



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA A

“Pissinis, Martín Daniel y otro c/ Cavallo, Eduardo Maximiliano s/ fijación y/o cobro de valor locativo”

**Expte. n.º 78.478/2022
Juzgado Civil n.º 41**

En la ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a los 12 días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala “A” de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: **“Pissinis, Martín Daniel y otro c/ Cavallo, Eduardo Maximiliano s/ fijación y/o cobro de valor locativo”**, respecto de la sentencia de fecha 19/12/2024, se establece la siguiente cuestión a resolver:

¿SE AJUSTA A DERECHO LA SENTENCIA APELADA?

Practicado el sorteo, resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: señores jueces de cámara doctores: **SEBASTIÁN PICASSO - CARLOS A. CALVO COSTA – RICARDO LI ROSI.**

A LA CUESTIÓN PROPUESTA, EL DR. SEBASTIÁN PICASSO DIJO:

I.- La sentencia dictada el [19/12/2024](#) desestimó las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva interpuestas por el demandado Eduardo Maximiliano Cavallo. Asimismo, rechazó la acción de cobro de canon locativo promovida por Martín Daniel y María Laura Pissinis, con costas en el orden causado.

Contra dicha decisión, se alzaron las quejas de los demandantes, quienes fundaron sus críticas el [17/3/2025](#). El traslado de sus agravios fue evacuado por el emplazado el [31/3/2025](#).



Asimismo, este último cuestionó la decisión el [25/3/2025](#). El traslado de dicha presentación fue contestado por los actores el [9/4/2025](#).

II.- Memoro que los jueces no están obligados a hacerse cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes, ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino que pueden centrar su atención únicamente en aquellos que sean conducentes para la correcta decisión de la cuestión planteada (art. 386 Código Procesal).

Adicionalmente, creo menester poner de resalto que la pretensión de la parte actora debe juzgarse a la luz de las disposiciones del Código Civil y Comercial actualmente vigente. En tal sentido se tiene dicho que, mientras que la constitución del derecho real se rige por la ley en vigor a dicha fecha, su contenido y su ejercicio en las situaciones no consolidadas, a partir del 1 de agosto de 2015, se regulan por el código nuevo (art. 7 Código Civil y Comercial de la Nación; *vid.* Kemelmajer de Carlucci, Aída, *La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes: segunda parte*, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2016, p. 247/248; Roubier, Paul, *Le droit transitoire*, Dalloz, París, 2008, p. 320; esta sala, 7/5/2024, “Kohan, Gerardo c/ Balcedo, Marcelo Antonio s/ reivindicación”).

En ese sentido señala Roubier, al tratar acerca de la aplicación temporal de las normas sobre el condominio: *“Aquí conviene distinguir según que el condominio haya estado o no regulado por una convención. En el marco de una convención, se aplica la regla según la cual las leyes nuevas no tienen efecto sobre los contratos en curso (...). Pero si se trata de indivisión legal (por ejemplo la indivisión hereditaria), las leyes nuevas que vendrían a modificar el régimen de la indivisión, los derechos y los poderes de los copropietarios se aplicarían inmediatamente”* (Roubier, *Le droit transitoire...*, cit., p. 323, la traducción me pertenece; esta sala, 7/2/2023, “Plisko, Natalia Viviana y otro c/ Sucesores de Plisko, Alejandro José y otros s/ división de condominio”).





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA A

III. Por razones de mejor exposición, me centraré –en primer lugar– en los agravios planteados por el demandado frente al rechazo de la excepción de falta de legitimación activa.

