

En General Roca, Provincia de Río Negro, a los 1 días del mes de diciembre del año 2025, reunida en Acuerdo la judicatura integrante de la SALA I de la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Segunda Circunscripción Judicial, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**R.O.I. C/ F.C.A., C.E.C., Y/O CUALQUIER OCUPANTE S/ REIVINDICACION**", (**RO-01323-C-2023**) () y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia de la Sra. Secretaria, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado, los que se transcriben a continuación.

**EL SR. JUEZ DINO DANIEL MAUGERI DIJO:**

1.-Objeto del presente: Conforme surge de la nota de elevación, vienen los presentes para resolver el recurso de apelación interpuesto por la actora con fecha 20/07/2025, contra la sentencia definitiva de fecha 01/07/2025, el que ha sido concedido con fecha 24/07/2025.

2.-Aclaración previa: Antes de ingresar al desarrollo de mi voto, aclaro que, toda vez que me refiera a la Constitución Nacional la identificaré como CN; a la Constitución Provincial, como CPRN; al Código Civil derogado, como CC; al Código Civil y Comercial vigente, como CCC; al Código Penal como CP; a la Ley de Defensa del Consumidor 24.240 como LDC; a la Ley de Seguros 17.418 como LS; a la Ley de Sociedades 19.550 como LGS; a la Ley de Concursos y Quiebras 24.522 como LCQ; al Código Procesal Administrativo local, Ley 5106, como CPA; al Código Procesal, Civil y Comercial local, Ley 5777, como CPCC; a la Ley Orgánica del Poder Judicial 5731 como LOPJ; a la Ley Arancelaria para Abogados y Procuradores G 2212 como LAAP; a la Ley Arancelaria de los Peritos Ley 5069 como LAP.

3.-Antecedentes del proceso. Contenido: Se trata en el presente de una demanda de reivindicación de un inmueble.

La misma es rechazada en los términos que surgen de la [sentencia cuestionada](#), a cuya íntegra lectura remito.

Se concluye allí: "Las particularidades del caso conducen a afirmar -con apoyo en doctrina que comparto- que para que la acción reivindicatoria resulte procedente - aunque la dueña haya hecho entrega de la posesión en forma voluntaria- la restitución de la cosa debe ser negada cuando la titular tenga derecho a exigirla, configurándose así

la desposesión por la persona que se encuentra obligada a devolver (art. 2422, 2758, 2776 y 2778 del Código Civil) -cfr. Código Civil y Leyes Complementarias. Anotados con Jurisprudencia. López Meza, Tomo IV, p 134, Lexis Nexis-. El eje de entonces radica en decidir si la resolución contractual -comunicada en la hipótesis por carta documento- resultó idónea para anular lo convenido el 29/7/2002. De la respuesta dada por el Correo Argentino surge que la CD09.914.355-0AR -impuesto en Gral. Roca RN el 03/06/2022 por Rodríguez Olga Isabel y dirigido a Cabrera Elena Cora y Carlos Fili, calle Alte. Brown N°269 de Allen RN- no fue entregada pero tampoco se entregó a la remitente “por lo que luego del plazo correspondiente de guarda se envió a archivo general/rebut para su guarda definitiva”. Entiendo que tal misiva no generó los efectos pretendidos por la parte actora -la resolución de lo convenido el 29/7/2002 cfr. art. 1204 del Código Civil- y por ende no se encuentra reunidos los presupuestos para la procedencia de esta acción en lo que hace a la desposesión y por ende a su derecho de que el inmueble le sea restituido. La acción entonces deberá ser rechazada”.

