------En la ciudad de Trelew, a los 10 días de marzo del año dos mil veintiuno, se reúne la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia de la Dra. Florencia Cordón Ferrando y la presencia de la Sra. Jueza de Cámara Dra. Natalia Isabel Spoturno y del Sr. Juez de Cámara Dr. M. Fernando Peral, para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“F. A. S.R.L. c/ I., M. y Otros s/ Acción Reivindicatoria” (Expte. N° 142 - Año 2020 CAT)** venidos en apelación y expedirse en orden al sorteo practicado a fs. 298. Acto seguido se resolvió plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? y SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------

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

------I. A fs. 258/264 el juez de primera instancia dictó sentencia desestimando la defensa de falta de legitimación activa opuesta por la codemandada A. B. M. y, en consecuencia, haciendo lugar a la demanda por reivindicación entablada por F. A. S.R.L. contra M. I., A. B. M. y E. O. R. y/o quienes resulten ocupantes del inmueble ubicado sobre Avenida de los Trabajadores Nº X, X y X de esta ciudad, identificado como Parcela X de la manzana 148 de la Circunscripción 1, Sector 1, Ejido 37, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo la matrícula (X) X, debiendo los nombrados desocupar y restituir al actor el mencionado bien en el término de 10 días, bajo apercibimiento de lanzamiento. Asimismo, impuso las costas a los demandados vencidos y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.----------

------Para decidir de este modo explicó que a los fines de obtener una pretensión favorable, al reivindicante le alcanza con demostrar que cuenta con un mejor derecho que el poseedor actual sin que sea necesario probar haber tenido la posesión del inmueble. Por lo que el actor debe demostrar que posee un título de fecha anterior a la posesión del demandado (confr. arts. 750 y 2256 del CCyC), agregando que igualmente puede recurrir a los títulos de sus antecesores en la transmisión (art. 1616 de ese cuerpo normativo).----------

------Señaló que en autos la actora acreditó el título del inmueble objeto de autos acompañando contrato de venta, cesión y transferencia del inmueble celebrado entre ésta y la Sra. M. I., y por medio del cual esta última le cedió todos los derechos y acciones que le correspondían sobre el inmueble identificado como Parcela X de la Manzana X de esta ciudad, inscripto en el R. de la P. I. a la matrícula (X) X a nombre de P. M. I. B., el que cuenta con certificación notarial de firmas (ver fs. 25/30). Dice que también adjuntó el primer testimonio de la escritura N° X pasada por ante el Escribano Público Pablo Fosatti, titular del Registro Notarial N° X de esta ciudad en fecha 07 de octubre de 2011, por medio de la cual P. M. I. B. vendió en su favor el inmueble objeto de autos, con todo lo plantado, clavado, edificado y adherido al suelo, inscribiéndose dicha operación de compraventa bajo la matrícula (01-37) 116.022, corroborando así el título con el que cuenta.----------

------Agregó que la actora también probó la compra de materiales y el pago de mano de obra para la construcción de los dúplex sitos en Avenida de los Trabajadores X, con las facturas expedidas por CG Construcciones de fechas 17/10/11, 03/10/11, 14/09/11 y 10/08/11, las que lucen agregadas a fs. 85/88; el pago de los planos definitivos de dicha construcción (ver facturas de fs. 97 y 98), y la confección de un plano de mensura con deslinde y división para afectar al régimen de propiedad horizontal, por parte del agrimensor A. C., registrado por la D. de C. e I. T. como Plano 28016 en fecha 11/10/12 (fs. 145/146).----------

------Indicó que la accionante también acompañó una copia simple con certificación de firmas del contrato de comodato celebrado entre V. H. P. y la codemandada A. B. M., mediante el cual el primero le cedió en comodato el inmueble sito en Av. de los Trabajadores X, siendo tal instrumento suscripto en fecha 11/10/12 lo que, a criterio del sentenciante, contradice abiertamente con lo relatado por M. en su contestación de demandada, donde afirmó haber adquirido el inmueble de la Sra. I. el día 25/04/10 según el boleto de compraventa que acompañó. ----------