En sustento de su decisión, el Sr. juez de grado afirmó que: *[e]l inmueble sito en Atahualpa 1492, matrícula n° 15-54404, de la Ciudad de Buenos Aires, se encuentra 1/ 2 en cabeza de Mario Humberto Pissinis [es decir, de quien en vida fuera progenitor de los actores], mientras que el otro 1/2 le corresponde a Eduardo Maximiliano Cavallo, conforme se desprende del informe de dominio digitalizado el 28/10/2022”* (considerando I de la sentencia). A partir de este antecedente, el colega de grado aclaró que: *“no estamos en presencia de un condominio entre los herederos de Pissinis, pues los coactores y el heredero no presentado [es decir, su hermano], no son titulares de ese derecho real, sino que siguen siendo comuneros inmersos en el estado de indivisión hereditaria que pesa sobre el haber sucesorio”* (ídem). Aun así, el anterior sentenciante concluyó que: *“ello no impide que como en este caso, contra un tercero condómino de un inmueble [Eduardo M. Cavallo], pueda cada heredero accionar por la parte indivisa que le corresponde, como sucede aquí, que los dos hijos del causante reclaman por un 16,66 %, lo que suma un 33,33 %”* (ídem). Por estos motivos, en definitiva, el colega de primera instancia rechazó la excepción.

Esta decisión motivó las críticas del emplazado, quien sostuvo que los actores solo habían aportado copias simples de las declaratorias de herederos dictadas en los procesos sucesorios de sus progenitores y de presuntas designaciones de administradores de los acervos hereditarios. Indicó que el Sr. juez de grado había omitido considerar que no había sido demostrado que los demandantes fueran efectivamente herederos de Mario H. Pissinis. El apelante manifestó que: *“TAMPOCO ACOMPAÑÓ TESTIMONIO CON FIRMA ELECTRONICA de la supuesta designación Y ACEPTACIÓN DEL CARGO de María Laura Pissinis como administradora del sucesorio de Celia López, y mucho menos del sucesorio de Mario Pissinis”*. Asimismo, expuso que: *“NO SE HA*



ACREDITADO EL CARÁCTER DE COHEREDEROS, ni mucho menos que existan las sucesiones, ni tampoco cuál es el porcentual de cada uno de ellos en el caso que existieran (porque no hay ninguna prueba fehaciente de la declaratoria recaída en cada sucesorio o si se trató de sucesiones testamentarias, por ejemplo, y/o hubo mejoras, etc.)” (sic, punto I de su expresión de agravios del 25/3/2025).

Como primera aproximación al asunto, destaco que -como es sabido- un elemento necesario para la procedencia de la acción es que exista coincidencia entre la persona que actúa en el proceso y aquella a quien la ley habilita para pretender o contradecir el objeto sobre el que versa el litigio (Areán, Beatriz A., comentario al art. 347 en Highton, Elena I. - Areán, Beatriz A. [dirs.], *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Concordado con los códigos provinciales. Análisis doctrinal y jurisprudencial*, Hammurabi, Buenos Aires, 2006, t. 6, p. 779/781, ap. 4 y jurisprudencia allí citada; esta sala, 2/7/2012, “S.A.D.A.I.C. c/ Valle de Las Leñas S. A. s/ Cobro de sumas de dinero”, L. n° 583.783; esta sala, 22/9/2017, “Morienega, Manuel Silvio y otros c/ Empresa San José S. A. y otros s/ daños y perjuicios”).

Por este motivo, la excepción de falta de legitimación es admisible cuando alguna de las partes no es titular de la relación jurídica sustancial en que se funda la pretensión, lo cual debe examinarse con prescindencia de su fundabilidad (Falcón, Enrique M., *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Anotado – Concordado – Comentado*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1997, t. II, p. 43; esta sala, 5/7/2024, “Dominioni, Pablo Daniel y otro c/ Socorros, Daniel Aníbal y otros s/ daños y perjuicios”). En efecto, el análisis de la excepción no importa un pronunciamiento acerca de la procedencia del reclamo principal, sino que está orientado a precisar si la persona está habilitada para demandar en los términos en que lo hizo, o contradecir la pretensión en caso de ser emplazada. Por ende, ninguna relevancia tiene –a estos efectos– el estudio acerca de la efectiva demostración de los presupuestos sobre los que se sustenta el reclamo (art. 347 inc. 3 Código Procesal Civil y Comercial de la Nación; Falcón, Enrique M. *Código Procesal Civil y Comercial*





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA A

de la Nación, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1997, t. III, p. 42/43; esta sala, 11/9/2007, “Alcoba, Juan Carlos Horacio y otro c/ Mele, Marta Diana”, LL 2007-F, 71).

