



ACUERDO: En la Ciudad de San Martín de los Andes, Provincia del Neuquén, a los 8 días de Agosto del año 2024, la **Sala 2** de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial, integrada por la Dra. Nancy N. Vielma y el Dr. Juan Manuel Menestrina, con la intervención del Secretario de Cámara, Dr. Juan Ignacio Daroca, dicta sentencia en estos autos caratulados: "**RUIZ OJEDA PEDRO IVAN Y OTRA C/ TIERNO MAURO S/ INTERDICTO DE RETENER**", (Expte. Nro.: 16214, Año: 2022), del Registro de la Secretaría Única del Juzgado de Primera Instancia Civil, Comercial, Laboral y de Minería de Villa La Angostura, y en trámite ante la Oficina de Atención al Público y Gestión de San Martín de los Andes, dependiente de esta Cámara.

De acuerdo al orden de votos sorteado, la **Dra. Nancy Vielma** dijo:

I.- Antecedentes

El 29/11/2023 se dictó la sentencia definitiva de primera instancia por medio de la cual se decidió: **a)** admitir el interdicto de *retener* la posesión de un inmueble promovido por Pedro Iván Ruiz Ojeda y Lorena Soledad Sponton (actores) y condenar a Mauro Darío Tierno (demandado) para que cese en los actos de turbación de aquella posesión; **b)** imponer las costas al demandado vencido; y, **c)** diferir la regulación de honorarios (pp. 260/273).

Disconforme, el demandado apeló la sentencia y expresó sus agravios, los que fueron contestados por la parte actora (pp. 275, 277/82 y 285/88).

II.- La sentencia apelada

Por un lado, el magistrado tuvo por acreditado que Ruiz Ojeda era el tenedor y poseedor del lote al tiempo de la intrusión denunciada.

Apoyó su convicción en las declaraciones testimoniales de las personas ofrecidas por la parte actora, en constancias de

pagos y en la confirmación de cotizaciones efectuada por «Viviendas Roca».

Por otro lado, también consideró probado que Tierno ejecutó actos materiales turbatorios: constatación notarial y gestión del pago de impuestos mediante el sistema de débito automático.

Además, juzgó que el demandado no había demostrado ser el poseedor del inmueble al tiempo de la intrusión.

Descartó la utilidad probatoria de los boletos de compraventa acompañados por ambas partes porque explicó que en este tipo de acciones no se debate el derecho de poseer (título), sino el hecho mismo de la posesión.

No obstante, a modo de cierre, agregó que, con la documental acompañada, el actor justificó «prima facie» la posesión del inmueble.

En definitiva, admitió la acción y condenó al demandado para que cese en los actos de turbación.

III.- Recurso del demandado

A. Agravios

1. Errónea aplicación de la ley

Cuestiona que el juez atribuya una misma categoría legal y efecto probatorio a un instrumento privado y a un instrumento público.

Explica que la parte actora basó su posesión en un instrumento privado, mientras que él lo hizo en instrumentos públicos.

Señala que ambas partes reconocieron que Karen del Carmen Mora Mariangel y Jonatan Adan Vasquez Burgos eran quienes detentaban -anteriormente- la posesión del lote y, por lo tanto, los únicos legitimados para transmitirla.

Identifica los documentos a partir de los cuales entiende acreditada su posesión y cuestiona que el magistrado desechara su utilidad probatoria.

Insiste con que él negó la autenticidad del instrumento privado invocado por la parte actora (cesión de derechos) y que ésta última no produjo prueba en ese sentido, por lo que considera dogmática la afirmación del juez en cuanto a que existen dos boletos, no redargüidos de falsos.

2. Posesión de Ruiz Ojeda

Critica que el juez haya tenido por acreditada la posesión de Ruiz Ojeda. Dice que se trata de una conclusión dogmática y analiza cada uno de los medios de prueba en los que se basó el fallo.

