En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los diecisiete días días del mes de mayo del año dos mil veinticuatro, se reúne en acuerdo la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia de la Dra. Verónica Daniela Robert y asistencia del primera vocal Dra. María Fernanda Zanatta y del segundo vocal Dr. Fernando Nahuelanca (tribunal designado según lo establecido en los arts. 5, 6 y 8 del Acuerdo 15/21/CACR), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"V., N. B. c/ G., M. H. y/u otro s/ ORDINARIO (Acción Reivindicatoria)", expte. nro. 369/23**, venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial - Secretaría nro. 4 (expte. nro. 20.532/17), y atento al resultado del sorteo de fecha 11 de octubre de 2023 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. María Fernanda Zanatta, Dr. Fernando Nahuelanca y Dra. Verónica Daniela Robert.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 51/23 de fecha 8 de mayo de 2023? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

La Sentencia Definitiva n° 51/2023 rechazó la demanda que N. B. V. entabló en contra de M. H. G. y "todo poseedor y/u ocupante y/o tenedor que por su cuenta y/u orden, en su nombre o representación se encuentre en el inmueble", sito en la calle Silvia Ocampo n° X. de esta ciudad. Impuso las costas del proceso a la parte actora vencida y difirió la regulación de honorarios.

1. *Recurso*:

La accionante interpuso recurso de apelación mediante escrito digital ID 1075362, que fue concedido el 16/05/23 libremente y con efecto suspensivo. Expresó agravios mediante escrito ID 1150989, el que fue respondido por los codemandados M. H. G. y L. M. U., mediante escrito ID 1178827.

2. *Agravios*:

En su memorial, la recurrente sostiene que la sentencia deviene arbitraria y contraria a derecho por cuanto el sentenciante desvirtuando los principios de la sana crítica, no tuvo en cuenta los principios rectores en materia (laboral) y no consideró lo expuesto por su parte al interponer demanda, lo que da sustento para que el fallo sea revocado.

Expone sobre lo peticionado en su escrito inicial y reitera que suscribió un boleto de compraventa el 10/09/08, resultándole inoponible toda otra pretensión dominial posterior por ser poseedora y que nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extensor que el que tiene (art. 399 CCCN), regla general en materia de transmisión de derechos.

Sostiene que para la procedencia de la acción, el reivindicante debe ser propietario de la cosa reivindicada –ya que la acción nace del dominio- y debe haber perdido la posesión. En autos acreditó su carácter de propietaria y su derecho de poseer.

Afirma que la posesión del inmueble, sin ningún motivo por parte del accionado se irrumpió violentamente a ocupar el lote de su propiedad en circunstancia que debió ausentarse de la ciudad por enfermedad de su hijo.

La posesión del demandado devino injustificada pues le fue arrebatada ilegalmente.

Considera que el hecho de no poseer efectivamente el inmueble no lo priva de exigir la restitución del mismo de quienes lo ocupan de manera ilegal, pues el dominio es exclusivo y perpetuo, y en consecuencia subsiste con independencia del uso que se pueda hacer de él.

Alega que para la procedencia de la acción de reivindicación, basta que el titular del pertinente derecho real haya sido privado fácticamente de su derecho de usar y gozar de la cosa, pues ello justifica la pretensión de recuperarla, toda vez que la retención por el demandado carece de sustento.

Dice que la resolución no consideró los argumentos de hecho y derecho expuestos y se dictó una sentencia arbitraria.

Como segundo agravio expone que el juez se apartó de la normativa legal aplicable al caso de forma ineludible, esto es la clara y expresa previsión contenida en múltiple jurisprudencia que, apartándose del principio de la derrota en materia procesal, considera como en el caso de autos que si el actor estimó que le asistía el derecho a reclamar ante la justicia y así lo realizó, el revés judicial permite al sentenciante apartarse del principio objetivo de la derrota e imponer las costas por su orden. Cita antecedentes jurisprudenciales.

Concluye que la normativa jurídica vigente es de aplicación estricta y obligatoria para los jueces de la provincia del Chubut, razón por la cual debió el magistrado aplicarla y ausente tal conducta el fallo

atacado deviene nulo de nulidad absoluta y debe ser revocado sin más conforme art. 244 C.Pr. Plantea reserva del caso federal. Peticiona se revoque el fallo, con imposición de costas a la contraria.

