

Cipolletti, 09 de febrero de 2026.

**VISTAS:** Las actuaciones caratuladas "**SUCESORES DE LOBOS JOSE ABELINO C/ FLORES ENRIQUE MANUEL Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (ORDINARIO) (VINCULADO A A-4CI-1068-C2017)" (EXPTE. N° CI-34308-C-0000) Y "MUNICIPALIDAD DE Catriel C/ FLORES ENRIQUE MANUEL S/ CONSIGNACION (Ordinario) (vinculado a A-4CI-1310-C2018)" (EXPTE. N° CI-34746-C-0000)** de las que;

**RESULTA:**

**I.-** A fs. 37/43 obra demanda interpuesta por José Abelino Lobos con patrocinio letrado contra Enrique Manuel Flores en su calidad de titular registral del inmueble matrícula 01-6998 NC DC 01 C3 SH MZH70 P04 y contra A.Carod e Hijos SRL, Noemí Stepañenco y Edgardo Alfredo Roco titulares del inmueble matrícula 01-8565 ambos de la ciudad de Catriel..

El objeto del juicio es la prescripción adquisitiva de dominio de dichos inmuebles.

Aclara que respecto al inmueble identificado con Matrícula 01-8565, cuando su padre en el año 1979 inició un juicio ordinario de usucapión, el inmueble se encontraba a nombre exclusivo del codemandado Carod e Hijos SRL, pero en virtud de una venta proporcional indivisa que le realizó a los Sres. Stepañenco y Roco (quienes ocupaban desde hacía 50 años otra fracción del inmueble), les otorgó la escritura traslativa de dominio en un proporcional de 167/62500 avas partes, porción que ocupan actualmente, quedando el remanente en cabeza de Carod, aclarando que por tal razón la presente acción es contra ambos titulares dominiales, no existiendo superposición de las fracciones del inmueble.

Afirma que los inmuebles objeto de la presente acción se encuentran deslindados y medidos en el plano de posesión y construcción confeccionado por el agrimensor Jorge Torres realizado a su solicitud, cumpliendo así con el requisito exigido en el código de forma.

Respecto a los antecedentes y hechos que acreditarían la posesión con ánimo de dueño, refiere que reviste el carácter de legítimo heredero de Don Hipólito Lobos conforme la sentencia declarativa del 24/09/2009.

Que su padre ocupaba en calidad de poseedor y con *animus domini* indubitable, de manera ininterrumpida, pacífica y pública el inmueble objeto de autos desde hace

más de 70 años, circunstancia de público conocimiento en la ciudad de Catriel.

A los fines de regularizar la situación dominial, su padre Hipólito Lobos, en el año 1979 inició la correspondiente acción de prescripción adquisitiva por ante el Juzgado Civil N°3 de General Roca caratulado "Lobos Hipólito c/ Establecimiento "Río Barrancas"-Olivo Vitivinícola y Forestal y otros s/ Posesión Veinteañal" (Expte. 14.208) acompañando copia de la carátula de dicho expediente.

Poco tiempo después de iniciado dicho trámite, su padre falleció.

Sostiene que su padre ocupó la propiedad objeto de la litis en calidad de poseedor y con *animus domini indudativo*, de manera interrumpida, pacífica y pública por más de 20 años y desde que entró en posesión del mismo ha realizado diversas mejoras, desde el alambrado del predio hasta la construcción de una vivienda. Refiere que los actos ejecutados por su padre de forma real y efectiva, de modo continuo e ininterrumpido, demuestran que la posesión se ha ejercitado a título de dueño y sin oposición, acompañando copias que datan dicha circunstancia.

Señala que toda la comunidad de Catriel sabía de la ocupación real y efectiva a título de dueño que ejercía su padre, de ahí que no puede desconocerse la pública y pacífica posesión, no habiendo tampoco en todos estos años, reclamo o turbación por parte de los demandados.

Afirma que el Sr. Hipólito Lobos falleció el 20/06/1979 continuando en forma inmediatamente la posesión y ocupación efectiva, exclusiva y continuada del inmueble destacando su carácter de heredero universal a tenor de lo dispuesto en el art. 1901 del Código Civil y Comercial, indicando que en el caso debe seguirse la regla de que el heredero continúa la persona del difunto, y específicamente en la materia objeto de autos, "el heredero sucede no solo en la propiedad sino también en la posesión del difunto..." señalando "... que la posesión que éste tenía se la transfiere con todas sus ventajas y sus vicios..."

Sostiene que tal como surge de los comprobantes que adjunta de la Municipalidad de Catriel, del Departamento Provincial de Aguas, Aguas Rionegrinas y Dirección General de Rentas, ha venido abonando todos los impuestos que gravan la propiedad, destacando que en primer lugar con sacrificios de su difunto padre y luego continuado por su persona, se mantuvo el inmueble, se lo cuidó y mejoró en forma sustancial, desde la entrada a la posesión y hasta la fecha, sumando aproximadamente 70 años.

Refiere que por ello, todos los pagos y acciones (construcciones y mejoras) sobre

el inmueble fueron siempre realizadas con ánimo de dueño y durante las fechas denunciadas, tanto por el Sr. Hipólito Lobos como por el actor en su carácter de heredero universal y continuador de manera ininterrumpida, pacífica y pública de la posesión, con lo cual se acredita fehacientemente que el *animus domini* estuvo presente en forma continua por más de 70 años, con lo cual la acción debe prosperar.

Ofrece prueba, funda en derecho y peticiona.

**II.-** A fs. 61/63 se presenta el codemandado Enrique Manuel Flores con patrocinio letrado a plantear la nulidad de la notificación del traslado de la demanda por resultar falso el domicilio que fuera denunciado en la demanda y no haberse adjuntado las copias respectivas como documental en la misma, lo que impide que ejerza su derecho de defensa.

Así también cuestiona que en la demanda no se encuentre detallada la superficie que se pretende usucapir, y esta falta de delimitación del objeto le impide también ejercer su defensa. De dicho planteo se ordenó el traslado a la actora.

A fs. 65/66 obra presentación del Sr. Flores planteando excepciones para el eventual caso que la nulidad planteada sea rechazada. En tal sentido plantea en primer lugar la excepción de *litis pendencia* en virtud del que el inmueble objeto de autos coincide con el inmueble objeto de la causa "Municipalidad de Catriel c/ Flores Enrique Manuel s/ Consignación" (Expte. A-4CI-1068-C2017) en trámite por ante este mismo Juzgado.

Posteriormente plantea la excepción de falta de legitimación activa en función que el actor se presenta por derecho propio, invocando la calidad de heredero de su padre, y de la declaratoria que adjuntó al expediente surge la existencia de otros herederos más, los cuales no comparecieron al expediente así como tampoco han otorgado autorización al actor para actuar en autos.

De esa manera considera se viola lo dispuesto en el art. 2354 del Código Civil; que tampoco consta que sea el administrador de la sucesión.

Por otra parte también plantea la excepción de falta de legitimación pasiva ya que el inmueble objeto de autos se encuentra ocupado por la Municipalidad de Catriel, siendo el que pretende expropiar, entregando el mismo a una gran cantidad de personas que han realizado un asentamiento que se identifica como Lote 14.

Es por ello que la Municipalidad lo ha desapoderado del inmueble y el mismo se encuentra ocupado por diversas personas, extremo que refiere se encuentra probado en la causa referida en virtud del mandamiento de constatación y en la que basa la

litispendencia planteada; de allí que indica que el sujeto pasivo de la presente acción debería ser la Municipalidad de Catriel.

Ofrece prueba.

A fs. 68/71 obra la contestación del actor a la nulidad planteada, solicitando su rechazo en primer lugar por extemporánea y luego contesta el traslado negando que se haya denunciado falsamente un domicilio, no habiendo el demandado adjuntado prueba alguna en la que sustente su planteo.

Por otra parte y en relación a la falta de acompañamiento de las copias indica que el planteo tampoco debe prosperar ya que en todo caso, resultaría procedente una suspensión de términos y finalmente refiere que el planteo carece de razón de ser en función de haber recibido un traslado de excepciones, lo que evidencia que el demandado no se vio impedido de ejercer su derecho de defensa.

A fs. 72/73 obra contestación del actor a las excepciones interpuestas por el codemandado Flores.

En relación a la litispendencia y falta de legitimación pasiva afirma que el demandado conforme la ley es quien figura como titular de dominio en el informe respectivo y es en tal sentido que interpuso la demanda.

Respecto a la falta de legitimación activa, afirma que se acreditará en autos que desde el 20/06/1979 el actor es quien ha tenido la posesión y ocupación efectiva, exclusiva y continuada del inmueble y que ha dispuesto de él por más de 20 años, revistiendo así legitimación suficiente para la acción intentada.

Por otra parte afirma que se ha manifestado que el actor actúa en autos por derecho propio ya que no solo ha gozado de la posesión hereditaria sino que ha tenido la posesión (corpus) y el animus domini durante más de 20 años en forma individual desde el día del fallecimiento de su padre.

**III.-** Mediante providencia de fecha 07/05/2019 se agrega por cuerda el expediente "Municipalidad de Catriel c/ Flores Enrique Manuel s/ Consignación (Ordinario)" Expte. A-4CI-1068-C2017.

A fs. 76/77 obra contestación de demanda de Flores en la que niega las afirmaciones realizadas por el actor y refiere ser titular del inmueble que se pretende prescribir y tal como lo manifestó con anterioridad, el mismo se encuentra ocupado por gran cantidad de personas que efectuaron un asentamiento poblacional conforme surge de los autos "Flores Enrique Manuel s/ Diligencia Preliminar " Expte. O-4CI-864-C.

Y que en función de tal circunstancia resulta imposible que el actor haya ejercido

la posesión libre y pacífica de la totalidad del inmueble.

