

En General Roca, Provincia de Río Negro, a los 8 días del mes de julio del año 2026, reunida en Acuerdo la judicatura integrante de la SALA I de la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Segunda Circunscripción Judicial, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**NIEVAS GLORIA ARGENTINA Y OTROS C/ MUNICIPALIDAD DE LAMARQUE S/ REIVINDICACION**", (**CH-00117-C-2023**) () y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia de la Sra. Secretaria, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado, los que se transcriben a continuación.

EL SR. JUEZ DINO DANIEL MAUGERI DIJO:

1.-Objeto del presente: Conforme surge de la nota de elevación, vienen los presentes para resolver el recurso de apelación interpuesto por la accionada con fecha 09/02/2026, contra la sentencia definitiva de fecha 02/02/2026, el que ha sido concedido con fecha 10/02/2026.

2.-Aclaración previa: Antes de ingresar al desarrollo de mi voto, aclaro que, toda vez que me refiera a la Constitución Nacional la identificaré como CN; a la Constitución Provincial, como CPRN; al Código Civil derogado, como CC; al Código Civil y Comercial vigente, como CCC; al Código Penal como CP; a la Ley de Defensa del Consumidor 24.240 como LDC; a la Ley de Seguros 17.418 como LS; a la Ley de Sociedades 19.550 como LGS; a la Ley de Concursos y Quiebras 24.522 como LCQ; al Código Procesal Administrativo local, Ley 5106, como CPA; al Código Procesal, Civil y Comercial local, Ley 5777, como CPCC; a la Ley Orgánica del Poder Judicial 5731 como LOPJ; a la Ley Arancelaria para Abogados y Procuradores G 2212 como LAAP; a la Ley Arancelaria de los Peritos Ley 5069 como LAP.

3.-Antecedentes del proceso. Contenido: Se trata en el presente de una demanda persiguiendo la reivindicación de un inmueble reconviniendo la demandada por usucapión.

La misma es receptada en los términos que surgen de la [sentencia cuestionada](#), a cuya íntegra lectura remito pudiendo las partes acceder al hipervínculo que se proporciona.

Se concluye allí: "... I.- Hacer lugar a la demanda de reivindicación y condenar a la Municipalidad de la Localidad de Lamarque, a entregar a la actora el inmueble

individualizado como Parcela 01 A Quinta 031, Nomenclatura Catastral 07-C2-S-K-031, en el plazo de treinta (30) días corridos desde que adquiriera firmeza la presente y bajo apercibimiento de ordenar Mandamiento judicial, todo de conformidad a los fundamentos expuestos en los considerandos. II.- Rechazar la reconvenición por prescripción adquisitiva interpuesta por la Municipalidad de Lamarque por las razones expuestas en los considerandos. III.- Imponer las costas del proceso a la a la accionada reconviniente en virtud del principio objetivo de la derrota (Art. 62 del CPCyC)...”

4.-Contenido de las expresiones de agravios que será considerado. Alcance: Tal como venimos exponiendo reiteradamente: *“Siendo que los jueces no estamos obligados a seguir a las partes en todas sus argumentaciones, sino tan sólo pronunciarnos acerca de aquellas que estimemos conducentes para sustentar nuestras conclusiones (CS, doctrina de fallos 272:225; 274:113; 276:132; 280:320) y por razones de brevedad, he de omitir transcribir o referenciar con precisión lo expuesto en dicho escrito, remitiéndome a su lectura , sin perjuicio de las menciones que realice más adelante. Ello por otro parte, consustanciado con la celeridad que cabe imprimir a este tipo de procesos. Las partes conocen lo que tales piezas dicen y los restantes operadores del servicio que les toque intervenir en la causa tienen acceso a las mismas, con lo que hasta podría considerarse totalmente innecesaria la referencia”.*

5.-De los agravios:

5.1.-La accionada incorpora sus [agravios](#) con fecha 17/03/2026 remitiendo a la íntegra lectura de esa presentación, pudiendo las partes acceder al hipervínculo que se proporciona.

Expone que ha existido una errónea interpretación de los hechos y el derecho aplicable.

