



**ACUERDO:** En la Ciudad de San Martín de los Andes, Provincia del Neuquén, a los veintinueve -29- días de mes de Junio del año 2023, la Sala 1 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 con la Dra. Alejandra Barroso y el Dr. Pablo G. Furlotti, con la intervención del Secretario de Cámara, Dr. Juan Ignacio Daroca, dicta sentencia en estos autos caratulados: "**DAPELLO JOSE LUIS Y OTRO C/ DABROWSKA NOGA MONIKA Y OTROS S/INTERDICTO**", (Expte. Nro.: 60937, Año: 2020), del Registro de la Secretaría Única del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería N° UNO de la IV Circunscripción Judicial, con asiento en la ciudad de Junín de los Andes 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, el **Dr. Pablo G. Furlotti**, dijo:

**I.- A)** A fs. 477/497vta. obra sentencia de primera instancia por la cual se rechaza la acción interdictal de recobrar interpuesta por los Sres. José Luis Dapello y Sabrina Lorena Casares, contra los demandados Noga Monika Dabrowska, Ricardo Darío Solano, Vanesa Lorena Ceballos y Maximiliano Cattafesta, imponiendo las costas del proceso a los accionantes perdidosos.

**B)** En la decisión puesta en crisis, el juzgador si bien consideró que se habían acreditado los presupuestos de la acción posesoria intentada (posesión previa de los actores y consecuente despojo del bien inmueble), entendió que la acción interpuesta no era procedente contra los accionados. Ello por juzgar que cada uno de los incoados carecía de legitimación pasiva respecto del interdicto interpuesto por los accionantes.

Para llegar a esas conclusiones, el sentenciante realizó un análisis de las condiciones en que se encontraba el inmueble (estado de abandono) e hizo especial hincapié en

cuestiones vinculadas a la persona que habría llevado adelante el despojo, esto es el letrado apoderado de dos de los accionados, y de la buena fe de los otros dos accionados.

En síntesis, rechazó el reclamo interpuesto por los actores por considerar que cada uno de los demandados carecía de legitimación pasiva en el interdicto de recobrar interpuesto por los actores. Por consiguiente, impuso las costas procesales a los accionantes perdidosos.

**C)** Ante tal decisión, el accionante -Sr. Dapello- planteó recurso de apelación, fundando el mismo a fs. 502/509vta., cuestionamientos que fueron contestados por los demandados Cattafestfa y Ceballos a fs. 514/518. Mientras que los accionados Dabrowska y Solano respondieron las críticas a fs. 523/530.

**II.- A) Agravios parte actora (Sr. Dapello)**

En primer lugar expone que al haberse acreditado el despojo padecido la controversia se acota fundamentalmente a la legitimación pasiva de los accionados en esta causa.

Por tal motivo, en relación a esa temática, cuestiona que la demanda sea rechazada bajo el entendimiento que el Dr. Landini actuó en nombre propio y fue él mismo el despojante. Considera que dicho argumento implica negar la posibilidad que la posesión pueda ejercerse por otros, en este caso como apoderado, en abierta contradicción con los artículos 1909 y 1910 del Código Civil.

En esta línea, destaca que tanto las partes como el juez son contestes en reconocer una tradición de la demandada Dabrowska a los Sres. Cattafesta y Ceballos, posesión que aduce había obtenido o recuperado por la acción de despojo que se examina en este trámite. De tal modo, considera que, de no ser así, hubiera sido el Dr. Landini quien entregara en su nombre esa posesión.

Agrega que este argumento vinculado a la falta de legitimación pasiva de la Sra. Dabrowska no solo es introducido

de oficio por el juez al dictar sentencia como novedad en el proceso, sino que además es contrario a lo que las partes expusieron en el proceso. De esta manera, destaca que nunca fue un argumento controvertido en autos, es decir que no fue objeto del litigio.

Sobre este punto, refiere que si bien ambas demandadas dedicaron un capítulo aparte a la legitimación pasiva del presente interdicto con diferentes cuestionamientos, hubo acuerdo entre las cuatro respecto a que el Dr. Landini actuaba en nombre y representación de Dabrowska. Por lo que la posesión pudo ser ejercida y transmitida en nombre de otro, en coincidencia con la letra de la norma (artículos 1909 y 1910 Código Civil). En otras palabras, sostiene que nadie cuestionó la legitimación pasiva bajo el argumento de que el Dr. Landini fuera el despojante.

En relación a este punto, realiza una serie de consideraciones vinculados al trámite de esta causa, y destaca ciertos aspectos que demuestran lo que entiende como irregularidades.

Por otra parte, señala que el demandado Solano, al momento de contestar demanda, reconoció que en el caso de existir despojo, la responsable sería Mónica Dabrowska, afirmación que refiere no fue controvertida por ninguna de las partes. Así, indica que la propia demandada reconoce su legitimación pasiva para el caso de que el despojo fuera probado.

En concordancia con esto, alega que los demandados Sres. Ceballos y Cattafesta reconocieron que todos los actos que rodearon el negocio fueron llevados adelante por Mónica Dabrowska, y que el Dr. Landini era su apoderado con expresas facultades e instrucciones. Entiende que tampoco existió controversia sobre este aspecto.

A continuación, analiza la conducta desplegada por el Dr. Landini y aduce que si bien al momento de contestar demanda,

dicho profesional presenta un poder judicial con facultades para representar en juicios a Dabrowska y Solano, también se le confirió un poder especial que incluye específicamente facultades posesorias. Detalla que ese poder describe al inmueble en cuestión y enumera concretamente las facultades relacionadas con su posesión. Destaca así que, durante todo este proceso y en los juicios conexos, el Dr. Landini actuó bajo las instrucciones de sus mandantes, lo que fue manifestado incluso en las audiencias de conciliación.

Realiza algunas consideraciones respecto de ese instrumento en particular y destaca que de éste surge que los Sres. Dabrowska y Solano le otorgaron poder a Landini para "ocupar en nombre de los mandantes" la casa. Destaca que justamente, ello fue lo que el Dr. Landini hizo en nombre de los demandados, acto que finalmente resultó ser turbatorio de la posesión configurándose así el despojo. Sostiene que ese hecho fue documentado en un acta notarial, en la que el requirente consigna que lo hace "en representación e interés de Mónica Dabrowska Noga".