Refiere también que de la propia demanda surge una contradicción ya que el actor refiere residir en el inmueble que pretende usucapir y sin embargo denuncia un domicilio real diferente.

Solicita por ello el rechazo de la demanda.

**IV.-** A fs. 208/220 obra contestación de demanda mediante gestor procesal de Edgardo Rocco y Noemí Stepañenco en la que solicita el rechazo de la acción.

Luego de negar todas las afirmaciones efectuadas por la actora en la demanda, refiere que le sorprende la acción intentada por la actora y sostiene que los hechos narrados en la demanda son totalmente falsos.

Afirman haber sido víctimas de una estafa por parte del actor como así también del agrimensor Torres quienes obraron de mala fe.

Indica que el 11/01/2011 los Sres. Roco y Stepañenco por una parte y por la otra el Sr. Torres celebraron un boleto de compraventa mediante el cual los primeros adquirían una inmueble ubicado sobre calle Hipólito Irigoyen, parcela que es parte de una mayor extensión cuya NC es DC: 01 C 03 Sec. H. Chacra 006 Parc. 05 B de la localidad de Catriel. Dejando constancia en la cláusula 3 de dicho instrumento que el inmueble le correspondía al vendedor por compra al actor (José Abelino Lobos) en concepto de honorarios, habiendo abonado la suma de \$ 25.000 que acreditan con los recibos correspondientes.

En tal contexto, a los fines de dar de alta los servicios, solicitaron al vendedor Torres le haga entrega del boleto mediante el cual había adquirido el lote que les vendió suscrito el 05/12/2010 del cual surge en la cláusula 3 que le correspondía al actor por herencia de Hipólito Lobos conforme plano de mensura aprobado por Catastro bajo el expte. 087-1978.

Afirman que de esta manera queda en evidencia que el inmueble carecía de servicios y con ello resultaba imposible que fueran abonados por la actora. En igual sentido tampoco contaba con construcción alguna.

En efecto, adjunta gran cantidad de documental con la que pretende acreditar que la realización de las mejoras que tiene el inmueble fueron efectuadas por su parte.

Relata que los problemas surgieron al pretender dar de alta el servicio de energía eléctrica ya que desde la firma Edersa le solicitaban que Carod fuera quien firmara el plano de la subdivisión para que pudieran otorgarle el servicio, tomando así conocimiento que el actor no tenía ningún derecho sobre el inmueble que en su

oportunidad le vendió a Torres.

Ello motivó que contrataran los servicios de un abogado quien los asesoró para iniciar un juicio de prescripción adquisitiva contra la firma Carod e Hijos SRL el que trámited ante el Juzgado Civil N° 3 de Cipolletti. En dicho expediente afirma debían acreditar la continuación de la posesión sobre el inmueble por parte del Sr. Lobos primero y luego Torres. Sin embargo, la demanda fue rechazada por no haber acreditado tal extremo.

Ello motivó que se vieran obligados a suscribir un convenio con Carod e Hijos SRL debiendo abonar nuevamente el terreno, en este caso la suma de \$ 40.000, adjuntando copia del convenio.

Fue en ese contexto de indignación por haber tenido que abonar en dos oportunidades un mismo inmueble, es que remitieron cartas documento a Lobos y Torres que adjuntan y las mismas nunca fueron respondidas.

Relata que convocaron a mediación al actor y al Sr. Torres en el marco de una denuncia penal por defraudación sin haber podido avanzar.

Habiendo finalmente logrado obtener la escritura en el año 2015 en virtud de un convenio suscrito con Carod.

De esta forma queda evidenciado a su modo de ver que el actor jamás contó con derecho alguno ni mucho menos ejerció posesión u actos materiales sobre el inmueble en cuestión, el que siempre estuvo en poder de Carod y de allí que debe rechazarse la demanda.

Refiere que en modo alguno se cumplen los requisitos de posesión (pública, pacífica y continua) y tiempo que exige la ley para que prospere la acción intentada.

Por otra parte interpone como excepción la falta de legitimación activa ya que conforme lo presenta la actora hubieron dos instancias posesorias, la primera corresponde a su padre Hipólito Lobos y la segunda, la ejercida por el propio actor.

La primera no indica el acto cuándo comenzó pero sí, su finalización con el fallecimiento de su padre; la segunda se habría iniciado con el fallecimiento de su padre.

Sostiene que en el caso no se configura el supuesto de accesión de posesiones en virtud que de la declaratoria de herederos que el propio actor adjunta, surge que fueron declarados como tales el actor junto a sus hermanos y es por ello que todos los herederos fueron quienes sucedieron al Sr. Hipólito Lobos y no solo su hijo José Abelino.

Ello implica que no se encuentre legitimado activamente a título personal para

iniciar la prescripción en los términos intentados ya que ni siquiera el plano adjuntado contempla a los herederos forzosos; ello así en tanto en la demanda se destaca que continúa con la posesión que ejerció su padre.

Abona inclusive lo expuesto por la relación que guarda con la inmutabilidad de la posesión prevista en el art. 2353 del Código Civil que establece que nadie puede cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo la causa de la posesión.

Cita jurisprudencia que considera aplicable, ofrece prueba, funda en derecho y peticiona.

**V.-** A fs. 229/230 obra contestación de la actora a la excepción interpuesta afirmando que en la demanda no solo hizo referencia a la posesión como heredero sino también por derecho propio, actuando siempre como amo y señor del inmueble.

Afirma no haber invocado en momento alguno interversión del título, ya que tal como lo expuso en la demanda, desde el fallecimiento de su padres, ocupó el predio como legítimo dueño del mismo en forma ininterrumpida, extremo que acreditará con la prueba a producir en autos.

Por otro lado destaca que el inmueble de Roco y Stepañenco no se encuentra dentro de la superficie a usucapir, extremo que surge del plano de mensura pero fueron demandados necesariamente al figurar como titulares registrales de la fracción indivisa del inmueble identificado con matrícula 01-8565.

A fs. 245 obra providencia mediante la cual se tiene por incontestada la demanda a Carod e Hijos SRL.

**VI.-** En fecha 01/03/2021 se dicta Resolución Interlocutoria que rechaza las excepciones de litispendencia y falta de legitimación pasiva interpuestas por el codemandado Flores y se dispone la acumulación con la causa MUNICIPALIDAD DE Catriel C/ FLORES ENRIQUE MANUEL S/ CONSIGNACIÓN (Ordinario)" (Expte. N° A-4CI-1068-C2017), ordenando la sustanciación por separado pero con el dictado de una sentencia única.

En fecha 30/03/2021 se provee la prueba ofrecida por las partes y producida que fuera la misma, se clausuró la etapa respectiva poniéndose los autos para alegar. Presentados que fueran estos se dispuso el pase de autos a sentencia, providencia que fue consentida por las partes.

#### **Y CONSIDERANDO:**

**I.-** En primer lugar, de acuerdo a la pretensión planteada en el libelo de la demanda, se recuerda que "prescripción adquisitiva larga" es el modo previsto por la

ley, a través del cual se adquiere un derecho real de un bien inmueble mediante el ejercicio ininterrumpido de su posesión, durante el plazo legal de veinte años (cf. arts. 1897, 1899 y ss. del CCCN).

Cabe traer a colación la definición que afirma que la figura, también denominada usucapión, "...no es otra cosa que la consecuencia que el ordenamiento legal le impone al propietario que ha manifestado desinterés y no ha puesto en producción una cosa suya. Y esta consecuencia se corporiza en una caducidad o cese de derechos, la que se relaciona con la utilidad o finalidad social de las cosas. El Estado ordena cancelar la inscripción registral del propietario que se ha desinteresado de un inmueble suyo, con lo que impone a éste una consecuencia sancionatoria nacida de ese desinterés (cfr. esta Sala, 21/8/2008, dictado *in re "SMITH SMITH, Helga Amalia c/ ACUÑA, Carlos Alberto s/ Prescripción Adquisitiva" SDC N° 16, año: 2008.*)" (cf. Cám. Apel. de Trelew, Sala A, en "D'ADAM, J. c/ Sucesores de FERNÁNDEZ, I. s/ Prescripción Adquisitiva", Expte. 434 - Año 2015 CAT. Sentencia 8/16).

En esa línea el mismo precedente transcribe la opinión de la doctrina que dice "*la usucapión opone a un verdadero propietario con un poseedor. Ella sanciona la negligencia del verus dominus concediendo una recompensa al explotador... este mecanismo... paraliza la regla según la cual la propiedad no se pierde por el no uso*" (ROBERT, André, "*Conditions de la prescription acquisitive décennale d'un immeuble*", en *Recueil Dalloz*, t. 1995, sec. *Sommaires commentés*, p. 192)" (cf. Marcelo López Mesa, en fallo citado).

Asimismo se ha dicho que "*La Prescripción adquisitiva de inmuebles constituye un modo por el cual se llega a adquirir o consolidar una adquisición de la propiedad por medio del cual una situación de hecho se transforma en una situación de derecho, para lo cual es menester cumplir con los requisitos exigidos por la ley... Al ser la usucapión un modo excepcional de adquirir la propiedad, la prueba debe ser concluyente respecto a la posesión *animus domini* y a su antigüedad, y el fallo que admite la demanda no puede ser basado exclusivamente en la prueba testifical, exigiéndose una concurrencia integrativa de pruebas...*" (Cf. C.N.Civ. Sala G, voto de la Dra. Areán en "N, R. L. c. S. de P., A y otros s/ prescripción adquisitiva", sentencia de fecha 20/09/2013. Thomson Reuters Información Legal. Cita online AR/JUR/83519/2013).

