



233500118002091193

En la ciudad de Dolores, a los cuatro días del mes de julio del año dos mil trece, reunida la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial, en Acuerdo Ordinario, con el objeto de dictar sentencia en causa N° **92.615**, caratulada: "**ZORA MARIANO SALVADOR C/ POSEEDOR Y/O TENEDOR DE INMUEBLE S/ REIVINDICACION**", habiendo resultado del pertinente sorteo (arts. 263 del CPCC; 168 de la Constitución Provincial), que los Señores Jueces debían votar según el siguiente orden: Doctores Francisco Agustín Hankovits y Silvana Regina Canale.

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

C U E S T I O N E S

1a. ¿Es justa la sentencia apelada?

2a. ¿Qué corresponde decidir?

V O T A C I Ó N

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ

DOCTOR HANKOVITS DIJO:

I. Contra la sentencia de mérito recaída en autos a fs. 100/103, que resuelve hacer lugar a la

demanda por reivindicación y condenar a la demandada a restituir el inmueble en el término de diez días, con costas del proceso a la parte vencida; deduce recurso de apelación la actora a fs. 109, que funda a fs. 123/126 y vta.

Se agravia la recurrente por cuanto la *iudex a quo* en el resolutorio en crisis resolvió condenar solamente al demandado Sr. Villamonte a la restitución del inmueble, no haciendo extensiva la misma contra cualquier otra persona que resulte ocupante de la propiedad, pese a haber sido pedido expresamente.

II. De forma liminar, a fin de arrojar claridad al caso bajo análisis, considero oportuno destacar ciertos antecedentes fácticos del mismo:

a. Con fecha 17.11.2011 la actora promueve demanda de reivindicación contra cualquier poseedor y/o tenedor del inmueble que se pretende recuperar (fs. 22/27 y vta.).

b. El 13.12.2011 la *iudex a quo* ordena librar mandamiento de constatación a efectos de comprobar si la propiedad se encuentra habitada (fs. 34).

c. El 10.02.2012 el oficial de justicia informa que el domicilio en constatación se encuentra actualmente deshabitado y que era ocupado por el Sr. Villamonte, sin poder precisar el carácter en que lo hacía (fs 40).

d. El 09.03.2012 la actora agrega el mandamiento de constatación y afirma que del mismo surge que la propiedad es ocupada por el Sr. Villamonte por lo que requiere correr traslado de la demanda (fs. 43). En consecuencia, la jueza de grado hace lugar a lo requerido y ordena la notificación de la acción (fs. 44).

e. El 04.12.2012, luego de haberse declarado la rebeldía del demandado (fs. 54), abierto el proceso a prueba (fs. 63) y producida la misma (fs. 66/97), la *iudex a quo* dicta sentencia (fs. 100/103).

III. Analizadas las constancias de autos entiendo que el recurso no prospera.

En primer lugar debo advertir que más allá que la pretensión de la recurrente es extender la condena contra cualquier otra persona que resulte ocupante de la propiedad, lo cierto es que nos hallamos ante una

contienda inexistente, en donde no hay una relación jurídica válida entre las partes y donde se atenta absurdamente contra el principio de la verdad jurídica que debe primar en todo proceso judicial.

Cabe advertir, que resulta una potestad del órgano judicial la determinación sobre la existencia o inexistencia de interés procesal, que en caso de inadvertencia en la instancia de origen, es el órgano revisor quien debe pronunciarse desestimando la pretensión, o declarando extinguido el proceso, disponiendo su archivo.

En este sentido, reconocida doctrina sostiene que las resoluciones de esta naturaleza no vulneran el principio de congruencia, por cuanto, como sucede con el resto de los requisitos de admisibilidad, el fallo no se dicta sobre el mérito de la causa (Azpelicueta, Juan José y Tessone, Alberto, "La Alzada", 1993, Ed. Platense S.R.L., pág. 67).

