

Nulidad Poder Validez De Los Actos

JURISPRUDENCIA

Nulidad. Poder. Validez de los actos

Se resuelve declarar

nulo todo lo actuado por los apoderados del actor respecto de la fracción de terreno en cuestión ya que lo que se pretende es permitir que los actos jurídicos procesales tengan efectos válidos, lo que no advierto que haya ocurrido en el caso en lo que refiere al lote identificado.

En la ciudad de Rafaela, a los 15 días del mes de junio del año dos mil diecisiete, se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral de la Quinta Circunscripción Judicial, Dres. Beatriz A. Abele, Lorenzo J. M. Macagno y Alejandro A. Román, para resolver los recursos de nulidad y de apelación interpuestos por las partes, contra la sentencia dictada por la Señora Jueza de Primera Instancia de Distrito N° 15 en lo Civil, Comercial y Laboral de la ciudad de Tostado, en los autos caratulados: 'Expte. N° 172 -Año 2.012- LEGAJO DE COPIAS en los autos 'Expte. 79/07 - MATALÓN, René J. S. c/ DIAZ, Mario y Ot. s/ ACCION REIVINDICATORIA'?. Dispuesto el orden de votación, en coincidencia con el estudio de la causa resulta: primera, Dra. Beatriz A. Abele; segundo, Dr. Lorenzo J. M. Macagno; tercero, Dr. Alejandro A. Román. Acto seguido el Tribunal se plantea las siguientes cuestiones: 1era.: ¿Es nula la sentencia apelada? 2da.: En caso contrario ¿es ella justa? 3ra.: ¿Qué pronunciamiento corresponde emitir? La sentencia. La Jueza de primera Instancia resuelve: 1. Rechazar la excepción de prescripción interpuesta y hacer lugar a la demanda de reivindicación, condenando a los demandados a desocupar, dentro del término de 30 días, de serle notificada la sentencia, los siguientes inmuebles: a) el inmueble ubicado en la jurisdicción del Departamento Nueve de Julio de Santa Fe, comprensión del campo denominado 'San Enrique?', que es parte de una fracción mayor designada como lote cincuenta y uno del Plano de Subdivisión N° 9.078, confeccionado por el Ingeniero Rodríguez, la fracción se designa con Letra A, de 620 Has, cero una área, empadronado bajo la partida N° 01.02-00.002185/0002-5, dominio inscripto el 28/11/2.005, bajo el n° 131778 - Folio 1042 - Tomo 142, Sección Propiedades del Dpto. 9 de Julio, del Registro General. b) El inmueble, ubicado en el Departamento Nueve de Julio, Provincia de Santa Fe, comprensión del campo denominado 'San Enrique?', parte de una fracción mayor designada como identificado como Lote Cincuenta del Plano de Subdivisión N° 9.078, confeccionado por el Ingeniero Rodríguez, fracción designada como letra B, de 620 Has, cero un área, empadronado bajo Partida N° 01.02-00.002184/0003-5, dominio inscripto el 28 de diciembre de 2.005, bajo el N° 131778 - Folio 1042 - Tomo 142. c) El inmueble ubicado en el Departamento Nueve de Julio, Provincia de Santa Fe, comprensión del campo denominado 'San Enrique?', parte de una fracción mayor, identificado como lote Cincuenta y Uno del Plano de Subdivisión N° 9.708, confeccionado por el Ingeniero Rodríguez, identificada la fracción como letra B, de 620 Has, cero una área, empadronado bajo partida inmobiliaria N° 01-02-00-002185/0004-3, inscripto en el Registro General, el 3 de julio de 2.006, bajo el N° 064679 - Folio 526 - Tomo 144, Sección Propiedades del Departamento 9 de Julio; y entregar, al actor, la posesión, libre de ocupantes y/o bienes, bajo apercibimiento de proceder a su lanzamiento, con intervención del oficial público. 2. Rechazar la indemnización por daños y perjuicios y daño moral pretendidas. 3. Imponer las costas en un 10% al actor y en un 90% a los demandados. 4. Difiere la regulación de honorarios (fs. 1.350/1.364). Funda su decisión diciendo que el actor acciona por la reivindicación de la posesión de inmuebles rurales, a cuya procedencia opuso la demandada la posesión por el término de 20 años, con derecho de adquirir el dominio. Continúa diciendo que la prejudicialidad alegada por la accionada entiende resulta improcedente, dado que la demanda de reivindicación se sustentó en el reclamo de la posesión de inmuebles en base a los derechos que dice surgen de los títulos que acompaña, contra poseedores y/o ocupantes, cuya presencia advirtió durante la realización de las tareas de mejoramiento en predios colindantes unidos a la explotación. No se indicó en la misma delito alguno. Dice que la pretensión de la actora y la defensa de la demandada son cuestiones que se resuelven por la normativa civil, no se relacionan con el delito que puede ser objeto de las actuaciones penales indicadas, por lo que concluye que no se dan las condiciones de prejudicialidad contenidas en el Art. 1.101 y s.s. del C.C. Continúa diciendo que la acción de prescripción de la acción de reivindicación, interpuesta por la accionada, resulta improcedente. El dominio es perpetuo y subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él (Art. 2.510 C.C.), y agrega que se extingue por la prescripción lograda por otro, por ello la acción reivindicatoria es imprescriptible. Manifiesta que el actor pretende reivindicar la posesión de distintos inmuebles adquiridos por la escritura pública, oponiéndose la demandada invocando la posesión por el término y forma, para adquirir el dominio por prescripción. Afirma que corresponde, en consecuencia, analizar la legitimidad de las partes para la acción y, en su caso, la procedencia de la acción o su desestimación en función de la excepción o defensa interpuesta por la accionada. Luego de sintetizar los conceptos de acciones reales y acción de reivindicación, la A-quo afirma que está legitimado para esta acción el propietario despojado por un tercero para lograr la restitución. Agrega que es admitido en la doctrina y jurisprudencia, la

