Datos del Expediente

Carátula: MORANO EMILIO RAFAEL, CAPPELLETTI LUCIA Y CAPPELLETI JOAQUIN C/ AYALA MARIA DE LOS ANGELES Y OTRO/A S/ ACCION REIVINDICAT

Fecha inicio: 19/08/2020 **Nº de Receptoría:** JU - 2392 - 2017 **Nº de Expediente:** JU - 2392 - 2017

Estado: En Letra - Para Consentir

Pasos procesales:

Fecha: 07/10/2025 - Trámite: SENTENCIA DEFINITIVA - (FIRMADO)

Anterior**07/10/2025 11:30:05 - SENTENCIA DEFINITIVA**

REFERENCIAS

Domic. Electrónico de Parte Involucrada 20289726242@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domic. Electrónico de Parte Involucrada 27170185345@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Funcionario Firmante 07/10/2025 11:30:04 - CASTRO DURAN Ricardo Manuel - JUEZ

Funcionario Firmante 07/10/2025 11:30:15 - VOLTA Gaston Mario - JUEZ

Funcionario Firmante 07/10/2025 11:30:22 - DI PIETRO Natalia Paola - SECRETARIO DE CÁMARA

Sentido de la Sentencia CONFIRMA

-- **NOTIFICACION ELECTRONICA**

Fecha de Libramiento: 07/10/2025 11:30:58

Fecha de Notificación 13/10/2025 00:00:00

Notificado por Di Pietro Natalia Paola

-- **REGISTRACION ELECTRONICA**

Año Registro Electrónico 2025

Código de Acceso Registro Electrónico BA9B6E58

Fecha y Hora Registro 07/10/2025 11:30:42

Número Registro Electrónico 166

Prefijo Registro Electrónico RS

Registración Pública SI

Registrado por Di Pietro Natalia Paola

Registro Electrónico REGISTRO DE SENTENCIAS

Texto del Proveído

------- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -------

‰88è1è'i'taŠ

242400170007730784

Expte. n°: JU-2392-2017 MORANO EMILIO RAFAEL, CAPPELLETTI LUCIA Y CAPPELLETI JOAQUIN C/ AYALA MARIA DE LOS ANGELES Y OTRO/A S/ ACCION REIVINDICATORIA

En la ciudad de Junín, a la fecha que resulta de la suscripción de la presente (ac. 3975 S.C.B.A.), se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, Doctores RICARDO MANUEL CASTRO DURAN y GASTON MARIO

VOLTA, en causa nº JU-2392-2017 caratulada: "MORANO EMILIO RAFAEL, CAPPELLETTI LUCIA Y CAPPELLETI JOAQUIN C/ AYALA MARIA DE LOS ANGELES Y OTRO/A S/ ACCION REIVINDICATORIA", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Castro Durán y Volta.-

La Cámara planteó las siguientes cuestiones:

1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez Dr. Castro Durán dijo:

I- En fecha 20/11/2024, la jueza titular del Juzgado de primera instancia n° 2, Dra. Daniela Karina Ragazzini, dictó sentencia, por la que, previo rechazo de la defensa de prescripción adquisitiva interpuesta por María de los Ángeles Ayala, hizo lugar a la pretensión por reivindicación promovida en contra de la misma y demás ocupantes del inmueble objeto de litis, por Rafael Morano y continuada por sus herederos Emilio Rafael Morano, Lucía Cappelletti y Joaquín Cappelletti. Impuso las costas a la demandada.

Seguidamente, declaró compensado el derecho a las mejoras reclamado por vía reconvencional, con el uso del inmueble por parte de la demandada, y consiguientemente, rechazó del derecho de retención planteado por esta última. Impuso las costas en el orden causado.

Finalmente, difirió la regulación de honorarios profesionales de los letrados intervinientes.

II- Contra este pronunciamiento, la demandada dedujo apelación en fecha 1/12/2024; recurso que, concedido libremente, motivó la elevación del expediente a esta Cámara, agregándose la expresión de agravios en fecha 24/4/2024, en la que los agravios se dirigieron contra la recepción de la acción de reivindicación y el rechazo de la excepción de prescripción, del planteo de compensación por mejoras y del derecho de retención.

III- Corrido traslado de la expresión de agravios reseñada precedentemente, los accionantes lo contestaron en fecha 22/5/2025, solicitando inicialmente que se declare la deserción de la apelación, y subsidiariamente, su rechazo; luego de lo cual, se dictó el llamamiento de autos para sentencia, cuya firmeza deja a las presentes actuaciones en condiciones de resolver.

IV- En tal labor, paso al tratamiento de los diversos agravios.

