

Cipolletti, 09 de febrero de 2026.

Reunidos oportunamente en Acuerdo los Jueces de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minería, Familia y Contencioso Administrativo de la IV Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, el doctor Luis Lavedan, la doctora María Marta Gejo y el doctor Raúl Fernando Santos -todos por subrogancia legal-, para el tratamiento de los autos caratulados **“A.G.I.C.L.Z.M. S/ REIVINDICACION (ORDINARIO) (Expte. N° CI-23873-C-0000)**, elevados por la Unidad Jurisdiccional N° 3 (ex Juzgado Civil, Comercial y de Minería N° 3) de esta Circunscripción, deliberaron sobre la temática del fallo a dictar, de lo que da fe la Actuaria. Se transcriben a continuación los votos emitidos, conforme al orden del sorteo previamente practicado, transcribiéndose a continuación lo que expresaron:

**CUESTIONES:**

1ra.- ¿Es fundado el recurso?

2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde?

**VOTACIÓN:**

**A la primera cuestión el señor Juez, doctor Luis Lavedan, dijo:**

**I.- Fallo de S.T.J.R.N de fecha 06/05/2025:**

I.1.- Vienen a mi voto los presentes actuados con motivo del fallo del Superior Tribunal de Justicia de Río Negro -S.T.J.R.N- dictado en fecha 6 mayo de 2025, en los que se resolvió hacer lugar al recurso de casación interpuesto por la accionada en fecha 21 de octubre 2024, declarando la nulidad de la Sentencia de Cámara de fecha 07 de octubre de 2024 ordenando la remisión de las actuaciones a esta Cámara para que, con distinta integración, proceda a dictar una nueva sentencia.

I.2.- Así, al analizar la sentencia de Cámara, el S.T.J.R.N señaló que el principal cuestionamiento estaba dirigido a impugnar la sentencia por arbitraría, en tanto la

Alzada habría incurrido en una incorrecta aplicación de la ley y doctrina legal de ese tribunal, en particular respecto de la legitimación activa del actor para promover demanda de reivindicación del inmueble disputado.

El Máximo tribunal provincial sostuvo primeramente que el tribunal de grado hizo una errónea interpretación de los requisitos previstos por el art. 2249 del CCyC.

Luego, refirió su disconformidad con la línea de razonamiento elaborada por la Alzada en oportunidad de analizar los requisitos de procedencia de la acción. Este tribunal recordó en su oportunidad que la mencionada norma exige la titularidad del derecho invocado al momento de interponerse la demanda -y subsistir hasta el dictado de sentencia- y que si bien el actor no contaba con título suficiente al iniciar la demanda, dicho requisito se habría cumplimentado en el transcurso del proceso, cuando la Municipalidad de Catriel le otorgó la escritura del inmueble.

Señaló el Superior Tribunal que si bien la Cámara expresó los motivos en que fundaba su decisión dando primacía al principio de convalidación -en atención al excesivo rigor formal o eventual dispendio jurisdiccional-, omitió declarar la inconstitucionalidad del artículo 2249 del CCyC, el que exige frente a la interposición de la demanda el cumplimiento del requisito de título suficiente; que la intención del legislador nacional resulta clara y no deja dudas en cuanto a la existencia del título al tiempo de interponerse la demanda.

Finalmente, sostuvo que la situación descripta contravino el principio de razón suficiente para considerar válida la sentencia, y puso en evidencia que lo decidido se apoya únicamente en la voluntad de los jueces, sin respaldo en el derecho vigente, ya que sólo la declaración de inconstitucionalidad de la ley habilita a soslayar la aplicación de la norma.

## **II.- Antecedentes:**

II.1.- Atento el cauce procesal seguido en la presente causa, y en particular la nulidad decretada por el fallo del STJRN en relación al decisorio dictado por la Cámara de Apelaciones, vienen los autos al Acuerdo, para que, con una nueva integración se dicte un nuevo pronunciamiento en relación a las apelaciones efectuadas por las partes, encontrándose limitada la competencia revisora de esta Cámara por los términos del

mencionado reenvío.

II.2.- La sentencia de primera instancia de fecha 1 de febrero de 2024 rechazó la demanda interpuesta por el señor G.I.A. contra la Sra. Z.M.L., cuyo objeto era obtener la restitución del inmueble NC 01-3-J-407-10, y consecuentemente el reclamo por privación de uso y goce más daños y perjuicios.