*"A los efectos de usucapir se requiere la posesión prevista por el art. 2351, integrada ella por sus dos elementos característicos: el corpus, esto es el poder físico*

*sobre la cosa, y el animus, es decir el comportarse como lo haría el propietario mismo de la cosa.” “Al que ha poseído durante veinte años sin interrupción no puede oponérsele ni la falta de título, ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión”. (Jorge Joaquín Llambías y María Josefa Méndez Costa, Código Civil Anotado, Tº V ´C`, Ed. Abeledo-Perrot. Pág. 832-849).*

Por un lado, “*se requiere la acreditación de expresiones claras y convincentes del animus domini; los actos de posesión deben poder caracterizarse como un ejercicio directo del derecho de propiedad y no ser el producto de una simple tolerancia del titular del fundo. En otras palabras, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable no solo en lo que respecta a la individualización del bien, sino también en relación a los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos y evidenciar ánimo posesorio. Ello implica la conformación de una prueba completa, la que, dentro de lo razonable, debe abarcar todo el periodo de posesión*”. Por otro lado, no basta “*...que se demuestre un relativo desinterés por el inmueble por parte del titular del dominio; mientras no se pruebe que alguien posee con ánimo de dueño -animus possidendi-, se lo debe considerar un mero tenedor. La actitud del poseedor no debe aparecer como incierta o equivoca, sino que debe evidenciar el propósito de ejercer sobre el bien una acción excluyente de todo otro propietario, sometiéndolo a su señorío*”.- (Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, Código Civil y Normas Complementarias. Tº 6 ´B`. Ed. Hammurabi, 2001. Pág. 751).

Para finalizar la jurisprudencia citada sintetiza esquemáticamente: “*dos son los requisitos indispensables para que proceda la prescripción adquisitiva: 1) ejercicio de la posesión sobre una cosa (actividad); 2) transcurso del tiempo fijado por la ley, y a comprobar si dichos elementos se hallan reunidos en el caso se reduce la intervención del juez en la causa de usucapión*” (Cf. Cám. Apel. Trelew, Sala A, voto del Dr. López Mesa en “Smith Smith c/ Acuña” sentencia de fecha 21/08/2008, Abeledo Perrot Online).

**II.-** Tal como he referido en anteriores fallos, destaco que dado el principio dispositivo que rige al procedimiento civil, entre las diversas cargas que tienen las partes dentro de un proceso sobresalen con claridad dos: la carga postulatoria y la carga probatoria. La primera consiste en plantear correctamente la base fáctica que da pie al reclamo contenido en la demanda, los presupuestos habilitantes de la petición, así como identificar debidamente el alcance del planteo introducido; en otras palabras, las partes en sus escritos iniciales han de ser precisas en el planteo de sus pretensiones, en

la alegación de los hechos y en la invocación del derecho aplicable. La segunda, consiste en un imperativo del propio interés de cada una de ellas, una circunstancia de riesgo que supone no un derecho del contrario, sino una necesidad para vencer (C. Nac. Civ. y Com. Fed. sala 3° 9/11/95, "Forestadora Oberá S.A v. Entidad Binacional Yaciretá" JA 1998-I).

Se trata de dos cargas distintas y sucesivas, la de afirmación de los hechos y la de su prueba, sin perjuicio de tal distinción deben cumplirse ambas en un mismo proceso, por cuanto el cumplimiento de una sola de ellas tiene por efecto el incumplimiento de ambas; *"Un hecho no afirmado en tiempo oportuno es un hecho que no ingresa a la litis a la manera de una afirmación procesalmente relevante; y técnicamente el objeto de prueba son las afirmaciones de parte y no los hechos en sí. Y un hecho afirmado y no probado carece de incidencia en la suerte de la contienda, salvo que se trate de un hecho notorio y de público conocimiento."* (Cf. C. Apelaciones Trelew - Sala A, Autos: "Torres Gustavo c/ Gallardo Isolina s/ Interdicto de retener." Voto del Dr. Marcelo López Mesa).

Por su parte el art. 348 del CPCyC (anterior art. 377) establece claramente que *"Cada una de las partes debe probar el presupuesto de hecho de la norma o normas que invocare como fundamento de su pretensión, defensa o excepción".*

*"Los Jueces en preservación del principio de congruencia, deben ajustar sus decisiones a las peticiones formuladas al trábarse la litis y han de aplicar los preceptos pertinentes en base a los hechos expuestos por los litigantes (cf. STJRNS1 Se. 47/16 "ALUSA S.A.)" (STJRN en "Pizzutti Cristian y Otros C/ Country Club Pinar Del Sol S.A. S/ Cumplimiento De Contrato (ORDINARIO) – Casación", Se. N° 100, De Fecha 16/12/2022).*

**III.-** En el caso que nos ocupa y en atención a las excepciones interpuestas por los codemandados Flores, Roco y Stepañenco de falta de legitimación activa, corresponde su tratamiento.

Cabe señalar que *"La legitimación activa supone la aptitud para estar en juicio como parte actora, a fin de lograr una sentencia sobre el fondo o mérito del asunto, que puede ser favorable o desfavorable (cfr. ARAZI, Roland ROJAS, Jorge A., Código Procesal, Civil y Comercial de la Nación, Tomo II, Rubinzel Culzoni Editores, Santa Fe, 2014, pág. 524). En consecuencia, para que quien juzga esté en condiciones de examinar la pretensión procesal en cuanto al fondo del asunto es necesario que quienes de hecho intervienen en el proceso como parte actora sea quien titulariza la relación*

jurídica sustancial en la que se sostiene la pretensión.

Es sabido que la "legitimatio ad causam" es la condición jurídica en la que se encuentra una persona respecto del derecho que invoca en juicio, ya sea en razón de su titularidad o de otra circunstancia que justifique su pretensión (Morello, cit. a Couture en "Códigos Procesales...", T.IV-B, p. 218 y Devis Echandía, en Nociones Generales del Derecho Procesal Civil, p. 299). Esto es, si actúan en juicio quienes han debido hacerlo por ser las personas idóneas o a quienes se les ha otorgado la atribución de discutir sobre el objeto de la litis (cf. STJRNS4 Se.37/11 "LARROULET").

La legitimación, como presupuesto de la acción, requiere de modo insoslayable su invocación y acreditación. La omisión de estos requisitos configura un obstáculo insalvable para la procedencia de la misma.

En el caso en análisis a fs. 65 vta. el codemandado Flores cuestionó la legitimación activa del actor en función de haberse presentado este por derecho propio cuando conforme surge de la declaratoria de herederos que adjuntó a la demanda, existen siete herederos más.

En similares términos a fs. 214 vta. los codemandados Stepañenco y Roco plantearon que no se da en el supuesto caso una accesión de posesiones (entre el padre fallecido del actor y este) dado que al fallecer Hipólito Lobos, fueron todos los herederos quienes lo sucedieron y no solo José Abelino.

En ambos casos, al contestar el traslado (fs. 73 y 229) el actor manifestó que desde el 20 de junio de 1979, fecha en la que falleció su padre, ha tenido la posesión efectiva y exclusiva del bien y que actúa en autos por derecho propio ya que no solo ha gozado de la posesión hereditaria sino que tuvo la posesión *animus domini* en forma individual por más de 20 años. Destaca que no invocó en momento alguno interversión de título.

Ahora bien, conforme surge de lo expuesto por la actora en la demanda en el inciso B) "Antecedentes. Hechos que acreditan la posesión con animo de dueño" refiere que "*El suscripto reviste ser legítimo heredero de Don LOBOS HIPOLITO conforme sentencia declarativa que se encuentra firme y consentida (...) Mi padre, el Sr. HIPOLITO LOBOS, ocupaba en calidad de poseedor y con animus domini indubitable, de manera ininterrumpida, pacífica y pública el inmueble objeto de autos desde hace más de 70 años, siendo ello de público conocimiento en la ciudad de Catriel...*"

Luego relata que fue su padre quien inició en el año 1979 un juicio de usucapión pero falleció al poco tiempo. Posteriormente manifiesta que su padre ocupó la propiedad

objeto de la presente litis en calidad de poseedor y con *animus domini* por más de 20 años, afirma tal como lo acreditará en autos.

En efecto relata que fue su padre quien realizó diversas mejoras desde el alambrado hasta la construcción de una vivienda demostrando así que tales actos fueron efectuados en carácter de dueño. Destaca luego expresamente que continuó con tal posesión en carácter de heredero fundándolo en el art. 1901 del CCC y aclarando que no solo ha gozado de tal carácter sino que además de residir en dicho inmueble ha hecho mejoras en el mismo detallando el pago de impuestos.

Y concluye "... *todos estos pagos y acciones (construcciones y mejoras) sobre el inmueble fueron siempre realizados con ánimo de dueño y durante las fechas denunciadas, tanto por el Sr. HIPOLITO LOBOS como por el suscripto en mi carácter de heredero universal y continuador de manera ininterrumpida, pacífica y pública de la posesión, con lo cual se acredita fehacientemente que el animus domini, fue siempre realizado en forma continua e ininterrumpida a través de más de 70 años, razón por la cual oportunamente deberá hacer lugar a la presente acción*".

De la declaratoria de herederos que el actor adjuntó a la demanda surge que por el fallecimiento de Hipólito Lobos, le sucedieron como únicos y universales herederos, sus hijos Bernardino, Emiliano, María Aida, Mario, José Avelino, Elida del Carmen e Hipólito, todos de apellidos Lobos o Lobo y Pardo; y en representación de su hijo pre-muerto Agustín, le suceden sus nietos Daniel y Emilse, de apellidos Lobos y Pinna.

Conforme surge del art. 2337 del CCC la posesión de la herencia la adquieren de pleno derecho las personas investidas de la calidad de herederos y desde el mismo instante de la muerte del causante, aunque ignoren la apertura de la sucesión, el llamamiento a la herencia o la existencia de los bienes en el acervo hereditario.

Entonces, la posesión transmitida por causa de muerte es adquirida por la totalidad de los herederos y por el todo de la herencia.

