que no ingresó suma alguna en las cuentas bancarias de las vendedoras por el precio que se dice pagado. Asimismo refiere que la “causa simulandi” se dio cuando el actor advirtió que carecía de contrato de alquiler o recibos de pago y ello lo indujo a promover de apuro el sucesorio arriba
aludido.----------
----Finalmente, y como consecuencia de los agravios anteriores, considera que se deben imponer las costas a la actora en virtud del principio objetivo de la derrota. Vuelve a sintetizar lo esencial de los agravios y efectúa el petitorio de estilo. ----------2) La actora responde las quejas, señalando, respecto de la nulidad invocada por la apelante que la Asesoría de Familia tomó intervención en la causa y no formuló ningún planteo sobre la validez del procedimiento. Cita jurisprudencia respecto a la interpretación del art. 103 del C. Civil y Comercial en el sentido de que los menores son ajenos a la relación jurídica entre las partes y el inmueble objeto del pleito, ya que la situación de los mismos se origina en el vínculo con la madre aquí demandada. Añade que, en todo caso, el art. 103 precitado prevé un caso de nulidad relativa, habiéndose declinado tácitamente de interponerse.----------En cuanto al rechazo de la reconvención, considera innecesario detenerse en las disquisiciones de la contraria en torno a las supuestas anomalías en el trámite sucesorio de A. M. y A. G. R., así como de la escritura pública del 17/02/15. Sí destaca que en el decisorio recurrido se consideró que la demandada carece de legitimación activa para cuestionar la validez de dicha escritura, lo que no ha sido objeto de crítica concreta y razonada. En cuanto al tercer agravio refiere que el supuesto boleto de compraventa entre A. M. y C. R. Z. B. del 27/12/79 y la supuesta cesión de éste a N. J. del 26/10/94 no existieron nunca, al igual que el supuesto boleto entre J. y la demandada del 14/11/03 y que recién aparece en la ratificación del 29/01/14. Destaca que la accionada no presentó el original del instrumento donde constarían tales supuestos contratos sino que recurrió a la argucia de agregar al expediente una copia certificada notarialmente, amén de no ofrecer ninguna prueba a fin de acreditar la

veracidad de dichos supuestos contratos. Añade que no existe ninguna colisión entre una escritura pública y un boleto de compraventa por cuanto se requiere que este último emane del titular de dominio, lo que no acontece en la especie. Considera que la recurrente ha incurrido en deslealtad procesal al aludir permanentemente a hechos que no se encuentran probados en el expediente. Agrega que de los dichos de los testigos que declararon en la causa se desprende que los hechos acontecieron tal como se expusiera en la demanda y en la contestación a la reconvención, en cuanto a que el actor ejerció la posesión del inmueble, habitándolo con su familia durante quince años, para luego alquilarlo a la Sra. F., entrando la demandada como concubina del Sr. G., negándose a restituirlo cuando se separó del mismo. ----------

-Refiere que el cuarto agravio no es más que una reiteración de lo expuesto con anterioridad y el quinto, relativo a las costas, es una consecuencia directa de la normativa del código adjetivo. Efectúa el petitorio de estilo. ----------3) La Asesora de Familia dictamina, remitiéndose a la evacuación de una vista anterior en el sentido de que se contemple la situación de habitación de los niños en el marco de las directivas internacionales pertinentes, se coadyuve a los padres en la defensa de esos intereses, garantizando la relocalización del grupo familiar una vez producido el desahucio. Resalta que opinó que debía intervenir la Secretaría de Acción Social y Promoción del Hombre del municipio y que requirió la intervención del Servicio de Protección de Derechos local a fin de que se aborde la situación familiar descripta. Destaca que el Ministerio Pupilar no realiza tarea de “parte” en la discusión traída a resolución judicial, por lo que el derecho de los particulares accionantes no resulta invadido, sino que se permite controlar que, producido el desalojo, se asegure el cumplimiento de las directivas internacionales, debiéndose constituir el organismo municipal en el acto del desalojo en el caso de que se confirme la sentencia para brindar a los menores la protección adecuada.-

----------Refiere que es responsabilidad exclusiva del poder administrador disponer lo necesario en caso de que los padres no cumplieran con la manda judicial de dar cobijo a sus hijos. Indica las gestiones que ha realizado, en forma proactiva con el coordinador del Servicio de Protección de Derechos. Afirma que no es la actora quien debe satisfacer la tutela al acceso a la vivienda de su representada, sino quien tiene a su cargo la gestión de los cometidos estatales, de allí que la aplicación del principio del interés superior no puede aportar por sí misma una solución clara a las cuestiones como las debatidas en autos, siendo responsabilidad del Estado la de adoptar las medidas necesarias para garantizar el pleno goce y ejercicio de los derechos reconocidos. Cita la normativa internacional pertinente y requiere que se comunique a la secretaría comunal mencionada la situación de autos.----------

-II.- Delimitada la materia sobre la cual habrá de ejercer este Cuerpo la facultad revisora, me adentraré en el tratamiento de los agravios reseñados, siguiendo el orden en el que han sido expuestos.----------1) La

recurrente considera que, dado que entre los ocupantes que deben restituir el inmueble, se encuentran sus tres hijos menores, se violaron diversas normas constitucionales y legales, por no haberse dado intervención al Ministerio Pupilar, por lo que el proceso resulta nulo al no haberse oído al representante de los niños, quien de esa manera no pudo ejercer plenamente la defensa de los derechos de los mismos. Destaca que es obligatorio para los magistrados el respeto por el debido proceso legal de los menores (ver fs. 468, dos últimos párrafos/469 vta., dos primeros párrafos). ----------Al respecto cabe decir en primer lugar que se demandó a R. M. B. en razón de resultar ocupante ilegítima, quien se introdujo en el inmueble por ser conviviente del Sr. A. G., quien fue contratado por el actor -siempre según éste- para el cuidado del predio. Refirió que G., al poco tiempo se retiró del inmueble, permaneciendo B. (ver fs. 51/52 vta., pto. II). Previamente en el expediente sobre medida preliminar (N° 317, Año: 2015), se constató que el inmueble objeto de autos, se encontraba habitado por la demandada R. V. (sic) y sus tres hijos menores, invocando la misma que lo hace como propietaria (ver fs. 16 de la causa referida). A su vez, al contestar demanda en estas actuaciones, se presentó R. M. B., como propietaria (ver fs. 107, 1er. párrafo), denunciando que vive en el inmueble junto a sus tres hijos menores (ver fs. 107 vta., último párrafo del pto. III). Luego al exponer los hechos que hacen a su derecho, refiere que adquirió el bien el 14/11/03, y que su legitimación está dada por una serie de boletos de compraventa encadenados (ver fs. 107 vta., pto. IV, 1er. párrafo).----------De lo expuesto se colige que la demandada, ahora recurrente, no invocó que la relación jurídica con el inmueble de autos, y por ende la relación procesal con el actor, involucrara a sus hijos menores (ver copias de partidas de nacimiento de fs. 85/87 y 458), quienes carecen de legitimación procesal para intervenir en autos, más allá de que el decisorio recurrido los afecta en cuanto integrantes del grupo familiar de la demandada. Es cierto que fue esta Alzada quien ordenó dar intervención al Ministerio Pupilar a fs. 442, habiendo dictaminado la Asesora de Familia a fs. 447, señalando que, ante la eventualidad del desalojo del grupo familiar, debía darse intervención al Servicio de Protección de Derechos local, tal como lo reiterara a fs. 483/484. ----------Entiendo que, más allá de las normas de rango constitucional citadas que refieren a la especial protección de los niños y adolescentes (art. 75, inc. 23 de la Const. Nacional; art.10, 3er. párrafo del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; arts. 3 y 27 de la Convención sobre los Derechos del Niño; art. 3 de la ley 26061; art. 27 de la Const. Provincial; y ley provincial III N° 21), lo relevante del agravio radica en que no se dio oportuna intervención en el juicio a los menores y al Ministerio Pupilar. Con relación a la intervención en juicio de los menores, cabe estar a lo dispuesto por el art. 12 de la CDN, art. 27 de la ley 26061 y arts. 26, 3er. párrafo, y 103 del C. Civil y Comercial.----------
----------En comentario a la norma del art. 27 de la ley 26061 se ha

sostenido que la misma sienta las bases para poner en práctica el derecho de defensa de los niños y
adolescentes, ya que regula distintos aspectos del debido proceso legal remitiendo, subsidiariamente, a los demás derechos contemplados en la Constitución, la CDN y demás instrumentos internacionales suscriptos por nuestro país, como también a las leyes que en su consecuencia se dicten. El “derecho a la tutela efectiva” o “derecho a la jurisdicción” abarca todo el itinerario desde el acceso a la justicia hasta la conclusión del proceso, y tiene por objeto garantizar el acceso de las personas a una decisión justa, fundada y oportuna dictada por el órgano jurisdiccional habilitado constitucionalmente para ello (conf. Gil Domínguez, Andrés- Famá, María Victoria- Herrera, Marisa: “Ley de protección integral de niñas, niños y adolescentes”, Ed. Ediar, 2007, págs. 433/434). ------En cuanto a los concretos derechos enumerados en la norma, los enumerados en los incisos a), b), c) y d) -excluyo el inc. e) ya que al no ser partes los menores no tienen derecho a recurrir la decisión-, con relación al derecho a ser oído, se elimina cualquier discrecionalidad judicial o administrativa para determinar la conveniencia de oír al niño. A la luz de nuestro ordenamiento constitucional, y más aun luego de la sanción de la ley 26061, resulta arbitraria y discrecional una resolución judicial y administrativa en la que se hubiera decidido alguna cuestión concerniente al niño sin haber recabado su opinión mediante su intervención adecuada en el proceso. El ejercicio de este derecho requiere como paso previo ineludible y complementario el reconocimiento del derecho a ser informado, debe ser informado acerca del proceso que se debate. La comunicación deberá ser directa, de modo de conocer su opinión sin tamices ni filtros que puedan alterar de algún modo su sentido o contenido. Y directa en dos sentidos: desde el niño y desde el magistrado, ya que no cabe delegar en otras personas dicha comunicación. Por último, y en cuanto a los requisitos de operatividad, el efectivo ejercicio del derecho a ser oído implica ciertas condiciones mínimas espaciales para que el niño se sienta confortable en la entrevista, pueda explayarse con tranquilidad y vea resguardada la intimidad de sus dichos (conf. Gil Domínguez-Famá-Herrera, op. cit., págs. 443/448). ------En lo que se refiere al derecho a que se tomen primordialmente en cuenta sus opiniones y deseos conforme a su edad y madurez, se ha entendido que la opinión del niño debe ser tenida en cuenta, considerada, e integrar ineludiblemente la motivación de la decisión, sin perjuicio de que puede o no seguirse. Debe acreditarse desde el punto de vista argumental y de la prueba rendida en la causa que la opinión o posición del niño resulta dañosa para sus derechos. La sentencia no motivada en este sentido deviene en un acto de autoridad del mundo adulto. La evolución de las facultades a partir del crecimiento y la posibilidad o aptitud de formarse un juicio propio constituye el criterio de ponderación a la hora de decisión. Para ello será necesario dilucidar si las opiniones y deseos del niño son el producto de una expresión libre y autónoma y no el fruto de la manipulación de alguno de los progenitores o representantes. Es por eso que es preciso contar con un interlocutor

suficientemente preparado que, con la ayuda interdisciplinaria de otros profesionales especializados, resulte capaz de desentrañar la voluntad real del niño y neutralizar el riesgo de que éste se vea en un conflicto de lealtades que lo convierta en árbitro de los problemas de los adultos (conf. Gil Domínguez-Famá-Herrea, op. cit., págs. 449/450). ----------El derecho a participar activamente en el proceso, se encuentra vinculado a los anteriormente nombrados e involucra el de contar con asistencia letrada especializada. Evidentemente, el reconocimiento de los derechos del niño resulta inescindible de la necesidad de poner a su disposición los medios legales para acceder de manera efectiva a la Justicia o a cualquier ámbito en donde se debata acerca de sus intereses. Al respecto se ha considerado que, tanto el derecho a la asistencia letrada, como el derecho a participar activamente del proceso, parten de un presupuesto fundante en torno de la subjetividad del niño, niña y adolescente: el reconocimiento de un estatus especial respecto de su participación en todo proceso administrativo y judicial donde se debatan y diriman sus derechos, por lo que se refieren a un niño, niña o adolescente en su carácter de parte. Ahora bien, de acuerdo a Lino Palacio, es parte toda persona que reclama en nombre propio, o en cuyo nombre se reclama la satisfacción de una pretensión, y aquélla frente a la cual se reclama dicha satisfacción. Es por ello que no debe necesariamente tener una participación personal. La aplicación de estos parámetros generales a la luz del principio de la autonomía progresiva receptado por la CDN y la ley 26061, permite concluir que la capacidad para obrar, es decir, la facultad de ejercer por sí sus derechos, no se encuentra atada a límites etáreos, sino a la valoración de la madurez y desarrollo del niño en cada etapa de su vida. Lo mismo cabe decir, pues, de la capacidad procesal o la posibilidad de ser parte en el proceso. O sea, a diferencia del derecho a ser oído, que resulta un derecho para el niño y un deber para el interlocutor cualquier sea su edad, la participación activa en el proceso o el derecho a revestir la calidad de parte resulta exigible una vez alcanzado cierto grado de madurez y desarrollo, que será evaluado con prudencia por quien deba resolver la contienda en la que se encuentre involucrado el niño. Ello no es óbice para pensar en una postura legislativa intermedia que intente limitar la discrecionalidad de los organismos administrativos o judiciales- intervinientes. Se trata de la posibilidad de que una norma establezca una edad determinada pero al solo efecto de constituirse en una pauta indicativa de “mínima” (conf. Gil Domínguez-Famá-Herrera, op. cit., págs. 453/456). Es de destacar, que el Código Civil y Comercial, establece en su art. 26 que la persona menor de edad tiene derecho a ser oída en todo proceso judicial que le concierne así como a participar en las decisiones sobre su persona (3er. párrafo), lo cual resulta completamente consistente con el art. 27 de la ley 26061.----------Ahora bien, del comentario antedicho se revela que el derecho a ser oído del menor, y a su participación activa en el proceso, está vinculado a cuestiones en las que el mismo es parte o en las que, no siendo parte, se decidan aspectos que hacen de manera primordial a su persona o desarrollo, como por ejemplo con qué progenitor convivir, o si