En primer lugar, sostiene que los comprobantes de pago no identifican quién hizo los pagos.

En segundo lugar, respecto de la confirmación del precio por parte de «Viviendas Roca», apunta que el recibo es de fecha 27/07/2022 (posterior a su posesión), no especifica que guarde relación con el inmueble objeto de este juicio y, además, los documentos a los que refiere (contrato y recibo) no fueron debidamente incorporados a este proceso.

En tercer lugar, destaca que, si bien el actor solicitó un presupuesto a «Maderera Misiones», lo hizo el 25/07/2022, esto es, después que él tomara posesión.

En otro orden, remarca que, en oportunidad de adquirir el lote de parte de Mora Mariangel y Vasquez Burgos, estos entregaron en la escribanía el boleto original que habían suscripto con la Municipalidad de Villa La Angostura, por lo que insiste con la falsedad del boleto adjuntado por la parte actora. Agrega que el boleto original suscripto con el municipio fue recibido por los enajenantes el 04/01/2022, por lo que mal podrían habérselo entregado al actor en el año 2019.

3. Su propia posesión

Tierno también critica que el juez no haya tenido por acreditada su posesión.

Explica que él no cometió ningún acto de intrusión, sino que simplemente tomó posesión del lote por haberla adquirido de

parte de quienes la detentaban. Remarca que los actores jamás tuvieron la posesión ni realizaron actos posesorios.

Transcribe fragmentos de las declaraciones testimoniales de B., C. y O., y comenta que no se trata de testigos «de oídas» (como lo entendió el juez) sino personal municipal y vecinos que transitan por el lugar. Denuncia arbitrariedad en la valoración de esta prueba.

Sostiene que su posesión sobre el lote comenzó a principios del mes de julio del año 2022 (07/07/2022) y que la recibió de sus legítimos propietarios, por lo que no es cierto que todos sus actos son posteriores a la denuncia efectuada por el actor el día 12/08/2022.

Agrega que, el hecho de que el informe del Registro de la Propiedad Inmueble (RPI) no lo nombre a él, no significa que no tenga la posesión del lote.

Precisa que la Dirección Provincial de Rentas mencionó a Ruiz como contribuyente del pago del impuesto de sellos por la «Cesión de Derechos» presentada el día 19/07/2022 (después de que él tomara posesión del terreno).

Pide que se revoque la sentencia apelada y se rechace la demanda, con costas.

B. Contestación de la parte actora

Ruiz Ojeda y Sponton solicitaron que se declare desierto el recurso porque no se habría expuesto una crítica concreta y razonada del fallo (art. 265 del CPCyC).

Subsidiariamente, contestaron los agravios y pidieron que se rechace el recurso, con costas.

III.- Admisibilidad del recurso

A mi modo de ver, el memorial de agravios presenta -en general- una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante estimó equivocadas; sin perjuicio de las consideraciones particulares que pueda hacer al momento de analizar cada una de las críticas (art. 265 del CPCyC).

Por ello, cabe desestimar el planteo de la parte actora y admitir el recurso, de conformidad con el criterio amplio forjado por nuestro TSJ en los casos «Espinosa» «Espinosa, Laura Adriana c/ Murúa, Analía del Valle y otro s/ daños y perjuicios derivados de la responsabilidad contractual de particulares», Sala Civil, Acuerdo 13 del 25/06/2020. y «González» «González, Marcelo Fabián c/ Capex SA s/ despido por causales genéricas», Sala Laboral, Acuerdo 26 del 02/08/2021. y el derecho al recurso consagrado en el art. 8 de la Convención Americana de Derechos Humanos.

IV.- Análisis del recurso

1. En su primer agravio Tierno efectuó varias consideraciones acerca de los instrumentos (público y privado) en los que ambas partes fundamentaron haber adquirido la posesión del lote de parte de sus anteriores propietarios.