------Finalmente desestimó la defensa articulada por la codemandada M. por varios motivos. En primer lugar señaló que el boleto acompañado por aquella parte no resultaba suficiente para constituirla en propietaria del inmueble. Entendió que resultaba inoponible a la actora por carecer de fecha cierta e indicó que no resultaba válido toda vez que I. jamás reconoció haberlo firmado.----------

------A fs. 266 la codemandada A. B. M. apeló la sentencia definitiva, fundando su recurso a fs. 281/287. Corrido el pertinente traslado, la actora contestó los agravios mediante presentación de fs. 292/295. ----------

------II. La recurrente sostiene que la actora no poseía legitimación para accionar por nunca haber sido poseedora del bien que pretende reivindicar. ----------

------Afirma que el *a quo* construyó su fallo en base a conjeturas, valorando como prueba un contrato de comodato acompañado por la actora, desconociendo cómo ésta última lo adquirió y manifestando que nunca fue parte del mismo. Resalta que el contrato acompañado es una copia simple.----------

------Por otro lado, manifiesta no entender por qué el juez desconoció la fecha cierta del boleto de compraventa, datado en abril de 2010 y no desconocido por la titular registral.

------Agrega que de la documental acompañada por la propia actora, que consistió en constancias de Camuzzi Gas del Sur S.A. y de la Cooperativa Eléctrica de Consumo y Vivienda Ltda. de Trelew, surge de manera indubitada que los servicios se encuentran en cabeza de esa parte y es ella quien los abona, lo que demuestra que se encuentra ejerciendo una posesión plena y pacífica del inmueble.----------

------Analiza las facturas acompañadas por la actora, concluyendo que ésta nunca compró materiales para la construcción ni para la manufacturación de los dúplex ya que jamás poseyó el inmueble. Agrega que esas facturas pertenecen a la empresa “C. G. C.”

que posee una investigación penal en curso por evasión simple y facturación apócrifa. ----------Afirma que si bien la Sra. I. no se presentó en autos a reconocer la firma del boleto acompañado por esa parte, lo cierto es que tampoco la desconoció, y que resulta evidente a simple vista que esa firma coincide con la que figura en la cesión de derechos acompañada por la actora.----------

----------Concluye diciendo que el juez no advirtió las fechas del boleto de compraventa y de las facturas acompañadas y destaca que la actora intenta justificar la posesión con la compra de materiales realizada un mes antes de haber adquirido el inmueble, por lo que entiende que tales pruebas resultan falsas o, al menos, han sido adulteradas.----------

----------III. Previo a ingresar al tratamiento de los agravios, y respecto de la declaración de deserción del recurso solicitado por la actora propondré al Acuerdo desestimarla porque considero que los agravios expresados contienen una crítica suficiente como para darles tratamiento.----------

----------Por otro lado, cabe aclarar que el tribunal de alzada no está obligado a tratar todos los agravios expresados sino que resulta suficiente con dar tratamiento a aquellos necesarios para resolver la cuestión sometida a decisión. Ello en tanto, no es obligación de los jueces seguir a las partes en todas sus alegaciones y argumentos; bastando con que se hagan cargo de aquellos que sean conducentes a la decisión del litigio (Fallos 221:37; 222:186; 226:474; 228:279; 233:47; 234:250; 243:563; 247:202, entre otros, citados por Carrió,Genaro R., “El recurso extraordinario por sentencia arbitraria”, Ed. Abeledo-Perrot 1983, T° primero, p. 66). Es decir que los Magistrados pueden prescindir de aquellos que estimen inconducentes para la solución de la causa (Fallos 302:539), estando obligados a tratar únicamente los argumentos expuestos por las partes que estimen pertinentes para la resolución del caso (Fallos 310:1835; 322:270; 329:1951, entre otros; S.I.L. 14/12 “A” CAT).----------

----------IV. Sentado ello, ingresaré al tratamiento de los agravios vertidos por la codemandada A. B. M., los que básicamente se centran en cuestionar la decisión del juez de grado alegando que la actora jamás poseyó el inmueble, por lo que no posee legitimación activa para reivindicar el inmueble sito en Av. De los Trabajadores N° X, X y X. ----------

