

General Roca, 01 de julio de 2.026

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados: "**FERREIRA HECTOR MARCELINO Y WEISS MABEL C/ PAREDES, ALICIA Y OTROS S/COBRO de PESOS (ORDINARIO)**" (**Expte.Nro.RO-31482-C-0000**); y, de los que

RESULTA:

I.- En fecha 08/10/2025 se presentó Graciela Filomena Paredes interponiendo la excepción de falta de acción y falta de legitimación para obrar de los actores, en el entendimiento que la pretensión esgrimida carece de todo sustento fáctico y jurídico.

Según refiere nos encontramos ante una clara tentativa de estafa procesal.

En tal sentido sostiene que los supuestos actores inician una acción de cobro de pesos contra la sucesión de los causantes (Paredes y Coria), adjuntando un recibo que alegan fue firmado por Clodomiro Paredes (fallecido), aduciendo una presunta venta del inmueble perteneciente a los causantes.

Dice que el recibo, que carece de fecha cierta, resulta manifiestamente improcedente para ser utilizado como prueba en esta instancia.

Agrega que desconoce y rechaza su contenido, ya que no le consta su autenticidad.

Por otro lado destaca que el recibo fue descalificado en el juicio de desalojo previo.

Que si bien los actores atribuyen la firma a Clodomiro Paredes, quien fuera declarado heredero de Robinson Paredes (fallecido el 26 de agosto de 1974) y de Felipa Coria (fallecida el 24 de enero de 1968), conforme a la fecha del recibo, la acción debió dirigirse contra la sucesión de ambos causantes y no contra un heredero que carecía de facultades para decidir unilateralmente o comprometer la venta del único bien que compone el acervo hereditario.

Indica que la descalificación del recibo en el juicio de desalojo se fundamentó en que el Perito calígrafo designado no pudo determinar la autenticidad del contenido y la firma inserta en el mismo por falta de elementos dubitativos, razón por la cual no mereció análisis en la sentencia de desalojo.

Considera que tal antecedente torna al recibo manifiestamente irrelevante como prueba verosímil para el juicio.

Puntualiza, además, que en ambos juicios sucesorios (acumulados) no existe autorización alguna por parte de los herederos a favor de Clodomiro Paredes, para

comprometer bajo ningún concepto o gravamen y menos la venta del acervo hereditario a favor de los actores.

Por ello sostiene que el argumento esgrimido por los actores es falso., circunstancia que -según sostiene- justifica la falta de acción respecto al mencionado recibo.

II.- Corrido traslado en fecha 09/10/2025 se presentó la parte actora solicitando el rechazo del planteo.

Comienza su responde haciendo referencia a las partes que integran el proceso y los motivos por los cuales fueron convocados.

Relata las circunstancias fácticas y jurídicas que sirven de basamento al reclamo objeto de autos, esto es, desalojo del inmueble que ocupaban situado en la ciudad de Neuquén tramitado bajo autos: "PAREDES ALICIA C/ FERREIRA HECTOR Y OTROS S/DESALOJO FINAL CONTRATO DE LOCACIÓN" (Expte. 434626/2010), inmueble que se lo habría vendido Clodomiro Paredes (hijo de los titulares), y que por ello pretenden en estos autos resarcimiento por mejoras introducidas.

Sobre la falta de legitimación para obrar dicen que la relación jurídica sustancial en este juicio es conexa y está relacionada con las acciones iniciadas por desalojo, que ya es cosa juzgada, no editable en este trámite, sólo sus consecuencias.

Agrega que ese resultado y la base del plexo normativo invocado, legitima el reclamo (y lo activa) contra la sucesión, por ser la titular de dominio y pertenecer a las personas que se declaran herederos y con derecho al acervo.

Sostiene que está demostrado que la acción de desalojo fue accionada por quien actuaba como administradora de las sucesiones. Que en ese inmueble, los presentantes, ejercían una relación de poder que se la entregó un heredero que ejercía la posesión de la herencia.

Continúa diciendo que cuando se ordenó el desalojo, en relación a las mejoras existentes (mejoras útiles), se comprobó fehacientemente que fueron de su autoría contribuyendo con el pago de impuestos inmobiliarios, tasas municipales y contribución por mejoras.

Destaca que, en el juicio de desalojo, opusieron como defensa el pedido de compensación, indicando la Sra. Jueza interviniente que no era el marco adecuado y que debían reclamar por la vía correspondiente.

Expresa que el resultado no le quita legitimación para reclamar una compensación porque ese reclamo no fue tratado.

Que por ello accionaron basándose en el plexo normativo del Código Civil y Comercial, referido a "Posesión y Tenencia", indemnización y pago de mejoras (art. 1.938 CCyC), art. 2.573 CCyC que permite reclamar el pago de un crédito reconocido, art. 2.582 CCyC que establece privilegio especial sobre los bienes respecto de gastos hechos para la construcción y pago de impuestos, tasas y contribución de mejoras, art. 2.583 CCyC que refiere al alcance de la compensación y art. 2.587 sobre conservación de la cosa.

Considera que el plexo normativo citado los legitima por estar comprobados los hechos invocados, en el marco de otros litigios que tienen los mismos componentes pero distinto objeto.