Sin embargo, todas estas apreciaciones son inconducentes como para modificar el fallo porque el juez descartó la utilidad probatoria de ambos documentos a fin de sostener la posesión de una u otra parte.

No es cierto que el magistrado le haya dado primacía al instrumento privado acompañado por los actores para tener por acreditada esa posesión, sino que su convicción sobre este último punto la forjó a partir de tener por demostrados ciertos hechos en base a otras pruebas.

Además, Tierno no efectuó una crítica concreta y razonada acerca de la decisión del juez de omitir la ponderación de estos documentos (art. 265 del CPCyC). Nótese que el magistrado apoyó esta conducta en las normas procesales que regulan esta acción en particular y el apelante no sólo que no confrontó este razonamiento, sino que, además, reconoció expresamente que aquí se debate el hecho y no el derecho a la relación de poder (ver 1º párrafo, p. 280).

Por el contrario, Tierno expuso que desde su particular punto de vista, el instrumento por él acompañado sería suficiente

para acreditar su posesión, pero olvida que en este tipo de procesos no interesan los títulos (es decir, su eventual derecho a la posesión) sino los hechos que demuestren detentar efectivamente la invocada relación de poder.

En este sentido, la mera suscripción de un documento en el cual una parte dice entregar a la otra la posesión de una cosa, no es prueba suficiente -frente a terceros- acerca de que efectivamente la posesión se entregó y recibió; sino tan solo de la existencia de esa manifestación de voluntad y siempre que se trate de un instrumento que tenga fecha cierta.

Nuestro Tribunal Superior de Justicia (TSJ), con cita de precedentes de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (CSJN), sostuvo que *«las meras declaraciones del que entrega, de darse por desposeído o de entregar la posesión, no pueden suplir la realización de la tradición (cfr. Fallos: 304:240). Ello, al menos, para los terceros ajenos al contrato, a quienes no se les puede oponer las manifestaciones de voluntad allí volcadas (cfr. Acuerdo N° 15/17 "Mantero", del registro de la Secretaría Civil).*

Es que la tradición implica la efectiva realización de los actos materiales que ordinariamente exige la formalidad (cfr. Fallos: 308:452; cfr. Acuerdo N° 15/17 "Mantero" -ya citado-, del registro de la Secretaría interviniente)».

(...)

«...la manifestación de voluntad hecha por la cedente en la cláusula cuarta de la cesión de derechos y acciones (fs. 2/3) no alcanza -por sí sola- para demostrar que la tradición se realizó. Por lo tanto -como ya se dijo-, mal pudo concluir la Alzada en que de dicho instrumento surge que el Sr. Alippi haya continuado ejerciendo la posesión de su antecesora» «Alippi, Diego Ariel c/ Ñancú, Alicia Rosa s/ interdicto», Sala Civil, Acuerdo 18 del 26/05/2021..

Por todo lo expuesto, este primer agravio no es conducente para modificar la sentencia por lo que debe ser rechazado.



2. Ahora bien, en su segundo y tercer agravio, el apelante pone en crisis la fijación de los dos hechos fundamentales a partir de los cuales el juez admitió la demanda: la posesión de la parte actora y la turbación de su parte.

Las quejas son lo suficientemente amplias y hacen foco en las cuestiones esenciales del caso, por lo que habilitan a este tribunal a efectuar una revisión integral del asunto.

De cara a lo anterior, recuerdo que *«En el interdicto no se discute el derecho a poseer, ni los títulos, y tiene la finalidad de impedir que alguien, de propia autoridad, pretenda ejercer justicia privada exproliando al ocupante que cree ilegítimo, de manera tal que su objeto es preservar la tranquilidad pública, conforme al mandato de la última frase del art. 2468: el que tiene un derecho a la posesión no puede tomarla en caso de oposición: debe demandarla por las vías legales»* TINTI, Pedro León. *«Defensas posesorias. Interdicto y acciones posesorias»*. Ciudad de Buenos Aires, Editorial Ábaco de Rodolfo Depalma, 2004, p. 90/91..