Sostiene que los actores nunca cumplieron con el recaudo de la tradición como modo de adquirir el dominio y nunca estuvieron en posesión del bien objeto del litigio despojándose de la misma -por intermedio de su madre- hace más de 20 años (30/04/2003) en forma voluntaria y onerosa en favor del municipio recurrente. Agrega que este es poseedor en los términos del art. 1909 CCC, pero no será titular de dominio en tanto esa cesión no se instrumente en escritura pública, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 1017, inc. a) antes referido.

Por ende, al titularizar su derecho en el año 2016 indica que los actores obraron de mala fe sin denunciar que parte del inmueble había sido cedido al municipio aquí demandado. Dice haberse configurado en autos una verdadera estafa procesal e indica que de mantenerse lo resuelto se validaría una conducta de los actores contra sus propios actos anteriores y vinculantes. Refiere a la demanda de desalojo que fuera rechazada en la que quedó reconocido el convenio oportunamente celebrado en virtud del cual -los actores- se desprendieron de la posesión de parte del inmueble.

Agrega que al fallecer la madre de los actores, cedente de la posesión en favor del municipio, sus herederos no podrían continuarla en una posesión que ya aquélla no tenía. Refiere luego al carácter declarativo de la inscripción registral.

Sostiene luego que se ha desconocido la cosa juzgada emanada del pronunciamiento dictado en el proceso caratulado "NIEVAS LORENZO Y OTROS C/ MUNICIPALIDAD DE LAMARQUE S/ Desalojo (Sumarísimo)" (Expte. N° B2CH-10-C31-17) en el que se comprobó la legitimidad, validez y eficacia del instrumento de cesión oportunamente celebrado. Predica el cumplimiento de las contraprestaciones a su cargo en dicho convenio habiendo cedido la vivienda comprometida.

Alude luego a que la posesión del municipio de la parte del inmueble que le fuera cedida por los actores y su madre ha sido pública, pacífica y ininterrumpida, habiendo solicitado los actores Gloria Argentina y Lorenzo Nieves mediante nota dirigida al Concejo Municipal de Lamarque de fecha 17/06/2013 informe acerca de la aceptación del "Compromiso de Cesión de Acciones y Derechos" oportunamente celebrado.

Concluye afirmando que "corresponde hacer lugar a la defensa de prescripción adquisitiva, declarando adquirido el dominio del inmueble individualizado de acuerdo al plano de mensura, en mérito al tiempo de la posesión y animus domini comprobado por la Municipalidad de Lamarque, ordenando la inscripción de la presente sentencia en el Registro de la Propiedad Inmueble a nombre de la MUNICIPALIDAD DE LAMARQUE conforme plano de mensura 530/2023; cancelando la anterior inscripción a nombre de los actores".

5.2.-Ordenado el traslado de esa pieza recursiva, el mismo es [respondido](#) por la actora con fecha 26/03/2026 remitiendo a la íntegra lectura de esa presentación, pudiendo las partes acceder al hipervínculo que se proporciona.

Expone que la sentencia se sustenta en la titularidad registral del inmueble por parte de los actores y la inexistencia de un título válido por parte del municipio demandado. Expone que los actores son herederos declarados con inscripción registral de sus derechos adquiriendo la posesión de pleno derecho agregando que Edgardo Nievas siempre habitó en el inmueble desde su infancia acreditándose asimismo actos posesorios materiales y jurídicos tales como el pago del impuesto inmobiliario provincial, pago del canon de riego, continuidad de residencia en el inmueble familiar, actuaciones de mensura y fraccionamiento, e incluso actos de disposición respecto del mismo.

Expone luego la contradicción que importa negarles el carácter de propietarios a los actores y a renglón seguido pretender validar una cesión del inmueble en su favor realizada por aquéllos. Agrega que nunca hubo una cesión perfeccionada ni un acuerdo concluido definitivamente entendiendo que la continuidad de las negociaciones importó reconocer el derecho ajeno excluyendo el ánimo de dueño.

Indica luego que la promoción del desalojo en el año 2017 desmiente que la presunta posesión del municipio fuera pacífica e ininterrumpida, entendiendo que no ha sido acreditada aquélla por ningún medio probatorio sin demostrarse actos posesorios.