4.-Contenido de las expresiones de agravios que será considerado. Alcance: Tal como venimos exponiendo reiteradamente: *“Siendo que los jueces no estamos obligados a seguir a las partes en todas sus argumentaciones, sino tan sólo pronunciarnos acerca de aquellas que estimemos conducentes para sustentar nuestras conclusiones (CS, doctrina de fallos 272:225; 274:113; 276:132; 280:320) y por razones de brevedad, he de omitir transcribir o referenciar con precisión lo expuesto en dicho escrito, remitiéndome a su lectura , sin perjuicio de las menciones que realice más adelante. Ello por otro parte, consustanciado con la celeridad que cabe imprimir a este tipo de procesos. Las partes conocen lo que tales piezas dicen y los restantes operadores del servicio que les toque intervenir en la causa tienen acceso a las mismas, con lo que hasta podría considerarse totalmente innecesaria la referencia”*.

#### 5.-De los agravios:

5.1.-El actor incorpora sus **agravios** con fecha 09/09/2025 remitiendo a la íntegra lectura de esa presentación.

En su primer agravio, luego de referir al domicilio especial pactado en el contrato y que allí se notificó precisamente el traslado de la demanda, concluye: “...dejo demostrado que la actora obro correctamente, despacho comunicación epistolar al domicilio consagrado por la contraria al celebrarse el acuerdo, siendo el mismo

reconocido (jamás negado) por la Sra. Cabrera, por lo que poner en cabeza de la actora una carga adicional como la exigida por V.S. Es jurídicamente incorrecto, violatorio del derecho de propiedad y es por ello motivo de agravios. Pero entonces...¿Si la notificación no fue entregada, pese a todo ello, no es válida ? La respuesta es que si se la tiene por válida aunque no haya retiro del aviso si fue remitida al domicilio constituido, pues la notificación CUMPLIÓ con su finalidad. Además, el riesgo de una notificación no retirada recae sobre el destinatario y no sobre el remitente. La parte que constituye un domicilio en un contrato (reitero, reconocido por la propia demandada) asume la responsabilidad de recibir cualquier comunicación allí. En este caso, se dejó aviso de visita y la demandada jamás la retiro”.

En su segundo agravio expone que los recaudos esenciales exigidos para la procedencia de la reivindicación son el título y el modo sin resultar exigible la negativa del poseedor a restituir, requisito incorporado como tal por la magistrada. Aun así entiende configurado ese recaudo en tanto los demandados no se sometieron a la mediación y reconvinieron por usucapión, lo que es demostrativo de esa negativa. Colaciona precedentes que entiende aplicables a su postura.

5.2.-Ordenado el traslado de esa pieza recursiva, el mismo **es respondido** por el demandado Carlos Alberto Fili con fecha 15/09/2025, remitiendo a la íntegra lectura de esa presentación.

Inicialmente indica que no constituye -el recurso- una crítica concreta y razonada.

Con referencia al primer agravio indica que tal como lo expuso oportunamente habiendo transcurrido el plazo de prescripción liberatoria -casi 20 años después de su celebración- la actora se encontraba impedida de resolver el contrato. Refiere que se ha acreditado que el Sr. Fili ya no vivía en ese domicilio y menciona que en la tardía interpelación no se lo intimaba al cumplimiento de la obligación ni se le otorgó plazo para ello.

En relación al segundo agravio señala que en el caso no ha existido desposesión sino que por el contrario la misma fue transmitida en forma voluntaria mediante la celebración de un contrato, insistiendo en que no vivía en el inmueble objeto del presente desde el año 2010 quedando ocupado tan solo por la Sra. Cabrera quien ha reconvenido. Concluye que aun cuando se revocara la sentencia no puede ser condenado en tanto no se puede restituir lo que no se tiene.

6.-Pase a resolver y sorteo: Pasan los presentes a resolver con fecha 30/09/2025 practicándose el sorteo del orden de votación con fecha 17/10/2025.

7.-Tratamiento del recurso. Análisis y solución del caso: Ingresando al tratamiento del recurso adelanto que, aun cuando por otros argumentos, no posee chance alguna de prosperar.