En efecto el art. 2280 del CCC dice que "*Desde la muerte del causante, los herederos tienen todos los derecho y acciones de aquel de manera indivisa y continúan la posesión de lo que el causante era poseedor...*"

Es por ello que pese a lo manifestado por el actor al contestar la excepción en tratamiento, tal como surge de las transcripciones de los antecedentes fácticos en la demanda, no se advierte en qué momento sucedió esa modificación de la situación que demuestra sin duda la voluntad del actor de ser el único poseedor de la cosa descartando a los restantes herederos.

Es decir, la adquisición de un derecho real por usucapión entre herederos, tal como ocurre entre condóminos, es perfectamente posible, siempre y cuando quien pretenda acreditar ese modo de adquisición exteriorice en forma clara e indubitable su voluntad de ser el único poseedor de la cosa.

Es por ello que pese a no haber sido expuesto con claridad, corresponde efectuar un análisis de la prueba a efectos de comprobar si surge acreditado el momento en el que el actor exterioriza mediante la realización de actos materiales la voluntad de poseer para sí.

- Movimiento SEON 19/08/2021: Respuesta remitida por Edersa, surge que servicio del domicilio de Irigoyen N° 1551 se encuentra a nombre de Stepañenco.

- Movimiento SEON 20/08/2021: Respuesta de la Municipalidad de Catriel quien informa que el inmueble NC 01-3-H-00612d sobre el que se le consultara registra deuda de tasas por servicio a la propiedad desde el período 07/2015 al 07/2021 por \$ 58.057,05; deuda por cordón cuneta por \$ 122.344,05 y deuda por obra de pavimento por \$ 716.480,75 sin contar con identidad por pagos efectuados. Asimismo informan que desde la Dirección de Tierras y Catastro informan que el predio NC 01-3-H-006-12D se encuentra como contribuyente y titular Carod e Hijos SRL, Matrícula 01-8565.

- Movimiento SEON 31/08/2021: La firma Camuzzi informa que conforme sus registros cuentan con 4 cuentas abiertas a nombre de Lobos Lobos José Abelino con domicilio en Capitán Giachino N° 320 PB D 4 de Catriel con deuda de \$ 1268,63, cuenta abierta el 11/10/2013; PB D.C. de Catriel cuenta abierta en 29/07/2011 sin deuda; PB. DB de Catriel cuenta abierta en 18/06/2008 sin deuda y la última abierta el 13/07/2007 sin deuda.

Asimismo informan que no se solicita identidad de quien efectúa el pago de los servicios y por ello no puede informar lo requerido.

- Movimiento SEON 1/09/2021: Correo Argentino informa que si bien no cuenta con la documentación que se le requiere en función de haber superado el tiempo de guardado, lo cierto es que conforma las fechas de entregas de ambas misivas el 29/10/2014 en la que el actor figura con domicilio en Pedro Giachino N° 86 de Catriel.

- Movimiento SEON 1/09/2021: La firma prestataria del servicio telefónico Cotelcal no cuenta con registros del Sr. José Abelino Lobos.

- Movimiento SEON 20/09/2021: La firma Aguas Rionegrinas informa que el inmueble Matricula N° 01-6898 Parcela 04; Manzana H70 Catriel NC: DC01 C3 SH

MZ H70 P04, se encuentra fuera del radio servido por la empresa Concesionaria; y referente al inmueble Matricula N° 01-8565 Parcela 12D Chacra 006 Catriel (URBANO) NC: DC01 C3 SH MZ 006 P12D, corresponde a la Cuenta Comercial N.º 06-090404-000-00 cuya titularidad siempre estuvo a nombre de LOBOS JOSE AVELINO. Respecto a la fecha desde el cuál este es titular del servicio no puede informarlo tal como se le requiere en virtud de la fecha de creación de la sociedad en cuestión y aprobación de su estatuto.

Por otra parte, adjunta el detalle de deuda del inmueble cuyo servicio titulariza el actor y que data de períodos del año 2008 al 2021.

- Movimiento SEON 20/03/2021: La Municipalidad de Catriel confirma el domicilio del actor en Pedro Giachino N° 320.

- Movimiento SEON 18/10/2021: La ART provincial informa queobre el inmueble DC 013H70 04 figura como responsable de pago el Sr. FLORES ENRIQUE MANUEL DNI 11.142.627 y sobre el inmueble DC 013H006 12 figura como responsable de pago la sociedad A. CAROD E HIJOS SRL.

- En movimiento SEON 04/04/2022 comparecen los herederos del actor ante su fallecimiento.

- Mediante movimiento Puma ([E0018](#)) se agrega mandamiento diligenciado del que surge que en una vivienda sita en Pedro Giachino N° 320 de dos plantas vive Daniela Lobos junto a su marido y sus tres hijos; en una segunda vivienda vive Lucía Lobos junto a su madre Lucía Reyes y así como también la pareja de la primera. Refiere que en el mismo predio existe un salón de eventos para unas 250 personas equipado en su totalidad. Asimismo sobre la vereda de la calle Pedro Giachino, existe otra vivienda de material con dos habitaciones, cocina comedor y baño que es habitada por Rocío Sardi como locataria. También otra vivienda industrializada de 45 metros cuadrados en la que habita una señora jubilada cuyos datos no fueron aportados por no encontrarse.

Indica que la información fue proporcionada por Daniela Lobos y que el predio tiene en total 7 hectáreas que se encuentra cerrado en todo su contorno en parte con material y otra parte con alambrado de 3 tiras, describe arboleda y parquización en casi la totalidad del predio.

Al ser consultada la Sra. Daniela Lobos respecto al carácter de la ocupación refiere que lo hacen como dueños y que su abuelo recibió de la Provincia un plano de mensura que acreditaba llevar 30 años en el lugar y al fallecer este, fue su padre quien reinició los trámites para la prescripción adquisitiva.

Finalmente dos vecinos del lugar fueron consultados y ambos ubican al Sr. Lobos José Abelino como dueño del lugar, hace 55 años, compartiendo ambos que ese lugar pertenece a la familia Lobos.

- Obra también agregado como instrumental el expediente en el que el Sr. Hipólito Lobos trató la prescripción adquisitiva contra Establecimiento Río Barrancas que fue terminado por caducidad de instancia sin haberse llegado si quiera a tratar la litis.

- Asimismo como instrumental también obra agregado el expediente del sucesorio del cual puede confirmarse la autenticidad de la declaratoria de herederos que acompañara la actora al inicio del presente trámite así como también que fue denunciado como acervo sucesorio una vivienda y el predio objeto del expediente de la prescripción que había iniciado contra Establecimiento Río Barrancas.

- Testimonios - Testigo Castro: Surge que José Lobos vivía ahí con sus padres y lo conoce desde el año 60 o 61, que la tierra tiene una extensión de 5 hectáreas aproximadamente y que siempre perteneció a la familia Lobos.

- Testigo Cerna: Surge que es amiga de José y sus hijos y los conoce hace 50 años aproximadamente, de la época en la que vivían los padres de José, siempre los vio allí en la chacra, tuvieron animales y plantaciones de verdura, efectuaron mejoras en las viviendas, que las hizo José Lobos; mantuvieron árboles y pasto en el lugar, no sabe si está delimitada la chacra y detalla que el fondo de la misma tiene alambre.

- Testigo Lamadrid: Refiere que es amigo de la familia Roco y refiere que abonaron 3 veces el lote y conoce a la familia Lobos por haber hecho trabajos en la casa de la chacra y en ese contexto vio las viviendas.

- Testigo Torres: Agrimensor autor de los planos objeto de esta causa quien manifestó conocer a José Lobos hace muchos años, quien fue quien lo contrató. Refiere que también trabajó para la firma Carod a quien le hizo una subdivisión en todo el resto del predio excluido lo de Lobos.

Ahora bien, del exhaustivo análisis de la prueba que fuera efectuado no existen dudas que el predio en cuestión es ocupado por la familia Lobos desde hace más de 40 años, sin embargo, no logra acreditarse el momento en el que José Lobos exteriorizó esa voluntad de poseer ya a título personal y en oposición a todos los demás coposeedores (herederos).

No dejo de considerar que el entonces actor ya habitaba el lugar cuando sus padres vivían allí y expone en la demanda que fue este (Don Hipólito) quien alambró el

lugar y había realizado construcciones, en efecto, si bien se denuncia como acervo en la sucesión del padre del actor una vivienda, del mandamiento surge la existencia de tres viviendas más y un salón de eventos con capacidad para 250 personas sin que en la demanda se hubiera mencionado su existencia y mucho menos se haya acreditado en la etapa probatoria quien construyó estas obras.

De los informes agregados emitidos por los prestatarios de servicios no surge tampoco elemento alguno que permita considerar la circunstancia alegada por el actor que desde el fallecimiento de su padre en el año 1979 ejerce la posesión del lugar a título exclusivo, más aún cuando existen deudas en servicios que datan del año 2008, tal como la correspondiente a Aguas Rionegrinas.

En el sentido que expongo nótese que la actora al presentar a los herederos de José Abelino Lobos a raíz de su fallecimiento, lo hacen Lucía, Daniela, José Lobos y Lucía Alcira Reyes refiriendo expresamente que continuarán la presente acción por surgir la legitimación de la comunidad hereditaria que integran, quedando todos facultados para suscribir escritos.

Sin embargo, del mandamiento diligenciado no surge que José Lobos (hijo de José Abelino) se encuentre viviendo en alguna de las viviendas del predio, tal como si lo hacen los restantes herederos y no por tal circunstancia, no se encuentra legitimado para continuar con la acción intentada por quien en vida fuera su padre.