----------Adelanto que no acompañaré a la apelante en sus agravios y que propondré, en consecuencia, que se confirme la sentencia apelada. Ello puesto que la apelante parte de un error conceptual insalvable que consiste en confundir el derecho real con la acción real así como también las acciones reales con las acciones posesorias. Estos conceptos no son equivalentes, resultando perfectamente posible el ejercicio de una acción real sin la titularidad actual del derecho real dado que la transmisión de las acciones reales es independiente de los derechos reales que le sirven de base (BORDA, Guillermo A., 2008. *Tratado de derecho civil. Derechos reales*, Tomo II. Buenos Aires: Editorial La Ley, pág. 1485). ----------

------Es que, luego de un largo debate doctrinario y jurisprudencial en nuestro país, se ha aceptado que en todo contrato traslativo de la propiedad existe una cesión implícita o tácita de la acción reivindicatoria. Esta tesis fue consagrada en el plenario “A., R. (suc) c/ M., C.” (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, en pleno, 11/11/1958, Cita Online: AR/JUR/6/1958), cuya doctrina es aceptada en la actualidad en forma unánime. Allí se decidió que el comprador de un inmueble, a quien se le ha otorgado la pertinente escritura traslativa de dominio puede, aún antes de la tradición de la cosa, ejercer la acción reivindicatoria contra el tercero poseedor de la misma. ----------

------En el Plenario citado el doctor C., señaló que sea como cesionario implícito de los derechos y acciones del vendedor, sea por aplicación del art. 1196 del Cód. Civil, el comprador con título a quien no se ha hecho tradición de la cosa, puede ejercer la acción reivindicatoria para entrar en posesión de ella cuando la detenta un tercero. ----------

------El segundo votante en el Plenario, Dr. J. F. F., sostuvo que negar la acción reivindicatoria contra terceros al comprador de un inmueble que no llegó a poseerlo por falta de tradición, es algo tan ilógico -o incongruente- que parecería estar fuera de toda discusión. Y agrega: “*pensar lo contrario sería adherir a algo así como una especie de escamoteo o prestidigitación jurídica, pues importaría sostener que quien vende una cosa, sin darla, le niega al comprador (en cuanto a terceros poseedores) el derecho de reclamarla directamente de esos terceros, obligándole a dar el antieconómico rodeo procesal de la demanda a ese vendedor. Siempre con relación a la práctica y a la economía jurídica, se me ocurre que a ese "dar" y a ese negar contractuales (o dar, sin darlo todo) podría justamente motejárselo de inservible -individual y socialmente-, sin beneficio para nadie (Lafaille, "Tratado de los derechos reales", t. 3, p. 409). Sería algo así como una taza sin asa, o un barrilete, en el aire y sin cordel*”.----------

------Por último el Dr. L. afirmó en el Plenario que la acción reivindicatoria es un accesorio del inmueble cuya transmisión intentan realizar las partes del contrato de compraventa, por cuya razón debe entenderse que ha sido transmitida por el vendedor al comprador. ----------

------El profesor Claudio Kiper, comentando una sentencia de la Suprema Corte de Justicia de Buenos Aires que resolvió una cuestión similar a la que se ventila en la presente causa, sintetizó los principales argumentos del plenario “A.” que, como dije antes, reconoció de manera unánime la potestad del comprador de un inmueble, a quien se le ha otorgado la pertinente escritura traslativa de dominio, de ejercer la acción reivindicatoria contra el tercer poseedor del bien, aun antes de habérsele hecho tradición de la cosa. Estos argumentos son: ----------

------a) en los términos amplios del art. 1444, que permite la cesión de todos los derechos y acciones sobre una cosa que se encuentra en el comercio, está comprendida la acción reivindicatoria, a la que no alcanzan las limitaciones establecidas en los arts. 1445, 1449 y 1450 a 1453;----------

------b) entre la compraventa y la cesión de créditos existen notorias afinidades: la primera