procede declarar su estado de preadoptabilidad. Se podría argumentar que de la suerte de este pleito, en especial si se confirmara el decisorio recurrido, los menores deberían mudarse de vivienda y que ello hace a su desarrollo o a su centro de vida. Pero dicha "cambio" de residencia, en todo caso, sería consecuencia de que la madre de ellos, quien es la demandada, carece de derechos o al menos de mejor derecho que el actor respecto del inmueble objeto de autos. Si se tuviera que escuchar personalmente a los menores en este pleito, habría que hacerlo también en los juicios de desalojo o de interdictos, en los que el grupo familiar de una de las partes estuviera integrado por menores de edad, lo que conllevaría a una desnaturalización de este tipo de juicios de contenido netamente patrimonial. Debe repararse que lo que está en juego en la especie es el derecho de propiedad del actor y de la demandada, y que indirectamente lo está el derecho a la vivienda de los menores. Pero asegurar este último derecho será, en todo caso, responsabilidad de los progenitores de los niños o del Estado. Lo que quiero decir es que el derecho a la vivienda de los menores no es un argumento jurídico para contrastar con el derecho de propiedad del actor, frente a este derecho la demandada opuso su derecho de propiedad sobre el mismo inmueble.----------En correspondencia con lo antedicho, es que encuentro que la intervención del Ministerio Pupilar ha sido adecuada. Es que de acuerdo a lo dispuesto por el art. 103 del C. Civil y Comercial, la actuación que le cabe a la Asesoría de Familia en este caso es la prevista en el inc. a) de dicha norma, ya que no se está frente a los supuestos del inc. b) del mismo artículo. Dicha actuación *"…a) Es complementaria en todos los procesos en los que se encuentran involucrados intereses de personas menores de edad, incapaces y con capacidad restringida; la falta de intervención causa la nulidad relativa del acto".* De allí que en los casos en que el Ministerio Público actúa en forma complementaria, la falta de intervención del mismo causa la nulidad relativa del acto. Es decir que los actos realizados en el ámbito del proceso judicial sin la intervención de dicho magistrado pueden ser confirmados (conf. Burundarena, Ángeles, en Lorenzetti, Ricardo Luis (Director): "Código Civil y Comercial de la Nación Comentado", Rubinzal-

Culzoni Editores, 2014, T° I, pág. 452).----------

-En concordancia con todo lo anterior, es que el Ministerio Pupilar no planteó la nulidad de las actuaciones, sino que solicitó, en el supuesto de que se confirme el decisorio, que se informe a la Secretaría de Protección de Derechos del municipio a los fines que se tomen las medidas pertinentes al tiempo de la concreción del desalojo del bien. A tal fin se remite a la Observación General N° 7 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. De la misma me limitaré a destacar la pertinencia de los ptos. 11 y 16 de la misma. El pto. 11 señala: *"Aunque algunos desalojos pueden ser justificables, por ejemplo en caso de impago persistente del alquiler o de daños a la propiedad alquilada sin causa justificada, las autoridades competentes deberán garantizar que los desalojos se lleven a cabo de manera permitida por una legislación compatible con el Pacto y que las personas afectadas*

dispongan de todos los recursos jurídicos apropiados". Por su parte el pto. 16 indica que *"Los desalojos no deberían dar lugar a que haya personas que se queden sin vivienda o expuestas a violaciones de otros derechos humanos. Cuando los afectados por el desalojo no dispongan de recursos, el Estado Parte deberá adoptar todas las medidas necesarias, en la mayor medida que permitan sus recursos, para que se proporcione otra vivienda, reasentamiento o acceso a tierras productivas, según proceda".*----------

-En síntesis de lo anterior es que habré de proponer el rechazo de este primer agravio, sin perjuicio de, que en caso de confirmarse la sentencia, se encomiende informar a la Secretaría de Protección de Derechos de la Municipalidad de Trelew a los fines de que se tomen las medidas pertinentes con la antelación suficiente al tiempo de la concreción de la desocupación y restitución ordenadas en el pto. I del pronunciamiento (ver fs. 435 vta.).----------2) En segundo lugar la apelante cuestiona que no se tuvo en cuenta lo actuado en el sucesorio de la madre y hermana de las Sras. M., denunciando una serie de irregularidades en el mismo, que denotan la ineficacia e inexistencia de algunas de las actuaciones de dicho proceso, por lo que no son válidas. Aduce asimismo que esto repercute en la validez de la supuesta escritura de venta en favor del actor, la que también se encuentra viciada dado que la voluntad de las vendedoras no fue vender

(ver fs. 469 vta./471). ----------

-Con relación a lo alegado en este agravio, cabe considerar que las irregularidades procesales que se denuncian en el sucesorio caratulado: "M., A. y G. R., A. s/ sucesión ab- intestato" (Expediente N° 375, Año: 2014), que tengo a la vista, datan de fechas anteriores a la contestación de demanda, ya que se hace alusión a las fs. 32 y 41 de dicho sucesorio, presentaciones que llevan cargo de fechas 17/09/14 y 07/11/14 respectivamente, siendo la contestación de demanda, en estos autos, de fecha 05/11/15 (ver fs. 111) (ver fs. 470, 1er. párrafo). Es así que, la accionada, bien pudo haber esgrimido dicha circunstancia en su responde y no lo hizo. En razón de ello es que cabe estar a lo dispuesto por el art. 280 del rito. Es que se ha sostenido que el tribunal no podrá fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del juez de primera instancia (art. 277, 1er. párrafo del CPCCN). Queda así vedado a la Cámara tratar argumentos no propuestos en los escritos introductivos de la demanda, contestación o reconvención en su caso, precisamente, como destaca Chiovenda, porque a la demanda nueva propuesta en apelación le faltaría el primer grado de jurisdicción. En consecuencia, la expresión de agravios no es la vía pertinente para introducir nuevos planteamientos o defensas que debieron deducirse en el correspondiente estadio procesal (conf. Fenochietto-Arazi: "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado", Ed. Astrea, 1993, T° 1, pág. 958).----------Por lo demás, revisadas las actuaciones sucesorias referidas, es del caso señalar que el sucesorio fue incoado por N. y L. M., por derecho propio, con el patrocinio del Dr. Rubén N. Cáceres, quienes manifestaron que no existen otros herederos

de su madre A. G. y su hermana A. M., solicitando que oportunamente se dicte la declaratoria de herederos (ver fs. 14/15 vta.). Si bien la recurrente hace referencia a la existencia de otro heredero (ver fs. 109, pto. VIII, B), cabe señalar que a fs. 23/28 del sucesorio obran las publicaciones de edictos citando a demás herederos, los que no se presentaron. Es cierto que a fs. 32 la presentación es suscripta por el letrado patrocinante, mas como consecuencia de ello a fs. 35 se dicta la declaratoria de herederos tal como lo habían peticionado las firmantes del escrito de inicio de fs. 14/15 vta.. Por otro lado el escrito de fs. 41 si bien fue suscripto sólo por N. M., en la venta por tracto abreviado, que luce a fs. 46/48 del sucesorio, aparecen ambas herederas vendiendo al aquí actor. En todo caso, se trata de nulidades procesales que debieron haber sido deducidas oportunamente en el juicio sucesorio (conf. art. 171 y siguientes del CPCC).----------

-La apelante alega en este agravio que las herederas declaradas no saben dónde se inició el sucesorio y mencionan al letrado de la contraria, lo que debió llevar al juez de grado a evaluar dicho sucesorio (ver fs. 469 vta., último párrafo). Las herederas aludidas declararon a fs. 289/290 y 308/309 de estas actuaciones. L. M. (ver fs. 289/290), si bien refiere que han tenido muchos problemas con V. (ver respuesta primera), dice que éste pagó una suma a un hermano de ellas, y que ellas quisieron hacer la sucesión para que V. sea el dueño (respuesta cuarta), agrega que no recibieron un centavo (respuesta décima), que fueron a la escribanía González, luego dice que fue su hermana que ella no, pero ambas firmaron en la oficina del Dr. Cáceres (respuesta décimo novena), y que en los primeros años V. vivió allí porque su hermano lo hizo entrar y luego se dedicó a alquilar (respuesta a cuarta repregunta). N. M. (ver fs. 308/309) dice que el actor era conocido de su hermano (respuesta primera), dice que la sucesión la inició V. porque era como un comprador a un supuesto hermano (respuesta cuarta), que el bien se vendió a nombre de V. (respuesta séptima), dice que la venta fue por un monto irrisorio y que lo habrá recibido su hermano (respuesta novena), que ellas nunca recibieron ninguna suma (respuesta vigésimo tercera), añadiendo que no sabe cómo ingresó B. al inmueble porque quien le alquila es V. G. (respuesta a primera repregunta). ----------De estas declaraciones, si bien se revela que las herederas manifiestan que no recibieron ninguna suma por la venta, han manifestado su voluntad de promover la sucesión referida y que han tenido voluntad de vender la propiedad, aludiendo a que un hermano de ellas la había vendido al aquí actor. Por lo demás una de ellas corrobora parcialmente lo expuesto en la demanda en cuanto a que la demandada se introdujo en el inmueble por alquilarle al actor (ver fs. 52, últimos párrafos/vta., primeros párrafos).------La quejosa aduce también que se ha registrado una falsedad material en el testimonio de la escritura de fs. 04 vta./06 vta., en cuanto a que se menciona “R.” en lugar de “R.” (ver fs. 04 vta., sexto renglón) y que el sucesorio tramitó ante el Juzgado de Ejecución N° 1 cuando fue ante el N° 2 (ver fs. 04 vta., séptimo renglón), lo que se reitera en la copia de fs. 293/vta.. Es cierto que existen

dichos errores, sin embargo no dejan de ser errores materiales, y en todo caso debió haberse promovido la redargución de falsedad (conf. art. 993 del C. Civil y art. 296 del C. Civil y Comercial). Por lo demás, el argumento de la apelante, en cuanto a que se dio un vicio esencial en la venta porque la voluntad de las vendedoras no fue vender (ver fs. 470 vta., últimos renglones), ello no es lo que se deduce de las declaraciones testimoniales de las mismas, ya que si bien señalan que no recibieron suma alguna, lo cual en todo caso reitero, debió haberse redargüido de falsedad, admitieron que quisieron promover la sucesión para que V. quedara como dueño del inmueble.----------A la luz de todo lo expuesto es que postulo el rechazo de este segundo agravio.---------3) En tercer lugar se objeta la conclusión del sentenciante dado que arguye que el actor no acreditó la posesión, ni que haya sido ocupante, que lo haya alquilado o que haya sido desposeído del inmueble, por cuanto el 16/04/14 su letrado la intimó a desalojar el bien, esto es, mucho antes de la escritura de fs. 293/295 del 27/02/15, por lo que no se le había efectuado la tradición del inmueble. Contra ello aduce que se ve beneficiada por la cadena de boletos por la cual a la misma se le hizo la tradición, y que el último boleto del 29/01/14 fue presentado judicialmente el 26/06/15, adquiriendo así fecha cierta. En base a tales circunstancias, más doctrina y jurisprudencia que cita, es que entiende que ella ha acreditado la posesión y no lo ha hecho el actor (ver fs.
471/472 vta.). ----------
-Sobre este punto, el juez de grado consideró la prueba testimonial en su integridad, destacando que G. manifestó que la demandada ingresó al inmueble por ser su ex conviviente y que él lo arrendó al actor (ver fs. 210/vta., respuestas cuarta a sexta); que F. dijo que vivió allí y que le alquilaba a V. (ver fs. 203 /vta.); que el vecino M. (ver fs. 204/205) dijo que V. llegó al barrio en 1993 o 1994 (respuesta tercera), y que B. ocupa el lugar desde hace unos tres años (ver respuesta séptima). A ello sumó lo declarado por las hermanas M. que ya fuera analizado (ver sentencia a fs. 433 vta., 2do. párrafo).----------
----------El juzgador siguió razonando, respecto de la posesión invocada por la demandada, que la misma habría adquirido el inmueble de un vendedor que no es dómino, que sólo cuenta con una cadena de boletos que carecen de fecha cierta, y que el último boleto del 14/11/03 es ratificado y certificadas sus firmas notarialmente el 29/01/14 (ver fs. 75/80) (ver sentencia a fs. 434, último párrafo). Siguió argumentando el sentenciante que *“El sistema elaborado por los arts. 2789 y siguientes del Código Civil (actual art. 2256 del C. Civil y Comercial) en torno a la prueba en el juicio de reivindicación conduce a la prueba de un mejor derecho sobre la cosa. Si bien en igualdad de condiciones la ley privilegia la situación del poseedor (art. 2363 y ccdtes. del C. Civil, actual art. 1917 del C. Civil y Comercial), una vez que el actor acredita su mejor derecho sobre el inmueble mediante el título respectivo, la única posibilidad concreta que le asiste al demandado para detener la acción es probar que ha poseído durante el lapso requerido por la ley para que se configure la usucapión larga (art. 4016 del C. Civil, actual*