Este tipo de acciones procuran mantener (turbación) o recuperar (despojo) el objeto sobre el que se tiene o tenía una relación de poder, con independencia del derecho que se tenga respecto de él (arts. 2238, 2239 y concordantes del CCyC).

De acuerdo al modo en que están regulados los interdictos, la situación fáctica al momento de iniciarse la demanda es relevante para definir el objeto de la pretensión (principio de congruencia, art. 34 inc. 4° del CPCyC).

La jurisprudencia señala que *«...Ante la interposición de un interdicto para retener la posesión corresponde comprobar previo a todo el hecho de la posesión del reclamante, y sólo después de probado ello, los actos perturbatorios atribuidos al demandado, pues no estando probado lo primero, no habría derecho que justifique juzgar los segundos...»* «Ferreira, Eloy Evangelista c/ Vizoso, Jorge Rafael s/ interdicto de retener la posesión», Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, de Minas y del

Trabajo 1ª Nominación, San Fernando del Valle de Catamarca, Catamarca, 13/12/06, Rubinzal online..

De este modo, la procedencia de un interdicto de *retener* (como es el presente) exige que quien lo intente se encuentre en el ejercicio *actual* de la posesión o tenencia del bien (art. 610 inc. 1º del CPCyC). Es decir, quien pretende *retener* una relación de poder que está siendo turbada o amenazada de turbación, necesariamente debe encontrarse ejerciendo esa relación de poder al tiempo de promover su demanda. Lógicamente, no podría retenerse lo que ya no se tiene o nunca se tuvo.

3. En este mismo sentido, el juez comenzó el considerando 6) de su sentencia explicando que era un hecho controvertido «*Si el Sr. Ruiz Ojeda y la Sra. Sponton se encontraban al momento de iniciar las presentes con la posesión o tenencia del inmueble...*» (textual, p. 263vta.).

Sin embargo, pese a lo anterior, el magistrado juzgó únicamente la relación de poder de Ruiz Ojeda (no así la de Sponton) y, además, lo hizo al tiempo de la intrusión denunciada -11/08/2022-, cuando debía hacerlo al momento de la interposición de la demanda -16/08/2022- (conforme las reglas jurídicas que el propio juez citó como aplicables al caso y que las partes no cuestionaron: art. 610 inc. 1º del CPCyC y 2242 del CCyC).

En este sentido, es sabido que el defecto de subsunción de los hechos en las normas que lo rigen constituye una de las causales de admisibilidad del recurso local de casación por inaplicabilidad de ley (cfr. art. 15 de la ley 1406), de acuerdo a la pacífica jurisprudencia de nuestro TSJ, quien sostuvo que “*...En este marco, la violación consiste en no aplicar a un hecho la regla que le corresponde. El vicio se produce en la base jurídica, es decir en la premisa mayor y se puede cometer de dos maneras: en sentido positivo, vulnerando el alcance del precepto; y, en sentido negativo, por desconocimiento o inaplicación del mismo*” «Ávalos, Mario Alfredo y otro c/ Vidal, Carolina y otro s/



ejecución de honorarios e/a 500151/13, 63192/14, 63192/14, 63285/15 Y 63208/15», Acuerdo 25 del 29/09/2020, Sala Civil..

Asimismo, con cita doctrinaria, señaló que *«Una norma jurídica puede ser infringida de diversos modos o maneras, ya sea aplicándola a casos que no están subsumidos en ella; sea dejando de aplicarla a los supuestos que la misma abarca; o estableciendo erróneamente los elementos fácticos, es decir, diversamente a como aparecen en el proceso. Todos estos defectos quedan englobados en el concepto genérico de infracción, en tanto cada uno de ellos constituye una especie dentro del género (cfr. Hitters, Juan Carlos, "Técnicas de los recursos extraordinarios y de la casación", 2ª edición, Librería Editora Platense, La Plata, 1998, p. 200)»* «Baldes, Nuria Doralisa c/ Sancor Cooperativa De Seguros Ltda. S/ Cobro De Seguro De Vida», Acuerdo 8 del 15/04/2024, Sala Laboral..