legitimación de quien detenta título con la finalidad de obtener la posesión, de la que nunca gozó porque la tradición no fue realizada. Analiza los Arts. 2.758 y 2.790 del C.C. Manifiesta que a continuación corresponde analizar el título que exhibe el actor para determinar su legitimación. En tal sentido expresa que la acreditación en el expediente de la titularidad dominial, mediante escrituras agregadas a fs. 7/9; fs. 76/79, y el certificado expedido por el Registro General, planos, certificaciones, todo lo cual demuestra el deslinde del bien a reivindicar, conforme a las exigencias de los Arts. 2.758/2.790 del C.C. Describe luego los inmuebles cuya reivindicación de la posesión pretende el actor. Y concluye que el actor está legitimado para accionar por reivindicación de todos los inmuebles que menciona en la demanda. Respecto de la legitimación pasiva dice que surge de la contestación de la demanda, ya que los accionados reconocen en dicha oportunidad su carácter de ocupantes y la defensa de posesión interpuesta en contra de los derechos invocados por el actor (acción de usucapir). Analiza las constancias de autos y concluye que la acción de reivindicación interpuesta ha de prosperar, por no haber acreditado el demandado mejor derecho derivado de la posesión por el término y condiciones requeridas para la adquisición de dominio por prescripción. Continúa diciendo que el actor reclama indemnización por el daño causado debido a la falta de disposición del bien ocupado por los accionados, estimando los mismos en \$ 50 diarios, desde la desposesión, con más la suma de \$ 5.000, en concepto de daño moral. En el caso dice que existió desposesión por acción de los demandados, desde que el actor adquirió los predios. Reitera lo dicho al inicio, en cuanto a que el actor pretende tomar posesión de los inmuebles que obraban en poder de los demandados cuando pretende explotarlos. Con cita de los Arts. 2.438 y 2.439 del C.C. dice que la Jueza, que los daños deben ser probados durante el proceso, porque no corresponde otorgar una indemnización en base a conjeturas. Por lo tanto entiende que corresponde su rechazo. En cuanto al daño moral tampoco lo encuentra resarcible, dado que conforme a lo declarado por el vendedor (fs. 1.064 vto.) era conocedor de la presencia de personas, hacienda, ¿pastajeros? en el inmueble adquirido por el actor. Impone las costas en un 10% al actor y 90% a los demandados.

II. Los recursos. Contra dicho fallo se alzan ambas partes interponiendo recursos de nulidad y apelación a fs. 1.366 y 1.368 a 1.370, los que son concedidos a fs. 1.367 y 1.371. A la primera cuestión, la Dra. Beatriz A. Abele dijo:

III. El recurso de nulidad.

III. 1. Ya radicados por ante este Tribunal, el codemandado Mario Díaz, expresa agravios a los fines de sostener el recuso de nulidad opuesto, a fs. 1.438 a 1.443 vto. Dice agravarse por a) la inexistencia o falta de poder del actor para accionar por el lote 51 fracción B y remite a los poder obrantes a fs. 4/6 y 72/74; b) denegación arbitraria de pruebas citando especialmente la testimonial del Sr. Albino Prado a pesar de las reiteraciones solicitadas ante el fracaso de sucesivas audiencias; c) denegación arbitraria de ampliación informativa a SENASA; d) denegación arbitraria de informativa al INTA; e) denegación al pedido de designación de un perito escribano público; f) no haberse declarado la prejudicialidad. Finalmente solicita se anule la sentencia en crisis.

III. 2. A fs. 1.470/1.411, el codemandado Nicolás Díaz sostiene en esta instancia el recurso de nulidad y expresa los agravios pertinentes al mismo. Dice adherirse a los agravios expresados por su consorte procesal y amplía en el siguiente sentido: remarca que el cumplimiento de las normas procesales son requisitos esenciales que deben respetarse por la particular importancia para el desarrollo del proceso, y por encontrarse involucrada en ella, la garantía de defensa en juicio. Finaliza solicitando se anule el fallo elevado.

III. 3. Corrido el pertinente traslado, la parte actora contesta los agravios a fs. 1.502 a 1.519, analizando todos y cada uno de los agravios expresados por los accionados, y resistiendo el progreso de los recursos de nulidad. Finaliza solicitando se rechacen los recursos de nulidad.