art. 1899 del C. Civil y Comercial), y que oponga tal excepción o defensa en el juicio reivindicatorio (arts. 24, 2° parte, ley 14.159, y 3964 y su nota del Código Civil, actual art. 2534, 2do. párrafo, del C. Civil y Comercial). Si esto no ocurre, dado que el título del actor, como el correspondiente a su antecesor, se hallan revestidos de una presunción de legitimidad que para el demandado es absoluta e irresistible, no podrá resistir con éxito la acción reivindicatoria…Conforme lo expuesto, en el sub examine, aun en el supuesto de que la accionada haya intervertido el título por el que ocupaba el inmueble en cuestión, comportándose como dueña, lo cual reitero, ni siquiera puedo inferirlo de las probanzas arrimadas, en tanto no logró adquirir el dominio por prescripción, ni lo alegó, ello carece de relevancia para repeler la reivindicación (arts. 2758, 2759, 2772, 2794 Cód. Civil), actual art. 2248 y cctes. del C. Civil y Comercial)" (ver sentencia a fs. 434 vta., 2do. y 3er. párrafos). ----------

----Como se puede apreciar, la apelante elude asumir y confutar los argumentos brindados por el juzgador, en tanto éste, tuvo por acreditada la ocupación y ejercicio de actos posesorios por parte del actor, con los testimonios referidos, así como que la demandada no acreditó la posesión por el lapso de la usucapión larga como para repeler la acción reivindicatoria. Es así que resulta estéril lo argüido con relación a la carta documento de fs. 14 por cuanto ello no importa que el actor no tuviera la posesión desde antes, como lo asevera el juzgador con los testimonios referidos, sino, en todo caso, que la demandada se negara a desocupar el bien y de tal forma, la carta documento no hace más que confirmar el despojo invocado por el accionante.----------Pero amén de ello, reitero que lo dirimente en esta queja, es que no se ha conmovido el razonamiento del sentenciante. Al respecto es de recordar que la parte del fallo no impugnada o criticada insuficientemente, como sanción al recurrente, quedará consentida, pues, la demanda de impugnación viene a determinar los agravios y capítulos que se someten a la Cámara (conf. Fenochietto-Arazi, op. cit., ídem, pág. 942). En igual sentido se ha sostenido que la expresión de agravios debe contener un análisis de la sentencia, señalando y demostrando, punto por punto, los errores en que se ha incurrido y las causas por las cuales el pronunciamiento se considera injusto o contrario a derecho (conf. CN. Civ., Sala A, 12/11/81, LL, 1982-A-352; íd., Sala E, 7/2/86, LL, 1986-E-206; entre muchos otros). Es por ello que propongo la deserción parcial del recurso, en tanto resulta carente de contenido la expresión de agravios que no ataca concreta y frontalmente los verdaderos fundamentos del fallo (conf., C.1era. Apel. San Nicolás, 29/4/71, LL, 143-100). En síntesis de lo expuesto en este considerando, concluyo en la deserción parcial del recurso en cuanto a este tercer agravio examinado, por insuficiencia técnica (conf. arts. 268 y 269 del rito).----------Amén de lo expuesto, y si bien el juez de grado tuvo por acreditada la posesión del actor con la prueba testimonial no aludida por la apelante en su queja, habré de decir que con anterioridad, en una causa sobre reivindicación (conf. CA Trelew, Sala "B", expediente N° 419, año: 2011, SDC N° 09/12, del 20/04/12) me he expedido

compartiendo la doctrina plenaria del fallo “Arcadini”. Es que, conforme con los arts. 2790, 4003 y concs. del código de fondo -vigente al tiempo de los hechos-, quien ostenta título de dominio, ha tenido por sí o por sus antecesores la posesión de la cosa desde la fecha del título (conf. SCBA, DJBA 1945-XIV-925; idem, DJBA 1947-XX-305; idem. Ac. y Sent., 1958-II-827; C 1era. CC La Plata, Sala II, JA, 1945-I-696). Se ha dicho también que cuando el actor exhibe títulos de dominio, cuyo origen es anterior a la posesión del demandado, debe presumirse que sus antecesores en el dominio tuvieron la posesión y con ella la plena propiedad desde la fecha de sus respectivos títulos (conf. SCBA, ED 14-339 nº 1017). Y el título a que se refieren los arts. 2790 a 2792 del C. Civil es aquél que, teniendo por objeto la transmisión de un derecho de propiedad, está revestido de las solemnidades exigidas para su validez; no es propiamente el instrumento en que consta la existencia del derecho, sino el acto jurídico que sirve de causa a la tradición o adquisición de la cosa (conf. Salas-Trigo Represas: “Cód. Civil Anotado”, Tº 2, pág. 753). Se ha sostenido que la acción reivindicatoria, al margen de la definición contenida en el art. 2758 del C. Civil, criticada desfavorablemente por la doctrina (Lafaille: “Derechos Reales”, Tº III, pág. 402, nº 2042; Borda: “Tratado...”, “Derechos Reales”, Tº II, pág. 471, nº 1483), puede ser ejercida por el que tiene derecho a poseer una cosa, para reclamar a quien efectivamente la posee (Borda, op. cit., idem), y se concede a los herederos, siempre que prueben su carácter de tales aún cuando no se les otorgara la posesión hereditaria (SCBA, DJBA, 108-96). Y ellos pueden pretender aquellos derechos de su autor considerados como accesorios del objeto adquirido, entre los que se cuenta la acción reivindicatoria, por hacer extensivo el art. 3624 del C. Civil a los sucesores universales, el derecho que a los “singula res” confiere el art. 3268. Ello así porque el título a que alude el art. 2789 del C. Civil incluye al de los antecesores del reivindicante, teniendo declarado la Corte de la Pcia. de Buenos Aires que el actor que presente con su título de propiedad, los de aquéllos que le precedieron hasta remontarse a uno que sea anterior a la posesión del demandado, ganará la acción de reivindicación, aunque él no haya sido nunca poseedor, pues las escrituras que acreditan el dominio de sus antecesores, hacen presumir que ésos tuvieron la posesión y lo autorizan para accionar en su propio interés, aunque no medie cesión expresa porque ella va implícita en cada acto de enajenación (SCBA, Ac. y Sent., 1971-I-566). Por último y a fin de reforzar la legitimación activa del reivindicante, es de destacar que la opinión doctrinaria predominante es la que admite que el comprador que no ha recibido la tradición tiene acción reivindicatoria contra los terceros. Así Borda sostiene que los fundamentos de esta doctrina son incontrovertibles ya que en primer lugar acción real y derecho real no son conceptos equivalentes y por ello es posible el ejercicio de una acción real sin la titularidad actual de un derecho real, dado que la transmisión de las acciones reales es independiente de los derechos reales que le sirven de base; a ello se debe que se admita la posibilidad de ceder la acción reivindicatoria. Y si esto es así debe entenderse que el vendedor no se reserva ningún derecho sobre la cosa y que se

desprende y transmite al comprador todas las acciones que tenía respecto de ella, resultando evidente que quien enajena una cosa que no entrega al adquirente, simultánea y necesariamente le transmite también el poder jurídico de reclamarla contra cualquiera (conf. Borda, op. cit., idem, pág. 474). En sentido concordante en el código comentado de dirección y coordinación de Bueres-Highton se arguye, con fundamento en autorizada doctrina y jurisprudencia, que tanto el cesionario como el comprador a quienes no se les efectuó la tradición del bien, están legitimados para ejercer la acción reivindicatoria, tesis receptada en el plenario de la Cámara Civil de Capital Federal: “Arcadini, Roque (suc.) c/ Maleca, Carlos” (CN. Civ., en pleno, 11/11/58, LL, 92-463) (conf. Bueres-Highton: “Cód. Civil”, Tº 5, págs. 837/842). ----------En síntesis, y más allá de la aclaración efectuada a título *obiter dicta,* propongo la deserción parcial de este agravio por insuficiencia técnica.----------4) Como cuarta queja, la recurrente vuelve a objetar que el juez de grado omitió oír al representante de los menores, cercenando el derecho de defensa de los mismos (ver fs. 473, 1er. párrafo). Esto ya fue examinado al tratar el primer agravio con resultado desfavorable para la apelante. Se cuestiona que el sentenciante haya sostenido que el actor resulta ser el propietario del inmueble en base al informe de fs. 414/415, por cuanto allí se deslizó un error en cuanto al juzgado donde tramitó la sucesión ya referida (ver fs. 473, 2do. y 3er. párrafos). Más allá de que en el informe de fs. 415 vta. se alude a una compra por tracto abreviado en el expediente sucesorio N° 375/2014 constando el Juzgado de Ejecución N° 1 como el de su tramitación cuando fue el N° 2, ello no invalida la conclusión del juzgador en cuanto a que el actor resulta ser el titular registral del inmueble, amén de que al examinar el tercer agravio, que se declarara desierto, se tuvo por no confutada la argumentación del juzgador en cuanto consideró acreditada la posesión invocada por el accionante. ----------Encuentro una afirmación genérica y sin referencia concreta al razonamiento del juez, lo aludido por la recurrente en cuanto a que el juez no analizó las pruebas arrimadas por ella ni quiso averiguar la verdad jurídica (ver fs. 473, último párrafo/vta., 1er. párrafo). En cuanto a lo expuesto por el sentenciante sobre que la demandada no estaría legitimada para cuestionar la escritura de compraventa del actor, expresa que tiene derecho porque si la misma es inválida no puede concluirse en la consolidación de la transmisión del derecho real de dominio a favor de V. G.. Refiere a la doctrina y jurisprudencia sobre los actos jurídicamente inexistentes, reiterando que se encuentra debidamente legitimada para impugnar el acto por simulación (ver fs. 473 vta., 2do. y 3er. párrafos/474, dos primeros párrafos). ----------
Sobre el aspecto indicado, el “a quo” partió por tener por acreditada la posesión y el derecho de propiedad del actor (ver sentencia a fs. 433 vta./434 vta.), así como que la demandada no logró demostrar su posesión ni la adquisición del dominio por prescripción, todo lo cual fue objeto de examen al tratar el tercer agravio que culminó en deserción parcial. Como consecuencia de ello, razonó que *“…al encontrarse acreditado, en primer*

lugar, que el actor resulta ser el propietario del inmueble (ver informe de dominio de fs. 414/5), los cuestionamientos a la forma en que adquirió dicha calidad, calificándola de simulada o fraudulenta, al no haber logrado demostrar la demandada, la invocada calidad de adquirente por boleto de compraventa, tal como se lo impone el art. 381 del C.P.C.C., tampoco se encontraría legitimada para cuestionarla. En cualquier caso, tampoco surgen de las constancias de fs. 292/302, elementos que permitan inferir que se haya configurado la mentada maniobra defraudatoria, y a todo evento, sólo las vendedoras, que comparecieron en calidad de testigos (ver fs. 288/9), se encontrarían legitimadas para entablarla" (ver sentencia a fs. 435, 2do. párrafo).----------Como se puede apreciar la conclusión del juzgador, en negar legitimación a la demandada para cuestionar la escritura de compraventa del actor, descansa en que B. no logró demostrar la calidad de adquirente por boleto de compraventa, lo cual, reitero, fue cuestionado en el tercer agravio cuya deserción parcial propicié en el anterior considerando. Es así que lo argumentado en esta queja cae como consecuencia de ello. No obstante lo anterior, en el resto de la queja la apelante vuelve a señalar que el actor carece de posesión real y efectiva por cuanto el 16/04/14 se la intimó a desalojar el inmueble, lo que demuestra que no se le hizo tradición del bien (ver fs. 474, 3er. párrafo). Esto también fue examinado al tratar el tercer agravio dado que el juez había tenido por acreditada la posesión del actor desde antes a través de la prueba testimonial.--Seguidamente destaca distintos indicios respecto de la simulación que denuncia, como la imposibilidad económica del actor para adquirir el bien, el precio vil pactado, la ignorancia del origen de los fondos para el pago del precio, que las vendedoras manifestaron que no recibieron suma alguna por la venta, todo lo cual se encuentra adunado por los informes bancarios y las declaraciones testimoniales de las vendedoras, indicando que la *causa simulandi* radica en que el actor advirtió, al enviar la carta documento de fs. 14, que carecía de contrato de alquiler o recibo alguno, y por ello promovió "a las apuradas" el sucesorio antedicho y la compraventa por tracto abreviado (ver fs. 474 "in fine"/475, 1er. párrafo).----------