El silencio acerca de la situación jurídica de Sponton lo infiero de los términos empleados en el resto de la sentencia y de las consideraciones concretas que motivaron la decisión de admitir la demanda.

Así, en todo momento, el juez se refirió a «el actor». Además, tras repasar el resultado de la prueba testimonial e informativa, sostuvo: *«a) El primer supuesto es demostrar si el actor detentaba la posesión del lote en cuestión.- De la prueba rendida, entiendo que surge con claridad que el Sr. Ruiz es quien, al momento de la intrusión denunciada, detentaba la tenencia y posesión del bien objeto de la Litis»* (textual, el subrayado me pertenece, p. 270).

Luego, la sentencia no contiene ninguna valoración probatoria específica respecto al hecho de la relación de poder invocada por Sponton.

Por último, en el fallo, se lee: *«I.- Hacer lugar a la demanda promovida y en consecuencia condenar a MAURO TIERNO (...) al cese de la turbación de la posesión que detenta el actor*

respecto del inmueble (...)» (textual, el subrayado me pertenece, pp. 272vta./273).

En estas condiciones, la sentencia que admitió la demanda promovida por Sponton es manifiesta y doblemente arbitraria.

En primer lugar, porque luce huérfana de toda fundamentación. Sencillamente, el juez no explicó cómo habría arribado a la convicción de que Sponton detentaba la relación de poder invocada (presupuesto de admisibilidad de la pretensión) al tiempo de la demanda (tal como se lo había propuesto al inicio del considerando 6°).

Nuestra Constitución Provincial prevé que «*...Las sentencias deben ser motivadas bajo pena de nulidad...*» (art. 238, 2° párrafo). Esta exigencia constitucional local es también receptada ahora por el art. 3° del CCyC que consagra el deber de quienes ejercemos la judicatura de «*...resolver los asuntos que sean sometidos a su jurisdicción mediante una decisión razonablemente fundada*».

Aquí me interesa hacer una precisión que también luce ausente en la sentencia. Y es que esta demanda fue iniciada por dos personas humanas diferentes: Pedro Iván Ruiz Ojeda y Lorena Soledad Sponton. Ambos pidieron que se condene al demandado a cesar en los actos de turbación de la relación de poder que cada uno dijo venir teniendo sobre el inmueble.

En términos procesales, se trata de un litisconsorcio activo facultativo (art. 88 del CPCyC) por lo que cada uno tenía la carga de acreditar los hechos fundantes de su pretensión. Ello es así porque la relación de poder que invocaron estas personas (desde el plano fáctico, que es lo que importa en este proceso) es individual -no común-, sin perjuicio de que pueda tratarse de un supuesto de concurrencia permitida (arts. 1912 y 1913 del CCyC). De ahí la posibilidad jurídica cierta de que cada persona obtenga en el proceso resultados diferentes.

En segundo lugar, porque contiene una auto contradicción interna que vulnera la regla de la unidad lógico-jurídica.

Es que, pese a haberse fijado como el primer hecho relevante la verificación de la relación de poder invocada por Sponton, luego no se hizo ninguna consideración al respecto y, para colmo, se admitió la pretensión de esta persona.