III. 4. Corrido el traslado a la parte actora para que exprese agravios respecto de los recursos que opusiera oportunamente, deja vencer el término sin expresarlos por lo que corresponde considerar que no lo ha sostenido (fs. 1520).

III. 5. Tratamiento del recurso de nulidad. Dado que ambos recurrentes han basado los recursos en idénticos argumentos, los analizaré en forma conjunta por obvias razones de economía procesal. Nuestro Código de rito en su Art. 360 reconoce la procedencia del recurso de nulidad ¿contra las resoluciones pronunciadas con violación u omisión de las formas prescriptas en este código bajo esa penalidad o que asuman carácter substancial". Tengo dicho en anteriores pronunciamientos, que la jurisprudencia ha sostenido reiterada y unánimemente que la finalidad última de este recurso es el resguardo de la garantía constitucional del debido proceso y que procede siempre que exista una indebida restricción al derecho de defensa en juicio, por violación u omisión de las formas y solemnidades sustanciales que preceptúan las leyes. También, pacíficamente se ha considerado al recurso de nulidad como remedio excepcional, de interpretación restrictiva, taxativa y limitada a los casos expresamente previstos en la ley. La nulidad que torna procedente el recurso puede provenir de un vicio en el procedimiento -la que queda subsanada con el consentimiento o con el llamamiento de autos-, o de la forma o contenido de la resolución. En ambos casos, si son de orden público quedan purgadas por la cosa juzgada. Aclarado el marco legal dentro del cual debe resolverse el planteo, paso a analizar el mismo. Deviene obligatorio recordar, que tanto para fundar el recurso de nulidad como el de apelación, debe hacerse de tal manera que los escritos resulten autosuficientes y demostrativos de los vicios que afectan el fallo atacado. Por ello es que las remisiones hechas a escritos presentados en etapas anteriores no resultan idóneos para sostener los mismos. Paso ahora al estudio de cada uno de los agravios, en el orden en que fueron expresados, para una mejor organización. El primer agravio funda la