Corrido traslado de ley, contestan los codemandados y hacen saber que la acción de desalojo que tramitó por expte. n° 1341/15 fue desestimada.

Analiza la insistencia de la actora de validar en autos una cesión de boleto de compraventa, a cuyo respecto la doctrina se ha pronunciado a la L. de los arts. 1892 y 1916 CCCN, que ni antes de la entrega de la posesión de la cosa, ni después de ella, el adquirente mediando boleto puede deducir acción real, pues ese contrato no tiene la forma que impone la ley y mal podría catalogarse como título suficiente para transmitir un derecho real.

Ratifican que la actora jamás tuvo posesión del inmueble, que ellos poseen desde el 30/06/10, por lo que no existe agravio en la sana crítica del juez y así lo resolvió cuando expresa que la demanda no es idónea para lograr su finalidad y en clara demostración del pleno uso de la *prudentia iuris* que le asiste como juez y del *iura novit curiae*, a la L. de los hechos consideró que al haberse intentado previamente la acción personal; no cabe la posibilidad de ordenar a readecuación de la pretensión.

Respecto al agravio sobre la imposición en costas, dice que no existen argumentos que permitan determinar que el juez *a quo* debiera apartarse del criterio asumido, por lo que solicita se rechace el agravio. Peticiona de ratifique la sentencia en todas sus partes.

3. *Antecedentes*:

De autos surge que la Sra. N. B. V., con patrocinio letrado, promovió demanda en contra de M. H. G. y de "todo poseedor y/u ocupante y/o tenedor que por su cuenta y/u orden, en su nombre o representación se encuentre en el inmueble"; a efectos que se ordene la restitución del mismo sito en la calle Silvia Ocampo n° X. de esta ciudad.

Fundó su legitimación activa en la cesión de los derechos emergentes de un boleto de compraventa y la pasiva de los demandados en la previsión del artículo 2255 del Código Civil y Comercial.

Narró hechos y dijo que el día 10/09/08 celebró un contrato de cesión de derechos de boleto de compraventa con Elia del Carmen Andrade; y que desde el año 2013, los accionados han "ocupado ilegalmente" el inmueble, por lo que radicó denuncia penal que luego fue archivada. Que intimó a los ocupantes a desocupar el predio y mejoras de su propiedad en 2014, la que fue rechazada por carta documento.

Precisó que inició acción de desalojo mediante expediente caratulado: "V., N. B. c/ G., M. H. s/ Desalojo" que tramitó por ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución n° 1, en los que se dictó sentencia y se rechazó la demanda, razón por la que plantea esta vía por el respeto a sus derechos vulnerados.

Resaltó que desde que suscribió el boleto, le resulta inoponible toda otra pretensión dominial posterior, pues es primera poseedora y nadie puede transmitir un derecho mejor o más extenso del que tiene.

Destacó que el Sr. G. detenta la posesión sin motivo alguno, pues irrumpió violentamente a ocupar el lote de su propiedad, por lo que la misma resulta injustificada.

Afirmó que el hecho de no poseer el inmueble no lo priva de exigir la restitución por quienes la ocupan de manera ilegal.

Entendió están dados los presupuestos necesarios para la acción de reivindicación, por lo que solicitó la admisión de la demanda. Denunció conexidad con el proceso de desalojo y ofreció prueba.

Corrido traslado de ley, el 03/08/18 (fs. 28/29) contestaron demanda el Sr. M. H. G. y la Sra. L. M. U., quienes solicitaron el rechazo *in limine* de la demanda.

Opusieron como defensa de fondo la falta de legitimación activa, negaron hechos y expresaron que el 30/06/10 adquirieron del Sr. F. D. R. la finca 44744 Barrio Cordón Forestal de esta ciudad, individualizado como lote 2 de la manzana 25, quien a su vez, lo había adquirido el 10/04/06 al Sr. H. A. L..