En un interesante trabajo elaborado por la Secretaría de Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (CSJN), se señala que *«...en reiterados precedentes la Corte ha consolidado como regla que la sentencia debe entenderse como una unidad lógico-jurídica en la que su parte dispositiva es la conclusión necesaria de las premisas fácticas y normativas efectuadas en sus fundamentos (...). Dicha enunciación se ha visto reafirmada por la aseveración de que la sentencia constituye un todo indivisible (...). Por lo que no cabe admitir antagonismos entre la parte dispositiva y los fundamentos que la sustentan (...), ya que existe una recíproca integración (...).*

Existen numerosos y antiguos precedentes donde la Corte resaltó que es la parte dispositiva de la sentencia lo que constituye el fallo y no sus considerandos o la apreciación de los elementos de prueba (...). Pero también señaló que si bien para establecer el alcance y los límites de la decisión que emana de un fallo ha de atenderse a su parte dispositiva, no lo es menos que no debe prescindirse de sus fundamentos, pues toda sentencia constituye una unidad, en la que aquella parte no es sino la conclusión final y necesaria de los análisis de los presupuestos de hecho y legales tenidos en cuenta en su fundamentación (...).

Destacó el Tribunal que la sentencia debe configurar un todo indivisible, demostrativo de una unidad lógico jurídica ya que no es el imperio del tribunal ejercido en la parte dispositiva lo que le da validez y fija sus alcances, sino que estos dos aspectos dependen también de las motivaciones que sirven de base al pronunciamiento (...) «La Sentencia como unidad lógico-jurídica». Nota de Jurisprudencia publicada en el mes de

Agosto del año 2023, en el sitio web oficial de la CSJN. [LA SENTENCIA COMO UNIDAD Lógico-jurídica \(csjn.gov.ar\)](https://www.csjn.gov.ar) .

c. En definitiva, desde esta doble perspectiva (error de subsunción - ausencia de fundamentación) y atento a que la relación de poder de ambos actores fue expreso motivo de agravios, corresponde descalificar la sentencia que admitió la demanda y emitir un nuevo pronunciamiento a partir de la correcta fijación de los hechos del caso.

4. Inmersa entonces en este último propósito, desde ya adelanto que la demanda debe ser rechazada.

En efecto, las posiciones iniciales de las partes y la cronología de los primeros actos procesales es la siguiente:

a. 16/08/2022: Ruiz Ojeda y Sponton interpusieron su demanda (pp. 1/8) por medio de la cual peticionaron que se condene a Tierno para que cese en los actos de turbación de la posesión que ellos vendrían ejerciendo sobre un terreno ubicado en la ciudad de Villa La Angostura (NC)

Por un lado, en cuanto al hecho de su propia relación de poder con el inmueble, afirmaron lo siguiente: 1) que poseían el lote desde el 22/06/2019, en calidad de cesionarios de Mora Mariangel y Vasquez Burgos; 2) que iniciaron los trámites ante el municipio y la provincia para cambiar el sujeto pasivo de los tributos que gravan el inmueble; 3) que ejecutaron tareas de cerramiento, limpieza y contención; 4) que el Arq. Abaca se hizo presente en el predio para confeccionar un proyecto de obra; 5) que contrataron a «Viviendas Roca» para implantar una vivienda, y 6) que contrataron la platea con «Arenera y Maderera del Sur» de Barbagelata.

Por otro lado, en cuanto al hecho de la turbación atribuida al demandado, agregaron: 1) que el 11/08/2022, a las 19:20 horas y ante el aviso de vecinos, se apersonaron en el inmueble y vieron que Tierno bajaba una carpa y madera; 2) que éste se negó a retirarse, les informó que él le había comprado el

lote a Vásquez Burgos y siguió bajando maderas; y, 3) que al día siguiente realizaron la denuncia policial.

Asimismo, mencionaron la existencia de innumerables mejoras en el inmueble. Por ello, solicitaron que, como medida previa a ordenar el traslado de la demanda, se realice una constatación judicial para dilucidar el estado del terreno, quienes eran sus ocupantes y las condiciones de esa ocupación.