Desde este enfoque, destaco que -en este proceso- Martín Daniel Pissinis y María Laura Pissinis reclamaron por derecho propio en su condición de herederos de quienes en vida fueron sus progenitores, Celia E. López y Mario H. Pissinis. En este sentido, como uno de los sucesores de los causantes (y hermano de los aquí actores) no intervino en este proceso, la pretensión se limitó al reclamo del 33,33% del canon locativo, que -a criterio de los demandantes- les correspondía por resultar presuntamente titulares de las 2/6 partes indivisas del inmueble desde la fecha de fallecimiento de sus padres (*vid.* las p. 1 y 4 de la demanda del 12/10/2022).

Sin embargo, no caben dudas de que los demandantes debían acreditar su condición de condóminos para demostrar su legitimación para accionar, ya que su derecho a la fijación y cobro del canon locativo resulta de las normas que -precisamente- regulan la estructura de dicho derecho real.

En efecto, como dispone el art. 1988 del Código Civil y Comercial, en que debe encuadrarse el caso, “[e]l uso y goce excluyente sobre toda la cosa, en medida mayor o calidad distinta a la convenida, no da derecho a indemnización a los restantes condóminos, sino a partir de la oposición fehaciente y sólo en beneficio del oponente”. En consecuencia, la procedencia de la acción aquí intentada se encontraba supeditada a que Martín D. y María Laura Pissinis acreditaran que compartían un condominio sobre la propiedad con el demandado.

No obstante, para probar dicho presupuesto de su pretensión, los actores precisaban demostrar que -en los procesos sucesorios de sus progenitores- se habían alcanzado acuerdos de partición por medio de los cuales les habían sido adjudicadas fracciones ideales del bien en que se basa este proceso (Iturbide, Gabriela A., “Facultades de los condóminos en el nuevo Código Civil y Comercial”, *Revista de Derecho Privado y Comunitario*, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2018, n.º 2018-1, p. 319).



Principalmente, esto obedece a que el estado de indivisión hereditaria no puede asemejarse a un condominio entre los sucesores del causante, más allá de que ambas figuras presenten algunas similitudes (Borda, Guillermo A., *Tratado de Derecho Civil. Derechos reales*, La Ley, Buenos Aires, 2008, t. I, p. 469/470, actualizado por Delfina M. Borda; Areán, Beatriz A., comentario al art. 2673, en Bueres, Alberto J. y Highton, Elena I. [dirs.], *Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial*, Hammurabi, Buenos Aires, 2005, t. 5B, p. 16). Por este motivo, se ha afirmado que: “no nacerá el condominio (...) si se trata de una sucesión intestada deferida a favor de dos o más herederos, ya que el derecho de éstos (...) no recae sobre cosas determinadas, sino sobre una universalidad de bienes, naciendo la denominada comunidad o indivisión hereditaria” (Pettis, Christian R., “Condominio”, en Kiper, Claudio [dir.], *Derechos reales*, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, p. 180).

Bajo este enfoque, entonces, es necesario remarcar que -en autos- se han aportado copias extraídas del sistema de gestión de causas del Poder Judicial de la Provincia de Buenos Aires, que contienen los enlaces de acceso a los procesos sucesorios virtuales en los que ellas fueron dictadas (*vid.* <https://mev.scba.gov.ar/loguin.asp>). De este modo, resulta posible compulsar de forma digital los juicios n.º LM - 30045 – 2020, caratulado “López, Celia Ester s/ sucesión ab-intestato”, y n.º LM - 24776 – 2021, caratulado “Pissinis, Mario Humberto s/ sucesión ab-intestato”, que tramitan en el Juzgado Civil y Comercial n.º 6 de La Matanza. A partir de estos antecedentes, es posible afirmar que –aun cuando, en ambos procesos, los actores fueron declarados herederos de los causantes– no fueron presentados en esos juicios acuerdos de partición por medio de los cuales se adjudicaran a los aquí demandantes fracciones ideales sobre el inmueble en que se basa este proceso.