Con dicho paralelismo intento explicar que idéntica situación se dio en oportunidad de fallecer Hipólito Lobos en el año 1979 y pese a que el ahora fallecido José Lobos inició la acción en forma autónoma y unilateral, cuando en realidad todos los herederos que surgen de la declaratoria acompañada eran los legitimados para iniciar la acción y no solo José Abelino, tal como ocurrió en autos.

Tal como se da en los dos supuestos indicados, se advierte que es común que ante la muerte de una persona, solo alguno de sus herederos o uno de ellos habiten el inmueble que integra la herencia en función de que lo venía haciendo desde antes del fallecimiento del causante y esta situación conocida por los demás herederos, pueden configurar actos de mera tolerancia entre ellos, sin que corresponda interpretar que se trata de una posesión que tiene en miras prescribir el bien, salvo que exista alguna manifestación por parte del heredero que la ejerce en clara oposición a los demás.

En relación a estos actos de mera tolerancia *"La doctrina a definido como tales a los ejercidos con un permiso, es decir, un acto de autorización, que quien tolera realiza de manera expresa o tácita. No es un acto jurídico que concede un uso del bien, sino un*

*mero hecho jurídico que tolera el mismo... Afirma Borda que la distinción entre actos posesorios y de mera tolerancia quedará en definitiva diferida a la apreciación judicial por ser una cuestión de hecho, pero qué es y qué no es tolerancia debe decidirse teniendo en cuenta las relaciones de familia, amistad, o buen vecindad, las costumbres del lugar..." (Cf. Alterini Jorge H. "Código Civil y Comercial Comentado, Tratado Exegético, Tomo IX Arts. 1882 a 2072, La Ley).*

Por otra parte también se ha dicho que "*El heredero que disfruta de la cosa común ejerce sobre ella un derecho que le es propio, su uso solo puede fundarse en la conformidad de todos... El silencio o la pasividad de los demás coherederos hacen presumir la conformidad con la situación existente de la gratuitad en el uso, es decir, por el tiempo del silencio se considera que ha existido un consentimiento tácito*" (Cf. Córdoba Marcos, "Sucesiones" Eudeba Rubinzal Culzoni, 2016, pag. 158).

En sentido concordante se ha dicho que "*no puede hablarse de una posesión exclusiva y excluyente apta para fundar una usucapión, en el supuesto del copropietario que usara la cosa común, pues en tal caso no hace más que ejercer facultades reconocidas por la ley (art. 2684 CC, hoy 1985-1986 CCC) mientras no intente desconocer en forma indubitable pública y manifiesta los derechos de los restante condóminos (Art. 2458 CC actuales 1915-1931 CCC)"* (Cf. Andorno Luis, "La usucapión pretendida por un condómino" JA, 1985II,9)

Debe considerarse también que conforme lo regula el art. 1915 del CCC nadie puede cambiar la especie de su relación de poder, por su mera voluntad, o por el solo transcurso del tiempo. Se pierde la posesión cuando el que tiene la cosa a nombre del poseedor manifiesta por actos exteriores la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa, y sus actos producen este efecto.

Es por lo expuesto que son necesarios estos actos exteriores que manifiesten el corpus y el animus del poseedor, y que obligadamente debían demostrar que el actor (José Lobos) tenía la clara intención de privar de la posesión a los demás coherederos y comportarse como dueño del inmueble.

Los coherederos son coposeedores de los bienes del difunto y así continúan hasta que se acuerde o disponga la partición, la inmutabilidad de la causa se presume hasta que no se pruebe lo contrario.

Dijo la Corte Suprema de Tucumán "*Respecto a la posesión del heredero, se ha pronunciado esta Corte (sentencia N° 879, 24/11/2011, "Caro María Mercedes c. Castillo, Sara Isabel y otros s/ Desalojo"), que tiene dicho la doctrina que "La*

*posesión material de los bienes que gozaba el causante, regulada por los arts. 2351 y ss., se les transmite a los sucesores universales de pleno derecho, ministerio legis, desde el fallecimiento del causante, sin necesidad de actos de aprehensión material de la cosa (corpus), ni de la intención posesoria (animus)" (López Mesa, Marcelo, "Código Civil anotado con jurisprudencia", Abeledo - Perrot, Buenos Aires, 2011, p. 1805)*

En un caso similar al presente y que aplica a los arts. 1985 y 1986 del CCC, se ha resuelto que "Los actos realizados por la actora no implican la exclusión de sus hermanos en la coposesión, por cuanto, conforme el art. 2684 "Todo condómino puede gozar de la cosa común conforme el destino de ella, con tal que no la deteriore en su interés particular" (Cf. Autos "Salinas José Ignacio s/ Prescripción Adquisitiva" CCIVYCom. Tucumán Sala II, 11/06/2024)

Ese mismo Tribunal también dijo que "Los actos que detalla el actor en la demanda no representan por sí mismos prueba de la interversión del título y por ende de su posesión exclusiva, sino que contrariamente, y de acuerdo lo establecido por el art. 2513 del Cód. Civil, dichos actos son inherentes al derecho de propiedad común de los herederos, hacen al uso y goce de la cosa conforme a un ejercicio regular; sin que importen la exclusión de los coherederos. Igualmente, no es un hecho concluyente que la actora haya acreditado que vivió en el inmueble desde su nacimiento y que haya continuado como poseedora desde el fallecimiento de su padre, o que haya realizado actos posesorios en él, pues ello podría ser simplemente el ejercicio de la facultad de servirse de toda la cosa, tal como lo prevé la norma del art. 2684 del Cód. Civil, de manera indistinta para todos los comuneros. Asimismo, el pago de impuestos y el pago de canon de riego son actos de administración y conservación del condominio" (sent. N° 130 del 28/05/2021).

En igual sentido se ha expresado que "Los actos realizados por la actora no implican la exclusión de sus hermanos en la coposesión, por cuanto, conforme el art. 2684: "Todo condómino puede gozar de la cosa común conforme al destino de ella, con tal que no la deteriore en su interés particular" y el art. 2701 dispone: "El condómino que ejerciere la administración será reputado mandatario de los otros, aplicándosele las disposiciones sobre el mandato, y no las disposiciones sobre el socio administrador",

Y continuó "En casos como el de autos, donde se ven involucrados coherederos, condóminos o coposeedores, llevan dificultades probatorias especiales debido a la

*frecuente equivocidad de los actos exteriores que pudo realizar alguno de ellos. Sin embargo, ello no releva al interesado de probar los extremos legales para la procedencia de la acción promovida. La particular rigurosidad de la prueba exigida en caso de comunidad se explica porque los actos posesorios cumplidos deben mostrarse idóneos para excluir a los restantes coherederos, de modo tal que debieron verse en la necesidad de oponerse a ellos; a la vez que excluyan posibles actos de tolerancia en el marco de las relaciones familiares" (cfr. CSTuc., sentencia N° 971 del 16/06/2019 en autos "Carranza Elvira del Valle s. Prescripción adquisitiva")*

Considero aplicables a supuestos como el presente el fallo en el que se manifiesta que "*La jurisprudencia es conteste en considerar que el pago de impuestos o erogaciones producto de tareas de mantenimiento o construcción, etc., realizadas en el inmueble común por uno de los condóminos, importan actos de administración y no alcanzan para tener por configurada la interversión del título, mientras que aquél que pretende la usucapión, no pruebe en forma clara e inequívoca, la exteriorización de su voluntad de privar de la posesión a los demás condóminos*" (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala H. "Gallo de Rozas, Nélida c. Presuntos herederos de Vicente Fortunato". Fecha 21/03/2002. Publicado en DJ 07/08/2002, 1026DJ 20022, 1026 y Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala H. "S., J. A. c. R. de C., O. G." Fecha 21/02/2007. LA LEY 07/05/2007, 6; con nota de Guillermo Luis MARTINEZ. "Otra vez la prueba en la usucapión". LA LEY 2007C, 228).

*Entonces, el hecho que el condómino haya pagado los impuestos, o servicios carece de virtualidad pues ocurrió en cumplimiento de los deberes y el ejercicio de los derechos emergentes del derecho de propiedad que establece la ley a su respecto* (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala F. "Cassinelli, Ulises Andrés y otro c. Mutto, Antonio José". Fecha 28/05/2010. La Ley Online Cita online: AR/JUR/21313/2010). *No alcanzan para tener por configurada la interversión del título, mientras que aquél que pretende la usucapión no pruebe en forma clara e inequívoca la exteriorización de su voluntad de privar a los demás de la posesión.*(Cámara 1a de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributaria de Mza. "T., R. J.". Fecha 12/12/2011. LL Gran Cuyo 2012 (marzo), 183.DJ 04/07/2012, 94 y CURA GRASSI, Domingo C. "Prescripción adquisitiva. Posesión del condominio". LA LEY1997B, 552).

A modo aclaratorio, si bien la actora al contestar el traslado de los codemandados Roco y Stepañenco expresó no haber manifestado ni expuesto en momento alguno la

interversión del título en relación a la posesión, lo cierto es que conforme el propio relato de los hechos era una situación que necesariamente debía acreditar, ya que el Sr. José Abelino Lobos comenzó a poseer el inmueble en virtud de que dicha condición era la que traía su padre y por resultar heredero de este (junto a los restantes); entonces tenía la obligación de probar mediante la realización de diversos actos posesorios la voluntad de excluir al resto de los coherederos, extremo que no advierto se haya probado en autos.

En este sentido se ha dicho que "*Para que se produzca la intervención del título y se transforme la naturaleza de la ocupación, es menester que el tenedor realice un acto positivo de voluntad que revele el propósito de contradecir la posesión de aquel en cuyo nombre tenía la cosa, de manera tal que no deje la más mínima duda sobre su intención de privarlo de la facultad de disponer de la misma*" (LICARI, Lisandro, La intervención del título en la comunidad de bienes)

En los casos de comunidad de bienes, en función de quien intervierte el título no posee a nombre de otro sino que junto con "los otros" reviste el carácter de coposeedor en virtud de la comunidad que los liga, debe necesariamente acreditar que dejó de poseer en nombre de todos y lo hace en nombre propio, cambiando así la naturaleza de la posesión, extremo que no se logró acreditar en autos.