Así, alega que en el presente caso resulta de aplicación el art. 1909 del CCyC, ya que aduce que dicha norma prescribe que la posesión es un poder de hecho que puede ser ejercida por sí o por medio de otro (apoderado), y que el poseedor debe comportarse como titular de un derecho real, lo sea o no.

Por todo esto, sostiene que el Sr. Landini no puede ser nunca el despojante, ya que actuó en nombre de otro y nunca se comportó como titular de un derecho real, y además no reunía ni reúne los elementos básicos para ser demandado por el despojo. En esta línea, asevera que de haber demandado al apoderado, éste hubiera adoptado esta defensa, es decir que no realizó el despojo en nombre propio.

**2)** A continuación, realiza algunas precisiones respecto del trámite seguido en el presente proceso y cuestiona la

decisión de grado respecto de la solución adoptada en lo que hace a la legitimación pasiva de los accionados Sres. Ceballos y Cattafesta. Sobre este punto refiere que la legitimación pasiva se da contra el despojante, sus herederos, y sucesores particulares de mala fe. Pero además considera que debe incluirse necesariamente a los cómplices o encubridores en tanto resulten poseedores de la cosa, carácter que aduce debe endilgársele a esos accionados.

Cita doctrina vinculada a esta temática, con el objeto de señalar que el juez debió arbitrar los medios necesarios para castigar la justicia por mano propia y responsabilizar a los autores del despojo, incluyendo a esos cómplices.

También destaca que los demandados -Sr. Cattafesta y Sra. Ceballos- recibieron la posesión del bien inmueble por medio del apoderado de los otros demandados, Dr. Landini, quien actuaba en nombre y representación de ellos. Por esto, cuestiona que el magistrado de grado haya entendido que no se acreditó mala fe de dichos demandados, cuando previamente había existido un despojo en beneficio de esa parte.

Funda estas apreciaciones en algunos fragmentos vertidos por la Dra. Ceballos en su recurso de apelación contra la medida cautelar dictada en estos obrados, e indica que allí dicha accionada fijó su posición respecto a la cuestión contractual. Esto porque en esa oportunidad sostuvo el abandono, reafirmó que los actores no vivían allí y defendió el acta notarial. Asimismo afirmó que la propietaria Dabrowska fue quien recuperó la posesión, y que los accionantes perdieron la posesión por su responsabilidad dado que no pagaron servicios, alquileres y precio, aspectos éstos que justificaban el despojo.

Analiza las diferentes actitudes asumidas por dichos demandados a lo largo de este trámite, y aduce que siempre se comportaron como contraparte de su reclamo.

Por su parte, también hace referencia a lo manifestado por el testigo Luciano Agustín Marecos, y destaca que de lo

manifestado por dicha persona surge que el inmueble estaba ocupado y equipado con lo inherente a la vida cotidiana. Por lo que se pregunta quién vendería una casa con diferentes elementos dentro de ella.

Entiende que todas estas circunstancias demuestran que los Sres. Dabrowska y Solano, ante el conflicto legal descrito, hicieron otro negocio con los demandados Cattafesta y Ceballos. Para ello mandaron a abrir la casa, sustrajeron las pertenencias que en ella había y se apoderaron de la casa que le habían vendido y alquilado anteriormente. Todo esto sin la venia judicial que lo autorice.

Sostiene que así se configuró el despojo, que fue acordado por todos los demandados, y que ello surge de los hechos descriptos y de las transcripciones de las presentaciones de las partes en autos. Por esto, aduce que los Sres. Cattafesta y Ceballos están legitimados pasivamente para ser demandados en autos y para ser condenados en la sentencia, ya que el despojo fue acordado, ellos fueron parte y beneficiarios del mismo, y lo defendieron a lo largo de todo el proceso.

En definitiva, luego de hacer un resumen de las críticas expuestas, peticiona que se revoque la sentencia de primera instancia y se haga lugar a la demanda interpuesta.

**B) Contestación parte co-demandada (Sra. Ceballos y Sr. Cattafesta)**

**1)** En primer lugar, aducen que el escrito recursivo del accionante no contiene una crítica concreta y razonada de la decisión apelada. Así, luego de realizar una serie de consideraciones vinculadas con esta temática, sostiene que la apelación vertida por la contraria no reúne los requisitos establecidos en el art. 265 del CPCC.

**2)** En lo que hace al fondo del primer agravio, sostienen que del escrito de demanda surge que celebraron un negocio jurídico con los otros accionados y que parte de ese convenio fue la adquisición de los bienes muebles que se

encontraban dentro del inmueble. Entienden que esa circunstancia demuestra que han sido adquirentes de buena fe y a título oneroso. Por esto, no comprenden cómo podrían ser considerados como despojantes violentos o clandestinos.

A continuación, luego de transcribir algunos puntos relatados por los actores y realizar consideraciones respecto de los presupuestos propios de la acción posesoria, aducen que existe una orfandad probatoria de los actores. Consideran así que la ausencia de pruebas es lo que selló la suerte del reclamo de la contraria.

Por otro lado, en lo que respecta al supuesto despojo del Dr. Landini y su eventual representación de los restantes demandados, refieren que es una cuestión que desconocían y que los excede. Destacan que de su parte acreditaron haber actuado de buena fe desde el momento en que ingresaron en la vivienda, y aducen que también probaron bajo qué título ocuparon el inmueble.

Sostienen que ellos eran poseedores de buena fe del inmueble objeto de autos, por lo que carecen de legitimación pasiva en el presente reclamo. Descartan la posibilidad de ser consideradores cómplices o encubridores de cualquier tipo de despojo de acuerdo a diferentes argumentos que relacionan con el convenio celebrado con los otros accionados.

Sobre este aspecto, además refieren que este supuesto carácter de encubridores o cómplices del despojo resulta ser una cuestión novedosa que el apelante recién introduce en esta instancia. Por lo que entienden que ello se constituye como una flagrante violación a su derecho de defensa.