Conforme a los términos de la acción instaurada, el actor adquirió el inmueble referido en fecha 5 de mayo de 1977, mediante boleto de compraventa otorgado por los señores V.M. y T.R.G., siendo de estado civil soltero. Relata que en dicha parcela construyó una casa con destino de vivienda y que con posterioridad contrajo matrimonio con la aquí demandada, con quien tuvo tres hijos.

Expresó que en fecha 15 de enero de 1996 se separó y que, el día 18 de septiembre del mismo año, las partes firmaron un acuerdo en Defensoría General, en el que se estipuló que la señora L. ejercería la tenencia de los tres hijos en común, dejándose también constancia de que la progenitora podría hacer uso del inmueble en el que se encontraba construida la vivienda, y el señor A. haría uso del taller instalado en el terreno adyacente a la vivienda familiar.

A raíz de todo lo expuesto, sostiene que la demandada no tiene ningún derecho sobre el inmueble en cuestión dado que el uso de la vivienda familiar cesó en el año 2008, puesto que lo acordado con posterioridad al divorcio como condición para utilizar el inmueble, era que su destino fuera vivienda familiar y hasta que los hijos adquirieran la mayoría de edad.

Expresó que en el año 2008 la demandada ya había alquilado el inmueble y que a raíz de ello se ha enriquecido ilícitamente a su costa, además de actuar de mala fe, puesto que jamás le ha dado ningún alquiler en 13 años y tampoco abona los impuestos y servicios que recaen sobre la propiedad, de los cuales él se hace cargo.

En oportunidad de contestar la demanda, la señora L. adujo encontrarse en posesión del inmueble desde, al menos, el 18 de septiembre de 1996, en virtud del acuerdo señalado precedentemente, y alegó que el boleto de compraventa acompañado no era conducente para que le sea reconocida la titularidad del derecho real al actor, siendo necesaria la escritura pública, por lo cual la acción pretendida era improcedente.

Ahora bien, para resolver como lo hizo, la Sra. Jueza “*a quo*” tuvo en cuenta el marco normativo que regula la pretensión reivindicatoria (arts. 2247 y 2248 CCCN) y al momento de analizar la procedencia de la acción real intentada, consideró que hubo un desprendimiento voluntario del inmueble por parte del actor, quien -conforme a la interpretación que efectuó del Acta N° 121, agregada a autos-, concedió a favor de la demandada la posesión del bien sin supeditarla a ninguna circunstancia; esto en prieta síntesis, ya que la sentenciante ha efectuado un minucioso análisis normativo y fáctico, encuadrando jurídicamente el caso y examinando detalladamente cada una de las cuestiones planteadas.

Destacó que no hubo desapoderamiento por parte de la señora L. y que lo que ha mediado en autos es un pacto, un acuerdo, en todo caso una cesión, pero no un desapoderamiento tal como indica el art. 2248 CCCN.

Asimismo, entendió que la vía correspondiente para solucionar esta cuestión y poder indagar sobre ello, es un proceso de familia relativo a la liquidación de la masa conyugal, donde se efectúen las respectivas compensaciones que las partes entiendan invocables.

**III.-** En fecha 7 de febrero de 2024 apeló la sentencia la parte actora. El recurso fue concedido libremente en fecha 9 del mismo mes y año. En fecha 11 de abril de 2024 la accionante expresó agravios.

**Primer agravio:** alega que la Jueza afirma y rechaza a la vez, hechos relevantes para la solución del caso. En orden a ello sostiene que la Magistrada consideró que su mandante está legitimado para accionar, que la tradición del bien se efectivizó en forma previa al otorgamiento de la escritura, tal como lo establece el art. 1892 del CCyC y entendió que el actor cumplió con los actos materiales necesarios que configuran la tradición, para luego, en su sentencia, contradecirse sosteniendo que no hubo desapoderamiento por parte de la demandada y que medió un desprendimiento voluntario de la posesión, elemento que ni siquiera es -en su opinión- motivo para rechazar la acción.

Considera que la sentencia confunde derechos reales con derecho de familia, dado que

lo que está en juego es un derecho real y lo único que tuvo que ver con el derecho de familia es el origen del desapoderamiento, que surge de un acta de divorcio de más de 40 años; y dado que actualmente no existe masa conyugal no habría posibilidad de solicitar división de bienes. Concluye el tópico sosteniendo que el pronunciamiento sienta dos bases incompatibles entre sí para resolver el mismo problema.