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

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

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

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

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

------Esta cuestión, además, ya ha sido resuelta por esta Sala en numerosas oportunidades. En este sentido y respecto de la legitimación activa para reivindicar del adquirente de la cosa que no ha recibido la posesión se resolvió que *“por ser cesibles las acciones reales con independencia de la transmisión de los derechos de tal índole sustento de ellas, el adquirente al que no se hizo tradición, pese a no haberse hecho aún con la propiedad de la cosa (art. 577 Cód. Civ.), puede sin embargo reivindicarla, pues la transmisión -compraventa, permuta, donación, etc.- importa la implícita cesión a su favor de todas las acciones que correspondían al enajenante, entre ellas la reivindicatoria (confr.: Lafaille, "Derechos reales", EDIAR 1944, III-407/408, nros. 2.047; Peña Guzmán,*

"Derechos reales", TEA 1975, III-651/653, nº 2.136; Garrido-Andorno, "Código Civil anotado-Libro III Derechos reales", Zavalía Ed. 1979, III-58; C.S.N., Fallos 123:285, 142:273; S.C.B.A., J.A. 1.957-III-61, Ac. y Sent. 1977-II-482 y D.J.B.A. 117301; C.N.Civ., en pleno y por unanimidad, L.L. 92-463; Cám. Apel. 2da. La Plata, sala II, E.D. 26-226)" (votos del Dr. Velázquez en SDC 21/2004 y SDC 22/2006). Criterio reiterado en SDC 13/2015.----------

------En virtud de todo lo expuesto, y por el solo efecto del contrato de compraventa, resulta el comprador titular de la acción reivindicatoria no obstante la carencia de dominio por falta de tradición de la cosa.----------

------En estas actuaciones, tal como fuera debidamente analizado en la instancia anterior, el día 06/09/2011 M. I. (codemandada en autos) celebró con la parte actora (representada por el Sr. F. J. R.) un contrato de venta, cesión y transferencia ante escribano actuante, por medio del cual la primera vendió, cedió y transfirió íntegramente todos los derechos y acciones que le correspondían sobre el inmueble objeto de autos, en virtud de la compra efectuada a la sociedad "P. M. I. B. S.A" (ver fs. 25/26 vta.).----------

------Asimismo, se encuentra agregada a fs. 9/12 copia certificada de Escritura N° 189 de fecha 07/10/2011 por medio de la cual la firma "P. M. I. B. S.A" procedió a la venta y transferencia en plena posesión y dominio de la Parcela X, Manzana X de la ciudad de Trelew a F. A. SRL.----------

-----Frente a los títulos esgrimidos por la accionante la codemandada A. B. M., para justificar su derecho a poseer, solo acompañó un boleto de compraventa obrante a fs. 72/73 que, según afirma, fue celebrado entre ella y la codemandada M. I.. Sin embargo, y tal como advirtiera correctamente el sentenciante, el boleto carece de fecha cierta, por lo que resulta inoponible a la actora, toda vez que el art. 317 del CCyC dispone que "*la eficacia probatoria de los instrumentos privados reconocidos se extiende a los terceros desde su fecha cierta*". ----------

------Otra circunstancia relevante, también valorada por el juez en su sentencia, es el hecho de que la codemandada A. B. M. celebró el día 11/10/2012 un contrato de Comodato con V. H. P. En este contrato P., en calidad de comodante, dio en comodato a M. "*el inmueble de su propiedad, designado como unidad funcional ubicado en Av. De los Trabajadores N° X de la localidad de Trelew, provincia de Chubut*". Evidentemente, este documento se contradice con la defensa esgrimida en la contestación de demanda, donde la demandada indicó haber adquirido el inmueble por medio de un boleto de compraventa celebrado con la codemandada I. en el año 2010. Si bien el contrato de comodato mencionado fue acompañado en copia simple por la actora a fs. 89/90, lo cierto es que dicha prueba resultó corroborada con el informe de Camuzzi Gas del Sur S.A. de fs. 156 en respuesta al oficio de fs. 140. De este informe surge que el servicio de gas le fue habilitado a M. en virtud del contrato de comodato acompañado. Asimismo, a fs. 162/165, la Escribana I. C. remitió, en contestación al oficio librado en autos, la copia certificada de la documentación que se

encontraba bajo su resguardo con relación al Acta N° 340 de fecha 14/10/2012 y por medio de la cual fueron certificadas las firmas de V. H. P. y A. B. M. en el comodato celebrado entre ambos.----------