Conforme lo ha manifestado la Corte Suprema de Justicia de la Nación en relación a la acreditación de los extremos que habilitan esta forma de adquisición de derechos reales "*La comprobación de tales extremos debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente. Ello así, toda vez que la posesión veinteañal constituye un medio excepcional de adquisición del dominio (Fallos: 123:285; 284:203; 291:139)*" (Cf. Autos "Patronato de la infancia c. Buenos Aires Provincia y otros s/ usucapión " Publicado en SJA 16/06/2023).

En virtud del desarrollo expuesto es que considero que la excepción de falta de legitimación activa opuesta por los codemandados debe prosperar y en consecuencia rechazarse la acción intentada.

**IV.- Las costas se imponen a la actora perdidosa (cf. Art. 62 CPCyC)**

**Por todo ello, RESUELVO:**

**I.** Hacer lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por los coedemandados Flores, Stepañenco y Roco y en consecuencia rechazar la demandada de prescripción adquisitiva iniciada por José Abelino Lobos, continuada por sus herederos en contra de Manuel Enrique Flores, A Carod e Hijos SRL, Stepañenco

Noemí Graciela y Roco Edgardo (hoy sucesores) en relación a los inmuebles identificados con matrícula 01-6998 NC 01-C3 SH MZ H70 P04 y matrícula 01-8565 NC 01-C3 SH MZ 006 P12D.

**II.** Las costas serán soportadas por la parte actora, en su calidad de vencida (cf. art. 62 CPCyC).

**III.** Firme que se encuentre la presente los honorarios profesionales serán objeto de regulación en audiencia convocada a dichos efectos (cf. art. 24 de la L.A.).

Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme lo disponen los Arts. 38 y 138 del CPCC.

**Mauro Alejandro Marinucci**

**Juez**

**VISTAS:** Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas "**MUNICIPALIDAD DE Catriel C/ FLORES ENRIQUE MANUEL S/ CONSIGNACION (Ordinario) (vinculado a A-4CI-1310-C2018)**" (EXPTE. N° **CI-34746-C-0000**) de las que;

**RESULTA:**

**I.-** A fs. 34/37 se presenta mediante apoderado y con patrocinio letrado la Municipalidad de Catriel a promover demanda de pago por consignación en los términos de la Ley de Expropiaciones N° 1015.

En tal sentido refiere que en fecha 11 de agosto de 2016 la Legislatura Municipal de la ciudad de Catriel sancionó la Ley Municipal N° 919/16 que declara de utilidad pública una porción de terreno cuya designación catastral es DC 01-C03-SH-FH70-P04 (denominada Lote 14) según plano de mensura N° 205-91, Plano de Mensura DPH-02-15 y Resolución N° 1852/15 del DPA e informe de la Dirección de Tierras y Catastro de la Municipalidad de Catriel, que refiere adjuntar.

Afirma que con la declaración de "utilidad pública" quedó sujeto a expropiación dicho inmueble, siendo el sujeto expropiante su mandante y el bien expropiado sería utilizado para la realización de un loteo social y regularización de la situación dominial de quienes ocupan dicho inmueble desde hace años.

Sostiene que luego de emitido el acto legislativo municipal, la Legislatura de la Provincia de Río Negro dictó la Ley N° 1594 mediante la cual declara de utilidad pública y sujeta a expropiación la porción de tierra arriba citada, en cumplimiento de la

Ley N° 1015.

Conforme lo establece la Ley citada refiere que la Municipalidad intentó llegar a un acuerdo con el propietario del inmueble en el año 2013, sin resultado alguno. Sumado a ello, en la Legislatura Municipal fracasó un proyecto de compra de los terrenos objeto de la expropiación toda vez que dicho órgano si bien autorizó la firma de convenios con el propietario, luego no aprobó los boletos de compraventa celebrado tal como lo establece la Constitución Municipal.

Así manifiesta que se justifica plenamente el trámite intentado de pago por consignación, evitando posibles dilaciones que solo generarían mayores perjuicios a los ocupantes del Lote, en particular y a toda la comunidad de Catriel en general.

Efectúa diversas consideraciones jurídicas vinculadas a la expropiación y al pago por consignación.

Indica que el proceso expropiatorio cumplió con las diversas etapas que tiene establecidas en la Constitución, restando únicamente realizar el pago indemnizatorio al propietario/acreedor.

Afirma extremos que considera se derivan de la ley y sostiene que "*como vía alternativa la Ley autoriza al sujeto expropiante a pagar al propietario el valor que corresponda mediante consignación ante el juez competente, a fin de entrar posesión inmediata expropiado. Esto último es lo que se persigue con la presente acción judicial*"

Denuncia como sujeto expropiado al Sr. Enrique Manuel Flores y como monto a consignar la suma de \$ 77.465,28 a razón de \$ 4.077,12 la hectárea considerando que la superficie expropiada son 19 hectáreas.

Ofrece prueba, funda en derecho y peticiona.

**II.-** A fs. 41 obra Resolución Interlocutoria N° 138 que declara la competencia del Juzgado para entender en la causa.

A fs. 58/66 se presenta el demandado con patrocinio letrado y plantea en primer lugar la nulidad de la notificación ya que conociendo la actora el domicilio del accionado, lo notificó en otro lugar con la intención de que no pudiera ejercer su defensa.

Posteriormente opone excepción de incompetencia en razón de la materia por considerar que la misma corresponde al fuero contencioso administrativo. Opone también excepción de defecto legal en tanto no se adjuntó plano de mensura en el que se indique con precisión el terreno a expropiar; tampoco se encuentran individualizados los

sujetos activo y pasivo, no se adjuntó informe de dominio del que surja la propiedad del inmueble; ausencia de registro y folio parcelario, no se adjuntó la Ley que habría dictado la Legislatura, no se individualiza el objeto, indeterminación del monto y contradicción entre lo narrado con la documentación adjuntada.

Todo ello afirma lo coloca en una situación de desventaja e indefensión.

Asimismo funda la falta de legitimación pasiva en la ausencia de toda documental que lo vincule con el inmueble y solicita como medida cautelar de no innovar que se disponga la abstención de realizar mejoras o trabajos que alteren la situación de hecho existente en el inmueble.

Afirma que la actora ya ha tomado posesión "manu militari" de una parte importante del inmueble que pretende expropiar realizando obras clandestinas de energía eléctrica y conexiones de agua sin planos ni aprobación de los entes reguladores.

Ofrece prueba, funda en derecho y peticiona.

A fs. 108/113 obra la contestación de demanda en subsidio que formula la accionada con patrocinio letrado en la que indica que la Legislatura provincial mediante el dictado de la Ley 5194 declaró de utilidad pública y sujeto a expropiación un inmueble sin determinar sito en la ciudad de Catriel, cuestionando que la misma no identifica el inmueble en cuestión ya que los planos en los que se basan no lo determinan.

Afirma haberse producido una restricción del derecho de propiedad y relatando que en realidad la turbación al dominio ocurrió en el año 2009 cuando diferentes personas en connivencia con la Municipalidad comenzaron a usurpar tierras utilizando para ello la fuerza.

Sostiene que las negociaciones con la Municipalidad vienen también desde hace tiempo y en dicho marco se llegó a un acuerdo que finalizó con la firma de un Boleto de Compraventa en el que se plasmó el precio acordado y la forma de pago con el aval de la Legislatura de Catriel quien aprobó el mismo mediante Resolución Municipal 080/2012.

Cuestiona nuevamente la falta de mensura e indica que no se está cumpliendo con lo previsto en la ley de expropiaciones en modo alguno, cuestiona el precio que el sujeto expropiante ofrece abonar y estima la diferencia existente entre lo que la Municipalidad podría obtener y lo que pretende abonar, calificándolo como desproporcionado.

También refiere que al momento de fijarse la indemnización debe considerarse

que los intereses que deberán ser calculados desde la turbación de la posesión que data del año 2009.

Es por ello que concluye que pretende se abone una justa indemnización que sea de carácter integral y no lesione derecho alguno teniendo en cuenta las particulares circunstancias tales como tratarse de tierras bajo riego aptas para producción, la privación para el actor de desarrollar un loteo por su propia cuenta y el precio pactado oportunamente con la Municipalidad.

Cita jurisprudencia que considera aplicable al caso, ofrece prueba y peticiona.

**III.-** Por auto de fs.114/115 se rechaza el planteo de nulidad ya que sin perjuicio de lo expresado, contestó subsidiariamente la demanda con lo cual no se advierte perjuicio alguno. Por otra parte se rechazan la excepción de defecto legal y se la declara abstracta y por aplicación del art. 18 de la Ley 1015 no se hace lugar a la medida cautelar innovativa.

Apelado que fuera lo resuelto por el Juez de grado, se hizo lugar al recurso y se ordenó sustanciar la excepción de defecto legal y se decretó la medida de no innovar respecto al inmueble denominado "lote 14" ordenando a la Municipalidad se abstenga de ejecutar hechos que impliquen desposesión o turbación de la posesión del mismo.

A fs. 150/154 obra RI N°39 que de acuerdo a lo dispuesto por la Excma. Cámara se ordena recaratular la causa con consignación en función de no haberse dado inicio al proceso de expropiación de acuerdo lo indica la normativa aplicable y es en tal contexto que se resuelve la excepción de defecto legal rechazando la misma, lo que motiva una nueva apelación de la accionada que rechazó la alzada.

**IV.-** A fs. 179 obra el acta de celebración de audiencia preliminar en el que ante la falta de acuerdo entre las partes se proveyeron las pruebas oportunamente ofrecidas.