En principio cabe consignar que se ha expuesto, en criterio que comparto: “En primer lugar, en lo que concierne a los agravios de la recurrente, cabe traer a la memoria lo sostenido por Podetti -con su proverbial agudeza- al señalar que no puede menos que exigirse a quien intenta que se revise un fallo, que diga porqué esa decisión judicial no lo conforma, poniendo de manifiesto lo que considera errores de hecho o de derecho, omisiones, defectos, vicios o excesos. Sólo si se procede de tal manera se cumple con los deberes de colaboración y de respeto a la justicia y al adversario, facilitando al Tribunal de Alzada el examen de la sentencia sometida a recurso y al adversario su contestación, así como también limita el ámbito de su reclamo (aut. cit., Tratado de los Recursos, Ed. Ediar, pág. 164; ver esta Sala in re “Dasa, Juan Marcelo c/ Cascardo, Edgardo Jorge y otros. s/ Daños y Perjuicios”, Expte. N° 63.793/2.010, del XX/2012; ídem, “López; Cecilia y otro c/ Oliva, Walter y otro s/ Ds. Y Ps.”, Expte. N° 111.968/2.000, del 20/12/2011; ídem, “Rosas, Héctor O. c/ Tte. Aut. Plaza S.A. s/ Ds. y Ps.”, Expte. N° 16.947/2.008, del 17/5/2011; ídem, “Albarenque, Hugo c/ Navarro, Juan s/ Ds. y Ps.”, Expte. N° 76.409/2.007, del 23/02/2010, entre otros). Criticar es muy distinto a disentir, la crítica debe significar un ataque directo y pertinente a la fundamentación, tratando de demostrar los errores fácticos y jurídicos que ésta pudiere tener. En cambio disentir es meramente exponer que no se está de acuerdo con la sentencia. Para abrir idóneamente la jurisdicción de alzada deben ponerse en tela de juicio las partes del fallo que el apelante considera equivocadas (Conf. Highton-Arean, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Tomo 5, pág.266/267). Por tanto, no se cumple con las exigencias que impone la ley ritual en su art. 265 cuando se ensayan extensas discrepancias en torno al mérito de la prueba producida y a las conclusiones del pronunciamiento en crisis, sin señalar ni demostrar los errores en que se ha incurrido concreta y puntualmente o las causas por las cuales el pronunciamiento se considera injusto o contrario a derecho, y más aún en autos donde el distinguido sentenciante de grado efectuó un meticuloso análisis y aplicó la normativa adecuada para arribar a una decisión fundada” (“Forberger, Walter Fernando c/ Forberger, Juan Carlos s/ fijación de

y/o cobro de valor locativo”, Expte. 2349/2017, sentencia 02/11/2020, CNCiv., Sala J, <https://www.csjn.gov.ar/tribunales-federales-nacionales/inicio.html>).

Emerge asimismo del contenido de la doctrina legal obligatoria que “la mera exposición de la propia versión de los hechos o la simple enunciación de supuestas violaciones normativas no bastan para tener por verosímiles los apartamientos normativos denunciados, ni cumplimentado el requisito de debida fundamentación del art. 286 del CPCyC” (STJRNS1 - Se. 08/22 "Harrison")” (“CORTES, CARLOS ARTURO Y OTROS C/Y.P.F. S.A. Y OTRO S/DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO) S/CASACION”, Expte. N° CI-38023-C-0000, Se. 06/09/2023).

En el caso se evidencia una discrepancia meramente subjetiva del recurrente con lo resuelto sin que alcance a constituir una crítica concreta y razonada al pronunciamiento atacado.

Agrego que además en el caso no se verifica la existencia de ninguno de los presupuestos para la procedencia de la acción instaurada: esto es el título suficiente y la posesión del inmueble de la que ha sido supuestamente despojado. En el caso no resulta dirimente la escritura traslativa de dominio adjuntada toda vez que con posterioridad la actora suscribió el contrato en base al cual transmitió la propiedad del inmueble en favor de los aquí accionados, entregando al momento de su celebración la posesión del mismo.