Así las cosas, el caso debe subsumirse en el art. 2363 del Código Civil y Comercial, que establece: “*La indivisión hereditaria sólo cesa con la partición*”. Por este motivo, debe descartarse que otras vicisitudes que puedan tener lugar en el





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA A

marco del proceso sucesorio tengan aptitud para modificar el estado del acervo, o transformarlo en un condominio entre los sucesores.

Al respecto, se ha señalado que: “[e]sta norma concuerda con lo ya resuelto por los tribunales respecto a que ni la mera inscripción de la declaratoria en el Registro de la Propiedad ni la de la aprobación de la validez formal del testamento, implican adjudicación de los inmuebles en condominio, sino simplemente exteriorización de la indivisión –hereditaria o postcomunitaria, en su caso, publicidad y medio de oponibilidad de ella a terceros-. Motivos de seguridad y orden público son los que impiden considerar que la inscripción de la declaratoria de herederos constituya un derecho real en algunas ocasiones, pues la forma de constitución de los derechos reales está taxativamente enumerada y la interpretación de la voluntad de los herederos que inscriben tal declaratoria no está prevista en el ordenamiento. Además, esa inscripción no modifica el estado de indivisión hereditaria, la que no es igual a la copropiedad, toda vez que recae sobre una universalidad” (Córdoba, Marcos M., comentario al art. 2363 en Lorenzetti, Ricardo L. (dir.), *Código Civil y Comercial de la Nación, comentado*, Rubinzal-Culzoni, Buenos Aires, 2015, t. X, p. 680/681; esta sala, “Plisko”, cit.).

Como se advierte, la constitución de un condominio entre los herederos exige una concreta y expresa voluntad de mantener los bienes relictos en ese carácter, la que no puede ser inferida del solo hecho de inscribir la declaratoria dictada a su favor o por la simple prolongación del estado de indivisión (Zannoni, Eduardo A., “Efectos de la inscripción de la declaratoria de herederos respecto de la comunidad hereditaria y al fuero de atracción”, ED 84-310). En este sentido, destaco que el código vigente no menciona a la prolongación de la indivisión hereditaria como un supuesto de constitución de un condominio, ni en los modos de adquisición de los derechos reales en general, ni en los de adquisición del dominio, ni en el capítulo dedicado al condominio. Por ende, debe entenderse que se ha desechado esta interpretación pues, de lo contrario, se la habría previsto expresamente. Así las cosas, la indivisión hereditaria solo concluye por la partición, de



modo que su prolongación, por extensa que sea en el tiempo, no la convierte en un condominio (Kiper, Claudio M., *Tratado de Derechos Reales*, Rubinzal – Culzoni, Santa Fe, 2017, t. I, p. 464).

Por todo lo expuesto, concluyo que los aquí demandantes no integraban con el demandado un condominio. En consecuencia, no se encontraban legitimados para reclamar con sustento en las normas que disciplinan la estructura de dicho derecho real.

En este análisis, no desconozco que las normas que regulan el condominio se aplican subsidiariamente al estado de indivisión hereditaria, como dispone el art. 1984 del Código Civil y Comercial. Por lo tanto, mientras este último estado perdure, el administrador del acervo hereditario (con el consentimiento expreso o tácito de todos los sucesores) se encuentra facultado para accionar contra un tercer condómino ocupante de un bien, reclamando la fijación de un canon locativo (arts. 1988, 2323 y 2325 del Código Civil y Comercial). Además, de prosperar su pretensión, los frutos de los bienes indivisos acrecerán a la indivisión, excepto que medie partición provisional (art. 2329 del citado código).