Remarcan que su buena fe en la posesión se presume, y que por consiguiente eran los actores quien debían acreditar su mala fe, extremo que refieren no fue debidamente probado en autos.

En definitiva, luego de reiterar algunos aspectos relacionados con los requisitos de la acción de despojo,

peticionan que el recurso interpuesto por el accionante sea desestimado.

**C) Contestación parte co-demandada (Sra. Dabrowska y Sr. Solano)**

1) En primer lugar, realizan consideraciones respecto de algunas críticas del actor que entienden se encuentran dirigidas al sentenciante. Por lo que destacan que no existe allí ningún argumento jurídico respecto del cual pueden defenderse.

2) En lo que respecta al requisito del despojo, consideran que este no se encuentra acreditado en autos. Por ello, no coinciden con el análisis efectuado por el judicante sobre este aspecto, ya que sostienen que su apoderado concurrió al inmueble a fin de constatar fehacientemente el estado de desocupación y abandono del bien.

A continuación, realizan una serie de consideraciones vinculadas con la posesión, con el objeto de señalar que no existía posesión de los actores en razón de que el bien inmueble no presentaba notas de habitabilidad. En tal sentido, refieren que los accionantes no probaron la actualidad de su relación de hecho con la cosa, y a continuación detallan una serie de circunstancias fácticas que, entienden, demuestran un accionar malicioso de los actores.

Alegan que quien ingresó manu militari en el inmueble en cuestión fue el Sr. Dapello y agregan que no solo no probó la circunstancia de haber vivido en el inmueble, sino que de la causa no surgen pruebas que acrediten el animus possidendi de esa persona.

Por otro lado, refieren que los accionantes no probaron un despojo realizado por intermedio de clandestinidad o violencia, requisitos estos que considera como necesarios para la configuración del despojo. En forma seguida, efectúan algunas precisiones respecto de este punto.



En definitiva, si bien aceptan el fallo dictado en la instancia de grado, no comparten los argumentos vertidos en esa decisión. Por lo que aducen que el recurso debe ser rechazado.

**3.-** Por otra parte, alegan que, en caso de ser condenados, no hubieran podido cumplir con la sentencia, ya que no tienen la posesión del inmueble. Así, luego de realizar algunas precisiones sobre este punto, destacan que aun en la extrema hipótesis que la presente acción fuese procedente, el contrato por el cual el actor tendría derecho a ocupar el inmueble, feneció. Y, dicha situación, obligaría a su parte a iniciar la correspondiente acción de desalojo, por una ocupación ilegítima.

**4.-** En otro orden, realizan algunas consideraciones vinculadas al tiempo que insumió la tramitación de la presente causa. Sobre este tema, citan diferentes normas nacionales e internacionales vinculadas a la necesidad de resolver las presentes causas en un plazo razonable.

**5.-** Por último, hacen hincapié en que el recurso interpuesto por la Sra. Casares fue declarado desierto. Por lo que sostienen que dicha parte consintió la decisión de grado.

**III.- A)** Atento el planteo efectuado por los co-accionados -Sra. Cevallos y Sr. Cattafesta- y en uso de las facultades conferidas a este Tribunal como juez del recurso, que puede ser ejercida aún de oficio, corresponde examinar si el memorial de agravios reúne los requisitos formales de habilidad exigidos por el art. 265 del Código Procesal.

En ese cometido y atendiendo a la gravedad con que el art. 266 del ordenamiento de rito sanciona la falencia del escrito recursivo, considero con criterio favorable a la apertura del recurso en miras de armonizar adecuadamente las prescripciones legales y la garantía de la defensa en juicio, en el marco del principio de congruencia, que habiendo expresado el recurrente la razón de su disconformidad con la decisión

adoptada, las críticas efectuadas permiten el análisis sustancial de la materia sometida a revisión.

En definitiva considero que cabe desestimar el planteo efectuado por los co-incoados y, en consecuencia, abordar el recurso interpuesto.

**B)** La Corte Suprema de Justicia de la Nación sostiene que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN, Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272-225; etc.), en mérito a lo cual no seguiré al recurrente en todos y cada uno de sus fundamentos sino solo en aquellos que sean conducentes para decidir el presente litigio. En otras palabras, se considerarán los hechos jurídicamente relevantes (cfr. Aragoneses Alonso, "Proceso y Derecho Procesal", p. 971), o singularmente trascendentes (cfr. Calamandrei, "La génesis lógica de la sentencia civil", en "Estudios sobre el proceso civil", p. 369 y ss.).

**IV.-** Establecido lo anterior y sintetizada la postura de las partes (apartado II), he de abordar los cuestionamientos traídos a consideración de este Tribunal por el accionante.

**A.- Consideraciones Previas**

Liminarmente he de aclarar ciertos aspectos vinculados con el reclamo bajo estudio que fueron reconocidos por ambas partes y llegan firmes a esta alzada. En tal sentido, destaco que los presupuestos propios del interdicto interpuesto por el Sr. Dapello y la Sra. Casares se encuentran probados en estos obrados.

En esa línea, recuerdo que los requisitos sustanciales de procedencia de la acción posesoria (interdicto aludido), se encuentran previstos en los arts. 2238 y 2241 del Código Civil y Comercial, mientras que el art. 614 de nuestro código ritual no resulta ser más que la regulación procesal de esa acción posesoria. Por consiguiente, los presupuestos para la

procedencia del reclamo aquí impetrado son que: 1) quien lo intente, o su causante, hubiere tenido la posesión actual o la tenencia de un bien mueble o inmueble; 2) que hubiere sido desposeído de esa relación de hecho (desposeído).

En lo que respecta a cada una de esas circunstancias objetivas, advierto que el magistrado de grado las tuvo por acreditadas con las constancias de autos.

1) Posesión Previa de los Accionantes

En tal sentido, en la instancia de grado se resolvió, como primer aspecto relevante, que el inmueble objeto de este trámite se encontraba en posesión del Sr. Dapello, mientras que la Sra. Casares ejercía una tenencia sobre el inmueble (conforme consideraciones desarrolladas por el juez a quo a fs. 487/488). De tal modo, se entendió que las relaciones de hecho de los actores eran previas a que se produjera las circunstancias fácticas denunciadas por los accionantes.