**Segundo agravio:** en él plantea que ha existido un excesivo rigorismo formal en la apreciación de la prueba de autos, interpretándose el Acta N° 121 con una rigurosidad literal extrema en lo que respecta a una de sus cláusulas, al pretender que el actor se desprendió del bien inmueble de su propiedad para siempre, sin atender a las restantes cláusulas del acuerdo ni a su finalidad, para así atribuirle un sentido apropiado al conjunto del acto, conforme a lo que establecen los arts. 1064 y 2 del CCCN.

Expresa que el Acta N°121, se labró en un Juzgado de Paz, sin intervención de abogados representando a las partes, por lo que sostener que adolece de vaguedades sobre el tema constituye un exceso ritual. Enfatiza que lo relativo al inmueble de propiedad de su mandante se consignó en la cláusula referida a la “Tenencia de los Hijos”, mientras que en la cláusula referida a los “Bienes” no se hizo mención del inmueble porque no pertenecía a la sociedad conyugal y por ende no formaba parte de la masa patrimonial del matrimonio. Puntualizando como corolario, de lo que entiende es la correcta interpretación del acuerdo, que si la demandada quedó en posesión del inmueble fue en razón de habersele asignado la tenencia de los hijos menores de edad y ser ese inmueble el asiento del hogar conyugal, constituyendo ello la finalidad de la atribución de la vivienda.

Plantea que una vez dilucidada la razón por la cual la demandada quedó en posesión del inmueble, se debe interpretar lo que estipulaba el Código Civil (art. 1277) vigente en aquel momento respecto a lo acordado en el Acta N° 121, en cuanto establecía la necesidad del consentimiento de ambos cónyuges para disponer el inmueble propio de uno de ellos en el que estuviese radicado el hogar conyugal si hubiere hijos menores o incapaces, disposición que aplicaba aún después de disuelta la sociedad conyugal, se trate de un bien propio o ganancial. Afirma que en virtud de dicha normativa el actor acordó, en los términos que se consignó en el convenio, sin que ello importase que hubiera otorgado la posesión y menos aún la propiedad del bien de manera indefinida.

En base a lo expresado considera que la sentencia realiza una interpretación del acta totalmente apartada de la normativa vigente al momento de su celebración.

Asimismo, señala que si se quisiera aplicar el art. 443 del CCCN vigente, que trae aparejada una restricción al derecho de propiedad con fundamento en la solidaridad familiar, al no existir actualmente esta última entre las partes de autos, tampoco existiría fundamento para aplicar dicha norma. Afirma que el Acta N° 121 sólo se acompañó para acreditar el desapoderamiento y el abuso de confianza posterior por parte de la demandada, a partir de que el actor le solicitó la restitución del inmueble, dado que ha quedado probado en los autos “A.G.I.C.M. S/DESALOJO” Expte. B-420-C-3-18) que la accionada lo está alquilando y obteniendo un beneficio de ello. Reitera que el bien fue entregado a la demandada debido a la existencia de hijos menores de edad, sin haber podido obtener su restitución finalizada dicha condición; y agrega que el haberlo alquilado la Sra. L. a un tercero, evidencia que se ha desvirtuado totalmente la razón por la que le fue asignado.

**Tercer agravio** refiere a la errónea aplicación del marco normativo ya que la sentencia aplica el Código Civil y Comercial y en particular a la cita de Ricardo Lorenzetti allí efectuada, en cuanto hace referencia a que queda excluido del concepto de “desapoderamiento” el supuesto de desprendimiento voluntario (individualiza la cita del autor). Sostiene que conforme a lo dispuesto por el art. 7 CCCN resultan de aplicación al caso, las normas y artículos del Código Civil de Vélez. Conforme ello, el juego de los arts. 2758 y 2772 del Código Velezano, determinan como requisitos de la acción interpuesta, que quien demande tenga derecho a poseer, que se haya perdido la posesión y que el demandado la detente. Cita jurisprudencia que entiende a su favor en sustento de la aplicación del Código Civil anterior, en el sentido que “*la acción es procedente en el supuesto que el dueño haya hecho entrega de la posesión en forma voluntaria, en tanto sea negada la restitución de la cosa cuando el titular tenga derecho a exigirla*”.