Agrega que el proceso de desalojo no prosperó “por inidoneidad de la vía para alcanzar la pretensión de la actora, no por reconocimiento judicial del derecho dominial o posesoria plena de la Municipalidad. El propio desarrollo del caso muestra que la discusión real entre las partes excedía el estrecho marco del desalojo y debía ventilarse, precisamente, por la vía de mayor amplitud que aquí se promovió”.

6.-Pase a resolver y sorteo: Pasan los presentes a resolver con fecha 30/03/2026 practicándose el sorteo del orden de votación con fecha 10/04/2026. Con fecha 14/04/2026 se fijó audiencia en los términos y con la finalidad dispuesta en el artículo 34 del CPCC y celebrada la misma el 24/04/2026, ante la imposibilidad de arribar las partes a acuerdo alguno, con fecha 13/05/2026 se reanudan los plazos para fallar procediéndose a un nuevo sorteo.

7.-Tratamiento del recurso. Análisis y solución del caso: Ingresando al tratamiento del recurso advierto desde el inicio una contradicción en la postura de la recurrente.

En efecto, no se comprende el porqué contando con el instrumento que -sostiene- le ha transmitido la posesión del inmueble objeto del presente, en lugar de hacer valer el mismo para el rechazo de la acción aquí promovida, reconviene por prescripción adquisitiva.

Al asumir dicha postura de algún modo desmerece el alcance que le otorga a aquél instrumento (Compromiso de Cesión de Acciones y Derechos, celebrado el 30/04/2003) evidenciando que tal vez no ha sido cumplido en su integridad por su parte, de modo que -al parecer- no podría exigir su cumplimiento. Es más, emerge del citado acuerdo que la recurrente debía “realizar la correspondiente mensura de Fraccionamiento Parcelario conforme el anteproyecto que se adjunta” y que se obligaba a “Transferir dos (2) manzanas, que se determinan en el plano referenciado anteriormente como Manzana 6 y manzana 7 A”, no surgiendo que obre como adjunto de ese instrumento el mentado anteproyecto.

Pues entonces fincar toda su postura recursiva en el contenido de aquél instrumento tendría utilidad tan solo para reconocer que la posesión que ejerce le ha sido otorgada voluntariamente por los actores lo que eventualmente podría fundar el rechazo de la reivindicación; más importa en cierto modo la admisión de no haber cumplimentado las obligaciones a su cargo. Reconocimiento que queda expuesto ante la falta de cuestionamiento en su recurso respecto de lo afirmado en la sentencia.

En efecto, se expuso en la sentencia: “Dicho esto, de la lectura del "Compromiso de Cesión de Acciones y Derechos" celebrado el día 30/04/2003, surge que Argentino Edgardo Nievas, Alberta Gertrudis Carlota, Gloria Argentina Nievas, Josefa Muanna, y Señor Lorenzo Nievas Muanna (en carácter de cedentes), transmiten a título de cesión con cargo a Ricardo Pedranti, -quien actuó en nombre y representación de la Municipalidad de Lamarque (en carácter de cesionario)-, y este acepta por el mismo documento -cláusula sexta-, todos los derechos y acciones que tienen y les corresponden sobre el inmueble sito en la localidad de Lamarque, Departamento Avellaneda, Provincia de Río Negro, designado antiguamente como QUINTA II -31, inscripta en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Río Negro con fecha 28/06/50, bajo To. 179, Fo. 246, Fca. 22.015, con una superficie total de Cuatro hectáreas y Ochenta y cuatro áreas (4 has., 84 as.) y Nomenclatura Catastral: 07-2-K-31. En la cláusula segunda se establecen los cargos a los que se sujeta la cesionaria: "1.- Realizar la presente cesión por escritura pública e inscribirla en el Registro de la Propiedad