“Al respecto se ha dicho que cuando el Código exige la presentación del título que acredita el derecho a poseer del actor, no se refiere al título en sentido instrumental, sino a la causa en que se apoya el derecho, el acto jurídico hábil para transmitir la propiedad. (SCBA., “Fornes de Panizzi, Leonor y otras c/Sosa, Daniel Víctor y otros s/Reivindicación” del 16/03/2011). También se ha establecido que el título al que aluden los arts. 2790 a 2792 es el traslativo de dominio, pero no implica necesariamente que sea la escritura pública, ya que apunta a la causa en que se funda el derecho real y no el título en sentido documental y formal (conf. Bueres-Highton “Código Civil...”, Ed. Hammurabi, págs. 603/603 vta.)” (“FERRADA, Claudio Gustavo c/RUFF, Alfredo Roberto s/ORDINARIO s/CASACION”, Expte. N° 28605/16-STJ-, Se. 01/03/2017).

Esto es, la propia actora ha adjuntado al demandar un contrato en virtud del cual con fecha 29/07/2002 transmitió la propiedad del inmueble en favor de los aquí demandados desprendiéndose allí voluntariamente de la posesión.

Se ha expuesto que “La acción reivindicatoria es la acción real que tiene por objeto defender en juicio la existencia del derecho real en aquellos casos en que haya mediado desapoderamiento de la cosa mueble o inmueble, y así obtener su restitución...El paradigma de las acciones reales es la acción reivindicatoria. En términos generales, puede afirmarse que es la acción que compete a un titular de un derecho real que perdió la posesión contra quien posee la cosa indebidamente...El titular de un derecho real sobre una cosa cuya posesión ha perdido por desapoderamiento (se descartan los casos de desprendimiento voluntario) puede intentar la acción reivindicatoria para recuperarla” (“Código Civil y Comercial de la Nación Comentado” Ricardo Luis Lorenzetti-Director, Rubinzal-Culzoni Editores, Tomo X, páginas 284 y 286).

Transcurridos casi 20 años de esa fecha (03/06/2022) y prescripta cualquier acción personal posible fundada en tal acto jurídico, remite una carta documento resolviendo el contrato en los términos de una norma que ya no se encontraba vigente (art. 1204 CC), sin intimar previamente al cumplimiento de la obligación toda vez que no se encontraba pactada originalmente la mora ni la resolución en forma automática (pacto comisorio expreso). Ninguna razón existía a aquélla fecha para invocar esa norma toda vez que de conformidad a lo dispuesto por el artículo 7 del CCC correspondía la aplicación del nuevo régimen legal. Carta documento además cuya recepción no ha sido acreditada.

De conformidad a lo dispuesto por el CCC en su artículo 1087 “Cláusula resolutoria implícita. En los contratos bilaterales la cláusula resolutoria es implícita y queda sujeta a lo dispuesto en los artículos 1088 y 1089”.

Precisamente el artículo 1088 dispone: “Presupuestos de la resolución por cláusula resolutoria implícita. La resolución por cláusula resolutoria implícita exige: a) un incumplimiento en los términos del artículo 1084. Si es parcial, debe privar sustancialmente de lo que razonablemente la parte tenía derecho a esperar en razón del contrato; b) que el deudor esté en mora; c) que el acreedor emplace al deudor, bajo apercibimiento expreso de la resolución total o parcial del contrato, a que cumpla en un plazo no menor de quince días, excepto que de los usos, o de la índole de la prestación, resulte la procedencia de uno menor. La resolución se produce de pleno derecho al vencimiento de dicho plazo. Dicho requerimiento no es necesario si ha vencido un plazo esencial para el cumplimiento, si la parte incumplidora ha manifestado su decisión de

no cumplir, o si el cumplimiento resulta imposible. En tales casos, la resolución total o parcial del contrato se produce cuando el acreedor la declara y la comunicación es recibida por la otra parte”.