A fs. 207/209 se presenta con nuevo apoderado la Municipalidad de Catriel y solicita intervención en las actuaciones.

**V.-** Producida que fuera la prueba ofrecida por las partes se clausuró la etapa correspondiente y se pusieron los autos para alegar y vencido que se encontró el plazo para ello, se dictó la providencia que dispuso el pase de autos a sentencia, la que fue consentida por las partes.

#### **Y CONSIDERANDO:**

**I.-** Corresponde en primer lugar aclarar que la presente es una causa que tiene por objeto la consignación de una suma de dinero por parte de la Municipalidad de Catriel en favor de Enrique Manuel Flores y no un juicio de expropiación; ello así dado que sin

perjuicio de los fundamentos que confusamente se exponen en la demanda, el propio desarrollo que tuvo la causa conduce a esta solución.

En efecto, si bien la carátula así lo indica, lo cierto es que la Resolución Interlocutoria de fs. 138/140 de la alzada es la que aclaró la cuestión al revocar la decisión de grado que había denegado la medida de no innovar solicitada por la accionada.

Dijo la Excma. Cámara en dicha oportunidad refiriéndose al actor que "... *Ha invocado la existencia de acciones que obstan el ejercicio pleno de su derecho de propiedad sobre el predio, acciones que se estarían llevando a cabo sin haberse iniciado en debida forma el juicio de expropiación propiamente dicho, cuya consolidación importaría avanzar en los hechos sin que jurídicamente se haya dilucidado la cuestión sustancial entre las partes intervenientes en autos...*" Y por ello ordenó recatarular el expediente como "consignación".

Por su parte, en Resolución Interlocutoria de fs. 150/154 en la que el Juez de grado rechazó las excepciones interpuesta por el accionado expresó que "... *lo cierto es que, del modo en que lo ha expresado la Excelentísima Cámara de Apelaciones de esta Circunscripción, el presente proceso versa en definitiva como una consignación de sumas de dinero, en tanto conforme surge de los términos de la acción incoada, no se ha dado inicio al proceso de expropiación del modo que lo indica la norma aplicable...*"

Delimitado entonces el objeto de la presente causa, cabe aclarar que la funcionalidad que tiene la misma es, primeramente, desvincular al deudor de la obligación, cuando éste busca cumplirla debidamente y el acreedor opone reparos insustanciales o excusas sin apoyatura alguna en derecho; en segundo término busca remover obstáculos formales al pago.

En relación a esta figura se ha dicho que "*El ordenamiento civil confiere esta modalidad de pago como un medio de defensa del deudor contra su acreedor reticente o contra posteriores reclamantes que pudieren reclamarle nuevamente el pago, invocando que ha pagado mal. Es, por así decirlo, un mecanismo clarificador de situaciones, que evidencia ante el juez quien tenía la razón de su parte, en caso de conflicto de intereses y posturas entre solvens y otro sujeto, que puede ser un acreedor, un tercero, un embargante, etc*"

*"Se trata de un modo instrumental de realización coactiva del derecho del solvens, quien acude a la justicia en procura de vencer la resistencia del acreedor, o las dificultades que le impiden efectuar el pago directo. Actúa como un mecanismo*

*subrogado del cumplimiento, que cuando es llevado a cabo por el propio deudor importa un medio de liberación forzosa" (cf. DIEZ PICAZO, Fundamentos, t. II, p. 531; BUSSO, Código, t. V, p. 565, n. 15; GAGLIARDO, Tratado, t. 11, p 193, n. 4.7.1.)*

La consignación puede ser judicial o extrajudicial y la primera se encuentra regulada en el CCC en los artes. 904 a 909 y en consecuencia está sujeta a los mismos requisitos que el pago y si estos se encontraran cumplidos, extingue la obligación desde el día en que se notifica la demanda.

**II.-** En el caso que nos ocupa, la Municipalidad de Catriel en su calidad de actora indica que la Legislatura Municipal sancionó la Ley 919/16 que declara de utilidad pública una porción de terreno cuya designación catastral es DC 01-C03-SH-FH70-P04 denominada "Lote 14" según plano de Mensura 205-91, Plano de Mensura DPH 02-15 y Resolución N° 1852/15 del DPA.

Refiere que en el bien expropiado tiene por finalidad realizar un loteo social y regularizar la situación dominial de quienes ocupan dicho inmueble desde hace muchos años, de esa manera afirma busca dar respuesta a una necesidad habitacional que aqueja a la ciudad.

Ahora bien, respecto al monto consignado, la accionante efectúa la operación aritmética considerando la valuación fiscal de la totalidad del terreno para obtener así el valor por hectárea (\$4.077,12) y luego multiplicarlo por 19 hectáreas que sería la superficie a expropiar, llegando así al monto de \$ 77.465,28 que depositó.

De la documental que la actora acompañó en copia certificada surge que el 11 de agosto de 2016 la Legislatura Municipal declaró la utilidad pública de una porción de terreno sin determinar su superficie pero identificando la designación catastral conforme plano de mensura 205-91, plano de mensura DPH 02-15 y Resolución n° 1852/15 del Departamento Provincial de Aguas.

Al analizar el plano de mensura 205-91 se advierte a simple vista de su objeto que el mismo reza "Mensura de afectación zona a ocupar por canal secundario I-desagüe y planta cloacas Catriel y lejos está de advertirse en el mismo cuál sería la superficie que se vincula con la expropiación del inmueble para loteo social que según la documentación que se cite va desde las 16 hectáreas a las 19.

Por otra parte, el plano DPH. 02-15 que también cita la normativa como fundamento de la expropiación sobre cuya consignación se vincula la presente causa refiere al dominio público hídrico figurando como permisionaria la Municipalidad de Catriel y se corresponde con la fracción H70 parcela 04 y se encierra una superficie de

68 hectáreas 96 áreas 06 centiáreas.

Este último plano se vincula con la Resolución del DPA obrante a fs.14/16 y de la que surge que dicho ente le otorga un permiso administrativo de uso del dominio público hídrico en favor de la Municipalidad de Catriel que se encuentra sobre la margen del Río Colorado de 68 hectáreas 96 áreas 06 centiáreas y que fue solicitado por el Intendente de dicha Municipalidad con la finalidad de desarrollar un área de esparcimiento para el uso, goce y recreación de los vecinos, teniendo en cuenta el libre escurrimiento de aguas.

En dicha resolución se deja constancia que no puede instalarse en esa superficie objeto del permiso estructuras físicas que se interpongan en la libre circulación del agua.

Por su parte, de la nota fechada el 08 de agosto de 2016 que desde la secretaría de Gobierno Municipal se remite a la Legislatura, se intenta ubicar el predio a expropiar y se indica que la superficie aproximada es de 18 hectáreas.

Sin embargo, la accionante también adjunta constancias de acuerdo al que se arribó con el Sr. Flores por una superficie de 19,5 hectáreas en la que acordaron una forma de pago para la suma de 3 millones de pesos, acuerdo que fue aprobado por la Legislatura Municipal mediante la Resolución N° 080/12 pero que no se efectivizó ya que (citando lo expresado por la accionante en la demanda) "*toda vez que el órgano deliberante autorizó la firma de convenios con el propietario, pero luego no aprobó los boletos de compraventa celebrados...*"

Finalmente es el propio demandado quien acompaña al expediente la copia de la Ley Provincial N° 5194 que declara de utilidad pública una porción de terreno, para la que cita los planos arriba analizados y que nada tienen que ver con la superficie a expropiar, aclarando que la porción y medidas definitivas estarán sujetas a lo que resulte de la mensura a realizarse.

Tengo también en consideración que obra en autos una nota acompañada por ambas partes en la que la Municipalidad ofrece al Sr. Flores la suma total de \$ 100.705,38 en concepto de indemnización por esa superficie estimada de 19 hectáreas que pretendía expropiar ya que al monto estimado de \$ 77.465,28 le agrega el 30 %, de acuerdo a la ley de expropiación.

Por otra parte y como prueba ofrecida por la demandada obra una pericial en tasaciones en la que la perito tuvo en consideración un plano de mensura que fue realizado en abril de 2018 pero que no fue adjuntado a esta causa en ningún momento y

del que surgiría una superficie a expropiar de 16 hectáreas, 23 áreas y 16 centiáreas. La perito describe el lugar y estima que el valor del metro cuadrado en el lugar es de 1600, los que multiplicados por 160.000 metros cuadrados le dan como resultado un valor de 256 millones de pesos o su equivalente en dólares.

Dicha pericia mereció la impugnación de la accionada quien cuestionó que la operación realizada por la perito no consideraba el espacio necesario para calles, espacios verdes, retiros, tampoco tuvo en cuenta la realidad en la que se encuentra el barrio, sin servicios con un medidor comunitario para 65 familias; no adjunta los elementos en los que basó su comparación para arribar a tal monto.

La perito respondió la impugnación adjuntando un correo electrónico en el que le informan el valor de los lotes y afirmando que sí tuvo en consideración la realidad del lugar para lo cual tomó un valor inferior al que se comercializan los terrenos en Catriel y considerando las pautas que se siguen en una expropiación, ratificando así en todos sus términos la pericia presentada.

Luego de ello, a pedido de la accionante se ofició a la Junta de Valuaciones para lo cual las partes designaron representantes y ante la falta de reunión y respuesta de dicho organismo, se clausuró la etapa probatoria.

**III.-** En virtud de lo manifestado inicialmente en relación al tipo de trámite y la prueba producida en autos, se advierte con claridad que existió una confusión permanente respecto al objeto de la causa que nos ocupa, ya que de acuerdo a lo previsto por los antecedentes y la Ley de Expropiación, lo que la actora debería haber iniciado es el proceso de expropiación y no la consignación intentada.