----Sobre este punto, si bien es cierto que las vendedoras manifestaron que no recibieron suma alguna por la venta, como se dijera en el considerando segundo, también allí se señaló que las vendedoras manifestaron que el actor había adquirido el bien a un hermano de las mismas y que se hizo la sucesión para vender a V. G. el inmueble, lo cual revela la voluntad de venta de las Sras. M.. Dado que a la fecha de la escritura de venta que se denuncia como simulada regía el C. Civil (27/02/15, ver fs. 04), debe estarse a lo dispuesto por el art. 955 y siguientes del C. Civil. Dicha norma establece que *"La simulación tiene lugar cuando se encubre el carácter jurídico de un acto bajo la apariencia de otro, o cuando el acto contiene cláusulas que no son sinceras, o fechas que no son verdaderas, o cuando por él se constituyen o transmiten derechos a personas interpuestas, que no son aquellas para quienes en realidad se constituyen o transmiten".* ----------

--------En todo el planteo de la demandada, la pretensión de simulación se funda en que las vendedoras carecieron de voluntad de vender el inmueble (ver fs. 109, pto. VIII, pto. B), como si se tratase de un error de las mismas, o de dolo por parte del actor que las indujo a vender. Al respecto es sabido que la similitud entre la simulación y el error o dolo puede buscarse en que existe en todos estos supuestos una contradicción entre lo manifestado y querido, sin embargo las diferencias son evidentes. En el error hay una equivocación espontánea, una falsa noción sobre el objeto, las personas o la causa principal del acto; en el dolo esta equivocación es provocada por la otra parte del negocio o por un tercero, pero en ambos casos hay un defecto en la intención que afecta la voluntad del acto; se trata de actos “no queridos”. Es decir, quien obra por error o por dolo se equivoca solo o es víctima de un engaño; la discordancia entre lo querido y lo realizado no es consciente ni acordada con la otra parte del negocio (conf. Crovi, Daniel, en Rivera, Julio César y Medina, Graciela: “Código Civil Comentado”, Rubinzal-Culzoni Editores, 2005, “Hechos y actos jurídicos”, pág. 416). ----------Si bien de las declaraciones testimoniales de las vendedoras de fs. 289/290 y 308/309 vta., surge que las mismas no recibieron suma alguna por la venta (ver fs. 289 vta., respuesta décima; y fs. 309, respuesta vigésimo tercera), lo cierto es que ambas manifestaron que su voluntad era vender y que se inscribiera el bien a nombre del actor, por haberlo adquirido a un hermano de ellas, de hecho, dicen que iniciaron la sucesión para que se inscriba el inmueble a nombre del actor (ver fs. 289/vta., respuestas cuarta, décimo novena y a cuarta repregunta; y fs. 308/309 vta., respuestas segunda, séptima, octava).--A la luz de lo anterior, se evidencia que las vendedoras han manifestado su voluntad de vender, ya que nunca habrían tenido interés en el inmueble en cuestión, por lo que en todo caso se estaría frente a una simulación relativa (conf. art. 956 del C. Civil). Al respecto debe recordarse que el art. 958 del C. Civil dispone que *“Cuando en la simulación relativa se descubriese un acto serio, oculto bajo falsas apariencias, no podrá ser éste anulado desde que no haya en él violación de una ley, ni perjuicio a tercero”.* Este artículo reafirma que si la causa de la simulación relativa es lícita, el negocio jurídico no podrá ser anulado, de modo que se hace prevalecer la voluntad real bajo el negocio simulado. Este artículo resulta concordante con lo dispuesto en el artículo 501 que dispone que la “obligación será válida aunque la causa expresada en ella sea falsa, si se funda en otra causa verdadera”. Así se hace prevalecer la causa verdadera del negocio que por ser lícita no puede ocasionar la nulidad (conf. Crovi, op. cit. ídem, pág. 426). En la especie, más allá de lo expuesto en cuanto al dinero que las vendedoras dicen no haber recibido, es claro que la voluntad de las mismas era que el inmueble se inscriba a nombre del actor, por lo que la verdadera causa del negocio fue ésa, que el bien pase al patrimonio del accionante. Y no se causa perjuicio a tercero alguno, en este caso a la demandada, en tanto, ya quedó aclarado al examinar el tercer agravio, que el actor tenía mejor derecho que ésta, al ejercer la posesión del bien del que fue despojado por la ocupación de B.. ----------

----------En síntesis, por las razones expuestas, postulo el rechazo de este cuarto agravio. ------5) Finalmente, y como consecuencia de las precedentes quejas, la recurrente cuestiona la imposición de costas (ver fs. 475, quinto agravio). Dado el fracaso de los agravios anteriores, el presente ha quedado sin fundamento, por lo que se desestima el mismo.----------

-III.-. En consecuencia de lo expuesto y razonado, corresponderá propiciar al acuerdo que se confirme el fallo en todo cuanto ha sido materia de agravios, sin perjuicio de la encomienda ordenada al final del primer considerando. En consecuencia de ello, las costas de esta sede se imponen a la apelante vencida (conf. art. 69 del rito). Propongo asimismo regular los honorarios por la actuación en esta Alzada, atendiendo a la regulación efectuada en la primera instancia, al resultado del pleito, y a la extensión y eficacia de las tareas, así como al resultado obtenido, al Dr. Rubén N. Cáceres, letrado apoderado del actor, en un 30%; y al Dr. Jorge Marcelo Arévalo, letrado patrocinante de la demandada, en un 25%; en ambos casos sobre el monto regulado para cada letrado en la instancia de grado; con adición del I.V.A. correspondiente (arts. 5, 6, 8, 13, 46 y concs. de la ley XIII N° 4).----------Voto entonces a esta cuestión por la AFIRMATIVA.----------

----**A LA PRIMERA CUESTIÓN**, el Dr. Vergara dijo:----------

-1. Llegan a conocimiento de este Tribunal las presentes actuaciones como consecuencia del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada a fs. 438, que fuera concedido libremente a fs. 439, contra la sentencia definitiva dictada a fs. 430/436 que hizo lugar a la demanda de reivindicación promovida por I. E. V. G. contra R. M. B. y/o quienes resulten ocupantes del inmueble identificado como Parcela *, Manzana **, Sector *, Circunscripción *, de la ciudad de Trelew, Provincia del Chubut, Inscripción de Dominio: Matrícula (**-**) ****** (ex Lote * de la Manzana *** “*”), ubicado en Pasaje C. N. N° *** de Trelew, y en consecuencia ordenó a la demandada antes individualizada a desocupar y restituir al actor el mencionado bien en el término de diez días de consentido o ejecutoriado el fallo, bajo apercibimiento de lanzamiento, con imposición de costas a la demandada. Asimismo rechazó en todas sus partes la reconvención deducida por R. M. B. en contra de E. V. G., con costas a esa parte vencida. ----------

-La expresión de agravios luce a fs. 468/475 y vta., el traslado conferido a fs. 476 fue contestado por su contraria a fs. 477/480, la Asesoría de Familia emitió su dictamen a fs. 483/484, y la relación sucinta de las cuestiones planteadas fue desarrollada por el Dr. De Cunto, motivo por el cual y atendiendo a razones de brevedad procesal me remito a tales expresiones, sin perjuicio de las consideraciones que en su caso corresponda realizar. ----------

-2. En su primer agravio la apelante destaca que el a quo se equivoca al ordenar desocupar y restituir el inmueble bajo apercibimiento de lanzamiento al incluir a “… y/o

quienes resulten ocupantes del inmueble …” pues ellos son sus tres hijos menores de edad, por lo que entiende que el fallo resulta contrario y violatorio de distintas disposiciones constitucionales y legales al no dar intervención a la Asesoría de Menores. Agrega que los actos cumplidos sin la intervención del Ministerio Pupilar y sin haberse oído a los menores resultan nulos. Entiende que el debido proceso legal de los menores y las normas que así lo garantizan no es de aplicación discrecional sino obligatoria para los magistrados. ----------

-Atento a la crítica efectuada debe recordarse que la demanda se promovió contra la madre de los menores, Sra. R. M. B., en su calidad de ocupante ilegítima según se relata en el escrito de inicio al ingresar al inmueble el Sr. A. G. después de mediados del año 2012 con la finalidad de cuidar el mismo, persona que a su vez introdujo a la demandada por ser su pareja o concubina a ese momento y que se retiró en el mes de septiembre de ese año por resultar imposible la convivencia, permaneciendo en el mismo la Sra. B. (demanda, p. II.B., fs. 51 vta./52). A su vez, de la medida preliminar que en este acto se tiene a la vista (Expte. N° 317, Año 2015) surge a fs. 16 que con fecha 18/06/15 se constató que el inmueble objeto de la presente acción de reivindicación se encuentra ocupado por la demandada y sus tres hijos menores de 14, 6, y 5 años de edad, manifestando la Sra. “R. V.” que lo hacía en carácter de propietaria. Dicha persona al contestar demanda en estos autos invocó el carácter de propietaria (ver encabezado del escrito, fs. 107), manifestó que vive en el inmueble junto a sus tres hijos menores de edad (p. III, fs. 107 vta.), y que era compradora de buena fe por una cadena de boletos al adquirir el mismo a N. J. con fecha 14 de noviembre de 2003 (p. IV, fs. 107 vta.). ----------

--------De tal modo, la Sra. B. al contestar demanda no alegó que la relación jurídica habida al adquirir por boleto el inmueble al Sr. J., y por consiguiente la traba de la presente litis, comprenda a sus hijos menores de edad, por lo que los mismos no tienen legitimación procesal para tomar intervención en estas actuaciones, sin perjuicio de que el fallo en crisis los afecta en cuanto se refiere a la situación habitacional, tal como lo señalara en su dictamen la Asesoría de Familia a fs. 483/484 al peticionar se de intervención al Servicio de Protección de Derechos (SPD) local a fin de que aborden la situación familiar, reiterando así lo ya expuesto a fs. 447.----------Y desde que el agravio se centra en considerar que no se le dio intervención en el proceso a los menores y a la Asesoría de Familia, paso a considerar el alcance del art. 12 de la Convención sobre los Derechos del Niño, art. 27 de la ley 26.061, y arts. 26 y 103 del Código Civil y Comercial de la Nación. ----------Así, el art. 12 de la CDN garantiza al niño el derecho de expresar su opinión libremente en todos los asuntos que lo afecten. Por eso se expresa que la consagración del derecho del niño a expresar sus ideas sobre ciertos temas, es un ingrediente esencial de su condición de sujeto de derecho (D´Antonio, Daniel Hugo, “Convención sobre los Derechos del Niño”, Editorial Astrea, 2001, pág. 105). Y el art. 27 de la ley 26.061 prescribe que en cualquier procedimiento judicial o

administrativo que afecte a las niñas, niños y adolescentes deberá garantizarse, "… además de todos aquellos derechos contemplados en la Constitución Nacional, la Convención sobre los Derechos del Niño, en los tratados internacionales ratificados por la Nación Argentina y en las leyes que en su consecuencia se dicten, los siguientes derechos y garantías: a) A ser oído ante la autoridad competente cada vez que así lo solicite la niña, niño o adolescente. b) A que su opinión sea tomada primordialmente en cuenta al momento de arribar a una decisión que lo afecte. c) A ser asistido por un letrado preferentemente especializado en niñez y adolescencia desde el inicio del procedimiento judicial o administrativo que lo incluya. En caso de carecer de recursos económicos el Estado deberá asignarle de oficio un letrado que lo patrocine. d) A participar activamente en todo el procedimiento. e) A recurrir ante el superior frente a cualquier decisión que lo afecte". Desde ya que nada corresponde señalar respecto del inciso e) pues resulta evidente que en este proceso los menores carecen de derecho para recurrir el fallo.-----

----En lo que hace al derecho de defensa de los niños y adolescentes que consagra el citado art. 27, tal como lo señalara el Dr. De Cunto, se expresa que tradicionalmente, cuando se hacía referencia a la tutela judicial efectiva y al debido proceso en materia de derechos del niño, se agotaba su tratamiento a la esfera penal. En la actualidad, nadie niega que el tema resulta de vital importancia también en materia civil. Evidentemente, para lograr un reconocimiento efectivo de los derechos del niño, constituye una responsabilidad esencial del Estado acordar al niño una auténtica tutela judicial efectiva (Gil Domínguez, Andrés; Famá, María Victoria y Herrera, Marisa, "Ley de Protección Integral de Niñas, Niños y Adolescentes – Ley 26.061", EDIAR, 2007, págs. 433/434). ----