Expresamente aclararon que, una vez conocida la cantidad de intrusos, acompañarían las copias necesarias para la correcta notificación del traslado de la demanda.

b. 26/08/2016: el juez despachó la primera providencia por medio de la cual ordenó la constatación judicial del inmueble y la prohibición de innovar en contra del demandado (p. 9).

c. 30/08/2016: se realizó la constatación judicial del inmueble a través del Oficial de Justicia. En el acta se lee: *«soy atendido por el Sr. Mauro Tierno, DNI ..., quien manifiesta ser propietario del lote y que posee testimonio de escritura n° ... f° 348 del 07/07/2022. Adjunta a la presente fotocopia del testimonio en cinco (5) fs. (1) declaración jurada de impuesto a los sellos (1) fs. fotocopia de boleto de compraventa en dos (2) fs. (1) declaración jurada de impuesto a los sellos en (1) fs. Acta de constatación en ocho (8) fs. en fotocopia simple. A pedido del facultado se extraen (4) cuatro placas fotográficas que se adjuntan a la presente»* (textual, p. 30).

d. 15/09/2022: el letrado patrocinante de la parte actora petitionó en estos términos: *«Que atento haberse librado mandamiento de constatación S.S. solicito se corra traslado de la demanda»* (textual, p. 50).

e. 19/09/2022: el juez de grado le corrió traslado de la demanda al Sr. Mauro Tierno (p. 51).

f. 29/09/2022: Tierno compareció al proceso y contestó la demanda. En lo que ahora importa, además de negar los hechos afirmados por la parte actora, sostuvo que era él quien ejercía la posesión del lote desde el 07/07/2022, por haber recibido esa

relación de poder de parte sus propietarios anteriores (Mora Mariangel y Vasquez Burgos). Asimismo, detalló una serie de actos que habría ejecutado desde entonces y que calificó como posesorios.

5. Como puede apreciarse fácilmente de la reseña anterior, desde el inicio mismo del proceso (16/08/2022) ambos actores conocían que el demandado estaba ocupando el inmueble desde el día 11/08/2022. También eran conocedores de que Tierno estaba haciendo mejoras en el lugar y que se negaba a retirarse porque invocaba su calidad de propietario.

Tanto ello es así, que en el mismo escrito de demanda los actores le solicitaron al juez que se realice una constatación judicial para conocer los intrusos que estuvieran en el lugar y acompañar las copias de traslado que fueran necesarias.

Más aún, antes de ordenarse el traslado de la demanda, se agregó el resultado de la constatación judicial y ella arrojó como resultado que -efectivamente- Tierno ocupaba el inmueble.

A su vez, esta ocupación del predio por parte de Tierno, desde el mismo 11/08/2022, también se desprende del texto de la denuncia policial que efectuó Ruiz Ojeda el día 12/08/2022 (p. 34) y del acta de constatación notarial labrada ese mismo día por la Escribana Laura Mariela Duarte, a requerimiento del propio Tierno (Escritura Pública n. 170, pp. 72/75).

Este modo de fijar correctamente los hechos del caso, de cara a respetar el principio de congruencia (pretensión de *retener*), pone de manifiesto dos cuestiones esenciales: 1) ninguno de los actores tenía una relación de poder con el inmueble al día 16/08/2022; y, 2) Tierno ejercía un poder de hecho -al menos- desde el 11/08/2022 (art. 1911 del CCyC).

Lo anterior es suficiente para rechazar la demanda. Es que los actores incumplieron la carga de acreditar que al tiempo de iniciar la acción tenían una relación de poder que justifique la tutela perseguida: *retener*.

No es relevante ni conducente para la solución de este litigio juzgar si la relación de poder de Tierno comenzó efectivamente el día 11/08/2022 -o antes- y si ello significó un acto de despojo respecto de los actores. Dilucidar esta cuestión hubiera resultado útil sólo en el caso de que la parte actora hubiera iniciado un interdicto de *recobrar*.

Pues, es sabido que las relaciones de poder son dinámicas, pueden nacer y extinguirse en múltiples oportunidades y por diferentes formas (art. 1922, 1923, 1931 y concordantes del CCyC).