Con relación al pago tiene dicho la doctrina que “*Según la definición que brinda el CCyC, el pago es el cumplimiento de la prestación que constituye el objeto de la obligación (art. 865 CCyC), al que le resultan aplicables las reglas de los actos jurídicos (art. 866 CCyC) y debe reunir los requisitos de identidad, integridad, puntualidad y localización (art. 867 CCyC). Y cuando el codificador refiere al pago por consignación judicial, dispone que debe cumplir con esos requisitos y surtir sus mismos efectos (arts. 905 y 907 CCyC). Entonces, el pago por consignación judicial no es una figura distinta de la del pago, sino que se trata de un mecanismo o modo de realizarlo. Supone el trámite de un proceso judicial contencioso, que dependerá de las normas procesales aplicables en cada jurisdicción (arts. 5°; 75, inc. 12; y 121 CN). Vale advertir que el proceso no se reduce a un simple depósito o intimación judicial, sino que estos son actos procesales que complementan o que se anexan al fundamental y*

*constitutivo, que es la demanda. Allí es donde el actor tiene la carga expositiva y probatoria propia del proceso de conocimiento. Al tratarse de un juicio contencioso, tienen que respetarse, entre otros, los principios de contradicción y defensa, lo cual se traduce en el ineludible emplazamiento del acreedor para que conteste la demanda. En esa ocasión, este último tiene la carga de pronunciarse —categórica e inequívocamente— en relación a si acepta o rechaza el pago que le es ofrecido por el actor. La consignación judicial es un mecanismo compulsivo, tendiente a vencer la reticencia del acreedor, o bien a sortear diversos obstáculos que dificultan o impiden realizar el pago en forma directa. Conectado con ello, puede decirse que el pago por consignación judicial constituye una vía excepcional a la que puede acudirse cuando se verifica alguna de las circunstancias que contempla la norma y que alcance a constituir un serio obstáculo para el cumplimiento espontáneo por parte del deudor. Ello determina que en el juicio de consignación constituya una carga del actor la justificación y demostración de los extremos que habilitan a valerse de esa forma compulsiva de pago. Es claro que es un procedimiento facultativo. El deudor no está obligado a consignar, sino que constituye para él una carga, un imperativo de su propio interés: si desea obtener la liberación ante la imposibilidad o dificultad de hacerlo por sus propios medios de manera válida o segura, deberá recurrir al procedimiento de la consignación judicial. Es una herramienta que el deudor puede o no utilizar, sin que sea menester a los efectos de purgar su eventual mora, pues a tal efecto —y a fin de constituir en mora al acreedor— le basta con realizar una oferta real y efectiva de cumplimiento por vía extrajudicial. Por último, puede destacarse que el pago por consignación supone la intención de pagar por parte del deudor (arg. arts. 259, 260 y 866 CCyC). Debe siempre verificarse por parte del consignante un interés concreto y específico al actuar de ese modo, para que el procedimiento y el pago sea válido. Ese interés no es otro que el *animus solvendi*, es decir, la intención del deudor de cumplir una prestación determinada —que reconoce a su cargo— y de liberarse precisamente del vínculo obligacional que la contiene...". (Herrera Marisa; Caramelo Gustavo y Picasso Sebastián, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo III, Libro Tercero, Artículos 724 a 1250, 1a ed., Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Infojus, 2015, comentarios a los arts. 904 a 920, Págs. 246 a 248).*

Tal como pudimos comprobar en el caso que nos ocupa la actora equivocó el modo en el que se efectúa el pago de la indemnización en un proceso de expropiación ya que es este justamente el procedimiento que debería haber iniciado de acuerdo a la

Ley de Expropiaciones y no una consignación judicial; en efecto, la ley 1051 en su art. 18 establece que el expropiante consignará el monto indemnizatorio calculado conforme la misma ley, ello es en el marco del mismo juicio de expropiación. De allí que en este último supuesto se hubiera hecho entrega de la posesión y se hubiera anotado la medida en el RPI, extremos que claramente no sucedieron en autos. En efecto en el marco de dicho proceso es que podrían discutirse todos los extremos que hacen a la expropiación.

De lo expuesto se desprende entonces que la acción intentada no cuenta con chances de prosperar en tanto no surge acreditado que se encuentren configurados alguno de los supuestos en los que se establecen en el art. 904 del CCyC, así como tampoco en algún otro asimilable.

Mucho menos se cumplen los requisitos del pago tales como la identidad e integridad (cf. arts. 905, 868 y 869 CCyC).

En efecto, tal como fuera señalado anteriormente ni de los planos que se acompañaran con la demandada como así tampoco de la Ley Municipal N° 919/16 surge con exactitud la superficie que se pretende expropiar.

Por otra parte y en relación al precio en si mismo, la desproporcionabilidad es evidente en tanto en un primer momento acordaron las partes (con aprobación del Poder Ejecutivo y Legislativo Municipal) el pago de una suma de 3 millones de pesos al demandado sin embargo, transcurrido algunos años ofrece menos de cien mil pesos por la misma tierra.

En este contexto, la negativa del accionado a recibir el monto consignado resulta razonable ya que sin perjuicio de la diferencia notable que existía con el valor acordado en el convenio oportunamente celebrado y respecto del cual no se acreditó la falta de aprobación de otros boletos, lo cierto es que tampoco se encontraba determinada ni mucho menos identificada la porción del inmueble a expropiar.

Si bien la doctrina refiere en este sentido que *"Para que proceda el pago por consignación es preciso que medie total adecuación cualitativa, cuantitativa, temporal y espacial entre lo debido y lo consignado (arg. art. 905). Cualquier desarmonía entre ellos legitima el rechazo del acreedor quien, insistimos, no puede ser obligado a recibir algo distinto a lo debido o incompleto.* (Cf. ALTERINI. AMEAL v LÓPEZ CABANA. Derecho de obligaciones. n. 881 y SS., ps. 442 y SS.; WAYAR, El pago por consignación, p. 153; BUSSO, Código t. V, p. 595; TRIGO REPRESAS, en CAZEAUX y TRIGO REPRESAS, Derecho de las obligaciones, t. Iü, n. 1509, p. 193)

Se ha sostenido también que *"...la imposibilidad de ejercer el "ius solvendi", ya sea que este encuadre en uno de los supuestos legales o por extensión a los casos*

*asimilables a éstos, supone que el acreedor no quiere o no puede recibir el pago, y en ambas alternativas el deudor o quien tenga derecho de pagar, no puede quedar bloqueado en el ejercicio de su derecho. De ahí que la ley haya establecido este mecanismo, al cual puede recurrir el deudor para lograr su liberación judicial..."* (CNCiv., Sala F, 101-174). Asimismo que *"....únicamente la negativa injustificada del acreedor autoriza al deudor a hacer la consignación judicial, en consecuencia, si la actitud de aquel que no acepta el pago es legítima, se impone el rechazo de la consignación intentada...."* (CNCivil, Sala F JA 1983-I-376).

Por lo expuesto, tal como surge del análisis efectuado no solo la acción intentada no se encuadra en alguno de los supuestos previstos en el CCC así como tampoco en otros sino que además la negativa del accionado a recibir el pago se encuentra justificada por la falta de identidad e integridad, extremos que sellan la suerte de la pretensión.

**IV.-** Las costas se imponen a la demandada perdidosa (cf. art. 62 CPCyC).

Respecto a los honorarios, atento que el monto objeto de la consignación actualizado desde la interposición de la demanda (11/09/2017) a la fecha de la presente asciende a \$ 597.965,41 se regularán los mínimos legales a los fines de respetar el piso previsto en el art. 9 de la Ley 2212.

Por todo ello, **RESUELVO:**

**I.-** Rechazar la demanda de pago por consignación interpuesta por la Municipalidad de Catriel.

**II.-** Condenar en costas a la actora en su calidad de vencida (art. 62 CPCC).

**III.-** Regular los honorarios profesionales de la Dra. Laura Morales apoderada de la Municipalidad de Catriel en la suma de Pesos Trescientos Treinta y Ocho Mil Trescientos Ochenta (\$ 338.380) (MIN. LEGAL 10 IUS/3 + 40 % por apoderamiento), los del Dr. Andrés Briges Doyhenard en su carácter de patrocinante en la suma de Pesos Doscientos Cuarenta y Un Mil Setecientos (\$ 241.700)(MIN. LEGAL 10 IUS/3); los del Dr. Cristóbal Inaudi Pesos Trescientos Treinta y Ocho Mil Trescientos Ochenta (\$ 338.380) (MIN. LEGAL 10 IUS/3 + 40 % por apoderamiento). (VALOR IUS 72.510 Res. Conj. N° 1233/25 STJ y 3265/25 PG..(Cf. Arts. 6,7,9,10, 38 y 39 LA)

La del Dr. Javier Suhs en la suma de Pesos Setecientos Veinticinco Mil Cien (\$ 725.100) (MIN. LEGAL 10 IUS) (VALOR IUS 72.510 Res. Conj. N° N° 1233/25 STJ y 3265/25 PG..(Cf. Arts. 6,7,9, 38 y 39 LA).

Al Dr. Ferrera no se le regulan honorarios en virtud de no haber efectuado gestión

útil a los fines del proceso.

A la perito Martillera Alicia Correa, la suma de \$ 362.550 (Min. Legal 5 IUS) Valor IUS 72.510 Res. Conj. N° 1233/2025 STJ y 3265/25 PG. (Cf. Art. 19 Ley 5069).

Se hace saber que para efectuar las regulaciones de los profesionales intervenientes en autos se han tenido en cuenta la naturaleza y extensión de las tareas realizadas, así como el resultado objetivo del pleito; Cúmplase con la LEY 869.

Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme lo disponen los Arts. 38 y 138 del CPCC.

**Mauro Alejandro Marinucci**

**Juez**