nulidad, en la inexistencia de poder del representante del actor, respecto de una porción de terreno, más específicamente el lote 51 fracción B. Cabe señalar en primer lugar que los apelantes no han planteado la excepción de falta de personería en baja instancia impidiendo así el contradictorio respecto de este punto. Sin perjuicio de ello, como la cuestión de personería hace a una relación procesal válida, es una cuestión de orden público que revisaré de oficio. El Art. 41 del C.P.C.C.S.F. establece que: "La persona que se presente en juicio por un derecho que no sea propio, aunque le competa ejercerlo en virtud de representación legal, deberá acompañar a su primer escrito los documentos que acreditan el carácter que inviste. La representación en juicio será acreditada mediante escritura de mandato, otorgada ante escribano público o por poderes especiales que podrán autorizar los jueces de circuito o comunales o los secretarios de juzgados de primera instancia de distrito o de circuito. ...?". Por su parte el Art. 42 del mismo cuerpo legal dispone la nulidad de todo lo actuado por el curial que no haya presentado poder, cargando además con las costas. A partir del plenario "Fata SSM c. Chomiacky", quedó acordado que fuera de los supuestos de representación inexistente o con defecto sustancial -los que siguen siendo considerados violatorios del orden público-, rigen para las cuestiones de personería las pautas comunes sobre preclusión y consentimiento de los actos procesales. En este entendimiento la presentación tardía ya no trae aparejada la nulidad, y los actos llevados a cabo por el personero son convalidables. Corresponde analizar las actuaciones obrantes en autos a fin de determinar el apoderado del actor detenta legitimación suficiente. Tres son las fracciones de terreno objeto de la presente acción: a) la fracción de terreno que es parte del lote 51, identificada como fracción "A?"; b) la fracción de terreno que es parte del lote 51, identificada con la letra "B?" y c) la fracción de terreno que es parte del lote 50, identificado con la letra "B?"; todos ubicados en el Departamento 9 de Julio, Provincia de Santa Fe, compresión del campo "San Enrique" y según plano de subdivisión n° 9.078 (ver parte resolutive de la sentencia a fs. 1.363 y vto.). La demanda data del 05/03/2.007 (fs. 53) y la ampliación del 21/06/2.007 (84/86). En base a ello tomaré como existentes los poderes que fueran otorgados en fecha 21/06/2.007, o anterior a la misma. En los poderes obrantes: a fs. 4/6 figura la fracción de terreno que es parte del lote 51, identificada como fracción "A?"; a fs. 72 vta. consta la fracción de terreno que es parte del lote 50, identificado con la letra "B?". Y como lo reconoce el recurrido al contestar los agravios, la fracción de terreno que es parte del lote 51, identificada con la letra "B?", recién aparece en la Esc. Públ. N° 167 de fecha 07/11/2.013 (fs. 1.498 a 1.451). Vale decir que el apoderado de Matalón actuó hasta el 07/11/2.013 sin poder para incluir en la acción reivindicatoria a la fracción de terreno que es parte del lote 51, identificada con la letra "B?". Como estamos ante un caso de inexistencia de poder -no de presentación tardía-, no puede ser convalidada y corresponde declarar la nulidad de todo lo actuado por los apoderados de René José Sergio Matalón, respecto de la fracción de terreno que es parte del lote 51, identificada con la letra "B?". Los curiales actuantes deberán cargar con las costas. En cuanto a la invocada denegación arbitraria de pruebas, citando especialmente la testimonial del Sr. Albino Prado, amerita su rotundo rechazo. Ello así, la acá recurrente lo ofreció como testigo y fue reiterando nuevas audiencias ante el fracaso de las mismas (fs. 758; 775; 776; 984; 986 y 1.264). Ante el último pedido de reiteración, el Juzgado fijó audiencia para el día 17/12/2.009 a las 9 hs. (fs. 776) y ante un nuevo fracaso a fs. 1.264, con fecha 08/02/2.010 pide nueva audiencia. En forma acertada y acorde a derecho, la A-quo lo deniega en el marco de lo dispuesto por el Art. 148 del C.P.C.C.S.F., que en su segundo párrafo textualmente dice: "Fracasada una diligencia de prueba, se tendrá a su ponente por desistido de la misma, a menos que expresamente la urgiere dentro de tres días de la fecha en que conste en autos su no producción o que la contraparte lo hiciera dentro del mismo plazo subsiguiente?". A la misma conclusión llego cuando analizo el tercer agravio, referido a la denegación de ampliación informativa a SENASA. Concluyo así porque los argumentos que expone el quejoso demuestran a todas luces que media una cuestión de disconformidad con lo informado, pero no se dan elementos que me hagan pensar que se justifica una reiteración de libramiento de otro oficio. En todo caso, y sin que implique emitir opinión de ninguna naturaleza, si el apelante entiende que el informe le ha causado un perjuicio en forma infundada, podrá llevar adelante las acciones que entiendan correspondan contra el SENASA. Idéntica consideración merece el agravio relacionado con la denegación de reiteración de informativa al INTA. A lo que corresponde agregar que el informe que cuestiona el demandado, fue presentado el 08/02/2.010 (fs. 969) y el pedido de reiteración fue formulado el 08/02/2.011 (fs. 1.264 vto.). O sea habiendo vencido ampliamente el plazo contemplado en el segundo párrafo del Art. 148 del C.P.C.C.S.F. Idéntica suerte que los anteriores agravios, corre el que hace referencia a la denegación al pedido de designación de un perito escribano público. Si luego de librar rogatoria a la Corte Suprema de Justicia de Santa Fe, a los fines de que informe los peritos escribano público para actuar en autos, lo que el Alto Tribunal cumple a fs. 971 dando a conocer la lista, en el caso integrada por dos profesionales. A fs. 1.264 vto. solicita se fije día y hora de audiencia para el sorteo pertinente. Al decretar dicho escrito (N° 233), el Juzgado omite este pedido, cumpliendo con el resto (fs. 1.282). El recurrente consintió dicho decreto y no señaló el error a través del recurso que correspondía. No puede ahora, pretender la nulidad cuando medió consentimiento. Por último, el no haber declarado la prejudicialidad, no es una cuestión que deba resolverse dentro de este punto, sino que corresponde ser tratada en el ámbito del recurso de apelación. A la segunda cuestión, la Dra. Beatriz A. Abele dijo: IV. El Recurso de Apelación. IV. 1) El codemandado Mario Díaz expresa agravios

para fundar el recurso de apelación opuesto a fs. 1.448 a 1.461. Dice agravarse porque: a) la sentencia apelada no es una derivación razonada del derecho vigente, es arbitraria y no cuenta con fundamentos fácticos en las pruebas colectadas y condescendiente; b) la Jueza no se detiene a pensar en las particularidades que presenta el caso de estas familias que habitan los bajos submeridionales y las dificultades e imposibilidades que atraviesan para preconstruir pruebas que faciliten una futura acción de prescripción; c) que debe tenerse en cuenta lo dispuesto por la Ley 13.334; d) cae en autocontradicción la Sra. Jueza porque por un lado hace lugar a la acción de reivindicación y por el otro rechaza la indemnización por daños y perjuicios y daño moral; e) en el fallo en crisis dice que la prejudicialidad alegada por la demandada se dice que es improcedente por cuestiones que se resuelven por la normativa civil, lo cual asegura no es verdad, y que no tuvo en cuenta los fundamentos dados a fs. 1.310 vto. 1.336 y 1.337, las normas jurídicas que están en juego y la jurisprudencia invocada; f) declaró improcedente la excepción de prescripción de la acción reivindicatoria porque dijo que el dominio es perpetuo y subsiste independiente de su uso, lo que asegura no es cierto y cita el Art. 4.019 y nota del 4.015, ambos del C.C., y transcribe un párrafo del fallo al que tacha de contradictorio con el resto del fallo; g) yerra la Jueza de grado al citar el Art. 2.758 para fundar la acción reivindicatoria; h) la A-quo entiende que el actor está legitimado para accionar por reivindicación, e inventa una supuesta cesión (o contrato de cesión) para decir que el actor es cesionario de los derechos de sus antecesores y que estos sí tenían posesión y fueron desposeídos, lo que asegura también es falso, y cita el Art. 2.789 del C.C., y dice que no es aplicable el Art. 2.790 como se asegura en la sentencia; j) la Jueza de grado dice que el actor estaba legitimado para demandar y a continuación aclara que los demandados estaban en posesión del inmueble, y luego encuadra la situación en el Art. 2.513 e inventa una nueva cesión que no existe en la causa; k) la Jueza de primera instancia tiene en cuenta los supuestos títulos y sus antecedentes y olvida que el apoderado de la parte actora no tiene mandato para accionar por el lote 51 ?B?, que los antecesores registrales no tuvieron nunca la posesión del inmueble objeto de este litigio y se remite a las testimoniales y a los informes de SENASA, POLICIA, VACUNACIÓN ANTIAFTOSA; l) los antecesores de los títulos nunca poseyeron dichos inmuebles ni los explotaron ni nadie los conoció; ll) la interpretación que, de los Arts. 1.358 y 2.790 realiza la Sentenciante; m) transcribe algunos párrafos de la sentencia y asegura que no son ciertos; n) según su visión la interpretación que realiza de la Juzgadora de las testimoniales es incorrecta e interpretada en forma forzada en favor del actor; ñ) lo único que acreditaron los actores es la supuesta suscripción de escrituras traslativas de dominio, en las que se hace mención a la toma de posesión del predio.