------De lo hasta aquí expuesto surge con claridad que la Sra. M. no logró acreditar una posesión anterior al título acompañado por la accionante y, por ello, la decisión del *a quo* de hacer lugar a la acción reivindicatoria resulta ajustada a derecho y a las constancias de la causa (art. 2256 CCyC). ----------

------En consecuencia, propongo al Acuerdo el rechazo de los agravios debiéndose confirmar la sentencia apelada con costas de alzada a cargo de la codemandada A. B. M. (art. 69 del CPCC).----------

------ En atención a la calidad y resultado de los trabajos profesionales cumplidos en esta instancia, propongo que los honorarios de los Dres. C. R. Z. y M. A. G. se regulen, en conjunto, en el 5,29% y los del Dr. L. M. O. A., en el 3,71%, en todos los casos calculados sobre el monto del proceso (arts. 5, 6, 7, 8, 9, 13, 18, 22 y 46 de la ley XIII Nº 4).----------

------Por los fundamentos expuestos, me pronuncio en la primera cuestión POR LA AFIRMATIVA.----------

------**A LA PRIMERA CUESTIÓN**, el Dr. Peral expresó: ----------

------I.- En el voto precedente la Dra. Spoturno reseñó el pronunciamiento apelado y detalló los agravios expresados por la codemandada A. B. M. así como la contestación realizada por la actora. Por tal motivo, por razones de economía procesal y para evitar innecesarias reiteraciones, ingresaré directamente al tratamiento de las cuestiones planteadas.----------

------II.- En primer término, como señala la Dra. Spoturno en su voto, es preciso señalar los planteos de la actora en cuanto peticiona que el recurso sea declarado desierto no pueden tener acogida favorable, dado que la codemandada al expresar agravios realiza una crítica razonada del fallo que impugna al cuestionar la procedencia de la acción entablada por la accionante por entender que ésta carece de legitimación activa. --------

------Al respecto, no debe olvidarse que la deserción de los recursos debe interpretarse con criterio restrictivo (ST Chubut, Sala I, 9/10/73, ED, 56-55) y, en consecuencia, la evaluación de su fundamentación debe efectuarse con criterio amplio. ----------

------III. Sentado que el recurso articulado por la codemandada A. B. M. debe ser tratado, corresponde comenzar con su análisis indicado que en el escrito de expresión de agravios la nombrada básicamente cuestiona que se haya hecho lugar a la demanda por entender que falta el requisito de la pérdida de la posesión del inmueble que la actora pretende reivindicar. ----------

------En sustento de su planteo, sostiene que el juez de grado hizo una construcción de su fallo en base a una copia simple de un contrato de comodato cuya autenticidad desconoce y asimismo, expresa que el sentenciante se equivocó al desconocer la fecha

cierta del boleto de compraventa por el cual, alega, adquirió el inmueble objeto de la acción promovida y que fue suscripto, según afirma, en abril de 2010, esto es con anterioridad al título invocado por la actora. En relación a dicho boleto, agrega que si bien la codemandada I. no reconoció su firma, tampoco la desconoció, por lo que no es posible desconocer su autenticidad.----------

------A mi criterio y como destacó la Dra. Spoturno en su voto, la recurrente se equivoca al cuestionar la legitimación activa de la actora por no haber poseído el inmueble, ya que no debe confundirse la acción real de reivindicación con el derecho real de dominio ni con las acciones posesorias con las que cuenta el poseedor que turbado o despojado de la posesión. ----------