Se ha expuesto al respecto: “III3). Vías posibles para la resolución mediante cláusula resolutoria implícita. El inciso c, del texto que se anota regula los diferentes mecanismos resolutorios cuando se actúa por vía extrajudicial. Oportunamente, al considerarse los incisos b, y f, del artículo 1078 se trató el procedimiento judicial por el que puede optar la parte cumplidora. Sobre la vía extrajudicial caben efectuar las siguientes apreciaciones: a) el nuevo Código contiene dos mecanismos resolutorios. El primero resulta aplicable de modo general, en caso de mora del deudor. El segundo atrapa los casos en los cuales existe un plazo esencial para el cumplimiento, o la parte incumplidora ha manifestado su decisión de no cumplir, o el cumplimiento resulta imposible; b) de ello surge que, quien pretenda resolver valiéndose de la vía extrajudicial deberá -a priori- emplazar "...al deudor, bajo apercibimiento expreso de la resolución total o parcial del contrato, a que cumpla en un plazo no menor de quince (15) días, excepto que de los usos, o de la índole de la prestación, resulte la procedencia de uno menor"; c) por el contrario, cuando exista un plazo esencial o el obligado ha exteriorizado su voluntad de no ejecutar las prestaciones a su cargo, o se esté frente a un incumplimiento definitivo o absoluto imputable al deudor, se autoriza a que la resolución total o parcial del contrato se concrete mediante comunicación efectuada por el acreedor. Para que produzca la extinción se exige que la misma sea recibida por la otra parte. A estos fines se aplican las exigencias del artículo 983 relativo a la recepción de la manifestación de voluntad.111.4) Exigencias legales de la resolución por autoridad del acreedor. Conforme se sostuvo en el punto anterior, cuando en el marco de una facultad resolutoria implícita se opta por la vía extrajudicial, y no se trata de los supuestos de excepción contenidos en la parte tercera del inciso c, del texto que se anota, el acreedor deberá efectuar un emplazamiento al deudor para que cumpla bajo apercibimiento de resolución. Aunque el texto en cuestión no establece -como el artículo 1086- precisiones en orden a los requisitos del requerimiento, del juego armónico de los principios generales obrantes en el Capítulo 3 del Título Preliminar, de la norma citada y del artículo 1078, resulta que: a) debe tratarse de una comunicación clara; recepticia, esto es, dirigida al deudor, y "fehaciente", en cuanto debe bastarse a sí misma como prueba en juicio (v. gr., telegrama, carta documento, acta notarial, etc.)

(297 Ya en la jurisprudencia emergente del régimen anterior se había afirmado que "Si bien el segundo párrafo del art. 1204 del Código Civil no establece requisito alguno de forma en cuanto a la interpelación, mediante la aplicación de lo establecido en el tercer párrafo para el pacto comisorio expreso, se llega a la conclusión de que debe hacérsela por un medio fehaciente, y por tratarse de una declaración recepticia, su validez requiere la efectiva recepción por el destinatario", CNCiv., sala A, 15-10-2010, "Brogno, Miguel Ángel c/Cimientos Group Sociedad de Responsabilidad Limitada", L. L. 2011-A-224. Pueden verse también CNCom., sala D, 23-4,2008, "Stefanides, Demóstenes c/Sistemas Bejerman L. L. Online, AR/JUR/7956/2008); b) según las circunstancias, debe ir acompañada de un ofrecimiento de la colaboración necesaria para posibilitar el cumplimiento de la prestación, evitando de este modo que el deudor pueda alegar la mora creditoris (art. 90); e) debe decir cuál es el plazo dentro del cual el deudor puede cumplir a fin de evitar la resolución. Al respecto el nuevo Código mantiene la tradición precedente y dispone que el emplazamiento debe contener un plazo mínimo de 15 días que el acreedor debe respetar (299 En el régimen anterior puede verse el precedente "Laiño, Néstor C. c/Nestlé Argentina SA", L. L. 2003-F-569. En este caso se consideró que era improcedente la resolución por incumplimiento, quedando el contrato de distribución rescindido por voluntad unilateral del fabricante, debido a que "el requerimiento de pago que cursó al distribuidor no fue idóneo para operar la resolución con arreglo al art. 216 del Código de Comercio porque el plazo de cumplimiento allí establecido no respetó el plazo mínimo legal -quince días- y carecía del apercibimiento de considerar resuelto el contrato"). Este término podrá reducirse si de los usos o de la índole de la prestación puede inferirse la existencia de uno menor. La flexibilización que surge de estos casos se justifica en las prácticas negociales o en la naturaleza del contrato. La taxatividad que parece resultar de las citadas excepciones, junto con el carácter suplementario del plazo y la tutela del crédito de la parte cumplidora hacen pensar en la improcedencia de pretender un plazo mayor que sea suficiente para cumplir la prestación"; y d) debe efectuarse bajo apercibimiento expreso de la resolución total o parcial. En el régimen anterior los artículos 1204 del código civil y el 216 del código de comercio -hoy derogados- nada disponían al respecto. Sin embargo, la mayoría de la doctrina consideraba que el requerimiento debía contener apercibimiento resolutorio, es decir la indicación expresa de que la persistencia del incumplimiento más allá del vencimiento del plazo produciría la resolución del contrato" (301 Entre una pluralidad de autores puede verse a ALTERINI, Contratos civiles, comerciales y de consumo cit.,