Pasa luego a referirse a la prejudicialidad, diciendo que se agravia porque la A-quo no la ha declarado, cuando de acuerdo al Art. 1.101 y aplicables del C.C., no se puede dictar sentencia en estos autos, hasta que no exista sentencia definitiva en la causa penal caratulada ?Expte. N° 320/2.007 - Requerimiento de instrucción del Sr. Fiscal por denuncia formulada por Pavone, Gustavo Héctor?. Sostiene que la acción penal está relacionada con la presente causa civil, porque refiere a los mismos hechos y se promovió antes que la presente. Cita jurisprudencia, y solicita la apertura de la causa a prueba en esta instancia, y pide suspensión del procedimiento. Finaliza solicitando se revoque la sentencia elevada. IV. 2. El codemandado Nicolás Díaz expresa agravios a fs. 1.471 vto. a 1.493. Dice agravarse porque no es cierto que el actor presenta en estos actuados un Título de Dominio, por el contrario el actor a quien no se le ha efectuado la tradición y/o no ha recibido la posesión no es titular del derecho real de dominio por lo prescripto en los Arts. 577; 2.377; 2.383 y concordantes del C.C., el actor solo presentó un título registral, es decir solo es titular de los predios cuyos títulos presentó como base de su acción. En el resto de la expresión de agravios, palabras más palabras menos, aunque sí en forma mucho más extensa expresa agravios que en lo sustancial concuerdan con los expresados por el otro codemandado. Y finaliza peticionando se revoque la sentencia venida a revisión, rechazando la demanda. IV. 3. En respuesta al traslado corrido, la parte actora contesta los agravios de sus opositores a fs. 1.511 vto. a 1.519 vto. Contesta cada uno de los agravios expresados por los accionados, resistiendo su progreso y solicita se rechacen los recursos opuestos, confirmando la sentencia venida a revisión. IV. 4. La causa se abre a prueba, y en dicha etapa absuelve posiciones el actor (fs. 1.538 a 1.540). A fs. 1.563 a 1.570, las partes evacúan sus informes sobre el mérito de la prueba. V. Ingreso al tratamiento del recurso. En primer lugar "Creo importante resaltar que quien deduce una acción reivindicatoria en relación a un inmueble, debe indispensablemente invocar un título que justifique un mejor derecho que el del demandado, a la posesión de dicho bien. La carga de la prueba de este extremo pesa sobre el accionante (art. 375 C.P.C.), la que se satisface con la acreditación del título invocado, no siendo necesaria la demostración de que ha recibido la posesión del inmueble al que se refiere dicho título. Es decir, no resulta exigible al reivindicante la demostración de su derecho de dominio sobre la cosa, para lo cual, también debería demostrar la titularidad de su transmitente sobre la misma, y asimismo, la de los anteriores transmitentes, remontando de ese modo la cadena de antecesores hasta llegar al origen del dominio, o por lo menos, hasta el cumplimiento del término requerido para que opere la prescripción adquisitiva larga" (CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE JUNIN (Buenos Aires), ?Expte. N° 43.377 - Armendariz Felix y Otros c/ Gallardo Héctor s/ Reivindicación" - 06/08/2009 - elDial.com - AA5579). ?La acción reivindicatoria es la acción real por excelencia. En el Derecho Romano recuerda Bonfante que ?la reivindicación era la acción