No paso por alto que los demandados Dabrowska y Solano entienden que no se probó este primer extremo. Sin embargo, dichos accionados no se hacen cargo que ellos mismos, al momento de contestar demanda, indicaron que antes del ingreso del Dr. Landini a la vivienda, ésta había sido entregada a los actores.

Por lo que mal pueden desconocer en esta instancia el reconocimiento de la relación de hecho de los actores, aspecto relevante en circunstancias como la aquí analizada. Ello porque el art. 1929 prescribe que "La relación de poder se conserva hasta su extinción, aunque su ejercicio esté impedido por alguna causa transitoria", norma que además debe ser interpretada con el art. 1930. Este último precepto legal determina la presunción de continuidad de la relación de hecho con la cosa.

Por consiguiente, si la posesión y tenencia respectiva de los actores fue reconocida por los demandados nombrados y no se acreditó ninguna de las causales de extinción del art. 1931 debe entenderse que la relación de hecho de los actores, previa al despojo denunciado, era conservada por ellos (más allá de que

habitaran la vivienda o no). Todo esto por aplicación de los mencionados arts. 1929 y 1930 del CCyC.

Esto independientemente del despojo mismo realizado por el Dr. Landini, ya que dicha desposesión no puede ser considerada como extintiva de la relación de poder de los accionantes, justamente porque ese es el reclamo que aquí se examina.

En consecuencia, de acuerdo a todo esto, entiendo que este primer requisito de esta acción posesoria (posesión y tenencia de los accionantes respectivamente) fue debidamente probada en autos.

## 2) Despojo (desapoderamiento)

Asimismo, también en la sentencia de grado se entendió que estaba acreditado que el Dr. Landini ingresó en la vivienda cuando ésta se encontraba deshabitada. A lo que se agregó que esa ocupación fuera realizada en el carácter de representante legal de los demandados Dabrowska y Solano.

En relación a este aspecto, el juez a quo hizo hincapié no solo en la circunstancia de que el letrado ingresó en el inmueble respecto del cual los actores mantenían una relación de hecho, sino además en el extremo de que el profesional requirió la actuación de un cerrajero para cerrar la vivienda (fs. 491).

A esto debo agregar que ambos presupuestos propios del interdicto examinado no solo fueron establecidos en la decisión que llega apelada a esta alzada, sino que incluso fueron expresamente reconocidos por los accionados -Sra. Dabrowska y Sr. Solano- al momento de contestar demanda (fs. 179/189). Así, dichos demandados reconocieron que la vivienda se encontraba en poder del Sr. Dapello y que, ante el supuesto estado de abandono que ésta presentaba, le solicitaron al Dr. Landini que ingresara en el inmueble y tomara posesión de éste.

En este punto, debo aclarar que si bien los accionados Dabrowska y Solano, al momento de contestar agravios insisten en que el inmueble estaba abandonado y que por ende se justificaba

su ingreso, esa circunstancia en modo alguno los habilitaba a tomar posesión por mano propia del bien en cuestión. Así, sobre esta temática, comparto las precisiones vertidas por el judicante respecto de la irrelevancia de ese estado de abandono del bien a la hora de examinar el accionar del letrado (conf. lo prescripto por los arts. 1929 y 1947 del CCyC -consideraciones de fs. 488vta./491-), solución que además no fue debidamente cuestionada por los demandados referidos.

Por tales motivos, la discusión que los accionados Dabrowska y Solano intentan reiterar carece de fundamentos suficientes a la hora de rebatir los argumentos vertidos por el juez a quo respecto del despojo llevado a cabo por el Dr. Landini. Máxime si tengo en cuenta que el ingreso en la vivienda fue llevado a cabo sin el consentimiento o anuencia de su anterior poseedor y tenedora. Además esto fue expresamente reconocido por los demandados al momento de contestar la demanda (ver concretamente el anteúltimo párrafo de fs. 183, al cual haré referencia al momento de analizar las críticas del actor).

Asimismo, tampoco considero acertados aquellos puntos también señalados por los incoados respecto de la ausencia de clandestinidad o violencia (puntos también vertidos en su contestación de agravios). Esto porque en el análisis de este tipo de acciones posesorias (de despojo, conforme lo regulado en el art. 2241 del CCyC) carece de importancia el medio por el cual éste se concretó.

Esta solución es sostenida por la mayoría de la doctrina vinculada a esta temática, la cual indica que el precepto legal relacionado con la acción de despojo "define a la figura por su resultado final o consecuencia, sin atender a los medios por los cuales se concreta (quedan involucrado así la violencia, la clandestinidad, el abuso de confianza, el hurto y la estafa)" (Ricardo Javier Saucedo en "Código Civil y Comercial de la Nación Comentado", Tomo V, Dir. Julio César Rivera y Graciela Medina, pág. 910; Ed. Thomson Reuters La Ley).

Por todo esto, entiendo que el desconocimiento que los demandados Dabrowska y Solano realizan en su contestación de agravios respecto de los extremos fijados en la sentencia carece de sustento. Ello porque no existe prueba alguna que justifique dichos fundamentos, se contradicen con lo expresamente reconocido por esa misma parte en su contestación de demanda y no se condicen con los requisitos legalmente fijados en la acción de despojo regulada en el art. 2241 del CCyC.

De tal modo, entiendo que ambos presupuestos propios de esta acción fueron debidamente probados en autos, conforme fuera resuelto en la sentencia de grado.

**3) Aspectos apelados por el actor: Falta de Legitimación pasiva de los Actores**

Ante estas circunstancias probadas (relación de hecho previa de los actores y despojo realizado por el Dr. Landini), surge el primer aspecto que llega apelado a esta instancia, esto es la legitimación pasiva de esos demandados Dabrowska y Solano. Este punto fue analizado en la sentencia de grado y se llegó a la conclusión de que dichas personas carecían de legitimación pasiva por no haber realizado el despojo de manera personal, sino por intermedio de otra persona (su representante legal).