Dijeron que ejercieron desde esa fecha la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida, comportándose como verdaderos propietarios, nivelaron la tierra, compactaron y construyeron una casa habitación de material. También solicitaron servicio eléctrico a la Sociedad Cooperativa.

Afirmaron que la actora nunca tuvo la posesión del inmueble que reclama, dado que no puede tenerla cuya propiedad reconoce en otro, por lo que carece de legitimación activa.

Citaron como tercero al Sr. F. D. R., quien según la cláusula cuarta del contrato de compraventa, se

obligó a responder por evicción. Ofrecieron prueba y peticionaron se rechace la demanda con costas.

El 12/08/20 compareció al proceso el Sr. F. D. R. quien contesta citación, narra hechos y funda en derecho.

Abierta la causa a prueba el 22/03/23 se fijó fecha de audiencia preliminar, la que se realizó el 28/04/23 y donde se declaró la cuestión de puro derecho y el 08/05/23 se dictó la sentencia de grado en los términos precedentemente referenciados.

Para decidir en la forma en que lo hizo, el juez consideró en primer término que la demanda no es idónea para lograr su finalidad, con fundamento en los arts. 2247, 2248 y 2252 CCCN.

Citó doctrina y advirtió que la actora pretende tutelar el derecho que dice que le asiste, mediante el ejercicio de una acción real, sin un derecho de fondo que sea su causa. Que no es posible intentar una acción real tendiente a la defensa de su existencia, sin que se revista la calidad de titular de un derecho real que se ejerza por la posesión.

Concluyó que corresponde rechazar la acción reivindicatoria intentada, por quien no es titular de un derecho real.

4. *Tratamiento de los agravios*:

Sintetizados así los antecedentes del proceso e ingresando a la revisión propuesta, adelanto que los agravios vertidos por la recurrente, no logran conmover los fundamentos dados por el juzgador, pues la valoración de la prueba efectuada se atiene a las reglas de la sana crítica.

Estas reglas, aunque no definidas en la ley, suponen la existencia de ciertos principios generales, son lógica basada en el derecho y auxiliada por la experiencia y la observación, que conduce al juez a discernir lo verdadero de lo falso; en definitiva, tienden a asegurar el más certero y eficaz razonamiento. Una pauta esencial que emana de estas reglas, es la apreciación conjunta de las probanzas de autos con el fin de obtener una convicción acorde con la cuestión controvertida y tal es el modo en que entiendo se han valorado las pruebas colectadas en autos (voto de la suscripta en SD n° 14/23 "C").

La acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento (art. 2248 CCCN). Esto es, dicha N. "… exige para poder intentar la acción de reivindicación dos requisitos: que el reivindicante sea propietario de la cosa a reivindicar, porque la ley entiende que es una acción nacida del derecho de propiedad sin el cual ella no puede existir y que, además, el titular haya realmente perdido la posesión de la cosa, porque de ser una simple molestia o perturbación la acción sería otra…" (Peña Guzmán, Luis A., "Derecho Civil –Derechos Reales", T. III, ps. 636/637, ed. Tea).

Los requisitos para que proceda esta acción son: a) derecho de poseer de la actora, b) que exista una cosa reivindicable perfectamente determinada, c) que haya perdido la posesión y d) posesión actual del demandado (Lafaille, Héctor: "Derecho Civil- Tratado de los Derechos Reales", T. V, ps. 403/404, Ediar).

Conforme a ello, no acredita la reivindicante ser titular del dominio, pues el mismo para perfeccionarse requiere título y modo suficientes, lo que no se satisface con la certificación de firmas de cesión de derechos boleto de compraventa, suscripta por quien no resulta titular del derecho real, conforme surge del informe de la Dirección de Catastro glosado en hoja 92 del expediente de desalojo n° 1341/15 ofrecido como prueba (arts. 299, 1892 y ccs. CCCN).