mediante la cual el propietario pedía el reconocimiento de su derecho frente al poseedor y, en consecuencia, planteaba la restitución de la cosa, con todos sus accesorios. La acción competía al propietario que no poseía contra el poseedor? (Bonfante, Pietro, ?Instituciones de Derecho Romano?, Madrid. ZEUS, 1965, pp. 296 y ss.) ... Ya la Corte Suprema en 1899 había anticipado en los considerandos de un fallo que un sujeto como el actor de autos estaba legitimado para iniciar la acción reivindicatoria, invocando la posesión de su vendedor (conf. Fallos 83:327). ... Es que no es dudoso que, como bien dice el Prof. Claudio Kiper, ?Efectivamente, el actor no podía ser considerado como dueño del inmueble ya que le faltaba uno de los requisitos exigidos por el Código para ser considerado tal. No se trata aquí del supuesto más común, esto es el propietario que, despojado por un tercero de su posesión, inicia la acción con el solo objeto de obtener la restitución de la misma, sino que, en el supuesto que nos ocupa, quien entabla la acción reivindicatoria lo hace con una finalidad superior: lograr la obtención por este medio de una posesión que nunca gozó, de alcanzar la tradición que jamás le fue realizada. Se trata, no ya de proteger el derecho real del cual se es titular frente a la acción de terceros, sino de perfeccionar el derecho real en sí mismo. Desde otro ángulo, tampoco se está reclamando a través de la acción la restitución de la cosa, ya que se trata de algo que jamás se tuvo" (KIPER, Claudio M., ?Acción reivindicatoria: legitimación activa y prueba?, JA 1983-IV-329) ... la reivindicación es una acción que nace del dominio, no de la posesión de la cosa y en base a ese dominio, se reclama la posesión perdida, con lo que no cabe perderse en un laberinto de palabras para cubrir lo obvio, que lo que debe protegerse a través de ella es el dominio, incluso aún no perfeccionado por la tradición? (CÁMARA DE APELACIONES DE TRELEW (Chubut); ?Expte. N° 88 - Año 2.015 - ?L., M. c/ F., L. s/ Acción reivindicatoria?- 27/07/2015 - elDial.com - AA90D7)?. ?La posibilidad de que el comprador de un inmueble a quien se le ha otorgado la pertinente escritura de dominio pueda, aunque no se le haya realizado tradición de la casa, ejercer la acción reivindicatoria contra el tercer poseedor del bien comenzó a perfilarse en una causa fallada por la Corte Suprema en el año 1899?. (C. Civ. y C. Santa Fe, Sala 2ª. 12/2/07. Vanni, Lidia R. c/ Tomatis, Domingo R. y otros s/ Acción de Reivindicación. www.editorial-zeus.com.ar). La breve reseña de jurisprudencia que antecede deja en claro que tiene legitimación para promover acción reivindicatoria quien tenga título de dominio del bien aún cuando no se haya concretado la tradición del mismo. De autos surge, y así lo ha señalado la A-quo, que los inmuebles objeto de la presente acción están escriturados a nombre del actor, a saber: a) inmueble ubicado en la jurisdicción del Departamento 9 de Julio, Provincia de Santa Fe, comprensión del campo denominado ?San Enrique?, que es parte de una fracción mayor designada como lote Cincuenta y Uno del Plano de Subdivisión 9.078, confeccionado por el Ingeniero Rodríguez, fracción designada con la letra ?A?, empadronado bajo la partida N° 01.02-00.002185/0002-5, dominio inscripto el 28/12/2.005, bajo el N° 131778 - Folio 1.042 - Tomo 142, Sección Propiedades del Departamento 9 de Julio, del Registro General (fs. 4 vta.); b) inmueble ubicado en la jurisdicción del Departamento 9 de Julio, Provincia de Santa Fe, comprensión del campo denominado ?San Enrique?, que es parte de una fracción mayor designada como lote Cincuenta del Plano de Subdivisión N° 9.078, confeccionado por el Ingeniero Rodríguez, fracción designada con la letra ?B?, empadronado bajo la partida N° 01.02-00.002184/0003-5, dominio inscripto el 28/12/2.005, bajo el N° 131778 - Folio 1.042 - Tomo 142, Sección Propiedades del Departamento 9 de Julio, del Registro General (fs. 7/10). Por las razones expuestas al analizar el recuso de nulidad es que no ordenaré la entrega del inmueble ubicado en la jurisdicción del Departamento 9 de Julio, Provincia de Santa Fe, comprensión del campo denominado ?San Enrique?, que es parte de una fracción mayor designada como lote Cincuenta y Uno del Plano de Subdivisión N° 9.078, confeccionado por el Ingeniero Rodríguez, fracción designada con la letra ?B?, empadronado bajo la partida N° 01.02-00.002184/0004-3, dominio inscripto el 03/07/2.006, bajo el N° 064679 - Folio 526 - Tomo 144, Sección Propiedades del Departamento 9 de Julio del Registro General. Como puede advertirse René J. S. Matalón está legitimado para promover la presente acción y las circunstancias probadas en autos, le dá derecho a que se le entregue la posesión de los inmuebles en cuestión. También comparto con la Jueza del grado anterior, que corresponde rechazar la excepción de prescripción adquisitiva porque no han probado, ni en su mínima expresión, los extremos necesarios para obtener un pronunciamiento favorable. En cuanto a la prejudicialidad, el recurrente debió haber especificado acabadamente de qué forma influye la causa penal en la presente. Para dar una correcta base argumentativa de una apelación, la expresión de agravios debe ser autosuficiente, por ello el solo hecho de decir que la causa penal es preexistente y que trata los mismos hechos, para luego, con el fin de completar el argumento, remitir a otros escritos obrantes en la causa, no es suficiente para sostener la postulación. Por ello es que entiendo que la A-quo ha acertado en su deducción. Así votaré. A esta misma cuestión el Dr. Lorenzo J. M. Macagno dijo: Comparto los fundamentos y adhiero a las conclusiones formuladas por la Dra. Beatriz A. Abele con excepción de la declaración de nulidad de lo actuado por los apoderados del actor respecto de la fracción de terreno que es parte del lote N° 51, identificado con la letra ?B?, hasta el 07/11/13, con costas a los profesionales actuantes. Estimo que en el caso bajo estudio no se ha configurado una inexistencia de poder sino un supuesto de insuficiencia del mismo que, en las circunstancias particulares del caso, no ha revestido la calidad de sustancial. En la escritura pública N° 13 otorgada por René José Sergio Matalón el 21/02/2007 se confirió poder especial a los letrados apoderados del actor para promover demanda de acción reivindicatoria, etc. ?contra los Sres.