Preliminarmente, cabe dejar sentado que la expresión de agravios presentada por la demandada no adolece de la insuficiencia técnica que le achacan los accionantes; razón por la cual, corresponde el rechazo de la declaración general de deserción peticionada por estos últimos, más allá del análisis particularizado de la idoneidad de cada uno de los agravios individualmente considerados (arts. 260 y 261 CPCC).

A) Sentado ello, comienzo por el tratamiento del agravio dirigido contra el rechazo de la excepción de prescripción y el progreso de la acción reivindicatoria.

a] A tal efecto, considero útil recordar:

i. Que la sentenciante de origen señaló inicialmente que, independientemente de que no se generan problemas de derecho transitorio, en este caso resulta aplicable el Código Civil actualmente derogado, por haber estado el mismo vigente durante el desarrollo de la relación debatida en autos.

Seguidamene, receptó la acción reivindicatoria, haciendo hincapié en que el actor acreditó haber sido único y universal heredero de Fermín Nicasio Haedo, titular registral del inmueble, conforme testamento aprobado en el expediente n° 4741/2007.

Agregó que el heredero goza de legitimación activa, al ser continuador de la persona del causante, siendo título suficiente, la declaratoria de herederos.

Siguió diciendo que de las pruebas producidas en autos (IPP n°1767/2005, diligencia preliminar efectuada en expediente n° 5441/2017 y declaraciones prestadas por los testigos Cappelletti y Gavilán), surge que el actor tomó posesión del inmueble al tiempo de la muerte de su titular registral, posesión que perdió en el año 2005, cuando el inmueble fue usurpado por la demandada y sus hijos.

Asimismo, rechazó la defensa de prescripción adquisitiva, argumentando que para poder paralizar la acción reivindicatoria, recaía sobre la demandada la prueba de su posesión pública, pacifica e ininterrumpida por el lapso de 20 años; carga que no ha sido satisfecha, ya que quedó acreditado con la causa penal, que la demandada ingresó en el inmueble, en el año 2005, en carácter de usurpadora.

Continuó diciendo que con esta prueba quedaron desvirtuadas las declaraciones testimoniales que ubicaban a la demandada en la posesión del inmueble desde 1998, y culminó agregando que el inicio de la acción penal, de la diligencia preliminar y de la presente acción reivindicatoria, configuran actos interruptivos de la posesión alegada por la demandada.

ii. Que la demanda se agravió por el progreso de la acción, solicitando que se revoque la sentencia atacada.

Criticó que la sentenciante haya obviado la existencia del boleto de compraventa, que no fue desconocido ni impugnado por la actora, por el cual, en el año 1998 adquirió el inmueble de buena fe, momento desde el que detenta la posesión, lo que descarta su carácter de usurpadora.

Sostuvo que el actor incurrió en una contradicción, al afirmar, por un lado, que el titular registral vivió en el inmueble hasta el día de su muerte, y por otro lado, que ese inmueble estaba deteriorado a punto tal, de encontrarse en peligro de derrumbe.

Afirmó que la jueza interpretó erróneamente la causa penal y la diligencia preliminar, interpretación que, de haber sido adecuada, debería haberla llevado a la convicción de que ella detentó la posesión pacífica e ininterrumpida del inmueble por más de 20 años.

Dijo que la causa penal se encuentra desistida y archivada, lo que demuestra que no existió delito de usurpación.

Añadió que al momento de la denuncia formulada en mayo de 2005, Morano carecía de legitimación activa, ya que recién en 2008 se declaró válido el testamento; razón por la cual, los actos anteriores no pueden considerarse interruptivos de la prescripción.

Continuó diciendo que tampoco pueden tomarse como válidas las declaraciones por ella vertidas en la ORAC, al estar dotadas del carácter confidencial y privado que la instancia le impone, implicando su consideración una violación a su derecho de defensa, al no estar obligada a declarar contra de sí misma.

Manifestó respecto de la diligencia preliminar, que la sentenciante no puede apoyarse en expresión de una niña, brindada sin la participación de sus padres.

Señaló que tampoco puede valorarse la declaración del testigo Cappelletti, por encontrarse el mismo comprendido en las generales de la ley.

Finamente, expuso que el actor no acreditó haber poseído el inmueble, desde la muerte del titular registral.

b] A fin de resolver este agravio, comienzo por dejar sentado que en este caso resulta aplicable el Código Civil derogado, por resultar la normativa vigente al momento de la desposesión denunciada por el actor y también durante el plazo de prescripción adquisitiva alegada por la demandada (art. 7 CCyC).

Sentado ello, cabe aclarar en lo atinente a la legitimación activa del actor, que en virtud del artículo 3450 de dicho cuerpo legal, el heredero se encuentra habilitado para ejercer las acciones que competían al causante, incluyendo la reivindicatoria, cuando los bienes hereditarios se hallan en poder de terceros. Asimismo, los artículos 3417 a 3420 disponen que el heredero sucede, no solo en la propiedad, sino también en la posesión del causante, pudiendo entablar las acciones posesorias que a éste correspondían.