Ello, que por sí solo resulta fundamento suficiente para desestimar la acción, advierto además que existe duda sobre el inmueble a reivindicar, pues conforme surge de la cesión de boleto que acompaña la actora, la misma resulta cesionaria de los derechos, acciones y obligaciones sobre un boleto de compraventa que involucra una porción de terreno de 30 metros de frente por 30 metros de fondo, compuesto por una superficie de 900 m2, del inmueble que en mayor extensión se designa como lote 2 de la Manzana X., ubicado en el ejido de esta ciudad denominado Cordón Forestal, designado como finca X. Sector Chacras, cuya superficie total es de 1950 m2. (h. 18/19, expte n° 1341/2015).

Por su parte, los codemandados acompañan un contrato de "Permuta de parte indivisa de inmueble por automotor, mejoras y cesión de derechos sobre lote fiscal", por el cual resultaron cesionarios de todos los derechos que le corresponden al cedente sobre una parte indivisa de 32.5 m de frente por 30 m de fondo, del lote 2 de la Manzana 25, designado catastralmente como finca 44.744, Sector Chacras del Cordón Forestal de Comodoro Rivadavia (h. 39/40, expte. n° 1341/2015).

En conclusión, siendo que ambas partes son cesionarias de una parte indivisa de un lote que tiene una superficie total de 1950 m2, y por no estar individualizado mediante un plano de mensura qué parte sería lo adquirido por cada una de ellas, corresponde desestimar los agravios vertidos.

Por último y respecto al segundo agravio, sobre la imposición en costas, recuerdo que el vencimiento es el principio general previsto en el art. 69 del Código Procesal, y que su apartamiento se justifica sobre la base de circunstancias objetivas y muy fundadas, lo que no ocurre en autos.

Dice Palacio, que la existencia de "razón fundada para litigar" constituye una fórmula provista de suficiente elasticidad que resulta aplicable cuando, por las particularidades del caso, cabe considerar que la parte vencida actuó sobre la base de una convicción razonable acerca del derecho defendido en el pleito (Loutayf Ranea: "Condena en costas en el proceso civil", p. 79, Astrea, 2013).

En razón de lo analizado, no advierto error al imponer las costas, pues no existe mérito para eximir a la perdidosa fundada en la razón para litigar.

Con base en estas premisas se impone el rechazo del recurso de la parte actora.

5. *Costas y honorarios*:

Las costas de esta instancia se imponen a la actora vencida por aplicación del principio general de la derrota.

Los honorarios de segunda instancia deben ser fijados de conformidad con las pautas generales del artículo 5 de la ley arancelaria y por aplicación de las

escalas específicas del artículo 13 del mismo ordenamiento. En función de lo expuesto, propongo para el Dr. N. R. M. L. el 25% y para la Dra. N. L. en el 27% de los que se fijen en la primera instancia, con más la alícuota del IVA que corresponda.

A la segunda cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

Propongo como fórmula postulatoria la siguiente:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora mediante escrito ID 1075362 en todas sus partes.

2) Imponer las costas a la recurrente vencida.

3) Regular honorarios en el modo propuesto.

A la primera cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

La Sentencia Definitiva n° 51/23 dictada el 08/05/2023, rechazó la demanda que N. B. V. entabló en contra de M. H. G. y "todo poseedor y/u ocupante y/o tenedor que por su cuenta y/u orden, en su nombre o representación se encuentre en el inmueble" con sede en la calle Silvia Ocampo n° X. de esta ciudad. Impuso las costas a la parte actora vencida y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

La accionante apeló el fallo y el recurso se concedió el 16/05/23.

La materia puesta en controversia en razón del recurso interpuesto, se encuentra relacionado en el voto que me precede, con lo que se encuentran cumplimentados el conocimiento de las cuestiones de hecho y de derecho traídas a esta alzada, conforme con el trazado del art. 274 CPCCCh.

En términos generales cuestiona la actora arbitrariedad de la sentencia por considerarla contraria a derecho, que desvirtúa los principios de la sana crítica y que no se tuvo en cuenta los principios

rectores en la materia y lo expuesto por su parte al interponer la demanda. Afirma que en autos acreditó su carácter de propietaria y su derecho a poseer.

La parte demandada al contestar el traslado solicita se rechace el recurso se ratifique la sentencia, exponiendo que se pretende deducir acción real con un boleto de compraventa y que ello no es título suficiente para transmitir un derecho real.