Mario Díaz y/o Nicolás Díaz? o quien resulte ocupante, etc. de una fracción de terreno designada como Lote N° 51, Letra ?A?, en el plano de subdivisión N° 9.078, confeccionado por el Ing. Luis I. Rodríguez con una superficie de 620 has (fs. 44). Así, se promovió la demanda el 08/03/2007 (fs. 54/57) dándose comienzo a esta causa (fs. 58). Comparecidos los demandados el 12/06/2007 (fs. 69) y antes de que se les confiera traslado de la demanda, el Dr. Heduerd G. Benavidez, acompañó la escritura pública N° 62, otorgada por el actor el 13/06/2007, facultando a los apoderados para que ?amplíen la demanda y/o pretensión reivindicatoria en los autos: Expte. N° 79, Año 2007, Matalón René J. S. c/ Díaz, Mario y otro s/ acción reivindicatoria, de trámite ante el Juzgado de Distrito N° 15 en lo Civil, Comercial y Laboral de la ciudad de Tostado, etc.? contra Mario Díaz y Nicolás Díaz y/o quienes resulten ocupantes, etc., y describe los inmuebles como Lotes N° 38, fracción ?D? y N° 50, Letra ?B?, de 620 has cada uno, ambos del plano N° 9.078 confeccionado por el ingeniero antes mencionado (fs. 73). En la ampliación de la demanda, se mencionaron como legitimados pasivos a los Sres. Mario Díaz y Nicolás Díaz, en tanto ocupantes de las fracciones reivindicadas. Y como objeto de la pretensión a las fracciones designadas como Lote N° 50 ?B? y Lote N° 51 ?B? (fs. 83/85) acompañándose copia certificada de la escritura de propiedad del Lote N° 51 ?B?, así designado en el plano N° 9.078 confeccionado por el Ing. Luis I. Rodríguez (fs. 76/79); y un croquis demostrativo de la ubicación de los lotes (fs. 80; para mayor claridad ver fs. 79 y 94 del cuerpo primero del expediente original N° 79/07 de primera instancia y 94/08 de esta Cámara, agregados por cuerda). Los demandados, al contestar la demanda, reconocieron que ocupan ?los inmuebles objeto de este litigio?, alegando su calidad de ?poseedores, con animus domini (corpus y animus) de manera quieta, pública, pacífica, continua e ininterrumpida por más de 40 años?, y remiten a los planos de mensura para usucapir acompañados (contestación de la demanda, fs. 323 y sig.; ver planos de mensura para juicio de adquisición por posesión, fs. 321, fs. 531 y 532, en especial, fs. 1105/1125), de los que se infiere que ?los inmuebles objeto de este litigio?, ocupados por los Sres. Mario Raúl Díaz y Nicolás Roberto Díaz son las fracciones designadas en el plano 9.078 como Lote N° 50 ?B? y Lotes N° 51 ?A? y ?B?. Acertada doctrina jurisprudencial ha dicho que lo que el ordenamiento procesal exige es precisión en cuanto al objeto del mandato para actuar en juicio y no una enumeración detallada de las vías procedimentales a emplear por el mandante ni enumeración de los rubros a reclamar (ALVARADO VELLOSO, Adolfo, ?Estudio del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Santa Fe, T. 1, pág. I, pág. 557, sum. N° 2388). Si el poder conferido por Matalón fue para reivindicar las fracciones ocupadas por los Sres. Mario R. Díaz y Nicolás R. Díaz, no es dable calificar la omisión de la mención del Lote N° 51 ?B? como inexistencia de poder, sino, y a todo evento, como insuficiencia del mismo de carácter no sustancial. Este Tribunal tiene dicho que si la falta de personería obedeciera a una causa diferente a la representación inexistente o con defecto sustancial, el planteo debe hacerse como de previo y especial pronunciamiento, siendo improcedente su alegación posterior. En este caso no corresponde su tratamiento al dictar sentencia (PEYRANO, Jorge W., "Excepciones Procesales", Editorial Panamericana, pág. 48; precedentes de esta Cámara: ?Hijos de Celestino F. Spahn S.H. c/ MAFRISAN S.R.L. y/u Otros s/ ordinario y sus acumulados?, 08/04/10, L. de Res. T. 13, Res. N° 110; ?Agronorte Semillas c/ Mafrisan S.R.L. s/ Ordinario?, 28/07/11, L. de Res. T. 16, res. N° 101/11). En el presente caso ningún cuestionamiento se formuló en la instancia de origen respecto de la personería del apoderado del actor y de allí que, adecuadamente, la sentencia de primera instancia, haya omitido su tratamiento. Por estas razones, y adhiriendo en todo lo demás al voto de la Dra. Abele, propongo rechazar los recursos interpuestos y confirmar la sentencia impugnada con costas a los accionados, fijándose los honorarios de la alzada en el 50 % de los que se regulen en la primera instancia. Dejo así formulado mi voto. A esta segunda cuestión, el Dr. Alejandro A. Román dijo: 1. Adhiero a los fundamentos que efectúa mi colega preopinante, la Dra. Beatriz A. Abele y adhiero, en consecuencia, a la conclusión a la que llega. A lo dicho, agregó que quisiera destacar respecto a la declaración de nulidad - con costas- de lo actuado por los apoderados del actor hasta el 07/11/2013 y respecto de la fracción de terreno que integra el Lote N° 51 (identificado con la letra ?B?) que toda actuación que cualquier sujeto lleve adelante a través de un representante requiere de éste que al actuar cuente con un poder válido y suficiente, pues la falta de estos requisitos nos obliga como jueces a su control de oficio (art. 21, C.P.C.C.), lo cual es independiente del derecho de la contraria a deducir la consiguiente falta de personería. Va de suyo, que el representante es -además- quien debe acreditar el rol que invoca en relación con su mandante; su inobservancia le crea una responsabilidad personal que no puede ser subsanada con el consentimiento de la contraparte o, en este tipo de procesos, con una ratificación posterior del mandante interesado, ya que el objetivo es evitar sustanciar procesos sin real intervención de una de las partes involucradas. En otros términos, lo que se pretende es permitir que los actos jurídicos procesales tengan efectos válidos, lo que no advierto que haya ocurrido en el caso en lo que refiere al lote identificado ?supra? y conforme se detalló en el voto al que adhiero, ya que al dictar la sentencia respecto a un derecho pretendido deberá necesariamente verificarse la calidad del derecho invocado por la parte accionante, con los documentos habilitantes, que son aquéllos donde consta el título invocado por el compareciente para obrar en nombre de otra persona (cfr. CCC, Sta. Fe, Sala 1, del 25.03.1987, ?Santa Catalina Estancias S.A. c/ Congelar S.A.?, T. 49, R-26 (n° 11139). Rep. Zeus t. 8, pág. 843).