Por otra parte, aceptada la herencia, la propiedad queda radicada en la persona del heredero desde la apertura de la sucesión (art. 3344 CC), siendo también procedente la adopción de medidas urgentes a fin de resguardar la integridad del acervo hereditario (arts. 2684 y 2702 CC).

Al respecto, Graciela Medina y Gabriel Rolleri explican que *“...los herederos instituidos gozan, respecto de terceros y entre sí, de los mismos derechos que los herederos legítimos, menos en cuanto a la investidura de la calidad de heredero. Pueden ejercer todas las acciones que podría ejercer un heredero legítimo, pueden entablar las acciones que competían al difunto, aun antes de que tomen posesión de los bienes hereditarios….”* (ver "Derecho de las sucesiones", pág. 698).

A la luz de este criterio, cobra relevancia, por un lado, la resolución recaída en fecha 12/5/2008 en el expediente n° 4741/2007 “Haedo, Fermín Nicasio s/ Sucesión ab intestato”, en cuanto declara válido el testamento otorgado por el causante (ver fs. 25), con efectos retroactivos

a la fecha de su fallecimiento; y por otro lado, las copias de los títulos de propiedad agregadas a fs. 9/14 del presente expediente, no cabe ninguna duda de que Rafael Morano gozaba de legitimación para ejercer la acción reivindicatoria.

Por otro lado, en lo que respecta al boleto de compraventa acompañado por la demandada a fs.42, la parte actora, a partir de fs. 228 lo desconoció, sin que la demandada produjera prueba tendiente a acreditar su validez.

Sin perjuicio de ello, dicho boleto carece de fecha cierta para remontarse a la época invocada por la demandada, y además, a través del mismo se habría formalizado una adquisición "*a non domino"*, ya que no surge de prueba alguna, el carácter en que Dasilva habría vendido el bien.

De todas maneras, en nada cambiaría el éxito de la acción reivindicatoria, ya que, aún en caso de entender que la demandada comenzó a poseer el bien desde dicha fecha, dicha posesión no fue pacífica ni ininterrumpida por el lapso requerido legalmente para que prospere la prescripción adquisitiva interpuesta como excepción.

Es que, de acuerdo al efecto retroactivo de la declaración de validez formal del testamento, la denuncia penal y el inicio de las diligencias preliminares y de la presente causa, importan actos interruptivos del plazo de prescripción adquisitiva.

Por otro lado, sabido es que la usurpación constituye un delito penal que sólo se configura si se presentan sus elementos tipificantes. Por ello, para que prospere la acción reivindicatoria no resulta necesario un pronunciamiento penal que previamente condene por usurpación a la demandada, ya que lo trascendente a tal efecto, es la desposesión, aunque no configure usurpación.

En cuando a la impugnación de la valoración de la declaración del testigo Cappelletti, cabe señalar que la vinculación por parentesco entre el mismo y la parte actora, no autoriza a descartar de plano su testimonio, aunque debe ser examinado con mayor rigurosidad (art. 384, 439 y 456 CPCC). De cualquier modo, cabe aclarar que la sentenciante de origen tomó su declaración como complementaria de otros medios probatorios, no siendo determinante para la solución adoptada.

Por lo expuesto, los agravios vertidos carecen de entidad suficiente para conmover la decisión apelada, correspondiendo su rechazo y la consecuente confirmación del pronunciamiento recurrido.

B) Continúo por el agravio dirigido contra el rechazo de la compensación económica por mejoras y del derecho de retención invocado hasta su cobro.

a] A tal efecto, considero útil recordar:

i. Que la sentenciante de origen comenzó señalando que corresponde aplicar: el Código Civil tanto a las mejoras realizadas con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva legislación, como al derecho de retención; y el Código Civil y Comercial a las mejoras realizadas con posterioridad a su entrada en vigencia.

Continuó diciendo que las mejoras que reclama la demandada reconviniente son de las denominadas útiles (revoque, pintura, baños, vereda y techos), las cuales le confieren derecho a reclamar, independientemente de su buena o mala fe.

Señaló que, independientemente de la posibilidad de su reclamo, dichas mejoras son compensables hasta el mayor valor adquirido por la cosa, con los frutos percibidos, o que hubiere podido percibir el poseedor.

Siguió diciendo que quedó acreditado que la demandada habita el inmueble sin derecho desde el año 2005, sin abonar suma alguna en concepto de alquiler y/o impuestos, limitándose a realizar mejoras que, aunque aumentaron el valor del inmueble, fueron utilizadas en su propio disfrute.

Expuso que, teniendo en cuenta la pericia de tasación, a efectos de evitar un enriquecimiento ilícito de las partes, corresponde considerar compensadas las mejoras introducidas por la demandada con el uso del inmueble, resolviendo en consecuencia, que ninguna de las partes le debe nada a la otra.