En apoyo a dicha tesitura, la C.S.J.N ha determinado que el pronunciamiento por el cual se declara que el punto a decidir en la causa reviste carácter abstracto, no configura transgresión de los

límites dentro de los cuales es dable que ejerza su jurisdicción la Alzada, en los términos de la jurisprudencia establecida en materia de arbitrariedad (C.S.J.N. *Fallos* 262:226).

Ahora bien, en el presente nos hallamos ante una causa en donde se promueve una acción de reivindicación con objeto de recuperar un inmueble, en principio, ocupado. Es sabido que para ejercer la acción reivindicatoria se requiere justificar por un lado el título que da derecho sobre la cosa, por otro, la pérdida de la posesión y posesión actual del reivindicado, y finalmente, que la cosa que se reivindica sea susceptible de ser poseída (SCBA, C. 103.445 Sent. del 24-11-2010; SCBA, C. 90.755 Sent. del 19-8-2009; SCBA, Ac. 45.456 Sent. del 27-12-1991; SCBA, Ac. 33.885 Sent. del 9-11-1984).

No obstante lo cual, de la lectura del expediente advierto que pese a que el actor acredita en debida forma la titularidad del inmueble -certificado de dominio de fs. 8/10-90/92, escritura pública n° 231 de fs. 11/16-, no logra evidenciar la pérdida de la

posesión, como la posesión actual del pretenso reivindicado.

En efecto, conforme indica el oficial de justicia a fs. 40, **el inmueble en cuestión se encontraba deshabitado, habiendo sido ocupado anteriormente por el Sr. Villamonte, contra quien se traba posteriormente la litis (cfr. fs. 40 del 10/02/2012 y fs. 44 del 09/05/2012).**

En consecuencia, al encontrarse la propiedad deshabitada, libre de ocupantes, adolece de sentido la prosecución de la acción que se intenta promover en autos, dado que el titular del derecho real de dominio pudo por ello en esa instancia disponer libremente y a su voluntad del mismo.

Quien yerra fundamentalmente es la *iudex a quo* que no advierte que en el mandamiento de constatación de fs. 40, se informa de manera clara y manifiesta que el inmueble se encuentra deshabitado y que fue, en el pasado, ocupado por el Sr. Villamonte.

El error en el que incurre la magistrada se traduce en un dispendio jurisdiccional que afecta principalmente el debido proceso, así como los

principios de economía y celeridad procesal (arts. 18 de la C.N., 15 de la C. Prov. y 34 inc. 5 del CPCC).

A las claras surge que la sentencia en embate agrade la verdad jurídica que debe buscar todo órgano judicial, en virtud de que su fundamentación no se condice con el sustento fáctico que obra en autos a fs. 40 - mandamiento de constatación-, que advierte que el inmueble se encuentra desocupado, por lo que bajo esas circunstancias de ningún modo se puede sostener un proceso por una acción reivindicatoria, cuando su propietario goza de forma plena de su derecho de propiedad, cuyas características esenciales - derecho absoluto, exclusivo y perpetuo- no se ven afectadas (art. 163 inc. 5 CPCC, arts. 2506 y sgtes. del Cód. Civ.).

De conformidad con lo dicho, en mi criterio, se ha burocratizado un conflicto inexistente al punto de emitir una decisión ajena a la realidad de los hechos, ocasionando un dispendio jurisdiccional innecesario, al alongar la resolución de un conflicto que a la fecha de la traba de la litis no era tal (máxime que no hubo en autos intimación extrajudicial al demandado), y con

tergiverzación por parte del letrado del actor de lo informado por el oficial de justicia a fs. 40 cuando el mismo a fs. 43 solicita, con fundamento en dicho mandamiento que adjunta en ese acto a estos obrados, se ordene correr traslado de la demanda al Sr. Villamonte que ocupa el inmueble. De ese modo se genera costas y costos que eventualmente tendrá que abonar el propio ganancioso (art. 58 del LHP), frente a un contradictor inexistente, con la anuencia de un órgano judicial autista que dicta una pieza jurídica que carece de sentido práctico y que dilata una controversia que no es tal desde el 10.02.2012 (ver fs. 40 previo a la traba de la litis) hasta el 04.12.2012 (ver fs. 100/103) en que se dicta un pronunciamiento fácticamente inocuo para la pretensión esgrimida, y que hasta la fecha espera una resolución definitiva que genera a su vez más gastos frente a una errónea traba de la litis.