Inmueble de esta provincia.- 2.- Realizar la correspondiente mensura de Fraccionamiento Parcelario conforme el anteproyecto que se adjunta.- 3.- Transferir dos (2) manzanas, que se determinan en el plano referenciado anteriormente como: Manzana 6 y manzana 7 A4.- Adjudicación de una vivienda del plait IPPV, denominados 92 viviendas, ubicada en la calle Paraguay n° 312, entre J.J. Paso e Islas Malvinas de la localidad de Lamarque (R.N.), designada catastralmente como mzna 333-A-, parcela 20; a la que se deberá construir una habitación más, que se adecue en fachada y dimensiones al plano existente.- 5.- Construir dos (2) habitaciones con baño y cocina de acuerdo a plano que oportunamente elaborará la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Lamarque, todos éstos actos son a exclusivo cargo de la Cesionaria, como así también los gastos y honorarios que demande la escrituración e inscripción de cada una de las parcelas.-". Sin perjuicio de considerar que el instrumento privado invocado por la demandada, en el marco de la prescripción del Art. 1.618 -inc. a- del CCyC carece de eficacia a los efectos de la transmisión de la propiedad del inmueble objeto de autos, son los actores reconvenidos -titulares de dominio-, quienes han acreditado haber ejercido efectivamente actos posesorios respecto del inmueble que pretenden reivindicar y la propia accionada pretende usucapir, tales como el trámite de la sucesión de sus progenitores y la posterior inscripción registral del dominio ante el Registro de la Propiedad Inmueble del inmueble objeto de autos; el pago regular del impuesto inmobiliario provincial, canon de riego por ante el consorcio local, gestionando el respectivo desempadronamiento de la quinta al Consorcio de Riego. Han adjuntado prueba documental a tales fines que no ha sido desconocida por la accionada reconviniente y de los testimonios prestados por los testigos propuestos -a los que haré referencia más adelante- se ratifica la versión de los hechos por ellos expuesta. Para respaldar las constancias documentales, verbigracia los comprobantes de pago de impuesto inmobiliario, tengo que en fecha 07/03/2025 la actora acompaña informe remitido por la Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro -Delegación Lamarque-, la que oficiada para que informe a nombre de qué persona física o jurídica se emite el impuesto inmobiliario que grava el inmueble designado con la NC D-C-07-C2-S-K-MZ031, si existe deuda por tal concepto a la fecha y en su caso, quien/quienes han cumplimentado las obligaciones precedentes, responde informado que el inmueble designado Catastralmente 072K031 01A, no registra deuda sobre el Impuesto Inmobiliario, encontrándose libre deuda al 14/04/2025 e informa que los que han cumplimentado los tributos han sido los Cotitulares de

apellidos NIEVAS. Por el contrario, se observa del derrotero que la accionada reconviniente tampoco ha acreditado haber dado cumplimiento con aquellos cargos que se pactaran por el "Compromiso de Cesión de Acciones y Derechos", desde que sin perjuicio de haberse, por el instrumento en comentario -cláusula sexta, inciso b-, subrogado "en todos los derechos, acciones, obligaciones, cargas y roles procesales que correspondían al cedente", y haber asumido la deuda en concepto de rentas, tasas retributivas y canon de riego (misma cláusula inciso c), no instrumentó la escritura traslativa de dominio en su favor, no inscribió la misma en el registro de la Propiedad Inmueble, no realizó mensura de fraccionamiento parcelario -sino, y solo recién en el año 2003, mando a confeccionar a través del agrimensor Walter O. Favretto, mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio de parte de la parcela 01A, Quinta 031, la que cuenta con Registración provisoria ante la Gerencia de Catastro de esta Provincia en fecha 06/06/2023-; no transfirió las 2 manzanas a las que se comprometiera (no lo acreditó), a los cedentes; tampoco acredito haber adjudicado la vivienda del Plan IPPV, denominado 92 viviendas, ubicada en calle Paraguay N° 312, entre JJ Paso e Islas Malvinas de la localidad de Lamarque”.

Dable es puntualizar que cuando allí la magistrada indica “sino, y solo recién en el año 2003”, refiriéndose al plano de mensura encomendado por la recurrente, se refiere en verdad al año 2023, tal como surge del plano 530/2023 adjuntado con su contestación de demanda.

El expediente administrativo 1-2003, según consta en el proceso de desalojo, fue devuelto al Municipio con fecha 19/05/2023, a tenor del informe brindado en autos por aquél con fecha 11/12/2024.