Destaca que su mandante se desprendió voluntariamente de su inmueble de manera momentánea y conforme a lo normado por el Código Civil, habiendo dicho acto cumplido con su finalidad por lo cual se ha tornado inválido en la actualidad, requiriendo la aplicación de los arts. 2758 y 2772 del C.Civ., conforme a lo establecido

en el art. 7 del CCC., concluye que al haber caído el acto jurídico que fue la causa de la tradición procede la acción real de reivindicación dado que el accipiens no devuelve la cosa y la retiene ilegítimamente. Y resalta que la acción de reivindicación como surge de la interpretación del art. 2758 C. C. se orienta a discutir el derecho de poseer y no el hecho de la posesión o la tenencia.

**Cuarto agravio:** está vinculado con la valoración de la prueba, alegando supuestas contradicciones, incongruencias y confusión de conceptos jurídicos, dado que en la sentencia de grado la magistrada sostuvo que no podía conocerse con exactitud si el inmueble en cuestión era o no parte de la masa conyugal, y en otra parte de la sentencia manifestó que se encontraba acreditada la adquisición por el accionante previo a contraer matrimonio; frente a ello sostiene que está probado en autos el carácter de bien propio del actor, quien lo adquirió previo a contraer matrimonio y titularizó su derecho mediante la Escritura Pública N°8, al Folio 23 del protocolo principal.

**Quinto agravio:** refiere a una supuesta denegación de acceso a la justicia. Manifiesta que la interpretación realizada por la “a quo” sobre el origen del inmueble y su pertenencia a la masa conyugal, derivando la cuestión aquí ventilada a un proceso de familia generaría un dispendio jurisdiccional al tener que litigar en los juzgados de familia, los que además se declararían incompetentes puesto que los derechos que se tratan en autos son derechos reales.

**IV.-** En fecha 28/4/2024 contestó traslado la parte demandada. En primer lugar, sostuvo que la expresión de agravios no contiene una crítica concreta y razonada y no cumple con los requisitos previstos por el art. 265 CPCC.

Seguidamente respondió cada uno de los agravios y sostuvo en primer término que no existió contradicción en la sentencia de grado, sino que se analizaron dos elementos diferentes y necesarios para la procedencia de la acción: la legitimación para accionar y la procedencia de fondo de la acción. Destaca que el otorgamiento de legitimación a la actora resulta infundada, y ello debería ser revocado, confirmando el rechazo de la demanda.

Cuestiona que se haya considerado que el actor contaba con legitimación suficiente para accionar dado que el título lo obtuvo recién el día 9/5/2023 y a esa fecha ya había perdido la posesión. Asimismo, sostiene que la “a quo” no confundió derechos reales y de familia, sino que hizo una mención, pero no fue el motivo para rechazar la demanda.

Asegura que el actor sólo se encuentra disconforme con lo resuelto y que si se acogiera la interpretación que pretende hacer sobre el Acta N° 121 devendría en un acuerdo leonino para la señora L., ya que, de conformidad a lo dispuesto en ese instrumento, a la demandada le correspondería medio vehículo y dos mil pesos.

En cuanto a la aplicación al caso del viejo Código Civil derogado o del Código Civil y Comercial de la Nación, asegura que no modificaría la solución al caso.

Seguidamente se llamó a Autos al acuerdo pasando el expediente a resolver.

### **Análisis del recurso**

**V.-** Ante todo se impone desestimar el acuse de “*deserción*” realizado por la demandada, pues reiteradamente viene sosteniendo esta Cámara que la facultad de los arts. 265 y 266 del CPCC (actuales arts. 238, 239 Ley 5777), para declarar “*desierto*” un recurso de apelación, ante los acuses referidos a la insuficiencia técnica del memorial, es una atribución que se debe ejercer con criterio restrictivo (que no significa laxo), a fin de resguardar el derecho de defensa en juicio, el debido proceso y asimismo en respeto a la labor de los profesionales intervenientes. En este caso el escrito que fundamenta los agravios indica los puntos de la sentencia que al apelante le irroga gravamen, y expone desde su punto de vista las razones en que se basan las críticas que efectúan; todo lo cual lleva a concluir que el memorial supera el umbral formal requerido por la norma citada. Por lo tanto debe tenerse por cumplida la carga fundamentativa formal y entrar en el análisis de las quejas.-

Dicho lo anterior, adentrándome ahora sí al tratamiento de la cuestión traída a debate, y teniendo en consideración los lineamientos sentados por el Superior Tribunal de esta Provincia, señalaré primeramente que la acción de reivindicación se encontraba claramente definida en el Código de Vélez, que en la última parte del art. 2758 decía, siguiendo la definición dada por Pothier, que “La acción de reivindicación es una acción

que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión la reclama y la reivindica contra aquel que se encuentra en posesión de ella".