En cuanto a los derechos previstos por el art. 27, incisos a), b), c) y d) se sostiene que: "A mérito de lo expuesto se desprende la imperiosa participación personal del niño en los procesos que lo afecten, de manera que se extenderá a todos los casos en que se debaten cuestiones que le atañen de modo directo, como por ejemplo cuando se discute su guarda, el régimen de comunicación con alguno de sus padres, etcétera. …En cuanto a la ley 26.061, cabe destacar que el art. 27, inc. a, dispone que entre los derechos y garantías que asisten al niño, está el de "ser oído ante la autoridad competente cada vez que así lo solicite". En consecuencia si media un requerimiento formal del niño o adolescente, el juez no tendrá opciones y deberá tomar contacto *directo* con aquél. Bien se dijo que, de lo contrario, la omisión acarreará la nulidad de lo actuado. … No obstante, el contacto directo Juez-niño no puede hacerse de cualquier manera. Con acierto se dijo que aquél debe cumplir mínimamente exigencias de capacidad y entrenamiento, porque una adecuada entrevista puede ser decisiva para una recuperación de la confianza de un niño víctima. … En cuanto al método en sí, y desde el ángulo de los estudiosos del psicoanálisis, se ha enseñado que al niño hay que hablarle mirándolo a los ojos y, sobre todo, usando pocas palabras bien pronunciadas. Palabras simples, nada de largos discursos, y "hablar con el corazón, libremente, con emoción y autenticidad". … En lo referente al derecho del

niño a ser oído se podría agregar a modo de resumen, que la escucha puede ser directa o indirecta (salvo los casos que sea el propio niño quien pida la entrevista con el Juez)…Para nuestro criterio, en suma, el tema debe plantearse en los siguientes términos: tanto el derecho del niño a ser oído, como la garantía que tiene de participar activamente en el proceso, debe verificarse cualquiera fuese su edad. Esta conclusión surge nítidamente de la ley 26.061, que en ninguna de sus normas condiciona las mentadas labores al suficiente juicio, madurez o desarrollo del niño. Vale decir, que no corresponde efectuar diferenciaciones que la propia ley no realiza. La situación cambia cuando se trata de analizar el grado de recepción que los planteos del niño tendrá en el tribunal, pues aquí si media una directiva legal; la cual es "que sus opiniones sean tenidas en cuenta conforme a su madurez y desarrollo" (art. 24, inc. b). … La intervención del abogado del niño implicará, como bien se ha dicho, que su posición se considere de manera distinta y sin que sea arrastrada por las otras, ya que sobreviene "un nuevo interés autónomo, y de directa atención por el órgano jurisdiccional". El sentido de su admisión reside en que, de lo contrario, de nada valdría el derecho de ser oído "si no se lo puede ejercer de modo útil y eficaz". … La directiva legal, que garantiza al niño su derecho a "participar activamente en todo el procedimiento" (art. 27, inc. d) implica que podrá intervenir en la causa sin limitaciones discriminatorias, por lo que estimamos que deberá revestir la calidad de parte y, como tal, con derecho a plantear en el escrito constitutivo del proceso una fórmula diferente a la de sus progenitores, ofrecer prueba y llevar a cabo todos los demás actos que se estimen pertinentes" (Mizrahi, Mauricio Luis, "V. La participación del niño en el proceso y la normativa del Código Civil en el contexto de la ley 26.061", en "Protección integral de derechos de niñas, niños y adolescentes: análisis de la Ley N° 26.061", compilado por García Méndez, Emilio, Editores del Puerto, 2006, págs. 74, 76/77, 78, 79 y 80, respectivamente). Por otra parte, con relación al derecho a participar activamente en el proceso debe tenerse en cuenta el grado de madurez del menor y en esa dirección se precisa que: "Ahora bien. La aplicación de estos parámetros generales a la luz del principio de la autonomía progresiva receptado por la CDN y la ley 26.061 permite concluir que la capacidad para obrar, es decir, la facultad de ejercer por sí sus derechos, no se encuentra atada a límites etáreos, sino a la valoración de la madurez y desarrollo del niño en cada etapa de su vida. Lo mismo cabe decir, pues, de la capacidad procesal o la posibilidad de ser parte en el proceso. O sea, a diferencia del derecho a ser oído, que resulta un derecho para el niño y un deber para el interlocutor cualquier sea su edad, la participación activa en el proceso o el derecho a revestir la calidad de parte -con las consecuencias procesales que ello implica- resulta exigible una vez alcanzado cierto grado de madurez y desarrollo, que será evaluado con prudencia por quien deba resolver la contienda en la que se encuentre involucrado el niño. Ello no es óbice para pensar en una postura legislativa intermedia que intente limitar la discrecionalidad de los organismos -administrativos o judicial- intervinientes. Nos referimos a la posibilidad de que una norma establezca una

edad determinada, pero al solo efecto de constituirse en una pauta indicativa de “mínima” (Gil Domínguez, Andrés; Famá, María Victoria y Herrera, Marisa, ob. cit., págs. 453/456). Pauta de madurez y desarrollo que se encuentra actualmente contemplada por el art. 608, inciso a), del Código Civil y Comercial de la Nación al disponer que el procedimiento de declaración judicial de la situación de adoptabilidad requiere la intervención con carácter de parte, del niño, niña o adolescente, si tiene edad y grado de madurez suficiente, quien comparece con asistencia letrada. Y en ese aspecto se indica que los niños y adolescentes deben ser escuchados en todo proceso, pero además, y el Código cumple ese derecho con mayor intensidad, al establecer que si el niño o adolescente sobre el cual se está decidiendo la posible adoptabilidad cuenta con la edad y grado de madurez suficiente, éste interviene con la mayor participación que se puede tener en un proceso: ser parte. ¿Y si no alcanza tal desarrollo madurativo? Rige el principio general que establece el art. 707 mencionado: la escucha directa por parte del juez y su equipo interdisciplinario (Herrera, Marisa en Kemelmajer de Carlucci, Herrera y Lloveras, Directoras, “Tratado de Derecho de Familia según el Código Civil y Comercial del 2014”, Rubinzal – Culzoni Editores”, 2014, T. III, págs. 263/264). ----------Como puede apreciarse la participación personal del niño si bien no se limita a aquellos procesos en los que sea parte pues también comprende a aquellos que lo afecten, ello es así en la medida que se traten de cuestiones que le atañen de modo directo, tal el caso por ejemplo en que se debata su guarda o el régimen de comunicación con alguno de sus padres. Desde esa perspectiva se indica que dentro de los juicios contenciosos es posible distinguir dos situaciones. En una, el menor es parte en el proceso, como actor o demandado y actúa por medio de un representante, el progenitor o su sustituto (acciones de filiación, reclamo de alimentos, etc.). En esta hipótesis, el juicio se desarrolla en nombre del menor y los pasos judiciales tendientes a la obtención de lo reclamado está a cargo de los adultos; en la otra situación el menor no es parte. El debate judicial se realiza entre los adultos pero sobre materias que afectan a la persona del menor (tenencia y comunicación con el progenitor no custodio en los juicios de divorcio, trato del menor con los familiares que reclaman un derecho de visita frente a la oposición de los padres, la adopción, desacuerdo entre el padre y la madre sobre los actos de ejercicio de la patria potestad). Es en estos supuestos que en los ordenamientos comienza a introducirse normas de procedimiento tendientes a organizar los modos en que el menor habrá de expresar sus sentimientos o creencias (Grosman, Cecilia P., “Significado de la Convención de los Derechos del Niño en las relaciones de familia”, La Ley 1993-B, 1101).----------Por eso, el niño tiene derecho a ser oído y a participar en los procesos que lo afecten de modo directo, esto es, cuando se encuentren en juego relaciones de familia, pero esa fórmula no puede interpretarse con tal amplitud que se extienda a un proceso promovida contra una persona por la sola circunstancia de tener hijos menores de edad. En ese direccionamiento, respecto del alcance del art. 27 de la ley 26.061, se precisa que

con arreglo entonces a los términos de este dispositivo, cabe inicialmente destacar que la aplicación de los referidos derechos y garantías *no se limita* por la ley a aquellos procesos en los que las niñas, niños y adolescentes sean o vayan a ser *partes procesales*, sino que aprehende a todos los que los *"afecten"*, fórmula de una inocultable amplitud que la prudencia de nuestros jueces tendrá que delimitar, pues una interpretación desmesurada podría llevar a sostener que en todo juicio promovido por o contra una persona que tuviese un hijo, "niño" en los términos de la Convención (ser humano concebido de hasta 18 años, art. 1, Convención), éste podría invocarlos y participar activamente en el mismo, así, v.gr. en el juicio de desalojo seguido contra su padre a objeto de que éste fuese condenado a restituir al locador el local en el cual explota un comercio so color que la resolución del contrato podría importar la merma o a la supresión de los ingresos familiares (Kielmanovich, Jorge L., "Reflexiones procesales sobre la ley 26.061 de Protección Integral de los Derechos de las Niñas, Niños y Adolescentes", La Ley 2005-F, 988). ----------En tales condiciones, aún cuando de confirmarse el fallo en crisis se afectaría la situación habitacional de los menores ante el apercibimiento de lanzamiento, la necesidad de trasladarse de vivienda en todo caso se originaría en que la madre carecería de derechos frente al accionante respecto del inmueble que actualmente habitan y que es objeto del presente reclamo. Por eso, pretender que se oiga a los menores en juicios de desalojo en lo que actúan como parte demandada alguno o ambos progenitores, tal el ejemplo que brindara en el párrafo anterior y que también se extiende a un interdicto o a una acción reivindicatoria, importaría asumir una interpretación desmesurada de la fórmula utilizada por el art. 12 de la CDN para así incluir indebidamente a procesos como el presente en los que se debate un derecho de propiedad entre particulares. Nótese que el derecho a la vivienda de los menores es una responsabilidad de los padres o del Estado y no de un particular ajeno a esa cuestión, por lo que ese derecho no puede ser invocado para contraponerse con el derecho de propiedad del actor. Así lo entendió la Asesoría de Familia al señalar que el locador o propietario del inmueble que pretende su desocupación no es el encargado de satisfacer el derecho a una vivienda adecuada sino que lo son en primer término los progenitores y con otro alcance el Estado (ver fs. 484, último párrafo).----------De tal modo, la intervención de la Asesoría de Familia en estas actuaciones resulta acorde con lo previsto por el art. 103 del Código Civil y Comercial al establecer que la actuación del Ministerio Público en el ámbito judicial: "… a) Es complementaria en todos los procesos en los que se encuentran involucrados intereses de personas menores de edad, incapaces y con capacidad restringida; la falta de intervención causa la nulidad relativa del acto". De ese modo, cuando se trata de una actuación complementaria su falta de intervención causa la nulidad relativa del acto, pero ello no impide que pueda ser posteriormente ratificado en forma expresa o tácita. Así, con referencia al art. 103 del C.C. y C. se sostiene que el texto precisa el carácter relativo de la nulidad: un criterio generalizado coincidía en señalar que ella podía ser subsanada con

la intervención posterior en el proceso y la ratificación expresa o tácita de lo actuado anteriormente. Nosotros considerábamos más acertado (en conclusiones extensibles al Código Civil y Comercial) afirmar que, pendiente la intervención de aquél, se estaba en presencia de una “acto incompleto” que se hallaba en un período de formación y tanto podía llegar a ser válido como invalido. La intervención posterior del Ministerio Público (sea aprobando el acto o silenciando cualquier oposición) completaba los requisitos de validez (Alterini, Jorge H., Director general, Tobías José W., Director del tomo, “Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético”, La Ley, 2016, T. I, págs. 988/989). Y en ese contexto, cabe señalar que la Asesoría de Familia no requirió nulidad alguna pues claramente expuso que no es parte en la discusión traída a resolución judicial por los particulares, y ello importa la ratificación de los actos cumplidos en este proceso, motivo por el cual requirió que en su caso se de intervención al SPD local a fin de abordar la situación familiar en virtud de que los niños se hallan habitando la vivienda a desocupar (ver fs. 483), destacando que esa Asesoría procura, de confirmarse la sentencia, se cumplan con las pautas establecidas en la Observación General N° 7 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (fs. 484). Dentro de ese marco, los acápites 11 y 16 se vinculan al caso de autos al expresar que: “… 11. Aunque algunos desalojos pueden ser justificables, por ejemplo en caso de impago persistente del alquiler o de daños a la propiedad alquilada sin causa justificada, las autoridades competentes deberán garantizar que los desalojos se lleven a cabo de manera permitida por una legislación compatible con el Pacto y que las personas afectadas dispongan de todos los recursos jurídicos apropiados. … 16. Los desalojos no deberían dar lugar a que haya personas que se queden sin vivienda o expuestas a violaciones de otros derechos humanos. Cuando los afectados por el desalojo no dispongan de recursos, el Estado Parte deberá adoptar todas las medidas necesarias, en la mayor medida que permitan sus recursos, para que se proporcione otra vivienda,
reasentamiento o acceso a tierras productivas, según proceda*”*. ----------
-Por tales razones, se desestima el primer agravio, dejando a salvo que de confirmarse la sentencia recurrida deberá encomendarse al Sr. Juez de la anterior instancia se sirva informar a la Secretaría de Protección de Derechos de la Municipalidad de Trelew a fin de garantizar adecuadamente la tutela de los derechos que le asisten a los menores, permitiendo así que ese organismo adopte las medidas que estime convenientes ante la desocupación y restitución dispuesta en el fallo de
primera instancia.----------
-Sólo agregaré que la jurisprudencia resolvió que corresponde poner en conocimiento del Ministerio Público Pupilar la sentencia que ordena el desalojo de un inmueble en el que habitan personas menores de edad, sin dar curso a la ejecución de lo allí decidido hasta tanto no se haya cumplido el plazo que al efecto deberá establecerse, para que se adopten las medidas que se estimen oportunas para garantizar la tutela y defensa de los derechos

de los niños a contar con una vivienda acorde a sus necesidades (Fernández, Silvia Eugenia, Directora, “Tratado de Derechos de Niños, Niñas y Adolescentes”, Abeledo Perrot, 2015, T. II, pág. 2278).----------