De tal modo, se desestimó la acción entablada contra esas personas, por considerarse que no era procedente un interdicto (en el que se analizan aspectos fácticos) contra personas que no realizaron personalmente los actos de desposesión denunciados (conforme se desarrolla a fs. 491/492vta.). Ello bajo el argumento central de que en el marco de esta acción, donde lo único relevante son los hechos, no tiene ninguna relevancia el instituto de la representación.

Por su parte, también se desestimó la acción dirigida contra los otros accionados, Sr. Cattafesta y Sra. Ceballos. En este caso se adoptó esa decisión por considerarse que no se había acreditado que ellos hubieran obrado con mala fe al momento de adquirir el bien inmueble (es decir que tuvieran

conocimiento del despojo previo). Por ello, se entendió que su legitimación pasiva no podía ser encuadrada dentro del concepto de "sucesor particular de mala fe" establecido en el art. 2241 del CCyC.

Asimismo, en relación a estos demandados, se señaló que no se encontraba probado que, al momento de la tradición de la posesión a ellos, existía una relación de poder previa de los actores. Esto en razón a que estos actores ya habían sido desposeídos previamente por el letrado previamente mencionado.

En consecuencia, estas dos decisiones vinculadas a la falta de legitimación pasiva de todos los demandados de autos son las que apela el accionante, motivo por el cual corresponde ingresar en su análisis.

**B.- 1) Legitimación pasiva de los Sres. Dabrowska y Solano**

Inicialmente, en lo que respecta a la legitimación pasiva de los Sres. Dabrowska y Solano corresponde ingresar en aspectos vinculados a la representación ejercida por el Dr. Landini. Ello fundamentalmente porque, tal como ya referí, en la sentencia de grado se tuvo en cuenta que el despojo fue realizado por el apoderado en particular y no por los accionados en cuestión, extremo que fue decisivo en la solución adoptada.

De tal modo, como primer punto relevante, destaco que se encuentra acreditado que fue el apoderado en cuestión quien realizó los actos de despojo en el bien inmueble objeto de la presente litis. Incluso ese aspecto fue reconocido por los mismos demandados en su escrito de contestación de demanda, momento en el que indicaron que fue "la Señora Dabrowska quien intervino en los supuestos actos de desposesión: le requirió al Dr. Landini que verificase el estado del inmueble, le solicitó al Señor Marecos que se hiciera cargo de la casa, habilitando los servicios cortados, abonando las tasas e impuestos adeudados, vendiendo los muebles y enseres existentes y que eran de su propiedad" (fs. 183).

Así, de las manifestaciones vertidas por los demandados en su responde, surge de manera indubitable que el Dr. Landini, en su carácter de apoderado de ellos, ingresó en la vivienda respecto de la cual el actor tenía una relación de hecho previa. Ello determina la necesidad de examinar la representación ejercida por el letrado en cuestión, y la manera en que los actos ejercidos en tal carácter pueden influir en un reclamo como el de autos.

A tales fines, he de tener en cuenta el poder agregado a fs. 11/17 del Legajo Penal ofrecido como prueba (N° 31173/2020), documento que fuera expresamente señalado por el apelante en su escrito recursivo. De ese instrumento en particular surge que tanto la Sra. Dabrowska como el Sr. Solano, por sí y en nombre de su hija Martina Solano, le confirieron a los Dres. Jorge Carlos Landini y Santiago Landini facultades para "recibir y ejercer la posesión" y "ocupar en nombre de los mandantes" el inmueble objeto de autos (el cual es descripto en el poder).

Por lo que, del instrumento señalado surge que el Dr. Landini contaba con facultades específicas para realizar los actos que luego formalizó en el inmueble base de la litis, esto es la ocupación de la vivienda y posteriormente actos posesorios específicos sobre ella. Reitero que esos extremos en concreto fueron específicamente reconocidos por los demandados Dabrowska y Solano al momento de contestar la demanda, reconocimiento que se condice con la copia del acta de constatación acompañada por dicha parte demandada al responder la acción (obrante a fs. 170vta./172).

Del acta de constatación, surge que, en fecha 22 de noviembre del 2019, el Dr. Jorge Carlos Landini, "en interés de Monika Dabrowska", requiere la intervención del escribano actuante para realizar una comprobación del inmueble en cuestión. Sin embargo, en este punto, debo agregar que si bien en ese acto en un primer momento solo se hace mención a que el

encargo lo habría efectuado únicamente la Sra. Dabowska, cierto es que también se consignó que “la propietaria y el esposo” le describieron telefónicamente la propiedad a quien llevó a cabo la diligencia.

Por lo que, si tengo en consideración el poder previamente referido (cuya copia se encuentra agregada en el Legajo Penal) y las manifestaciones vertidas en el acta de constatación, puedo concluir que los actos fueron llevados a cabo por el letrado en cuestión en su carácter de apoderado de ambos accionados (Sres. Dabrowska y Solano).

De tal manera, a partir de esa situación reconocida por los demandados debidamente probada, corresponde determinar si ese accionar del apoderado puede repercutir en la legitimación pasiva de dichos demandados en autos, esto es si puede endilgársele el accionar del letrado (despojo) a sus representados.

Sobre este aspecto, he de traer a consideración lo normado en el art. 1909 del Código Civil y Comercial de la Nación (invocado por el recurrente), el cual prescribe que “Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no”.

A partir de la lectura de esta norma, advierto a simple vista que las facultades conferidas en el poder previamente referido se condicen con estas previsiones. Ello porque la disposición en cuestión reconoce la posibilidad de que la posesión sea ejercida por medio de otra persona, aspecto que coincide con la aptitud que tenía el Dr. Landini para ejercer actos posesorios (“recibir y ejercer la posesión”) en nombre de los accionados (poderdantes).

A esto he de agregar que la otra facultad otorgada en el poder y que mencionara previamente, esto es “ocupar en nombre de las mandantes” el inmueble objeto de autos, no es más que la posibilidad de ejercer un acto posesorio. Por lo que también

existe concordancia con el artículo 1909 previamente mencionado, el cual específicamente reconoce la posibilidad de ejercer la posesión por intermedio de otra persona. Máxime si el tercero, como en este caso, cuenta con facultades conferidas por escritura pública para llevar a cabo tales actos.