------Como de manera prolija y detallada reseñó la colega que me precedió en el voto, la legitimación del comprador que no recibió la posesión para reivindicar el inmueble adquirido fue reconocida desde antaño por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil en el pleno “A., R. (suc) c. M., C.” del 11/11/58. En dicho pronunciamiento, con suma claridad se estableció que con la operación de compraventa el vendedor transmite al comprador todos los derechos que tiene en relación al inmueble, entre ellos el derecho de ejercer la acción reivindicatoria. Ello por sentido común y por entenderse que quien enajena una cosa en definitiva da el poder jurídico de reclamarla contra cualquiera, pues tal es el sentido de la economía del contrato y el sentir mismo de las partes.----------

------Cabe señalar que a partir de dicho plenario la doctrina y la jurisprudencia han sido coincidentes en admitir la posibilidad de que el comprador de un inmueble a quien se le ha otorgado la pertinente escritura traslativa de dominio, pueda, aun antes de la tradición de la cosa, ejercer la acción reivindicatoria contra el tercero poseedor de la misma (SCBA, 18/10/88, “G., R. c.L., V.”, LL, 1989-B-143; CJ C., 23/4/09, “L., I. del R. T. c. D. V. C., L. R. vda. D. A. y/o quienes resulten poseedores”, LLLNOA, 2009, entre otras).----------

------Si bien se pueden dar muchos argumentos para reconocer legitimación activa para ejercer la acción reivindicatoria antes de la tradición del inmueble a quien lo adquirió por escritura pública, a tal efecto es suficiente recordar que el vendedor, al enajenar la cosa a favor del comprador, se desprende de todas las acciones que tenía transmitiéndolas a favor de aquel. En tal sentido, la nota al art. 2109 del Código Civil hoy derogado indicaba que “…*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*. *El último adquirente es pues, tácita y necesariamente subrogado en todos los derechos de garantía de los que han poseído la cosa antes que él y reúne esos derechos en su persona*”.----------

------Asimismo, en relación a la cuestión, es oportuno recordar que esta Sala, siguiendo al Plenario “A.”, se ha pronunciado con anterioridad reconociendo legitimación para reivindicar del comprador de un inmueble al que no se hizo tradición del mismo (SDC N° 21/2004, 22/2006 y 13/2015). En el último de dichos fallos se dejó en claro que el planteo formulado por la recurrente debe juzgarse superado por el debate jurisprudencial y

doctrinal habido desde 1958 a la fecha, citando al efecto calificada doctrina especializada que ha expuesto: "*Un primer tema a analizar es si el comprador, a quien no se le hizo la tradición de la cosa, está legitimado para promover la acción de reivindicación. Mucho se ha debatido sobre este tema, pero hoy puede decirse que está superado, a tenor del dictado de numeR.s sentencias y de la expresión de autorizadas opiniones doctrinarias. En estos fallos y opiniones ha sido aceptada la corriente que efectivamente confiere legitimación para promover reivindicación...*" (Clerc, C. Mario, "Acción de reivindicación", La Ley online, clave AR/DOC/350/2010 citado en la SDC N° 13/2015). ----------

------Superada la cuestión concerniente a la legitimación de la actora, debo señalar que la demandada, a fin de repeler la acción reivindicatoria interpuesta, debía probar que se encontraba poseyendo el inmueble con anterioridad al título de la accionante y como no logró acreditar ese extremo, corresponde confirmar la sentencia de grado.----------

------Ello es así, dado que el boleto de compraventa presentado por la Sra. M., como con acierto se señala en el pronunciamiento impugnado, carece de fecha cierta y además, la firma atribuida a la supuesta vendedora del inmueble, Sra. M. I., jamás fue reconocida, por lo que ese instrumento resulta insuficiente para acreditar una posesión anterior al título de la actora de fecha 06/09/2011. ----------

------En relación a la fecha cierta de los instrumentos privados, como lo es el boleto que la actora presentó, el art. 1035 del Código Civil establecía que la misma era la de su exhibición en juicio o en cualquier repartición pública, la de su reconocimiento ante un escribano y dos testigos que lo firmaren, la de su transcripción en cualquier registro público o la del fallecimiento del que los firmó, lo escribió o del que lo firmó como testigo. Por su parte, el actual art. 317 del Código Civil y Comercial establece que estos instrumentos "adquieren fecha cierta el día que acontece un hecho del que resulta como consecuencia ineludible que el documento ya está firmado o no pudo ser firmado después". Conforme lo establecido por las normas reseñadas, bajo ningún concepto puede sostenerse que el boleto presentado por la demandada recurrente ostenta fecha cierta frente a terceros, como lo es la actora de autos.----------