El efecto o alcance que la recurrente pretende atribuirle a la cosa juzgada emanada de la sentencia dictada con fecha 23/08/2022 en el proceso de desalojo ("NIEVAS LORENZO Y OTROS C/ MUNICIPALIDAD DE LAMARQUE S/ DESALOJO -SUMARÍSIMO-", Expte. N° CH-60446-C-0000) no es tal surgiendo de la misma que el argumento central para la desestimación de la demanda fue: “En conclusión, se advierte que en el fondo, existe un conflicto de posesión entre la parte actora y demandada; cuestión que entiendo exhorbita éste proceso, debiendo ello discutirse en un proceso con mayor amplitud probatoria y planteado que sea eventualmente”.

La recurrente no cuestiona la afirmación de la falta de elementos de prueba para que resultara procedente su reconvención siendo dable recordar que cuando la prescripción es esgrimida como reconvención debe el reconviniente acreditar todos los extremos para su procedencia, emergiendo de la doctrina legal: “Ahora bien, como antes observáramos, el aquí demandado por reivindicación además de oponer la excepción de prescripción adquisitiva como defensa, reconvino “a todo evento” al actor para que se declare la adquisición de dominio por prescripción, y la sentencia ahora impugnada hizo lugar a dicha reconvención. En este supuesto, cuando la usucapión se pretende hacer valer como reconvención, la doctrina y jurisprudencia mayoritaria -a la cual adhiero-, consideran que el usucapiente no queda eximido de dar cumplimiento de los recaudos impuestos por el citado artículo 24 de la Ley 14.159, modificada por el Decreto Ley 5756/58. Al respecto, se ha dicho que: “No puede reclamar la dispensa del art. 24 de la Ley 14.159 el poseedor que no se ha limitado a defenderse de la reivindicación evitando su desposesión sino que ha reconvenido pretendiendo la declaración de un modo de adquirir el dominio y la formación de un título”. (SCBA., 20/09/2000, Lexis, n° 14/74274); “La existencia de reconvención por usucapión ante la acción de reivindicación impone al pretendido usucapiente la carga de cumplir con los recaudos legales previstos en los arts. 24 y 25 de la Ley 14.159 (Adla, XII-A, 24). De ahí que la falta de presentación del plano de mensura firmado por profesional autorizado y aprobado por la autoridad administrativa (art. 24, inc. b, Ley 14.159 texto según decreto-ley 5756/58 -Adla, XVIII-A, 916-), es elemento suficiente para desestimar la pretensión del reconviniente.” (CNApel. en lo Civil, Sala G, “Municipalidad de Buenos Aires c. Sfilio de Vitale, Vita R.”, del 13/12/1988, LA LEY 1989-C, 527) (“ORDOÑEZ, Juan Carlos c/KNELL, Teófilo Teodoro s/ORDINARIO REIVINDICACION s/CASACION” Expte. N° 25910/12-STJ-).

Esto es, se ha indicado allí que debe darse cumplimiento a los recaudos dispuestos por los arts. 24 y 25 de la Ley 14.159. Precisamente el primero de ellos en su inciso c) dispone: “ARTICULO 24.- En el juicio de adquisición del dominio de inmuebles por la posesión continuada de los mismos (art. 4015 y concordantes del Cód. Civil), se observarán las siguientes reglas:...c) Se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión;...”

Si bien -como ya he expuesto- ninguna prueba se introdujo para acreditar la posesión que se esgrime, lo cierto es que la misma de algún modo está reconocida por los propios actores al promover la acción de reivindicación. Ahora bien esa posesión no ha sido pacífica a lo largo del plazo legal, emergiendo el reclamo judicial iniciado con fecha 20/10/2017, tramitado mediante el proceso de desalojo aquí ofrecido como prueba y obrante como vinculado de este.

Se ha dicho que “Hay una posesión en concepto de dueño cuando el poseedor se comporta según el modelo o el estándar de comportamiento dominical y cuando el sentido objetivo y razonable de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño” (DIEZ PICAZO, Luis, Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Ed. Civitas, 2008, t III., p. 564).

