Puerto Madryn, de noviembre de 2022.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados **"C., B. c/ V. R., M. J. s/ Desalojo" (Expte. N° 258/22)** venidos del Juzgado de Ejecución (Expte. N° 241/22), por haber interpuesto la parte demandada recurso de apelación contra la sentencia definitiva registrada como N° 12/22.

I. El Sr. Juez de grado, mediante la resolución de marras, dispuso rechazar las excepciones de falta de legitimación activa e incumplimiento contractual e hizo lugar a la acción de desalojo promovida en autos.

Se disconforma la demandada por entender que el contrato de locación mencionado no le otorga al representante la titularidad de la relación jurídica. Manifiesta que el titular es el poderdante y no el apoderado y que la intervención de B. C. en el contrato de locación se da en el marco de la representación voluntaria dispuesta por el art. 358 del CCyC

Indica que el titular, M. C., no le otorgó representación al abogado ni su apoderado sustituyó su mandato. La parte que presentó la demanda no tiene aptitud para accionar por no tener representación del titular de la relación jurídica, no obliga al titular de la relación jurídica y que su actuación obliga solamente a B. C. pero no a su representado. Concluye, que no existió sustitución de representación en los términos del art. 377 del CCyC, en cuyo caso el representante respondería también por el sustituto. Explica que B. C. actuó por su propio derecho en el otorgamiento del mandato y no por sustitución en los términos del art. 377 CCyC.

II. La legitimación procesal determina quién puede actuar como parte actora en un proceso (legitimación activa) y frente a quién como demandado

(legitimación pasiva); precisando la condición jurídica en que se hallan una o varias personas en la relación con el derecho invocado en juicio. Es una de las condiciones de admisibilidad de la acción y presupuesto de una sentencia útil (cfr. CSJN, "*Defranco Fantín c/ Estado Nacional*", 07/04/2009, LL 04/05/2009, AR/JUR/3421/2009). Tal extremo, denota la posición subjetiva de las partes frente al debate judicial, desde el momento en que no es suficiente alegar un derecho, sino, además se lo debe fundamentar. Por lo tanto, cabe analizar a través de esta excepción si quien actúa es, en principio y para el caso, la persona a quién la ley habilita para ello.

La titularidad de la relación sustancial es requisito indefectible, ya que los presupuestos procesales *"son circunstancias anteriores a la decisión del juez sin las cuales éste no puede acoger la demanda o la defensa. Para ello no se requiere alegación de parte, porque no está en las facultades del magistrado atribuirse una competencia que la ley no le ha dado…"* (COUTURE, "Fundamentos del derecho procesal civil", Depalma, Pág.111).

La referida admisibilidad de la acción puede y debe ser verificada, incluso de oficio, por el juzgador, aun mediando conformidad de las partes, por tratarse de un defecto sustancial de la pretensión.

De la compulsa de las actuaciones surge que en las mismas se aduna el poder especial otorgado por M. C. a B. C. (fs. 06/08). De la lectura del mismo se aprecia en la cláusula cuarta se determinó que "…*con facultades de sustituir en lo concerniente a las facultades judiciales aquí conferidas*…". Por su parte, cabe agregar que en el poder otorgado al letrado de la actora (fs. 02), por parte del Sr. B. C., no se referencia el mandato otorgado a éste por el Sr. M. C. (fs. 06/08).

Desde esta perspectiva, debe señalarse que asiste razón al recurrente cuando plantea que quien promovió la demanda aprecia la necesaria

aptitud para así hacerlo, en tanto no cuenta con la representación del titular de la relación jurídica. Adviértase, que el letrado de la actora promovió la demanda en nombre y representación del Sr. B. C., quien no resulta ser el titular de la relación jurídica por lo que debió sustituir a favor de aquél el mandato que le fuera otorgado, tal como lo habilita el poder especial de fs. 06/08.

En tal sentido corresponde señalar que el Sr. M. C. no fue el otorgante del mandato al letrado actuante, como tampoco su representante, el Sr. B. C., sustituyo el mandato conferido por aquél.

De conformidad con lo hasta aquí fundamentado, resulta inevitable concluir que este Cuerpo no avala la decisión expuesta por el Sr. Juez de grado, por lo que, corresponde revocar la sentencia recurrida en todo lo que ha sido materia de agravios y, consecuentemente, hacer lugar a la excepción de falta de legitimación activa interpuesta por la demandada de autos.

III. Atento el modo de resolver la cuestión, de conformidad con el art. 282 CPCC, corresponde la readecuación de las costas de primera instancia imponiéndoselas a la actora vencida (art. 69 CPCC). Asimismo deberán ajustarse los honorarios del Dr. R. de la H. S., en 20 Jus y los de los Dres. M. T. y D. G. L., en conjunto, en 23 Jus. Todos con más el IVA de corresponderles (art. 5, 7 y 32 Ley XIII-4).

IV. Las costas de esta instancia se imponen a la actora vencida (art. 69 CPCC). Se regulan los honorarios del Dr. R. D.L. H. S., en el 10% de lo que le corresponda en la instancia de grado y los de los Dres. M. T. y D. G. L., en conjunto, en el 15% de lo que les corresponda en la instancia de grado. Todos

con más el IVA de corresponderles y sin perjuicio de los mínimos legales (art. 5, 7 y 32 Ley XIII-4).

Por ello, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial de Puerto Madryn,

R E S U E L V E:

1. **REVOCAR** la sentencia registrada como N° 12/2022, en todo lo que ha sido materia de agravios y, en consecuencia, **HACER LUGAR** a la excepción de falta de legitimación activa interpuesta por la parte demandada en las actuaciones.
2. **COSTAS,** de conformidad con el art. 282 CPCC, corresponde la

readecuación de las costas de primera instancia imponiéndoselas a la actora vencida (art. 69 CPCC). Asimismo deberán ajustarse los honorarios del Dr. R. D. L. H. S., en 20 Jus y los de los Dres. M. T. y D. G. L., en conjunto, en 23 Jus. Todos con más el IVA de

corresponderles (art. 5, 7 y 32 Ley XIII-4).

3. **COSTAS** de esta instancia se imponen a la actora vencida (art. 69 CPCC). Se regulan los honorarios del Dr. R. de la H. S., en el 10% de lo que le corresponda en la instancia de grado y los de los Dres. M. T. y D. G. L., en conjunto, en el 15% de lo que les corresponda en la instancia de grado. Todos con más el IVA de

corresponderles y sin perjuicio de los mínimos legales (art. 5, 7 y 32 Ley XIII-4).

4. REGÍSTRESE, notifíquese y devuélvase.

La presente resolución es dictada por dos jueces de Cámara por haber alcanzado mayoría.

Registrada bajo N° /22 SIC