Es decir que las facultades reconocidas en el instrumento bajo estudio, analizadas bajo las previsiones del mencionado art. 1909, me permite afirmar que no es acertado sostener que el despojo en sí mismo solo puede ser realizado de manera personal por el despojante (como fuera afirmado en la sentencia de grado). La sola circunstancia de que en el presente proceso se examinen cuestiones de hecho no le resta posibilidad a que esas circunstancias materiales sean ejecutados por un tercero en representación de quien ejerce la posesión, actos posesorios que se constituyen como el acto mismo del despojo (desapoderamiento a los accionantes).

En tal sentido, al analizarse el elemento corpus de la posesión, se ha señalado que "el corpus no se confunde con la cosa, que es su objeto (art. 1912). Implica un actuar materialmente sobre el objeto, lo que puede tener lugar a partir del obrar del propio poseedor o de un tercero" (Christian R. Pettis - Javier H. Rosenbrock en "Código Civil y Comercial de la Nación y normas complementarias. Análisis Doctrinal y Jurisprudencial". Tomo 4A. Dir. Alberto J. Bueres, pág. 216; Ed. Hammurabi).

Por ello, si la posesión es un hecho, y esa relación de poder (o actuar material) sobre la cosa puede ser ejercida por medio de otra persona, nada impide que el despojo pueda ser llevado a cabo por intermedio de un representante legal. Máxime si se tiene en cuenta que el despojo se llevó a cabo por actos materiales específicos (detallados en el acta de constatación y reconocidos por los demandados), y que el Dr. Landini se encontraba facultado por los demandados Dabrowska y Solano para

realizar tanto actos posesorios sobre el inmueble como para efectuar una ocupación efectiva de este.

En consecuencia, de acuerdo a lo regulado por el art. 1909, lo reconocido por los mismos demandados y lo acreditado en estos obrados, considero que el acto de despojo ejecutado por el Dr. Landini puede (y debe) serle endilgado a sus representados, esto es a los Sres. Dabrowska y Solano. Esta solución me lleva al convencimiento de que los incoados fueron correctamente demandados. Por lo que entiendo que la falta de legitimación pasiva decretada en la instancia de grado respecto de dichos accionados debe ser revocada.

En consecuencia, al haberse acreditado la posesión previa del actor recurrente Sr. Dapello y el despojo realizado por los demandados Dabrowska y Solano (desposesión efectuada por actos posesorios realizados por su representante legal Dr. Landini), entiendo que el presente interdicto de recobrar intentado resulta procedente en relación a estos accionados.

## **2) Legitimación Pasiva de los Sres. Cattafesta y Ceballos**

Por su parte, en lo que respecta a la segunda crítica vinculada con la legitimación pasiva de los demandados Cattafesta y Ceballos, entiendo que, a diferencia del primer agravio tratado, los argumentos vertidos por el apelante resultan insuficientes para modificar la decisión de primera instancia. Ello porque, de un análisis de la prueba incorporada a esta causa, no observo elemento alguno que me permita afirmar que estos accionados hubieran actuado de mala fe, extremo exigido en el art. 2241 del CCyC para los sucesores particulares (que es el carácter en el que habrían ingresado los accionados aludidos a la vivienda).

De tal manera, lo relevante a la hora de analizar la procedencia de este interdicto contra los demandados citados (sucesores particulares) se vincula con la necesidad de acreditar, como mínimo, el conocimiento de la situación

suscitada entre el accionante y los Sres. Dabrowska y Solano. En tal sentido, se ha afirmado que "respecto a los sucesores particulares, están legitimados pasivamente únicamente si son de mala fe, es decir si sabían o debían saber que el actor fue despojado" (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Bahía Blanca, Sala II - "Anrique José María y otro c/ Sánchez Maximiliano A. s/ acción de despojo" - 18 de junio de 2020 - Cita: MJ-JU-M-126009-AR||MJJ126009).

Es decir que, en autos, al menos debía acreditarse que estos accionados, al momento de tomar posesión de la vivienda, conocían que quien les concedía esa relación de hecho se había constituido en esa situación por intermedio de un despojo del inmueble en particular. Justamente este extremo no surge de ninguna prueba incorporada a esta causa, aspecto que ni siquiera se logra vislumbrar con algún indicio.

De tal modo, la ausencia de prueba específica que permita delimitar la mala fe del Sr. Cattafesta y la Sra. Ceballos es lo que sella la suerte de las críticas vinculadas con la legitimación pasiva de dichos accionados. En esta línea, he de recordar que el art. 1919 del CCyC presume la buena fe del poseedor de la cosa, por lo que era el accionante quien debía desvirtuar la presunción.

En esta línea, en comentario a dicho artículo, se indica que "con base a que en la normalidad de los casos el obrar de las personas suele ser probo, recto y honrado, la norma sienta una presunción de buena fe que, concordantemente con las disposiciones precedentes, en especial la contenida en el art. 1918, se generaliza a todas las relaciones reales, comprendiendo, por tanto, a la posesión y la tenencia. De este modo se procura superar las dificultades que suele conllevar la prueba directa y positiva de tal extremo, como así también favorecer situaciones establecidas". Así, "el titular de una relación de poder no será de mala fe porque no haya probado su buena fe; en todo caso lo será porque lo que se ha probado es su

mala fe o las circunstancias que permiten presumir su existencia" (Christian R. Pettis - Javier H. Rosenbrock en obra citada, pág. 234).

En este caso, los actores no aportaron pruebas suficientes para probar la mala fe necesaria de quienes se encontraban en la posesión actual del bien en cuestión (Sres. Cattafesta y Ceballos). A lo que se agrega que ni siquiera pudieron arrimar al proceso constancias suficientes que me permitan advertir circunstancias que puedan presumir la existencia de dicha mala fe.

Sobre este aspecto, no paso por el alto que el recurrente, a los fines de intentar fundar este agravio, hace referencia a los diferentes muebles que se encontraban dentro de la vivienda y que fueron adquiridos por estos demandados. Sin embargo, esta situación por sí sola resulta insuficiente como para probar la supuesta mala fe de los coincoados. Ello porque, tal como surge de las constancias de autos, el Sr. Cattafesta y la Sra. Ceballos pudieron haber entendido que esos bienes pertenecían a las personas que le enajenaron la vivienda en cuestión.