Asimismo, con relación a la actuación del letrado del legitimado activo, cabe referir que más allá de tergiverzar lo referido por el oficial de justicia (ver fs. 40 y 43) requiriendo al *a quo* corra

traslado de la pretensión reivindicatoria sobre un inmueble desocupado, esto es frente a alguien que no ostentaba ni la tenencia ni la posesión del mismo a esa fecha sobre dicho bien, pretende ahora en esta instancia otorgarle efectos generales a una sentencia absurda. Ello, pues sin perjuicio de haber peticionado indebidamente la traba de una litis innecesaria, si hubiera querido litigar contra un demandado incierto como pretende ahora reclamando los efectos extensivos del fallo, debió oportunamente articular el procedimiento dispuesto por el art. 341 del CPCC.

Paradigmática resulta la presente causa y las actuaciones de los operadores del derecho involucrados en la misma, dado que las conductas y los actos realizados deslegitiman la noble función de administrar justicia frente a un desconocimiento de la realidad a la cual el proceso debe servir, al generarse un acopio de inútiles trámites procesales que más que estar al servicio de resolver un caso controvertido, están destinadas a la promoción de la burocracia por la burocracia misma, produciendo costos, gastos, tiempos, recursos humanos y materiales innecesarios, al no

brindarle una solución justa y pronta al actor de estos obrados al mejor estilo de un proceso kafkiano, donde prevalece la ficción sobre la realidad, a la cual no debemos ciertamente desatender (arg. art. 163 inc. 5 del CPCC), para otorgar una tutela judicial útil, pronta, eficiente y razonable (art. 15 de la Const. Prov).

En definitiva, el servicio de justicia debe ser entendido como lo que es, un servicio para brindar solución a los conflictos reales de la gente y no a la inversa, valiéndose de la gente para generar estipendios y pronunciar decisiones ilustradas que a ninguno sirve.

VOTO POR LA NEGATIVA.

LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR HANKOVITS DIJO:

A la luz de los argumentos expuestos, propongo: declarar improcedente el recurso incoado a fs. 109 por no existir pérdida de la posesión por parte del titular del derecho de dominio del inmueble objeto de autos,

conforme surge de lo expuesto por el oficial público de justicia a fs. 40, trabándose indebidamente una *litis* que carece de objeto, y que torna la causa abstracta en su resolución. Costas del proceso a la recurrente a tenor de lo resuelto (arts. 18 de la C. N., 15 de la C. Prov.; 34 inc. 5, 68, 163 inc. 5, 265, 266, 267 y concs. del CPCC, y 2506, 2758 y concs. del Código Civil).

ASI LO VOTO.

LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS.

CON LO QUE TERMINÓ EL PRESENTE ACUERDO, DICTÁNDOSE LA SIGUIENTE

S E N T E N C I A

Por los fundamentos expuestos en el Acuerdo que antecede, los que se tienen aquí por reproducidos, se declara improcedente el recurso incoado a fs. 109 por no existir pérdida de la posesión por parte del titular del derecho de dominio del inmueble objeto de autos, conforme surge de lo expuesto por el oficial público de justicia a fs. 40, trabándose indebidamente una *litis* que carece de objeto, y que torna la causa abstracta en

su resolución. Costas del proceso a la recurrente a tenor de lo resuelto (arts. 18 de la C. N., 15 de la C. Prov.; 34 inc. 5, 68, 163 inc. 5, 265, 266, 267 y concs. del CPCC, y 2506, 2758 y concs. del Código Civil; art. 15 Ac. 2514/92).

Regístrese. Notifíquese. Devuélvase.

SILVANA REGINA CANALE

FRANCISCO AGUSTIN HANKOVITS

GASTON FERNANDEZ
Abogado Secretario