-3. En el segundo agravio la recurrente sostiene que el juez a quo omitió solicitar y evaluar la sucesión de A. G. R. y A. M., madre y hermana de las Sras. L. y N. M.. Señala que existieron irregularidades en ese proceso sucesorio y entiende que hay actuaciones inexistentes e ineficaces, y por tanto no son válidas. Agrega que ello incide en la validez de la escritura de venta del inmueble ya que está viciada por contener una falsedad ideológica pues la voluntad de las vendedoras no fue vender (ver fs. 470/vta.). ----------

-En ese contexto hago notar que la quejosa denuncia supuestas irregularidades en la tramitación del proceso sucesorio caratulado “M. A. y G. R. A. s/ sucesión ab-intestato” (Expte. 375 - Año 2014) que en este acto tengo a la vista, y las mismas son de fecha anterior a la presentación del escrito de contestación de demanda que luce a fs. 107/111 con cargo del 05/11/2015. En efecto, los escritos de fs. 32 y 41 del referido proceso sucesorio a los que la recurrente tilda como inválidos tienen cargo del 17/09/2014 y 07/11/2014, respectivamente (ver fs. 32 y 41 vta.), motivo por el cual la apelante tuvo la posibilidad de introducir tales cuestionamientos al momento de contestar demanda en las presentes actuaciones y no lo hizo, pretendiendo introducirlos en forma extemporánea recién en esta instancia. ----------Por ello, resulta evidente que no fue capítulo propuesto oportunamente al juez de la primera instancia, por lo que la prohibición impuesta por el art. 280 del C.P.C.C. veda toda consideración (“El tribunal no podrá fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del juez de primera instancia.”). En ejercicio de la jurisdicción plena que tiene el tribunal de alzada, tiene dos limitaciones que expresamente señala el art. 271 del Cód. Procesal de la Nación (art. 274 del C.P.C.C.): por un lado se encuentra limitado, siguiendo la terminología del citado artículo, por las pretensiones y oposiciones y las cuestiones de hecho y de derecho sometidas al juez de primera instancia; y por el otro, por lo que haya sido materia de agravios. Es decir, se tratan de limitaciones que se producen por la actitud de los propios litigantes. Si el tribunal de alzada no respeta tales limitaciones y se pronuncia más allá de lo permitido, la sentencia respectiva resulta incongruente, y vulnera las garantías constitucionales de la defensa en juicio y del derecho de propiedad. Como una manifestación o derivación del principio dispositivo, rige el principio de congruencia, en virtud del cual, debe existir conformidad entre la materia, partes y hechos de una litis incidental o sustantiva y lo resuelto por la decisión jurisdiccional. El principio de congruencia constituye una manifestación del principio dispositivo en sentido material, dado que si el juez no respetara esa conformidad que debe existir entre su fallo, por un lado, y las pretensiones y oposiciones a las mismas, por el otro, estaría incursionando de esta manera en un campo que el ordenamiento jurídico ha reservado exclusivamente a la voluntad de los

particulares, cual es la disposición de los derechos materiales o de fondo; igual conclusión cabe inferirse en caso de que sea un tribunal de alzada. Señala Fassi que los poderes del tribunal de apelación tiene como límite máximo los capítulos propuestos a la decisión del juez de primera instancia, salvo el surgimiento de cuestiones referentes a intereses y daños y perjuicios u otras cuestiones derivadas de hechos posteriores a la sentencia de primera instancia. Como lo destaca Palacio, la regla general que consagra la norma (art. 280 del C.P.C.C.) es coherente con la naturaleza jurídica de la apelación, que no configura un nuevo juicio en el que sea admisible la deducción de pretensiones o de oposiciones ajenas a las que fueran objeto de debate en la instancia precedente (Loutayf Ranea, Roberto G., “El recurso ordinario de apelación en el proceso civil”, Astrea, 1989, vol. 1, par. 29, 37 y 60, págs. 76, 115, y 165/166, respectivamente). En cuanto se supera este marco de operatividad se produce el quebrantamiento del principio de congruencia.

Dicho de otro modo, se lo infringe cuando el fallo recae sobre puntos no sometidos al juez de primera instancia, planteados recién en la expresión de agravios (AzpelicuetaTessone, “La Alzada. Poderes y deberes”, Librería Editora Platense S.R.L., 1993, págs. 176/177). Incluso quedan fuera de la decisión del tribunal de alzada los temas extraños a los escritos de constitución del proceso, aunque se lo introdujere bajo la apariencia de meros argumentos de derecho (CNCiv., sala B, julio 2-975, E.D. 64-514; idem, sala F, junio 22-983, E.D. 105-357).----------

-Desde otra perspectiva, analizadas las actuaciones del proceso sucesorio que se encuentra agregado por cuerda a la presente causa se observa que fue iniciado por las Sras. L. y N. M., por derecho propio, con el patrocinio del Dr. Rubén N. Cáceres, indicando que no hay otros herederos de su madre y hermana y peticionando que se declare abierto el juicio sucesorio ab-intestato y oportunamente previa vista que correspondiere se dicte declaratoria de herederos (ver escrito de inicio, fs. 14/15 y vta.). A su vez, publicados los edictos según constancias de fs. 23/28 citando a demás herederos en cumplimiento de lo ordenado a fs. 21/vta. resulta que no se presentaron por lo que ante el fallecimiento de A. M. se declaró como única heredera a A. G. R. de M. y a su vez por fallecimiento de esta última se declaró herederas a las Sras. L. M. y N. M. (ver fs. 35). Por eso, sin perjuicio de que la demandada recurrente manifestó al reconvenir que existía un hermano de las Sras. M. –C. A. M.- que no prestó su consentimiento para la venta del inmueble (ver p. VIII.B., fs. 109), lo cierto es que en definitiva no se presentó en el proceso sucesorio. Asimismo, si bien el escrito de fs. 32 solicitando se dicte declaratoria de herederos fue firmado por el letrado patrocinante, Dr. Cáceres, como lo señala la recurrente, debe tenerse en cuenta que el dictado de la declaratoria de herederos responde al pedido formulado a su favor por las actoras en el escrito de inicio (ver acápites I y IX-4, fs. 14 y 15 vta., respectivamente). De igual modo, aún cuando la pieza de fs. 41 en la que se peticiona la designación de escribano fue suscripta solamente por la heredera N. M., corresponde considerar que de la copia de la escritura de venta por tracto abreviado obrante a fs. 46/48

del sucesorio resulta que ambas herederas comparecieron y vendieron a favor del actor Sr. I. E. V. G.. ----------Asimismo, la recurrente entiende que las herederas no tenían conocimiento de donde se inició la sucesión y que una de ellas mencionó al abogado de la parte contraria y que por ello el juez a quo debió evaluar el sucesorio, así como que la voluntad de las herederas no fue vender pues las supuestas vendedoras no reconocieron haber vendido, no estaban enteradas de la venta y declararon que jamás recibieron suma alguna por la supuesta venta.----------Ante esa impugnación resulta necesario analizar las declaraciones testimoniales brindadas por las Sras. L. y N. M. que obran a fs. 289/290 y 308/309 y vta., respectivamente. Así L. M. expresó que tuvieron muchos problemas con el Sr. V. porque no es un hombre de palabra, que una vez le dio unos pesos a su hermano y que ya hicieron la venta y es de V., que quisieron hacer la sucesión para que el Sr. V. sea el dueño (respuestas a las generales de la ley y a la 4ª pregunta, fs. 289). Dijo también a fs. 289 vta. que no recibieron ni un centavo de la venta del inmueble, y asimismo señaló que la compraventa fue realizada ese año en la escribanía González, que fue su hermana y no ella pero que firmaron ambas en la oficina del Sr. Cáceres (respuesta a la 10ª y 19ª pregunta), agregando que no conoce quien vive actualmente en el inmueble, no sabe ni el nombre ni el apellido y que el Sr. V. vivió en la propiedad los primeros años, que su hermano lo hizo entrar y que luego se dedicó a

alquilar (respuestas a la 1ª y 4ª repregunta).----------

-Por su parte, la Sra. N. M. cuya declaración luce a fs. 308/309 y vta. manifestó que prácticamente no conoce al actor, que era conocido de su hermano, y no conoce a la demandada (respuesta a las generales de la ley). Expresó que la sucesión fue iniciada por V. y el Dr. Cáceres, que el administrador judicial es el Sr. V. porque era como un comprador a un supuesto hermano (respuesta a 4ª pregunta), que la propiedad se vendió a nombre de V. (respuesta a la 7ª pregunta), que no sabe el monto de la venta pero era irrisorio en ese tiempo y que lo habría recibido su hermano, R. M. (respuesta a la 9ª pregunta), que no percibió ninguna suma en el transcurso de ese año (respuesta a la 23ª pregunta), que no sabe como ingresó a la vivienda la Sra. R. B. porque en ese momento el Sr. V. G. la alquilaba, pero supone que hace cuatro años más o menos que vive allí (respuestas a la 1ª y 2ª

repregunta). ----------

----Ponderadas tales declaraciones en forma conjunta y conforme a las reglas de la sana crítica (arts. 390 y 460 del C.P.C.C.) si bien ambas testigos declararon que no recibieron suma alguna por la venta del inmueble, lo cierto es que promovieron la sucesión y manifestaron su voluntad de vender, señalando además que su hermano R. M. le habría vendido el inmueble al actor. A su vez, N. M. manifestó que no sabe porque está en este momento la Sra. B. pero que el Sr. V. es el que le alquila, manifestación que sirve de sustento a la alegación en demanda en el sentido que la accionada se introdujo en el

inmueble por haber sido alquilado (ver fs. 52/vta., dos últimos y primer párrafo, respectivamente). Por lo tanto, no existió un vicio en la voluntad de las herederas al realizar la venta por tracto abreviado ya que su intención fue iniciar la sucesión de su madre y su hermana para vender la propiedad al Sr. V.

G..----------

----Por último, la recurrente manifiesta que existió una falsedad ideológica en el testimonio de escritura de venta que luce a fs. 4/6 ya que al citar la carátula del expediente sucesorio en lugar de decir “R.” dice “R.” y se indica que los autos tramitaron ante el Juzgado de Ejecución N° 1 cuando lo fue ante el Juzgado de Ejecución N° 2 de Trelew. Al respecto, las denunciadas irregularidades resultan simples errores materiales y por lo demás dicho instrumento público hace plena fe hasta que sea argüido de falso por lo que la apelante debió promover acción de redargución de falsedad de la escritura, conforme lo establece el art. 993 del Código Civil y en igual sentido el art 296 del C.C. y C. ----------

----------Por tales razones, se desestima este agravio.----------

----------4. En su tercer agravio la recurrente cuestiona el fallo de primera instancia por entender que el actor no acreditó la posesión del inmueble, que haya sido ocupante, que lo haya alquilado, que haya sido desposeído del inmueble, y que se lo haya privado de la posesión. Señala que la carta documento de fecha 16 de abril de 2014 obrante a fs. 13 por la que se la intimó a desalojar el inmueble es anterior a la escritura de fs. 293/295 de fecha 27/02/2015, inscripta en el Registro de Propiedad Inmueble el 17/03/2015, por lo que al momento de confeccionarse la referida escritura no se le había hecho la posesión traditoria al actor. Agrega que a su parte se le hizo tradición y posesión por cadena de boletos el 27/12/1979. Señala que el boleto glosado a fs. 19/24 de los autos caratulados: "V. G., I. E. s/Medida Preliminar (Expte. N° 317 / Año 2015), adquirió fecha cierta a partir de su presentación en el expediente el 26 de junio de 2015 y que el mismo se encuentra debidamente certificado en agosto de 2015, por lo que entiende que acreditó ser poseedora con boleto del inmueble antes de la escritura, no así el actor.----------