2. En suma, conforme lo he dicho en el punto anterior, me expido en igual sentido que la Dra. Beatriz A. Abele. Así voto. A

la tercera cuestión, la Dra. Beatriz A. Abele dijo: Que en virtud del estudio que antecede, sugiero a mis colegas decidir de la siguiente manera: 1) Hacer lugar parcialmente al recurso de nulidad opuesto por la parte demandada y declarar nulo todo lo actuado por los apoderados del actor respecto de la fracción de terreno que es parte del lote 51, identificada con la letra ?B?, hasta el 07/11/2.013, con costas a los profesionales actuantes. 2) Confirmar en todos sus términos el resto de la sentencia. 3) Imponer las costas de la segunda instancia a los accionados. 4) Fijar los honorarios de la Alzada en el 50% de los que se regulen en baja instancia. A la misma cuestión, los Dres. Lorenzo J. M. Macagno y Alejandro A. Román dijeron que la resolución que corresponde adoptar era la propuesta por la Jueza de Cámara Dra. Beatriz A. Abele, y en ese sentido emitieron sus votos. Por las consideraciones del Acuerdo que antecede la CAMARA DE APELACION CIVIL, COMERCIAL Y LABORAL, RESUELVE: 1) Hacer lugar parcialmente al recurso de nulidad opuesto por la parte demandada y declarar nulo todo lo actuado por los apoderados del actor respecto de la fracción de terreno que es parte del lote 51, identificada con la letra ?B?, hasta el 07/11/2.013, con costas a los profesionales actuantes. 2) Confirmar en todos sus términos el resto de la sentencia. 3) Imponer las costas de la segunda instancia a los accionados. 4) Fijar los honorarios de la Alzada en el 50% de los que se regulen en baja instancia. Insértese el original, agréguese el duplicado, hágase saber y bajen. Concluido el Acuerdo, firmaron los Jueces de Cámara por ante mí, doy fe.
Beatriz A. Abele Juez de Cámara Lorenzo J. M. Macagno Juez de Cámara EN DISIDENCIA Alejandro A.
Román Juez de Cámara Héctor R. Albrecht Secretario Nota: (*) Sumario
elaborado por Juris online 021778E