Borda la definió como "la acción que puede ejercer el que tiene derecho a poseer una cosa para reclamarla de quien efectivamente la posee" (BORDA, Guillermo, "Tratado de derecho civil. Derechos reales...", ob. cit., T. II, núm. 1483).

El Código Civil y Comercial prevé a la reivindicación como una acción real, en el segundo párrafo del art. 2247. Explica Kiper que, las acciones reales en general tienen por objeto la protección de los derechos reales. Expone que: "Teniendo en cuenta que el derecho real inviste a su titular de una potestad sobre la cosa que es su objeto, que le permite tenerla, usarla, gozarla y disponer de ella material o jurídicamente, sin intervención de otra persona, el ordenamiento jurídico se ve precisado a dotar a todo titular de las acciones correspondientes para hacer efectivo el ejercicio de su derecho cuando éste es impedido o menoscabado por acción u omisión de otro sujeto. La oponibilidad frente a todo aquel que pretenda desconocer la potestad del titular, carácter esencial del derecho real, constituye el principal fundamento de las acciones reales. En consecuencia, la oponibilidad *erga omnes* de los derechos reales así como la facultad de persecución que conceden a su titular determinan la existencia de acciones, también de carácter real, cuya finalidad consiste en tutelarlos cuando han sido desconocidos por otro sujeto o de alguna forma se ha menoscabado la potestad que confieren sobre la cosa que es su objeto" (Kiper, C., "Manual de los Derechos Reales", Editorial Rubinzal Culzoni, pág. 646)

La reivindicación, en particular, constituye una acción a la que puede acudir el titular de un derecho real que ha sido impedido, obstruido o perturbado en su ejercicio, y quien inicia la acción, debe probar, como primer medida, su derecho sobre la cosa que es objeto del juicio, invocando título de dominio o de alguno de los derechos reales que se ejercen por la posesión, o bien su condición de acreedor hipotecario (op.cit., pag 664).

**VI.-** Ahora bien, contra el planteo del apelante, en oportunidad de contestar sus agravios, y entre otros argumentos, la demandada insiste en la falta de legitimación del actor para iniciar la acción, cuestión que, en coherencia con lo postulado por el Tribunal Superior, y según la que también es mi postura, debe ser nuevamente puesta en

consideración.

Para ello, previo a todo, cabe recordar ciertos postulados procesales que permiten que este Tribunal pueda ingresar al tratamiento de este tema en tanto se encuentran en la órbita de su jurisdicción.

Explica Loutayf Ranea que el carácter devolutivo del recurso de apelación concedido permite que el tribunal de Alzada tenga la facultad plena de revocación de la sentencia recurrida, dentro de los límites del recurso, debiendo señirse a los puntos objetados, pero dentro de ellos tiene amplias facultades, tal como las tenía el *a quo*. El ejercicio de la jurisdicción plena que tiene el *ad quem* se encuentra limitado, por un lado, por las pretensiones y oposiciones y las cuestiones de hecho y de derecho sometidas al juez de primera instancia, y por el otro, lo que haya sido materia de agravios.

“Debe destacarse que pudiendo apelar solamente de una resolución la parte que resulta vencida y sufre un gravamen o perjuicio como consecuencia de ella, aquellas defensas o argumentos planteados oportuna y debidamente por el vencedor en primera instancia y que fueron rechazados o no considerados por el juez de primera instancia -y de lo que no podía apelar por resultar vencedor en el litigio-, quedan, mediante el recurso concedido al vencido, implícitamente sometidas al conocimiento del tribunal de alzada, aun cuando tales defensas o argumentos no hayan sido registrados por el vencedor en oportunidad de contestar la expresión de agravios” (el subrayado me pertenece). Es decir, aquellas defensas, cuestiones o argumentos alegados por el vencedor en el primera instancia que, no obstante haber sido desechados o no considerados por el juez de grado, pasan implícitamente a la alzada por la apelación de la contraria, quien asume la plenitud de la jurisdicción sobre todas las cuestiones planteadas por el actor y que se vio en la imposibilidad de apelar por resultarle favorable la sentencia.