-Al respecto, el sentenciante a fs. 433, penúltimo párrafo, señaló: ***A la luz de lo expuesto, la calidad de propietario del actor, del inmueble que pretende reivindicar, y por lo tanto, su derecho a ejercer la posesión del mismo (doctr. arts. 2506, 2513 y conc. del Código Civil, actual art. 1941 del Código Civil y Comercial), surge del informe de dominio agregado a fs. 414/5 y de los antecedentes agregados por la Notaria interviniente en la escritura a su favor (ver fs. 292/303).*** Luego, efectuando una valoración en conjunto de los testimonios brindados en la causa, razonó a fs. 433vta., segundo párrafo, que: ***En cuanto a la invocada calidad de poseedora de la demandada para resistir la pretensión de su contraria, conforme se desprende de los testimonios rendidos en la causa, ingresó al inmueble objeto de autos, con sus hijos y su exconviviente, A. E. G., quien declara a fs. 209 habérselo arrendado al actor (ver***

resp. a la 5ta. preg.). Tal circunstancia es corroborada por el relato de la anterior inquilina, F., quien declara habérselo alquilado también al actor entre los años 2006 y 2011 (ver fs. 203 y vta.), y del vecino lindero, M. (ver fs. 204/5). Pero si el testimonio de éste último o del nombrado G., pudieran merecer los reparos puestos de manifiesto por la demandada (ver fs. 331), los de las vendedoras del inmueble, L. y N. M., que declaran a instancia suya, resultan contestes en este aspecto: el actor es el actual propietario, en un primer momento ocupó la propiedad, para luego alquilarla (ver fs. 288/9, resps. a la 4ta. y 5ta. pregs., y 4ta. repreg.; fs. 307/8, resp. a la 7ma. preg., y a la 1ra. repreg.). Para así concluir a fs. 434/vta., último y tres primeros párrafos, que: ***Así las cosas, de los referidos extremos, con los que pretende repeler la acción, se desprende que la demandada habría adquirido el bien de un vendedor que no es dómino, sólo cuenta con una cadena de boletos, que, como carecen de fecha cierta (ver fs. 75/6), pretende elevarlos a la categoría de instrumentos públicos, mediante una ratificación del supuesto vendedor y ella como compradora, realizada más de diez años después, y cuyas firmas fueron certificadas por Escribana Pública (ver fs. 77/80). Si a ello le sumamos que, tratándose de bienes inmuebles, el dominio solo se adquiere mediante escritura pública, tradición e inscripción (arts. 577, 1184 inc. 1º, 1185, 2505, 2524, 2601/2603, 2609 del C. Civil), en el contexto descripto, un boleto de compraventa puede permitir reputar legítima la adquisición de la posesión (art. 2355 C.C., texto seg. ley 17.711), pero no basta por sí para constituir al adquirente en propietario, y éste es solo acreedor de una pretensión personal que no trasciende del marco de los derechos creditorios ni tiene relevancia como negocio modificatorio de situaciones reales preexistentes. En definitiva, al no encontrarse acreditado un desprendimiento voluntario de la posesión de quien supuestamente intervino en calidad de vendedor, y además, si nunca fue el titular del derecho real de dominio sobre el inmueble, este cúmulo de circunstancias dificulta el intento de la demandada de repeler la acción reivindicatoria. El sistema elaborado por los arts. 2789 y siguientes del Código Civil (actual art. 2256 del C. Civil y Comercial) en torno a la prueba en el juicio de reivindicación conduce a la prueba de un mejor derecho sobre la cosa. Si bien en igualdad de condiciones la ley privilegia la situación del poseedor (art. 2363 y ccdtes. del C. Civil, actual art. 1917 del C. Civil y Comercial), una vez que el actor acredita su mejor derecho sobre el inmueble mediante el título respectivo, la única posibilidad concreta que le asiste al demandado para detener la acción es probar que ha poseído durante el lapso requerido por la ley para que se configure la usucapión larga (art. 4016 del C. Civil, actual art. 1899 del C. Civil y Comercial), y que oponga tal excepción o defensa en el juicio reivindicatorio (arts. 24, 2° parte, ley 14.159, y 3964 y su nota del Código Civil, actual art. 2534, 2do párrafo, del C. Civil y Comercial). Si esto no ocurre, dado que el título del actor, como el correspondiente a su antecesor, se hallan revestidos de una***

presunción de legitimidad que para el demandado es absoluta e irresistible, no podrá resistir con éxito la acción reivindicatoria (v. Kiper, C., "Acción reivindicatoria: legitimación activa y prueba", JA., 1983-IV-328; Fornielles, S., "La prueba del dominio en el juicio de reivindicación", JA., 1946-IIIsec. doctr., 6 y ss.; Mariani de Vidal, M. "Curso de derechos reales", T.3, pág. 217). Conforme lo expuesto, en el sub examine, aun en el supuesto de que la accionada haya intervertido el título por el que ocupaba el inmueble en cuestión, comportándose como dueña, lo cual reitero, ni siquiera puedo inferirlo de las probanzas arrimadas, en tanto no logró adquirir el dominio por prescripción, ni lo alegó, ello carece de relevancia para repeler la reivindicación (arts. 2758, 2759, 2772, 2794 Cód.Civil). actual art. 2248 y cctes. del C. Civil y Comercial).----------En tales condiciones, la lectura del presente agravio permite concluir que la recurrente no se hace cargo de los fundamentos expuestos por el sentenciante a fin de arribar a su decisión. Nótese que la apelante se limitó a señalar que el actor no acreditó la posesión del inmueble por cuanto la carta documento de fs. 14 es de vista, o si el recurrente no refuta las conclusiones del juez de grado, sino que desarrolla en forma paralela un análisis propio de la causa para arribar a una personal conclusión, distinta de la del fallo, sin detenerse a puntualizar la crítica del mismo, sino limitándose a manifestar su disidencia, corresponde declarar desierto el recurso interpuesto. En ausencia de fundamentos específicamente referidos a las consideraciones determinantes de la sentencia adversa a las pretensiones del recurrente, no hay agravio que atender en la alzada. Ya ha quedado puntualizado, que para tener por satisfechos los fines legales de la expresión de agravios, deben concretarse punto por punto, anterior a la escritura de fs. 293/295 por la que se le otorgó la propiedad del inmueble al Sr. V. G., sin refutar el razonamiento del sentenciante al tener por demostrado el ejercicio de actos posesorios por el accionante, como también que la demandada no probó la posesión del inmueble durante el plazo previsto para la usucapión larga que le hubiere servido para rebatir la acción reivindicatoria. De tal modo, carece de virtualidad el argumento referido a la carta documento de fs. 14 ya que de los términos de la misma no puede inferirse que el actor no tuviera la posesión con anterioridad a la misma pues sólo resulta que la accionada formuló negativa a abandonar el inmueble y en ese contexto la carta documento corrobora el despojo alegado por el actor.----------De tal modo, las expresiones de la recurrente sólo denotan su particular punto de vista sin hacerse cargo del fundamento esencial desarrollado en la sentencia recurrida, por lo que en este aspecto no hay agravio que atender.----------Así se expresa que si lo que ocurre es que se prescinde de la argumentación básica que respalda la sentencia, limitándose a insistir en su punto los errores fundamentales que se atribuyen en la aplicación del derecho, o en su caso en la apreciación de los hechos y su prueba, bajo riesgo de que se tenga por consentida toda decisión no objetada (Morello, Sosa, y Berizonce, “Códigos Procesales en lo Civil y Comercial …”, Librería Editora Platense – Abeledo-Perrot, 1988, T. III, pág.

371, 360 y 370, respectivamente, y cita de fallos). La ley procesal requiere así, con la finalidad de mantener el debate en un plano intelectual antes que verbal, que la crítica dirigida a la sentencia sea concreta, lo cual significa que la parte debe seleccionar del discurso del magistrado aquel argumento que constituye estrictamente la idea dirimente y que forme la base lógica de la decisión. Cuando el litigante no formula su expresión de agravios de esa manera, cae derrotado por su falta de instrumental lógico de crítica (CNCom., sala "D", abril 24-984, "Persiani e Hijos, José c. Productos Pulpa Moldeada S.A.", L.L. 1985A, 309). El agravio carece de contenido, cuando como en el caso…d) Simplemente disiente o discrepa de la interpretación judicial, sin dar fundamentos a la oposición o formula apreciaciones subjetivas… h) No ataca concreta y frontalmente los verdaderos fundamentos del fallo (Fenochietto-Arazi, "Código Procesal Civil y Comercial…", Astrea,
1982, T. 1, págs. 838/839).----------
--Por tales razones, la apelante en este tercer agravio incurrió en deserción por deficiencia técnica del mismo (arts. 268 y 269 del C.P.C.C.). ----------Sólo a mayor abundamiento, aún cuando el juzgador tuvo por demostrada la posesión del actor con los testimonios rendidos en la causa, prueba a la cual nada refiere la recurrente en esta queja, debo traer a colación los argumentos vertidos en cuanto a la legitimación activa para ejercer la acción reivindicatoria que tienen tanto el cesionario como el comprador al participar de la doctrina plenaria establecida en la causa "Arcadini" por aplicación del Código Civil, ordenamiento vigente a la época de los hechos denunciados. Así, el Dr. Lucero en los autos "S. C. L. E. y Otro c/ H. L. Á. y Otra s/ Acción Reivindicatoria" (Expte. N° 419 - año 2011), S.D.C. N° 09/12 de esta sala "B", expresó que *"… participo de la tesitura hermenéutica que predica que procede acordar la acción reivindicatoria contra terceros al comprador que no ha recibido la tradición, por cuanto acción real y derecho real no son conceptos equivalentes y, por ello, es perfectamente posible el ejercicio de una acción real sin la titularidad actual de un derecho real, dado que la transmisión de las acciones reales es independiente de los derechos reales que le sirven de base. Si nadie discute la posibilidad de ceder la acción reivindicatoria, debe entenderse que el vendedor no se reserva ningún derecho sobre la cosa y que se desprende y transmite al comprador todas las acciones que tenía respecto de ella; resulta evidente que quien enajena una cosa que no entrega al adquirente, simultáneamente y necesariamente le transmite también el poder jurídico de reclamarla contra cualquiera. Esa cesión estaba implícita en el acto de la venta porque, como lo expresa la nota al art. 2109 del Código Civil, se juzga que cada enajenante ha transferido la cosa a su adquirente, cum omni sua causa, es decir, con todos los derechos que le competían (Conf. CNCiv., Sala D, 18/05/1984 "Irigoyen, Eduardo y otro v. Correa Arce de Strettmatter, Eleonora N.", en J.A. 1985-I-628; id., CNCiv., Sala F, 07/03/2005, L.L., 2005-D, 793; ídem., CCiv.Com., Morón, Sala I, LLBA, 1998-95). Sin embargo no debe perderse de vista que quien presenta un título posterior a la posesión*

de los demandados en sustento de su pretensión reivindicativa, es porque no se les ha hecho tradición de la cosa, por lo que no tienen aún el derecho real de dominio, aun cuando cuentan con una escritura pública inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble (Vide: escritura pública glosada a fs. 7/10). En referencia a ello cabe decir que la modificación del art. 2.505 del Código Civil por el Dcto-Ley 17.711, según la cual la adquisición de derechos reales sobre inmuebles sólo se juzga perfeccionada mediante la inscripción del título en el Registro, sin ser oponible a terceros mientras no se practique la registración, no ha modificado la solución legal según la cual el dominio no se adquiere por el solo título, en el caso, contrato de compraventa inscripto, sino que es menester que al título suficiente para transmitir el dominio se añada la tradición sin la cual no se adquiere el derecho real de dominio. Esto es, si no hubo tradición no se ha adquirido el dominio del bien inmueble objeto de autos. De manera que los reivindicantes habrán de perder en sede judicial la acción reivindicatoria, por aplicación del citado art. 2789 del Código Civil, únicamente cuando omiten unir a su propio título (causa o actor jurídico causal) los títulos anteriores aportándolos al proceso. Esta es la doctrina fijada por el citado plenario "Arcadini c/ Maleca" de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil y que ha sido seguida por la mayoría de la jurisprudencia que se registra en el país en referencia al tópico (Conf. S.C.J.M., "Levy c/ Jait", J.A. 1979-II-864; id., CNCCLyM, de Santa Rosa "Márquez c/ Baldovino", J.A. 1979-II.26)". ----------

-Y en tal sentido se sostiene 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" (CNCiv., en pleno, noviembre 11-958, "Arcadini, Roque (suc.) c. Maleca, Carlos", La Ley 92-463). ----------

-Por ello, sin perjuicio de la aclaración vertida a mayor abundamiento, la apelante incurrió en este tercer agravio en deserción por insuficiencia técnica del mismo. ----------5. En su cuarto agravio la apelante reitera la impugnación relativa a que se omitió oír al representante de los menores provocándoles un agravio por cercenar su derecho de defensa en juicio, cuestionamiento que ya fue analizado y rechazado al punto 2 que antecede, por lo que nada corresponde señalar. ----------