En lo que respecta a la falta de acción indican que en el art. 319 del CPCyC no hay una mención expresa a la "falta de acción", de ahí que el responde lo realiza partiendo de suponer que aún siendo reconociendo el derecho de accionar, solicitando compensación de mejoras por la existencia de una relación de poder ejercida, aún así los hechos mencionados en la demanda no serían idóneos para generar una acción judicial contra los titulares de dominio o herederos declarados.

Al respecto indica que los hechos surgieron de un proceso de desalojo en el que se comprobó y reconoció que existía una edificación construida de su autoría, el pago de impuestos y tasas a su cargo. Por lo que si buscan eludir la compensación se convertiría en un enriquecimiento ilícito para los titulares y en un empobrecimiento para los autores.

Destaca que la relación jurídica sustancial tuvo su origen en los autos "PAREDES ALICIA C/ FERREIRA HECTOR Y OTROS S/DESALOJO FINAL CONTRATO DE LOCACIÓN" (Expte. 434626/2010), basado en que su ocupación era en calidad de tenencia, por la existencia de un alquiler vencido. En los cuales no se aceptó su postura en cuanto a cómo y por qué ingresaron.

Indica que, no obstante ello, en definitiva se reconoció la existencia de una relación de poder ejercida sobre el inmueble de su parte y la construcción existente en el inmueble como de su autoría, porque no existía cuando ingresaron.

Afirma que la existencia de ese hecho generó el derecho a promover acción judicial contra los beneficiados titulares de dominio y los habilita y legitima a accionar reclamando compensación por el pago de la mejoras útiles hasta el mayor valor adquirido por la cosa (cf. art. 1938 CCyC).

III.- Respecto del planteo de la excepción de falta de legitimación corresponde

determinar si resulta manifiesta en los términos de lo dispuesto por el art. 319 inc. 3 del C.P.C. y C.-

En efecto, por razones de economía procesal la ley ha admitido esta excepción como de pronunciamiento previo pero, en atención a la íntima relación que guarda la legitimación con las cuestiones de fondo sometidas a decisión del Juez, la misma se ha limitado al caso que aparezca como manifiesta e inequívoca.

En estos autos los accionantes reclaman el pago de mejoras edilicias que habrían introducido en un inmueble integrante del acervo de los sucesorios "Coria, Felipa s/ Sucesión Ab-Intestato" y "Paredes, Robinson s/ Sucesión Ab-Intestato" .

Sostienen haber ejercido una relación de poder sobre el inmueble y que introdujeron mejoras y pagaron impuestos y tasas, circunstancias que, según afirman, fueron reconocidas en los autos "Paredes Alicia c/ Ferreira Héctor y Otra s/ DESALOJO", (Expte. N°434626/2010), que tramitó ante el Juzgado de Primera instancia en lo Civil Comercial y de Minería N° 5 de la ciudad de Neuquén.

Como la administradora obtuvo la restitución del inmueble, solicitan el pago de las mejoras construidas y existentes, porque sino -según expresan- se produciría un "enriquecimiento sin causa" de los herederos del acervo hereditario, en su detrimento patrimonial (art 1794 CCiv y Com).

Por su parte Graciela Filomena Paredes - hija de uno de los herederos (Román Paredes)- de los causantes titulares del inmueble sostiene que estamos frente a una tentativa de estafa procesal, y consiguiente falta de acción y legitimación por cuanto el recibo que la actora pretende como legítimo quedó descalificado en el juicio de desalojo.

Destaca, además que, en el sucesorio de los padres de Clodomiro Paredes (Coria y Paredes) no surge autorización alguna de los herederos a favor del citado para comprometer bajo ningún concepto o gravamen o venta de acervo.

Con basamento en las circunstancias fácticas invocadas por las partes, encuentro que no resulta posible determinar en este estadio del proceso quien lleva la razón.

En efecto, los actores sostienen que medió una ocupación de un inmueble al que llegaron de la mano de Clodomiro Paredes, heredero y único poseedor del inmueble, en el que introdujeron mejoras, ante lo cual se encuentran facultados para reclamar el pago de las mismas.

Por su parte Graciela F. Paredes sostiene que el recibo que habría otorgado Clodomiro Paredes fue descalificado en el juicio de desalojo. Que si bien los actores

atribuyen la firma a Clodomiro Paredes, conforme a la fecha del recibo la acción debió dirigirse contra la sucesión de ambos causantes y no contra un heredero sin facultades para disponer del bien.

Resulta así, que de la verificación de los postulados invocados por las partes dependerá la procedencia de la excepción de falta de legitimación para obrar y también - en su caso- la falta de acción.

Será necesario verificar dichos extremos, para lo que deberá completarse la etapa de confirmación probatoria y, por ello, entiendo que la falta de legitimación invocada no resulta manifiesta, debiendo diferir el tratamiento de la excepción para la oportunidad de dictarse sentencia.

Cabe señalar que debido al diferimiento del tratamiento de la excepción para la oportunidad de dictarse sentencia no corresponde en esta instancia la imposición de costas.

Por todo lo expuesto,

RESUELVO:

I.- Diferir el tratamiento de la excepción de falta de legitimación y de acción interpuesta por Graciela Filomena Paredes para el momento de dictar sentencia.

II.- Regístrese y notifíquese cf. arts. 120 y 138 CPCyC.

José María Iturburu

Juez