Asimismo, el doctrinario ha reseñado que “El tribunal de alzada no está limitado en su razonamiento por los argumentos tanto de la recurrente como de la contestataria de aquellos. Si bien el tribunal *ad quem* está limitado a los puntos objetados, a los fines de la solución de los mismos tiene la más amplia facultad en la extensión que le cabría al *a quo* y, por ello, puede, sin afectar el derecho de las partes y por el juez de primera instancia. Lo expuesto se deriva del principio *iura novit curia* que lo faculta a ubicar y calificar la acción dentro del ámbito jurídico que le corresponda, siempre que con ello no se transforme en una acción o en otra distinta de la planteada oportunamente en los

autos y conforme de la litis, esto en resguardo del principio de defensa” (“El recurso ordinario de apelación en el proceso civil”, Ed. Astrea, 2009, pags. 84/90, 126/155,211).

**VII.-** En base a lo dicho, de las constancias de autos, luce que el actor inicia la acción en fecha 16/02/2022, y refiere haber suscripto un boleto de compraventa por el inmueble que pretende reivindicar, habiendo recibido la posesión del bien en el mismo acto (en fecha 05/05/1977). Seguidamente, con carácter previo a dar inicio a las actuaciones, la jueza interviniente le requirió que acompañe informe de dominio, el que fue incorporado mediante presentación de fecha 31/03/2022.

De la documentación acompañada se advierte que el actor incorpora un informe de dominio, que indica como titular del inmueble a la Municipalidad de Catriel (informe N° 131860, de fecha 09/03/2022).

En oportunidad de contestar la demanda, en el punto V, la señora L. sostuvo la improcedencia de la acción incoada, en tanto el actor no cumplía con los requisitos de procedencia, por no gozar de titularidad registral, fundando su argumento en un fallo dictado por la Cámara de Apelaciones de Cipolletti, en autos “CAÑON ALICIA BLANCA C/ GALERA JORGE S/ REIVINDICACION (Ordinario)” (Expte. N° 3525-SC18), de fecha 02/08/2018.

Lo prescripto por el Código Civil y Comercial en relación a los presupuestos para que se habilite el ejercicio de la jurisdicción de estas acciones es claro, en tanto refiere en su artículo 2249 que para accionar debe cumplirse el requisito de ser titular registral. Dice la norma que “Para el progreso de la acción la titularidad del derecho debe existir al tiempo de la demanda y subsistir al tiempo de la sentencia”.

Es decir que, “Para el ejercicio de la acción reivindicatoria es menester la titularidad del derecho real respectivo. La persona que es poseedora o tenedora que resulta despojada, puede intentar las acciones posesorias, y si es vencido, aún puede ejercer las acciones reales; pero, en este último caso, 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, aquí ya no estará en discusión el hecho de la posesión, como acontece en el juicio posesorio sino que la contienda versara sobre el derecho de poseer” (Lorenzetti, R.L., “Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Tomo

X, Ed. Rubinzal Culzoni, pág 286).

Resulta más que comprensible el argumento de la *a quo*, que ponderó el principio de economía procesal y de convalidación para el caso, toda vez que el actor ya contaba con la escritura en oportunidad de dictarse sentencia, por sobre la rigidez del artículo citado. Sin embargo, como bien ha indicado el Máximo Tribunal, la flexibilización en su interpretación y prescindir de su aplicación efectiva debe ser adunada a la inconstitucionalidad de la misma, lo que no fue considerado por la jueza de grado, y que, en mi postura, tampoco resulta procedente, amén de cualquier reflexión personal en relación al dispendio jurisdiccional que implica iniciar un nuevo juicio atento el tiempo transcurrido.

La legitimación procesal alude a la situación jurídica en la que se halla una persona en relación con el derecho cuya tutela pretende en sede judicial, ya sea por ser su titular o por la concurrencia de alguna circunstancia que torne atendible su reclamo.