Justamente esa situación fue expresamente señalada por el testigo Marecos, quien intervino en la operación inmobiliaria con dichos demandados en el carácter de intermediario entre la Sra. Dabrowska y los mencionados accionados. El deponente referido declaró que, al momento de realizar la venta, por encargo de la demandada aludida, le ofreció al Sr. Cattafesta y la Sra. Ceballos los bienes muebles que se encontraban dentro de la vivienda. Por tal motivo, de acuerdo a lo que surge de las constancias de autos, puedo afirmar que la adquisición de dichos bienes por los accionados fue realizada bajo el convencimiento de que pertenecían a quien les enajenaba la casa (esto es la accionada Dabrowska).

En esta línea, advierto que no existe elemento probatorio alguno que me permita llegar a una solución

diferente, ya que la sola presencia de bienes muebles en la vivienda no resulta ser una circunstancia suficiente como para que los adquirentes tuvieran conocimiento del despojo en cuestión.

Por el contrario, entiendo que los accionados obraron de buena fe si tengo en cuenta que, también de acuerdo a lo manifestado por el testigo Marecos, ellos incluso obtuvieron un informe de dominio del inmueble en cuestión. Y, al surgir de esa constancia que la titular registral es la hija de los Sres. Dabrowska y Solano, ello les permitiría entender que los muebles situados dentro de la vivienda eran de propiedad de los enajenantes.

Todas estas consideraciones me permiten llegar a la conclusión que la necesaria mala fe de los sucesores particulares respecto de los cuales se dirigen las acciones posesorias (conf. lo normado en el art. 2241 del CCyC) no se encuentra probada en estos obrados.

Sobre esta temática, además he de aclarar que el carácter de cómplices que intenta otorgarles el accionante a estos demandados en su escrito recursivo no es más que una vertiente del concepto general de mala fe de los sucesores particulares que otorga ese art. 2241. Por lo que dicho argumento en modo alguno influye en el análisis probatorio efectuado por el judicante en la sentencia de grado (el cual comparto). Esto porque esa condición de cómplice también implicaría la necesidad de probar que ellos tenían conocimiento del despojo previo y que, sin embargo, aceptaron igualmente la tradición que se les efectuara del inmueble, aspecto que, reitero, no fue demostrado en autos.

Por tal motivo, la ausencia de prueba específica respecto de la supuesta mala fe de los codemandados es lo que determina la improcedencia de la acción entablada contra estas personas. En consecuencia, entiendo que este aspecto de la sentencia atacada debe ser confirmado, y por consiguiente debe

rechazarse el interdicto en lo que respecta al Sr. Cattafesta y Sra. Ceballos.

C.- Extensión de la solución adoptada a la accionante Sabrina Casares.

Atento la forma en la que propicio se resuelva el agravio vinculado con la falta de legitimación pasiva de los demandados (Sres. Dabrowska y Solano) considero -conforme el criterio sostenido en el precedente "Riol" (Ac. de fecha 15 de noviembre de 2016, PD OAPyG de la ciudad de Cutral Co)- que la modificación del fallo debe extenderse a esa restante actora. Realizo esta aclaración en vistas de que el único impugnante fue el Sr. Dapello, ya que en primera instancia se desestimó la apelación interpuesta en nombre de la accionante Sra. Casares, por no haberse invocado gestión procesal ni haber acreditado personería.

En el sentido indicado en el XX Congreso Nacional de Derecho Procesal de San Martín de los Andes, la comisión B sobre recursos, concluyó que "la apelación en el caso del litisconsorcio facultativo, cuando el hecho debatido sea común a todos los litisconsortes, tiene efecto extensivo a todos ellos aunque no hubiesen apelado" (punto 14) (citado por Falcón en "Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial", T. I, Rubinzal Culzoni - pág. 328).

En la misma línea, Lino Enrique Palacio [cfr. "Efectos del recurso interpuesto por un litisconsorte en el caso de litisconsorcio facultativo" (ED 153, pág. 568/574)] entiende que si bien en los supuestos de litisconsorcios facultativos la regla general es que el recurso de uno de los litisconsortes no beneficia a los otros, cierto es que la misma [regla] presenta como excepción la hipótesis en que las circunstancias fácticas bajo juzgamiento importan hechos comunes a todos los litisconsortes, supuesto este último en que el litisconsorcio voluntario es asimilable al necesario toda vez que la sentencia

debe tener, inevitablemente, un único contenido para la totalidad de las personas que integraron el litisconsorcio.

En el presente caso, al ser la falta de legitimación pasiva en cuestión un hecho común a ambos actores, entiendo que debe extenderse la condena contra los Sres. Dabrowska y Solano en favor de esa actora no apelante.

**D.- Medida Cautelar dictada en autos.**

Finalmente, he de hacer una precisión relacionada con la medida cautelar dictada en estos obrados, conforme resolución de fs. 274/276, que fuera confirmada por esta alzada (fs. 333/338). Ello porque, al concederse la cautelar peticionada por los accionantes, se ordenó restituirles el inmueble objeto de autos, medida que fue cumplida conforme surge del mandamiento de restitución obrante a fs. 310/312.

Ahora bien, de esa diligencia, observo que en esa oportunidad el inmueble se encontraba en posesión de los demandados Cattafesta y Ceballos, accionados respecto de los cuales entiendo no debe prosperar la demanda interpuesta (por falta de legitimación pasiva, tal como fue resuelto en la instancia de grado). Por ello, al caer la medida cautelar en cuestión, debe ordenarse a los actores que se les restituya la vivienda a dichos accionados.

Esta solución se impone en razón del carácter accesorio y provisorio que reviste toda medida cautelar (condicionada al resultado de fondo del proceso en el que fue dictada).

Por consiguiente, ante la improcedencia del reclamo respecto de los demandados citados y en vistas a que ese inmueble era poseído por los Sres. Cattafesta y Ceballos al momento de cumplirse dicha restitución, corresponde que esa relación de hecho les sea restablecida. En tal sentido, he de destacar que fueron los demandados antes mencionado quienes entregaron la posesión a los actores, por lo que ellos ostentaba la posesión del bien en cuestión (esto de acuerdo a lo que surge del mandamiento de restitución de fs. 310/311).