ps. 508 y ss.; FRUSTAGLI, Sandra A., en LAFAILLE, Derecho Civil. Contratos cit., p. 214; LORENZETTI, Tratado de los contratos. Parte general cit., p. 662; HERNÁNDEZ y ESBORRAZ, Cienos efectos de los contratos con prestaciones recíprocas en los Proyectos de Reformas al Código Civil cit., p. 810; NICOLAU, Fundamentos de Derecho contractual cit., p. 353; RAMELLA, El pacto comisorio en los Proyectos de reforma del Código Civil posteriores a la ley 17.711 cit., p. 352), con sustento en la buena fe que impone al requirente dejar en claro cuál es la finalidad del requerimiento. No debe olvidarse que se trata de una exigencia que hace que el acreedor pueda manifestar cuál es su interés en relación con el requerimiento, buscando impedir que la suerte del contrato quede en manos del deudor. Por lo demás, la exigencia que hoy explicita el nuevo Código coincide con la jurisprudencia nacional mayoritaria (302 En este sentido, se ha resuelto que "Es improcedente la demanda de daños y perjuicios derivados del incumplimiento contractual incurrido por el demandado si, pese a que la carta documento remitida por el actor expresó claramente su voluntad resolutoria, lo cierto es que al tratarse de un pacto comisorio implícito era preciso -de acuerdo al art. 1204 del Código Civil y al art. 216 del Código de Comercio- formular una previa intimación de cumplimiento, bajo apercibimiento de resolución y realizada en forma fehaciente, es decir, de un modo que hiciera fe en juicio"., CNCom., sala D, 23-4-2008, "Stefanides, Demóstenes c/Sistemas Bejerman SA", L. L. Offline, ARJJUR/7956/2008. De modo similar se sostuvo que "El requerimiento genérico cursado por un productor de vinos al supermercado con el que ha celebrado un contrato de cesión de licencias, tendiente a que se normalice la comercialización de las marcas objeto de tal contratación por entender que el cesionario no está cumpliendo con los términos pactados, además de pedir una audiencia con las autoridades de aquél para tratar dicho tema, no se ajusta a los requisitos que debe tener la intimación de cumplimiento de acuerdo con los arts. 216, párr. 2º del Código de Comercio y 1204 del Código Civil, pues no se fija plazo alguno al pretense incumplidor y no condene apercibimiento de considerar resuelto el contrato", CNCom., sala E, 22-10-2004, "Jorge Luis Balbo SA c./Supermercado Norte SA", L. L. 2005-B-557). Una vez realizado el requerimiento, en la forma y con los contenidos señalados, la resolución se produce de pleno derecho al vencimiento del plazo acordado, si el emplazado no cumple la prestación requerida (art. 1088, inc. c, párrafo segundo)" ("Código Civil y Comercial de la Nación Comentado" Ricardo Luis Lorenzetti-Director, Rubinzal-Culzoni Editores, Tomo VI, páginas 210/213).