Se ha dicho que “Estar legitimado pues, significa tener derecho a que se resuelva sobre la petición efectuada en la demanda, o sea sobre la existencia - o inexistencia - del derecho material pretendido por la sentencia que se dicte favorable o desfavorable. La clave del punto es por tanto la distinción entre la mera titularidad de una relación jurídica en que se funda una pretensión y la fundabilidad de ésta, siendo solamente sobre la primera donde obra la cuestión de la legitimación, cumpliendo una función procesal en el sentido de que el proceso se desarrolle entre los sujetos que, respecto de la pretensión deducida, puedan ser los destinatarios de los efectos de ese proceso. Por ello la legitimación para obrar queda circumscripta al ámbito del vínculo entre las partes y la relación jurídica sustancial, mas no a la posible legitimidad del derecho ni a la determinación de lo que es objeto de la tutela que se realiza a través del proceso” (W., S. y Otros c/ W., M. s/ Desalojo, SENTENCIA.CAMARA CIVIL, COMERCIAL, LABORAL Y MINERIA, 29/9/2005, SUMARIO DE FALLO, Id SAIJ: SUQ0017118).

Asimismo, la Corte Suprema ha expresado que “La carencia de legitimación en quien demanda (o en la accionada) puede aparecer en forma manifiesta al momento de realizar su presentación ante la justicia –cuando quien lo hace luce desprovisto de todo interés concreto en el dictado de un pronunciamiento–; o bien, esta falta de standing puede no ser manifiesta sino permanecer oculta o disimulada durante el trámite de la causa o requerir algún tipo de investigación, pero hacerse ostensible recién al momento de dictar

la sentencia (arg. artículo 347, inciso 3º, del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación) y en este caso debe ser resuelta igualmente de manera previa, ya que su ausencia imposibilitaría el ejercicio de la jurisdicción sobre el fondo del asunto discutido, so riesgo de realizar un pronunciamiento en abstracto” (Fallos: 345:801).

Por todo lo dicho, puedo concluir que resulta ineficaz el negocio jurídico -boleto de compraventa- como sustento de las pretensiones que el actor intentó, no siendo subsanable esta omisión con la acreditación de una posterior escrituración de fecha 09 de mayo de 2023.

**VIII.-** En cuanto a la posibilidad de apartarse de la norma, no advierto, más allá de las distintas discrepancias doctrinales y jurisprudenciales, que exista una causal lo suficientemente grave para considerar la inconstitucionalidad del art. 2249 del CCyC en este caso.

En cuanto al exámen de constitucionalidad, no debemos olvidar que, el art. 196 de la Constitución Provincial dispone que “Corresponde al Poder judicial el ejercicio exclusivo de la función judicial. Tiene el conocimiento y la decisión de las causas que se le someten. A pedido de parte o de oficio, verifica la constitucionalidad de las normas que aplica”. Sin embargo, esta facultad no puede ser un acto discrecional, sino que debe hacerse efectiva para defender el ordenamiento jurídico en forma íntegra, siendo la finalidad principal el resguardo de los derechos fundamentales y la estructura del Estado de derecho, evitando abusos del poder, lo que no se evidencia en el contexto de las presentes actuaciones.

Ha expresado recientemente nuestro Superior Tribunal que “Cualquier Juez/a de la República puede y debe ejercer el llamado control de constitucionalidad o de convencionalidad de las normas, incluso de oficio, en cada caso concreto en que le corresponda decidir, pero también resulta necesario recordar que toda declaración de inconstitucionalidad de una norma que pudiera surgir luego de efectuado dicho control, debe ir acompañada de una adecuada y exhaustiva fundamentación, que permita descartar previamente todas las interpretaciones posibles de la norma cuestionada que pudieran implicar la compatibilidad de ella con la normativa supralegal y así confirmar su validez. Ello porque tal declaración de inconstitucionalidad resulta el último recurso del sistema pues la inconsistencia o la falta de previsión jamás se supone en el poder

legislador (cf. STJRNS2 Se. 140/13 "INCIDENTE"). (Voto del Dr. Apcarian sin disidencia) (MILLAPI, DIEGO DEL VALLE C/ PROVINCIA DE RIO NEGRO (JEFATURA DE POLICIA) S/CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO - QUEJA - Expediente BA-00981-L-2023, Se. 20, de fecha 13/03/2025, STJ N°3).

**IX.-** Así, en conclusión, queda sellada la suerte del presente pleito, y por ello propongo al acuerdo rechazar del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, en tanto, tal como hubo alegado la demandada en oportunidad de contestar demanda y de responder agravios, el mismo no contaba con legitimación activa para incoar la reivindicación pretendida, en tanto omitió acreditar el presupuesto esencial para admisibilidad de la misma, que era el título de propiedad, y en consecuencia de ello, no resulta necesario ingresar al tratamiento de los agravios ni tampoco a la cuestión de fondo.