Sin embargo, insisto con que el principio de congruencia nos obliga a fallar en el marco de las concretas pretensiones de las partes; máxime, cuando las circunstancias de este caso tampoco permiten subsumirlas en la excepción que prevé el art. 617 del CPCyC (similar al art. 2244 del CCyC).

El primer párrafo de la norma anterior, establece que *«Si durante el curso del interdicto de retener se produjere el despojo del demandante, la acción proseguirá como interdicto de recobrar, sin necesidad de retrotraer el procedimiento»*. Más allá de que en este proceso -reitero- no corresponde juzgar si la ocupación de Tierno significó un despojo, en la hipótesis de que así lo fuera, es manifiesto que ello no habría ocurrido durante el curso de este interdicto, sino unos días antes del inicio de la demanda. De tal modo que la parte actora bien pudo peticionar de un modo diferente.

En síntesis, no habiéndose demostrado el primer recaudo de procedencia de esta acción (art. 610 inc. 1° del CPCyC), se vuelve abstracto cualquier análisis sobre el segundo requisito (art. 610 inc. 2° del CPCyC); por lo que es justo rechazar la demanda.

IX.- Decisión, costas y honorarios

En definitiva, por todas las razones apuntadas, propondré al acuerdo lo siguiente:



1. Admitir el recurso de apelación interpuesto por el demandado, Sr. Mauro Tierno.

2. Revocar la sentencia apelada y, en consecuencia, rechazar íntegramente la demanda interpuesta por Pedro Iván Ruiz Ojeda y Lorena Soledad Sponton.

3. Imponer las costas de ambas instancias a la parte actora perdedora, en un 50% a cada uno de sus integrantes, por tratarse de un litisconsorcio activo facultativo vencido (arts. 68, 75 y 279 del CPCyC).

4. Ordenar que en la instancia de grado se practique una nueva regulación de honorarios, acorde al resultado del pleito que aquí se propone.

5. Diferir la regulación de honorarios de esta instancia, para una vez que se encuentren fijados nuevamente los de la instancia anterior (art. 15 de la Ley 1594). **Mi voto.-**

A su turno, el **Dr. Juan Manuel Menestrina** dijo:

Por compartir íntegramente los fundamentos expuestos por la vocal preopinante, así como la solución propiciada, adhiero a su voto.

Así voto.-

Por lo expuesto, constancias de autos, de conformidad con la doctrina y jurisprudencia citadas, y la legislación aplicable, esta **Sala 2** de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial,

RESUELVE:

I.- Admitir el recurso de apelación interpuesto por el demandado, Sr. Mauro Tierno.

II.- Revocar la sentencia apelada y, en consecuencia, rechazar íntegramente la demanda interpuesta por Pedro Iván Ruiz Ojeda y Lorena Soledad Sponton.

III.- Imponer las costas de ambas instancias a la parte actora perdedora, en un 50% a cada uno de sus integrantes, por

tratarse de un litisconsorcio activo facultativo vencido (arts. 68, 75 y 279 del CPCyC).

IV.- Ordenar que en la instancia de grado se practique una nueva regulación de honorarios, acorde al resultado del pleito que aquí se propone.

V.- Diferir la regulación de honorarios de esta instancia, para una vez que se encuentren fijados nuevamente los de la instancia anterior (art. 15 de la Ley 1594).

VI.- Protocolícese digitalmente, notifíquese electrónicamente a las partes y, oportunamente, remítanse al Juzgado de origen.

Dra. Nancy N. Vielma
Jueza de Cámara

Dr. Juan M. Menestrina
Juez de Cámara

Dr. Juan Ignacio Daroca
Secretario de Cámara

Se deja constancia de que el Acuerdo que antecede fue firmado digitalmente por el Sr. Vocal y la Sra. Vocal y por el suscripto. Asimismo, se protocolizó digitalmente conforme lo ordenado.-
Secretaría, 8 de Agosto del año 2024.-

Dr. Juan Ignacio Daroca
Secretario de Cámara