Sobre la vía extrajudicial cabe efectuar las siguientes apreciaciones “La doctrina mayoritaria sostenía, en posición que ha sido receptada por los arts. 1078 incs. a), b) y f) y 1088 inc.) del CCCN (Lorenzetti Ricardo L., "Código Civil y Comercial de la Nación", ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe 2015, Tomo VI, págs. 210 y sgtes.), que para que operara el pacto resolutorio implícito por la vía extrajudicial, el contratante cumplidor debía requerir a la otra parte el cumplimiento de sus obligaciones pendientes, como requisito previo a la resolución. "Este requerimiento debe ser formulado imprescindiblemente, con la declaración de que, en caso de no ser satisfecho, se producirá la resolución del contrato (Halperin, Borda, López de Zavalía, Cámara, Ramella, Llambías, Miquel; contra: Abelleira, Bergel, Mosset Iturraspe)" (Alterini Atilio A., "Contratos. Civiles, Comerciales, de Consumo. Teoría general", ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires 1998, págs. 505 y 506; en igual sentido, Lorenzetti Ricardo L., "Tratado de los contratos. Parte general", ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe 2004, pág. 661 y 662; Morello Augusto M., "El boleto de compraventa inmobiliaria", ed. Librería Editora Platense, Buenos Aires. 2008, pág. 995; Spota Alberto G., Leiva Fernández Luis (actualizador), "Contratos. Instituciones de derecho civil", ed. La Ley, Buenos Aires 2009, Tomo III, "Parte general", pág. 616 y sgtes.)”.

Pues entonces, nos encontramos en el caso no ante un despojo sino ante un desprendimiento voluntario de la posesión en base un acto jurídico (contrato) cuya resolución se intentó transcurridos casi 20 años (prescripta cualquier acción al respecto, artículos 4027 y 4023 CC), sin dar cumplimiento a las pautas previstas legalmente para la eficacia de esa resolución y sin que se haya acreditado la recepción de la comunicación que se dice remitida (ver informe Correo Oficial fecha 28/05/2024).

Surge de la propia documental adjuntada por la actora, al dar inicio a la demanda, que de conformidad a la certificación de fecha 03/03/2008 expedida por el Banco de la Nación Argentina, la deuda hipotecaria a que hace mención el Acta Acuerdo (contrato de venta) en su cláusula Segunda instrumentada mediante Escritura 267 de fecha 30/12/1993, se canceló con fecha 31/01/2008. Lo que resulta conteste con lo oportunamente informado en autos -con fecha 20/03/2024- por esa entidad bancaria al exponer: “Conforme a v/ oficio de referencia y autos del asunto, informamos que no se cuenta con la información solicitada debido al tiempo transcurrido, la misma ya fue depurada de sistema”. Las eventuales deudas tanto por impuesto inmobiliario cuanto por tasas retributivas siguen al inmueble de modo que quien detente el mismo deberá

afrontarlas; surgiendo de la cláusula adicional del acta acuerdo que esos rubros a partir de la entrega de posesión se encontraban a cargo de los compradores.

Si realmente, como se consigna en la carta documento ya referida, la actora afrontó el pago de las cuotas del préstamo hipotecario desde julio de 2002 hasta su cancelación en enero de 2008 resulta ciertamente inexplicable que se haya demorado 20 años para efectuar el primer reclamo.