Por último, citaré un breve extracto de un fallo dictado por la Excelentísima Tercera Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario de Mendoza “Las conclusiones expuestas siguen a la Corte Suprema de Justicia de la Nación que ha explicado que el título suficiente es un requisito de procedencia de la acción reivindicatoria señalando: “El título es la causa válida o suficiente según el derecho y la ley para transmitir el dominio (art. 4010 del Código Civil); de modo que si en un pleito por reivindicación no se ha traído el título pertinente, la sentencia no puede reposar en presunciones, ni definir por libre convicción o subjetiva persuasión.” (Maldonado y Flores de Scotti, Adela Martina y otros c/ Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. Fallos: 293:255,1975); “La acción de reivindicación nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares -art. 2708 Cod. Civil-. Para que prospere una demanda de esa clase interesa sustancialmente el análisis de la legitimidad del título del causante del actor, la cual remite a la consideración de los antecesores en el dominio mediante el examen de los antecedentes invocados como fundamento del título,...“Cuando se carece del título de dominio indispensable para reivindicar un bien, resulta ineficaz a los efectos de la acción pertinente, la prueba sobre posesión del bien que se pretende reivindicar producida por quien ejerce la acción respectiva invocando su calidad de adquirente.” (Candendo, Adolfo c/ Prov. de Buenos Aires. Fallos: 276:178, 1970).

En relación a los gastos causídicos, propongo al acuerdo, teniendo en consideración lo resuelto por el Superior Tribunal de Justicia, y la circunstancia de que el actor deberá

iniciar un nuevo juicio, apartarse del principio general que impone el art. 62 del CPCC, e imponer las costas por su orden, en ambas instancias.

**ASI MI VOTO.-**

**A la misma cuestión la señora Jueza, doctora María Marta Gejo, y el señor Juez, doctor Raúl Santos, dijeron:**

Adherimos al voto de nuestro colega por compartir los razonamientos fácticos y fundamentos jurídicos.

**A la segunda cuestión el señor Juez, doctor Luis Lavedan, dijo:**

Con arreglo a las razones volcadas al tratar la primera cuestión, propongo al Acuerdo:

Primero: Rechazar el recurso de apelación interpuesto el 07 de febrero de 2024 por el actor, y confirmar la sentencia de fecha 01 de febrero de 2024 en cuanto a su parte resolutiva, pero no así en sus considerandos, en tanto se hace lugar en esta instancia a la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la parte demandada en fecha 26 de julio de 2022.-

Segundo: Las costas en la instancia de grado y en esta instancia se imponen por su orden. (art. 62 CPCC).

Tercero: Por su actuación ante esta Alzada en el trámite del recurso aquí resuelto, los honorarios de la letrada del accionante, doctora Patricia Natividad Robledo y del letrado de la demandada, doctor Enzo J. A. Lopez, se regulan en el 25% y 27% respectivamente de los que oportunamente se regule en primera instancia (art. 15 L.A.)

Cuarto: Regístrese, notifíquese conforme a las Acordadas vigentes y oportunamente vuelvan.-

Todo ello, **ASI VOTO.-**

**A la misma cuestión la señora Jueza, doctora María Marta Gejo, y el señor Juez, doctor Raúl Santos, dijeron:**

Compartiendo la propuesta de solución de nuestro colega, adherimos a ella.

Por ello,

**LA CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA,  
DE MINERÍA, Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**

**RESUELVE:**

**Primero:** Rechazar el recurso de apelación interpuesto el 07 de febrero de 2024 por el actor, y confirmar la sentencia de fecha 01 de febrero de 2024 en cuanto a su parte resolutiva, pero no así en sus considerandos, en tanto se hace lugar en esta instancia a la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la parte demandada en fecha 26 de julio de 2022.

**Segundo:** Las costas en la instancia de grado y en esta instancia se imponen por su orden. (art. 62 CPCC).

**Tercero:** Por su actuación ante esta Alzada en el trámite del recurso aquí resuelto, los honorarios de la letrada del accionante, doctora Patricia Natividad Robledo y del letrado de la demandada, doctor Enzo J. A. Lopez, se regulan en el 25% y 27% respectivamente de los que oportunamente se regulen en primera instancia (art. 15 L.A.).

**Cuarto:** Regístrese, notifíquese conforme a la normativa vigente y oportunamente vuelvan.