Precisado ello y expuesta que fue en forma precisa y detallada la plataforma fáctica por la jueza que votó en primer término, comenzaré sin más con el tratamiento de los agravios vertidos.

En primer lugar, respecto de la alegada arbitrariedad de la sentencia, considero que la línea argumental desarrollada refiere a apreciaciones generales y dogmáticas sin precisar concretamente la cita o argumentación del magistrado que entiende arbitraria y sin confrontarla con las actuaciones desarrolladas en autos o legislación que hubiere sido violada.

La decisión de grado resulta clara respecto a la carencia de acción real de la accionante, pues sabido es que para el ejercicio de la acción reivindicatoria es menester la titularidad del derecho real respectivo. No basta con ser poseedor, sino que se requiere que sea poseedor legítimo, esto es, ser titular de alguno de los derechos reales ejercidos por medio de la posesión. Respecto de cesionario, como ocurre en autos, el acto de cesión deberá ser formalizado por escritura pública (arts. 1017 inc. b; 1618 inc. b) (Lorenzetti: "Código Civil y Comercial de la Nación", comentado, T. X, p. 286 en comentario al art. 2248, Rubinzal Culzoni, 2015).

No surge de autos la titularidad de tal acción por parte de la actora, pues la firma de un boleto de cesión de derechos, suscripto por quien no es propietario, no la habilita para ejercer y reclamar por reivindicación.

Por otra parte y tal como señala la Sra. jueza preopinante, no se encuentra perfectamente determinada cuál sería la cosa reivindicable, pues resulta que tanto actora como demandados adquirieron una porción de terreno que forma parte de un inmueble de mayor extensión, los que no se encuentran precisados, tal como surge del expediente de desalojo n° 1341/2015 ofrecido como prueba, en hojas 18/19, 39/40 (reservado bajo n° 119/2023).

El requisito formal de la escritura pública hace a la adquisición del derecho de propiedad que se transmite. Por ende, el título, es aquel que teniendo por objeto la transmisión de un derecho de propiedad está revestido de las solemnidades exigidas para su validez. Si bien no es propiamente el instrumento en que consta la existencia del derecho, sí debe ser el acto jurídico que sirve de causa a la adquisición de la cosa, comprendiéndose tanto a los traslativos de dominio como a los simplemente declarativos (SCBA, LP 109048 S 03/09/2014, JUBA, sum B3900158).

En efecto, no cabe otorgar plena fe ni valor probatorio a un instrumento “cesión de boleto”, si no se encuentra enmarcado en las previsiones normativas que edicta el art. 1892 del Código Civil y Comercial, y no reviste el carácter de una escritura pública en los términos de los arts. 299 y siguientes, munido de las formalidades que tal articulado exige.

Siendo ello así, corresponde el rechazo del agravio.

Respecto al cuestionamiento sobre la imposición en costas, juzgo que no existe mérito para apartarse del principio general de la derrota, pues la alegada razón para litigar propuesta por la recurrente no se visualiza en el presente, teniendo en cuenta la existencia de litigio anterior entre las partes en el proceso de desalojo, en el cual el magistrado ya había advertido sobre la imprecisión del inmueble objeto de la litis.

En función de lo analizado y decidido, adhiero a la imposición en costas y honorarios propuestos por la colega preopinante.

A la segunda cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

Voto:

Por la concordancia en las cuestiones tratadas, corresponde el pronunciamiento propuestos en el voto de la Dra. Zanatta y tener presente la reserva del caso federal de la actora en ID 1150989.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh, se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que la Dra. Verónica Daniela Robert no emite su voto.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente **SENTENCIA**:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora mediante escrito ID 1075362 y confirmar en todas sus partes la Sentencia nro. 51/23 de fecha 8 de mayo de 2023.

2) Imponer las costas a la recurrente vencida.

3) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en esta instancia al Dr. N. R. M.

L. el veinticinco por ciento (25%) y a la Dra. N. L. en el veintisiete por ciento (27%), porcentajes a calcular sobre los que respectivamente se regulen a cada parte por su labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

4) Tener presente la reserva del caso federal.

5) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. 29 DEL AÑO 2024
DE LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"