Emerge del contenido de la doctrina legal obligatoria: "Si bien la Cámara admitió que, al momento de interponer la acción, el actor no cumplía con la exigencia legal de contar con título suficiente, consideró que dicho defecto había sido subsanado mediante la aplicación del instituto de la convalidación (art. 1885 CcyCN), en tanto el ente municipal otorgó la escritura pública con anterioridad al dictado de la sentencia de Primera Instancia. Sabido es que la acción reivindicatoria compete al titular de un derecho real que ha perdido la posesión contra quien efectivamente la tiene o posee la cosa indebidamente. Se trata de una acción de condena y de carácter restitutorio, pues con ella se impone al demandado la condena de dar o restituir la cosa (Alterini, Jorge H., "Código Civil y Comercial Comentado, Tratado exegético", La Ley, 2016, T° X, pág. 812; Kiper, Claudio, "Tratado de Derechos Reales", Rubinzal Culzoni, T° II, pág. 450). Ahora bien, en cuanto a la legitimación activa, cabe apuntar que el art. 2249 del Código Civil y Comercial de la Nación impone como requisito insoslayable para la promoción de la acción que el derecho real exista tanto al momento de la interposición de la demanda como al tiempo del dictado de la sentencia definitiva. Si bien existen opiniones divergentes entre destacados juristas respecto de la conveniencia de sostener las exigencias contenidas en el citado precepto legal -incluso algunos se manifiestan a favor de su eliminación-, lo cierto es que el legislador optó por mantener, con ajustes en su redacción, el requisito ya establecido en el art. 2774 del Código anterior, el cual exigía que en la acción de reivindicación el actor tuviese "derecho de poseer" tanto al tiempo de la demanda como al dictado de la sentencia. De allí que, aunque discutible, la intención del legislador nacional resulta clara y no deja margen para dudas en cuanto a la exigencia del título al tiempo de la interposición de la demanda. Conforme a ello, si el Tribunal anterior consideraba que debía darse primacía al principio de convalidación -en atención al excesivo rigor formal o al eventual dispendio jurisdiccional que ello implicaría, en desmedro de otros principios no menos relevantes como el debido proceso y el derecho de defensa en juicio-, debió declarar la inconstitucionalidad de la

norma, circunstancia que no se verifica en autos” (“ACUÑA, GASPAR IVAN C/LUNA, ZULMA MABEL S/REIVINDICACION -ORDINARIO- S/CASACION”, Expte N° CI-23873-C-0000, Se. 06/05/2025).

A tenor de lo antes expuesto resultaba más atinado haber mantenido el criterio que emerge de la primer providencia dictada en el proceso con fecha 04/05/2023, lo que sin dudas hubiera reordenado el debate.

Por lo expuesto he de propiciar el rechazo del recurso en tratamiento, con imposición de costas a la actora recurrente (art. 62 CPCC).

8.-La decisión propuesta: Por lo que llevo dicho propongo al acuerdo rechazar el recurso en tratamiento, con imposición de costas a la actora recurrente (art. 62 CPCC).

Por la actuación en esta instancia regular los honorarios del letrado interviniente en el doble carácter por la actora, Francisco Moreno del Hierro, en el 25 % y los del letrado interviniente en el doble carácter por el co-demandado Carlos Alberto Fili, Sergio Daniel Tarzia, en el 30 %, en ambos casos con referencia a los asignados en la primera instancia a esas representaciones letradas (art. 15 LAAP).

ASI VOTO.

**LA SRA. JUEZA ANDREA TORMENA DIJO:**

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto que antecede.

ASI VOTO.

**LA SRA. VERÓNICA IVANNA HERNANDEZ DIJO:**

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 242 1er. párrafo del CPCC).

Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

**RESUELVE:**

I) Rechazar el recurso en tratamiento, con imposición de costas a la actora recurrente (art. 62 CPCC).

II) Por la actuación en esta instancia regular los honorarios del letrado interviniente en el doble carácter por la actora, Francisco Moreno del Hierro, en el 25 % y los del letrado interviniente en el doble carácter por el co-demandado Carlos Alberto Fili, Sergio Daniel Tarzia, en el 30 %, en ambos casos con referencia a los asignados en la primera

instancia a esas representaciones letradas (art. 15 LAAP).

Regístrese, notifíquese de conformidad con lo dispuesto en el CPCC y vuelvan.