En definitiva, la sola procedencia del reclamo respecto de los demandados Dabrowska y Solano en modo alguno puede justificar la pérdida de la posesión del inmueble respecto de los coaccionados citados en el párrafo precedente que en definitiva lo poseían de buena fe (razón ésta por la que no resulta procedente la acción en su contra).

En esta línea de pensamiento se indica que "en todos los casos, la buena fe del sucesor particular impedirá que el juez disponga la restitución de la posesión o tenencia al accionante, ello sin perjuicio de las acciones personales que le correspondan a fin de obtener la reparación integral de los daños y perjuicios sufridos" (Marina Mariani de Vidal y Sebastián E. Sabene en "Código Civil y Comercial de la Nación y normas complementarias. Análisis Doctrinal y Jurisprudencial". Tomo 4B. Dir. Alberto J. Bueres, pág. 562; Ed. Hammurabi).

En consecuencia, la sola procedencia del interdicto interpuesto contra los Sres. Dabrowska y Solanono no justifica que los Sres. Cattafesta y Ceballos (sucesores particulares de buena fe) pierdan su posesión. Por lo que entiendo que el punto II del Fallo de la sentencia recurrida debe mantenerse, debiendo en consecuencia los actores dar cumplimiento con lo allí ordenado, en el plazo dispuesto.

**V.-** En virtud a los fundamentos brindados en el apartado que antecede, doctrina y jurisprudencia citada y en el entendimiento de haber dado respuesta a los cuestionamientos traídos a consideración corresponde -lo que así propongo al Acuerdo- hacer lugar parcialmente al recurso interpuesto por el accionante Sr. Dapello.

En consecuencia corresponde: 1) Revocar la sentencia de primera instancia únicamente en lo que respecta a la falta de legitimación pasiva de los Sres. Dabrowska y Solano, haciendo extensiva dicha solución a la restante actora (no apelante), de acuerdo a las consideraciones previamente vertidas, y en

atención a ello declarar procedente el interdicto bajo estudio en lo que respecta a los demandados citados.-

2) Rechazar el agravio vinculado a la decisión de primera instancia respecto de la falta de legitimación pasiva de los demandados -Sr. Cattafesta y Sra. Ceballos-, confirmando la decisión de grado en este punto. Asimismo, en virtud de esta solución, debe confirmarse el punto II del fallo de la sentencia atacada.

**VI.-** La solución que aquí se adopta implica la necesidad de revocar la imposición de costas de la instancia de origen (cfr. art. 279 CPCC). Así, estos gastos causídicos de primera instancia respecto del reclamo impetrado contra los accionados Sres. Dabrowska y Solano deben ser impuestos a estos demandados perdidosos (art. 68 del CPCC). Mientras que, las costas generadas respecto de la acción dirigida contra los demandados -Sr. Cattafesta y Sra. Ceballos- deben ser mantenidos a cargo de los accionantes perdidosos, tal como fuera decidido en esa instancia.

En la misma línea y conforme el resultado del recurso deducido, corresponde imponer las costas de esta alzada respecto de la falta de legitimación pasiva de los Sres. Dabrowska y Solano a esos demandados perdidosos. Por su parte, en lo que respecta a la crítica relacionada con la falta de legitimación pasiva de los demandados Cattafesta y Ceballos, estos gastos causídicos deben ser impuestos al accionante recurrente Sr. Dapello (cfr. art. 68 del Código Procesal Civil y Comercial).

**VII.-** Respecto de los honorarios de Alzada cabe diferir su regulación hasta tanto en el origen se establezca la base regulatoria y se determinen los estipendios por la actividad profesional desarrollado en el instancia de origen. **Así voto.**

A su turno, la **Dra. Alejandra Barroso**, dijo:

Por compartir íntegramente los fundamentos expuestos por el vocal preopinante, así como la solución propiciada, adhiero a su voto expidiéndome en igual sentido. **Así voto.**



Por lo expuesto, constancias de autos, de conformidad con la doctrina y jurisprudencia citadas, y la legislación aplicable, esta Sala 1 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.-** Hacer lugar parcialmente al recurso interpuesto por el accionante Sr. Dapello y, en consecuencia: 1) Revocar la sentencia de primera instancia únicamente en lo que respecta a la falta de legitimación pasiva de los Sres. Dabrowska y Solano, haciendo extensiva dicha solución a la restante actora (no apelante), de acuerdo a las consideraciones previamente vertidas, y en atención a ello declarar procedente el interdicto bajo estudio en lo que respecta a los demandados citados; 2) Rechazar el agravio vinculado a la decisión de primera instancia respecto de la falta de legitimación pasiva de los demandados - Sr. Cattafesta y Sra. Ceballos-, confirmando la decisión de grado en este punto. Asimismo, conforme la solución que brinda en el presente inciso, cabe confirmar el punto II del fallo de la sentencia atacada.

**II.-** Readecuar la imposición de costas de primera instancia respecto del reclamo impetrado contra los accionados Sres. Dabrowska y Solano imponiéndolas a dichos demandados.

**III.-** Imponer las costas de esta alzada respecto de la falta de legitimación pasiva de los Sres. Dabrowska y Solano a esos demandados perdidosos y en lo que respecta a la crítica relacionada con la falta de legitimación pasiva de los demandados Cattafesta y Ceballos, imponerlas al accionante recurrente.

**IV.-** Diferir la regulación de honorarios de esta etapa para el momento procesal oportuno.

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



**Dra. Alejandra Barroso  
Jueza de Cámara**

**Dr. Pablo G. Furlotti  
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, Dr. Pablo G. Furlotti, y la Sra. Vocal, Dra. Alejandra Barroso, y por el suscripto, conforme se desprende de la constancia obrante en el lateral izquierdo de fs. 539, y del sistema informático Dextra. Asimismo, se protocolizó digitalmente conforme lo ordenado.-

Secretaría, 29 de Junio del año 2023.-

**Dr. Juan Ignacio Daroca  
Secretario de Cámara**