-Asimismo, estima que yerra el a quo al referir que el actor es el propietario del inmueble con sustento en el informe de dominio de fs. 414/415 (ref. 415/416vta.) ya que se indicó erróneamente el juzgado donde tramitó la sucesión. Tal cuestionamiento no refuta el razonamiento dirimente del sentenciante en lo que se refiere a que el actor es titular registral del inmueble, sin perjuicio de que al analizar el tercer agravio se declaró desierto el mismo ya que la apelante no se hizo cargo del fundamento brindado en el fallo acerca de que se acreditó la posesión del inmueble alegada por el accionante.---------En cuanto a las manifestaciones realizadas en el sentido que el juez a quo no analizó las pruebas arrimadas por su parte y no tuvo intención de averiguar la verdad jurídica objetiva, las

mismas son meras afirmaciones dogmáticas, en todo caso apreciaciones subjetivas, a lo que agrego que la referencia a la prueba arrimada es una generalización, por lo que no hay agravio que atender.----------No constituye así una verdadera expresión de agravios el escrito que sólo contiene simples afirmaciones dogmáticas sin una verdadera crítica de la sentencia en recurso; o las apreciaciones personales; o las afirmaciones enfáticas que no son más que simples generalizaciones. El mismo déficit se ofrece si sólo se exteriorizan generalizaciones subjetivas sobre la prueba (Morello, Sosa y Berizonce, obra y tomo citado, págs.
354/355 y cita de pronunciamientos). ----------
-También formula agravio en lo que hace a que el magistrado entendió que su parte no tenía legitimación para cuestionar la escritura de compraventa del actor al entender que en su calidad de demandada tiene derecho a impugnarla ya que si la misma no es válida no puede hablarse de una consolidación de la transmisión del derecho real de dominio a favor del actor Sr. I. E. V. G. para lo cual menciona doctrina y jurisprudencia sobre la inexistencia de los actos jurídicos y afirma que los jueces pueden, aún de oficio, tratar, considerar o tener por habida la inexistencia de ellos. Por ello reitera que se encuentra debidamente legitimada para cuestionar la
escritura pública traída a juicio por el actor. ----------
-Acerca de esta cuestión señalo en primer término que ya al tratar el tercer agravio que se declaró desierto el juzgador tuvo por demostrada la posesión y asimismo el derecho de propiedad del actor, en tanto que la demandada no acreditó la posesión y tampoco la adquisición del dominio por prescripción. Con ese alcance, a continuación el sentenciante a fs. 435, segundo párrafo, precisó que: ***Conforme lo expuesto, al encontrarse acreditado, en primer lugar, que el actor resulta ser el propietario del inmueble (ver informe de dominio de fs. 414/5), los cuestionamientos a la forma en que adquirió dicha calidad, calificándola de simulada o fraudulenta, al no haber logrado demostrar la demandada, la invocada calidad de adquirente por boleto de compraventa, tal como se lo impone el art. 381 del C.P.C.C., tampoco se encontraría legitimada para cuestionarla. En cualquier caso, tampoco surgen de las constancias de fs. 292/302, elementos que permitan inferir que se haya configurado la mentada maniobra defraudatoria, y a todo evento, sólo las vendedoras, que comparecieron en calidad de testigos (ver fs. 288/9), se encontrarían legitimadas para entablarla. Lo expuesto torna admisible la acción de reivindicación, y deja desprovista de sustento a la reconvención deducida por la demandada, por lo cual, será rechazada.*** ----------
----------De tal modo, el juzgador negó legitimación a la demandada para cuestionar la escritura de compraventa toda vez que esa parte no logró demostrar su invocada calidad de adquirente por boleto de compraventa, aspecto que ya fue objeto de impugnación en el tercer agravio declarado desierto por lo que la pretendida queja

carece de sustento. ----------
-A continuación la recurrente indica a su entender presunciones del acto simulado.
Señala que el actor no contaba con la posesión real y efectiva del inmueble ya que el 16 de abril de 2014 se la intimó en forma personal a desalojar el inmueble en el que vive a título de dueña, y ello acredita que no se le hizo tradición del mismo pues el inmueble está en su poder desde junio de 2011 hasta la fecha. Ese aspecto también fue analizado en el tercer agravio ya que el juzgador tuvo por demostrada la posesión del actor por medio de la prueba testimonial rendida en la causa. ----------También alude a otros indicios de la simulación que invoca y es la imposibilidad económica del actor para adquirir el bien, el precio vil, la ignorancia del origen de los fondos, la no bancarización de la compra del inmueble, que las Sras. L. y N. M. no recibieron ningún importe del Sr. V. G. por la venta del inmueble, lo que así resultaría de diversos informes bancarios y de los testimonios de las vendedoras. De ello deduce que no estaba la voluntad de las herederas de vender. Agrega que la "causa simulandi" resulta cuando el actor, luego de enviar la carta documento de fs. "15" (sic) (en realidad fs. 14) advirtió que no tenía ni contrato de alquiler ni recibos de pago que acrediten tal circunstancia, y ello lo llevó a iniciar de apuro el proceso sucesorio antes individualizado y a su vez la compraventa, negocio jurídico que a su entender no existe.----------
----

----En tal sentido, es evidente que el planteo de la recurrente acerca de la simulación denunciada se funda en que las vendedoras carecieron de la voluntad de venta del bien, lo que así resultaría como consecuencia de un error de las vendedoras o del dolo empleado por el actor al llevarlas a vender. Al respecto, resulta cierto que las vendedoras declararon que no recibieron suma alguna de dinero por la venta del inmueble (ver fs. 289vta., respuesta a la 10ª pregunta y fs. 309, respuesta a la 23ª pregunta), tal como ya se indicó anteriormente en el análisis de los agravios que anteceden, pero asimismo se precisó que ambas vendedoras expresaron que tenían la intención de vender la propiedad al Sr. V. G. ya que un hermano de ellas se la había vendido con anterioridad y que por tal razón iniciaron la sucesión de su madre y hermana (ver fs. 289/vta., respuesta a las generales de la ley y 4ª pregunta, y fs. 308/309vta. respuestas a la 2ª, 7ª y 8ª pregunta). En ese contexto, el Código Civil ordenamiento vigente al momento de la celebración de la compraventa cuestionada por la recurrente- trata de la simulación en los actos jurídicos en los artículos 955 a 960. Así, el art. 955 establece que: "La simulación tiene lugar cuando se encubre el carácter jurídico de un acto bajo la apariencia de otro, o cuando el acto contiene cláusulas que no son sinceras, o fechas que no son verdaderas, o cuando por él se constituyen o transmiten derechos a personas interpuestas, que no son aquellas para quienes en realidad se constituyen o transmiten". A su vez, el art. 956 indica que: "La simulación es absoluta cuando se celebra un acto jurídico que nada tiene de real, y relativa cuando se emplea para dar a un acto jurídico una apariencia que oculta su verdadero

carácter".-------Y en ese contexto, el cuestionamiento de la apelante en cuanto a su pretensión de simulación tiene sustento en que las vendedoras no han tenido voluntad de vender (ver reconvención, p. VIII.B., fs. 109). Y la simulación supone que la disconformidad entre las partes sea intencional, es decir voluntaria, querida por los contratantes. El acto simulado, nos refiere Cámara, es la consecuencia de un proceso en el cual ha habido deliberación de los autores, siendo este rasgo el que le distingue del error, donde como sabemos, existe también disconformidad entre los contratantes, pero involuntaria, casual. En el acto fingido los simulantes conscientemente no lo desean realizar, sino que sólo pretenden producir una ilusión, una falsa imagen, para hacer creer a los ojos de los terceros que existe, mientras que en el error, si bien hay contradicción entre la voluntad real y la declarada, no es querida, ni conocida por ambas partes. El acto simulatorio presenta, en relación a otras figuras, las diferencias siguientes: *a) El error y el dolo.* Tales vicios del acto voluntario nos revelan una contradicción entre lo expresado y lo realmente querido, pero lo que los diferencia de la simulación, es que tal discordancia no es consciente ni acordada (Bueres, Alberto J. y Highton, Elena I., "Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial", Editorial Hammurabi, 1998, T. 2 B, págs. 624 y 632, respectivamente). La simulación es una especie de mentira convenida entre los contratantes, a diferencia de la reserva mental o del dolo, que es la mentira de una sola de ellas, razón por la cual la simulación unilateral no es simulación sino dolo (López Mesa, Marcelo J., "Código Civil y leyes complementarias. Anotados con jurisprudencia", Editorial Lexis Nexis, 2008, T. II, pág.
153)----------

-De tal modo, a partir de considerar que las Sras. L. y N. M. manifestaron su voluntad de vender el inmueble al Sr. V. G., se trataría de una simulación relativa y, sin perjuicio de que se configure un acto simulado, si su causa es lícita no se puede declarar su nulidad ya que prevalece la voluntad de las partes por sobre el negocio simulado. Así el art. 958 del Código Civil determina que: "Cuando en la simulación relativa se descubriese un acto serio, oculto bajo falsas apariencias, no podrá ser éste anulado desde que no haya en él la violación de una ley, ni perjuicio a tercero", en concordancia con el alcance del art. 501 de ese ordenamiento. Por eso se indica que el art. 501, Cód. Civil, al disponer que *"la obligación será válida aunque la causa expresada en ella sea falsa, si se funda en otra causa verdadera",* hace prevalecer la *voluntad real* sobre la declaración contenida en el acto simulado. Por supuesto, se alude a "otra causa verdadera", que debe interpretarse como causa oculta *lícita*, pues si fuese ilícita, el acto oculto sería *nulo* (arts. 502 y 953) y, entre las partes, no existiría, en principio, acción para dejar sin efecto el acto simulado (art. 959). La prevalencia que el art. 501, citado, da a la voluntad real, y que permite oponer entre las partes la causa oculta, divergente de la función económica típica del negocio simulado, es corolario evidente del principio de la autonomía de la voluntad (Belluscio, Augusto C. y Zannoni, Eduardo A., "Código Civil y leyes complementarias, Comentado,

anotado y concordado", Editorial Astrea, 1982, T. 4, pág. 390).----------Como corolario de lo expuesto, aún cuando las vendedoras manifestaron que no recibieron dinero alguno, resulta evidente la voluntad que ellas tenían de vender el inmueble a favor del actor, y esa voluntad real en el marco de la autonomía de la voluntad fue la causa verdadera del acto y que se tradujo en que dicho inmueble ingresara por medio de la venta al patrimonio del actor. A lo que agrego que el negocio no causó perjuicio a terceros, en el caso bajo análisis a la demandada, ya que al analizar el tercer agravio se concluyó que el actor contaba con un mejor derecho que la Sra. B. al haber ejercido la posesión del inmueble del que fue despojado por la demandada.----------

-Por tales razones, se desestima este agravio.----------6. En su quinto agravio la recurrente impugna la imposición de las costas y solicita que en atención al planteo efectuado en su expresión de agravios se impongan las costas de ambas instancias a la parte actora. En tal sentido, es evidente que esta queja se encuentra supeditada al éxito de las anteriores, por lo que el fracaso de la totalidad de los agravios vertidos deja vacía de contenido la pretendida impugnación y ello conduce al rechazo del agravio. ----------7. En consecuencia, también propicio al Acuerdo confirmar la sentencia venida en apelación en todo cuanto fuera materia de agravios, encomendándose al Sr. Juez de la anterior instancia informar al SPD local a fin de que ese organismo adopte las medidas que estime convenientes ante la desocupación y restitución dispuesta en el fallo de primera instancia.----------

-Las costas de Alzada se imponen a la apelante vencida, conforme al criterio objetivo de la derrota (art. 69 del C.P.C.C.).----------

Asimismo, atendiendo a la extensión, mérito, eficacia y resultado que arrojan los trabajos profesionales cumplidos en esta instancia, estimo prudentes los honorarios que propicia regular el Dr. De Cunto a favor del letrado apoderado del actor, Dr. Rubén N. Cáceres, y del letrado patrocinante de la demandada, Dr. Jorge Marcelo Arévalo, en las sumas porcentuales equivalentes al 30% y 25%, respectivamente, de las cantidades establecidas para la primera instancia (arts. 5, 6, 8, 13, y 46, Ley XIII Nº 4), con más el I.V.A. correspondiente.----------

-Finalizo el tratamiento y a la primera cuestión voto POR LA AFIRMATIVA.----------**A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Dr. De Cunto expresó: ----------En vista del acuerdo arribado acerca de la cuestión precedente, corresponde por tanto: I.- Confirmar el fallo apelado en todo cuanto ha sido materia de agravios. ----------II.- Imponer las costas de esta sede a la apelante vencida (art. 69 del CPCC). ---------

----III.- Regular los honorarios profesionales, por lo actuado ante la Alzada, de los Dres. Rubén N. Cáceres y Jorge Marcelo Arévalo, en un 30% y un 25% de lo establecido por honorarios en primera instancia a cada uno de ellos; con más el IVA correspondiente.

----IV.- Encomendar al juez de grado que se informe a la Secretaría de Protección de Derechos de la Municipalidad de Trelew a los fines de que se tomen las medidas pertinentes con la antelación suficiente al tiempo de la concreción de la desocupación y restitución ordenadas en el pto. I del pronunciamiento (ver fs. 435 vta.).----------

-Así lo voto. ----------**A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Dr. Vergara dijo: ----------El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. De Cunto, expresión de la decisión del Cuerpo que se ha formado con la anterior votación. ----------

----Así 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. 8º Ley V Nº 17), pasándose a dictar: ----------

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

-Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Trelew; RESUELVE:----------

-CONFIRMAR el fallo apelado en todo cuanto ha sido materia de agravios.----------

----IIMPONER las costas de esta sede a la apelante vencida (art. 69 del CPCC).----------

-REGULAR los honorarios profesionales, por lo actuado ante la Alzada, de los Dres. Rubén N. Cáceres y Jorge Marcelo Arévalo, en un 30% y un 25% de lo establecido por honorarios en primera instancia a cada uno de ellos; con más el IVA correspondiente.

----ENCOMENDAR al juez de grado que se informe a la Secretaría de Protección de Derechos de la Municipalidad de Trelew a los fines de que se tomen las medidas pertinentes con la antelación suficiente al tiempo de la concreción de la desocupación y restitución ordenadas en el pto. I del pronunciamiento (ver fs. 435 vta.).----------

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

RAÚL ADRIÁN VERGARA
JUEZ DE CÁMARA

ALDO LUIS DE CUNTO
PRESIDENTE

----**REGISTRADA BAJO EL N°_____DEL AÑO 2018 – SDC – CONSTE**.----------

UBALDO RENÉ AGUILERA
SECRETARIO DE CÁMARA