No obstante, esto no es lo que ha acontecido en este caso, en que los actores han reclamado por derecho propio el porcentaje del canon locativo que -según sostuvieron- les correspondía por el uso de los 2/6 del inmueble sobre los que, a su criterio, recaían sus derechos hereditarios. Por ende, los fundamentos que he desarrollado dan cuenta de que no se encontraban legitimados para reclamar de ese modo, en la medida en que -hasta tanto no se alcance un acuerdo de partición- ellos no serán titulares de un condominio sobre la cosa, y -por lo tanto- no estarán facultados a accionar *iure proprio* con sustento en las disposiciones que regulan este específico derecho real. Por otro lado, mientras ello no acontezca, tampoco se encontrarán legitimados a percibir personalmente los cánones locativos que se devenguen en beneficio del acervo, a partir de la ocupación exclusiva que ejerza un tercer condómino ajeno a la sucesión (art. 2329 citado).

Finalmente, apunto que -en este particular caso- no resulta posible interpretar que los dos únicos





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA A

herederos que se presentaron en autos lo hicieron en su condición de administradores del acervo hereditario de sus padres o -al menos- en representación del tercer sucesor (su hermano) que no intervino en este proceso (arts. 2325 y 2326 del Código Civil y Comercial). Es que el principio *iura novit curia* (mediante el cual los jueces aplican el derecho que se adapta a las peticiones efectuadas por las partes, aunque estas no lo hubieran hecho correctamente) en ningún caso autoriza a realizar interpretaciones extensivas para sustituir o modificar los hechos alegados en los escritos introductorios (esta sala, 2/2/1998, “Korbenfeld, Paulina c/ Institutos Médicos S.A.”, LLOnline AR/JUR/2061/1998).

Por lo tanto, concluyo que los demandantes no se encontraban facultados para demandar del modo en que lo hicieron. De ahí que -en definitiva- mociono revocar este punto de la sentencia, admitir la excepción de falta de legitimación activa planteada por Eduardo M. Cavallo, y rechazar la demanda promovida por Martín Daniel Pissinis y María Laura Pissinis.

En función del modo en que propongo que se resuelva la cuestión, resulta innecesario tratar las restantes quejas planteadas por las partes.

IV. De conformidad con lo normado por el art. 279 del Código Procesal, propongo adecuar la imposición de costas efectuada en la instancia de grado. En consecuencia, mociono que las costas de ambas instancias vinculadas con la excepción de falta de legitimación activa se impongan a los demandantes, por aplicación del principio objetivo de la derrota.

Asimismo, de compartirse mi criterio, entiendo que los restantes gastos causídicos de ambas instancias también deberían imponerse a los actores, ya que ellos han resultado sustancialmente vencidos (art. 68 del Código Procesal).

V. En síntesis, propongo al acuerdo admitir el recurso del emplazado y, en consecuencia, revocar la sentencia de grado, admitir la excepción de falta de legitimación activa opuesta por Eduardo M. Cavallo, y rechazar la demanda promovida por Martín Daniel Pissinis y María Laura Pissinis, con costas de ambas instancias a los actores.



Los Dres. Carlos A. Calvo Costa y Ricardo Li Rosi adhirieron por los mismos fundamentos al voto del Dr. Sebastián Picasso.

Con lo que terminó el acto.

SEBASTIÁN PICASSO

3

CARLOS A. CALVO COSTA

2

RICARDO LI ROSI

1

Buenos Aires, 12 de diciembre de 2025.

Y VISTOS:

Por lo que resulta del acuerdo que ilustra el acta que antecede, del que dan cuenta sus considerandos, **SE RESUELVE:** revocar la sentencia de grado, admitir la excepción de falta de legitimación activa opuesta por Eduardo M. Cavallo, y rechazar la demanda promovida por Martín Daniel Pissinis y María Laura Pissinis, con costas de ambas instancias a los actores.

Los honorarios se regularán cuando se haga lo propio en la instancia de grado.

Notifíquese a los interesados en los términos de las acordadas 31/11, 38/13 y concordantes de la C.S.J.N., comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la C.S.J.N. en la forma de práctica y devuélvase. SEBASTIÁN PICASSO - CARLOS A. CALVO COSTA - RICARDO LI ROSI