Concluyó rechazando el derecho de retención invocado por la demandada, haciendo hincapié en que la posesión invocada por la misma, era no solo de mala fe, sino viciosa, por haber sido adquirida de forma clandestina.

ii. Que la demanda se agravió por el rechazo del resarcimiento reclamado por las mejoras reclamadas, con el consiguiente rechazo del derecho de retención invocado.

Expuso que tales mejoras útiles y necesarias, incrementaron el valor del inmueble; por lo que, para evitar un enriquecimiento indebido de los actores, de mantenerse el progreso de la acción reivindicatoria, deben reconocérselas y abonárselas.

Dijo que, contrariamente a lo decidido, no se privó al actor del uso del inmueble, ya que, durante más de 14 años (desde la denuncia penal en 2005 a la interposición de la acción civil en 2019) no exteriorizó la intención de recuperar y/o utilizar el inmueble.

Por último, añadió que el reclamo del actor por una compensación por la privación de uso tampoco fue debidamente instrumentado, por lo que, reconocerlo, resulta violatorio al principio de congruencia.

b] Este agravio debe declararse desierto, ya que la apelante se desentendió absolutamente del fundamento brindado por la sentenciante para desestimar la pretensión reconvencional por mejoras; fundamento asentado, por una parte, en el valor determinado pericialmente por el uso del inmueble, y por otra, en que las mejoras incorporadas fueron utilizadas por la demandada en su propio disfrute.

La apelante no atacó dicho fundamento, sino que sólo hizo hincapié en el tiempo transcurrido entre la denuncia penal y la interposición de la acción civil, invocando genéricamente el instituto del enriquecimiento sin causa, sin siquiera manifestar cuál habría sido su empobrecimiento, desconociendo que, eventualmente el nexo causal entre el “enriquecimiento” y

el “empobrecimiento” fue el uso del inmueble por ella efectuado, lo que implica la inexistencia de justa causa para reclamarlo.

Como lógico corolario de lo expuesto precedentemente, emerge que la desestimación del agravio en tratamiento se impone (arts. 260 y 261 CPCC).

C) Por último, abordaré el agravio dirigido contra la imposición de costas.

a] A tal efecto, considero útil recordar:

i. Que la sentenciante de origen condenó en costas a la accionada, haciendo hincapié en su carácter de vencida

ii. Que la apelante se agravió de la imposición de costas por los rubros receptados.

b] En tarea de resolver este agravio, no habiéndose receptado ninguno de los reclamos de la demandada reconviniente, por aplicación del principio objetivo de la derrota, corresponde confirmar las costas impuestas en primera instancia (art. 68 CPCC).

V- Por todo lo expuesto, propongo al Acuerdo:

I)- Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada; y, en consecuencia, confirmar la sentencia impugnada (arts. 2684, 2702, 3427, 3417, 3420, 3450 CC; 260 y 261 CPCC).

II)- Las costas de Alzada se imponen a la apelante (art. 68 CPCC), difiriéndose la regulación de honorarios para cuando sean determinados los correspondientes a primera instancia (art. 31 ley 14.967).

ASI LO VOTO.

El Señor Juez Dr. Volta, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Dr. Castro Durán, dijo:

Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso: -artículo 168 de la Constitución Provincial-, estimo que **CORRESPONDE:**

I)- Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada; y, en consecuencia, confirmar la sentencia impugnada (arts. 2684, 2702, 3427, 3417, 3420, 3450 CC; 260 y 261 CPCC).

II)- Las costas de Alzada se imponen a la apelante (art. 68 CPCC), difiriéndose la regulación de honorarios para cuando sean determinados los correspondientes a primera instancia (art. 31 ley 14.967).

ASI LO VOTO.-

El Señor Juez Dr. Volta, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo, dictándose la siguiente **SENTENCIA:**

Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y arts. 266, 267 del CPCC, **se resuelve:**

I)- Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada; y, en consecuencia, confirmar la sentencia impugnada (arts. 2684, 2702, 3427, 3417, 3420, 3450 CC; 260 y 261 CPCC).

II)- Las costas de Alzada se imponen a la apelante (art. 68 CPCC), difiriéndose la regulación de honorarios para cuando sean determinados los correspondientes a primera instancia (art. 31 ley 14.967).

Regístrese, notifíquese automáticamente, conforme lo dispuesto por el art. 10 del Ac. 4013 SCBA. y oportunamente remítanse al juzgado de origen.-

------- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -------

FIRMADO POR:

CASTRO DURAN Ricardo Manuel
JUEZ

VOLTA Gaston Mario
JUEZ

DI PIETRO Natalia Paola
SECRETARIO DE CAMARA

Volver al expediente Volver a la búsqueda Imprimir ^