------Sin perjuicio de lo apuntado, de las constancias de autos surge, contrariamente a lo sostenido por la Sra. M. en su contestación de demanda, que la misma adquirió la tenencia del inmueble ubicado en Av. De los Trabajadores N° X en fecha 11/10/2012 por medio de un comodato celebrado con el Sr. V. H. P. Acredita dicha circunstancia el informe de Camuzzi Gas del Sur S.A. de fs. 156, en el cuál la entidad acompaña copia simple del contrato de comodato mencionado. Asimismo, a fs. 162/165 obra una copia certificada de Acta N° 340 del Libro de Requerimientos para certificaciones de autenticidad de firmas de la Escribanía I. C.-M.", el que consta que se certificaron las firmas de los Sres. P. y M. del contrato de comodato celebrado entre ambos.----------

------Como señala la colega preopinante, la existencia del contrato de comodato referido y la ausencia de fecha cierta y de reconocimiento del boleto agregado por la recurrente,

autorizan a descartar todo valor probatoria al boleto acompañado por la codemandada. Como consecuencia de ello, la fecha de posesión invocada en el escrito de contestación de demanda queda huérfana de sustento y no puede tenerse por probada. ----------

------Por todo lo expuesto, no habiendo acreditado la Sra. M. ser poseedora del inmueble desde fecha anterior a la del título presentado por la actora, la acción reivindicatoria articulada por F. A. SRL resulta procedente (arts. 2252 y cctes del Código Civil y Comercial). ----------

------IV.--- En conclusión, coincidiendo con la Dra. Spoturno, postulo que la sentencia apelada sea confirmada, con costas de esta instancia a la recurrente vencida (art. 69 CPCC). En cuanto a los honorarios de Alzada, considero que los propuestos por la colega preopinante resultan correctos y ajustados a las pautas arancelarias vigentes teniendo en cuenta la extensión, mérito, calidad y resultado de las tareas cumplidas (arts. 5, 6, 7, 8, 9, 13, 18, 22 y 46 de la Ley XIII n° 4).----------

------Por los fundamentos expuestos me pronuncio en la primera cuestión POR LA AFIRMATIVA.----------

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

Visto el acuerdo alcanzado corresponde:----------

------A) CONFIRMAR la sentencia apelada en todo cuanto fuere materia de agravios con costas a cargo de la codemandada A. B. M. (art. 69 del CPCC).----------

------B) REGULAR los honorarios de los Dres. C. R. Z. y M. A. G., en conjunto, en el 5,29% y los del Dr. L. M. O. A., en el 3,71%, en todos los casos calculados sobre el monto del proceso (arts. 5, 6, 7, 8, 9, 13, 18, 22 y 46 de la ley XIII Nº 4). ----------

---

------C) Regístrese, notifíquese y devuélvase. ----------

------Tal mi voto.----------

------**A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Dr. Peral expuso:----------

------El pronunciamiento que corresponde dictar es el propiciado por la Dra. Spoturno, en tanto refleja fielmente el acuerdo logrado.---------- ----

Con lo que se dio por terminado el Acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haberse logrado la mayoría (Art. 8 Ley V N° 17).-

------Trelew, 10 de marzo de 2021. ----------

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

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

------CONFIRMAR la sentencia apelada en todo cuanto fuere materia de agravios con costas a cargo de la codemandada A. B. M..----------

------REGULAR los honorarios de los Dres. C. R. Z. y M. A. G., en conjunto, en el 5,29%

y los del Dr. L. M. O. A., en el 3,71%, en todos los casos calculados sobre el monto del proceso. ----------

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

------REGISTRADA BAJO EL N° ___05____ DE 2021 – SDC. - CONSTE. ----------