Ahora bien y en cuanto a la reivindicación que ha sido acogida, cierto es que a tenor de las constancias obrantes en estos autos y los obrantes por cuerda los actores se desprendieron de la posesión en forma voluntaria por aquél Compromiso ya referenciado (cuya autenticidad ha quedado acreditada) de modo tal que desde esa perspectiva, independientemente de su grado de cumplimiento, la demanda por reivindicación deviene ciertamente improcedente.

Se ha expuesto que “La acción reivindicatoria es la acción real que tiene por objeto defender en juicio la existencia del derecho real en aquellos casos en que haya mediado desapoderamiento de la cosa mueble o inmueble, y así obtener su restitución...El paradigma de las acciones reales es la acción reivindicatoria. En términos generales, puede afirmarse que es la acción que compete a un titular de un derecho real que perdió la posesión contra quien posee la cosa indebidamente...El titular de un derecho real sobre una cosa cuya posesión ha perdido por desapoderamiento (se descartan los casos de desprendimiento voluntario) puede intentar la acción reivindicatoria para recuperarla” (“Código Civil y Comercial de la Nación Comentado” Ricardo Luis Lorenzetti-Director, Rubinzal-Culzoni Editores, Tomo X, páginas 284 y 286; el subrayado me pertenece).

Agregándose que “Acaso, hasta es oportuno recordar la doctrina de la Suprema Corte en punto a que no puede reivindicar quien se ha desprendido voluntariamente de la posesión, aun cuando ese desprendimiento haya sido efectuado por sus antecesores en el dominio (S.C.B.A., Ac 60923, sent. del 1-10-1996, “Edificio Carhué II – Santa

Teresita c/ Torres, Gerónimo s/ Reivindicación-Daños y perjuicios”, en Juba sumario B23824). Dado que la reivindicación presupone la pérdida involuntaria de la posesión (arg. art. 2758 y conchs. del Código Civil). Y el presupuesto que ha ligado el caso a esa postura, conviene recordarlo, adquiere sustento desde que se ha acreditado la existencia de un acto del que surge la pérdida o transferencia intencionada de la posesión en su favor. Es lo que traduce el boleto de compraventa de fojas 283, en el cual el reivindicante y su cónyuge aparecen vendiendo a Gabriel Santiago Bareña el mismo bien que intentan reivindicar. Y donde se declara que, a su fecha, el adquirente ha recibido de los vendedores y tomado posesión del inmueble vendido, de conformidad, libre de ocupación y ocupantes, habiéndose verificado la tradición; circunstancia y condiciones ratificadas por los enjenantes. Manifestación que es plenamente eficaz entre las partes -particularmente, en lo que ahora interesa, respecto del actor- para acreditar entre ellas -y a su respecto- que se efectuó la tradición de la cosa. En la medida en que ni siquiera se afirma que haya quedado desvirtuada por otras constancias del proceso (S.C.B.A., Ac 86593, sent. del 8-9-2004, “Rascio, María Alejandra y otro c/ Palma, Viviana s/ Resolución de contrato con medidas cautelares”, en Juba sumario B27568).” (Cámara de Apelación Civil y Comercial Trenque Lauquen, Juzgado de origen: Civil y Comercial 2, Libro: 41- / Registro: 06, Autos: “FREYRE, HECTOR ABRAHAM c/ ARTIGUES, HECTOR LUIS Y OTROS S/ REIVINDICACION” Expte.: -87913-, 14/03/2012;

<https://blogs.scba.gov.ar/camaraciviltrenquelauquen/2013/01/18/14-03-12-4/>).

Y exponiéndose: “La doctrina, de modo uniforme, afirma que para que la acción sea procedente “debe existir privación de la posesión a través de la comisión de un acto ilícito”. Debe concurrir un hecho involuntario del despojado y no ser el resultado de la celebración de un contrato. Así sí una persona voluntariamente traspasó la posesión al formalizar una promesa de venta, luego no puede ejercitar la reivindicación” (Areán Beatriz en Bueres Alberto-Highton Elena “Código Civil” T.5B, p.544 punto I; en el mismo sentido Mariani de Vidal, Marina “Curso de Derechos Reales”, t.3 p.378). Un ejemplo de esta última autora, y en consideraciones aplicables analógicamente, dice que “si Juan suscribe a favor de Pablo un boleto de compraventa de un inmueble (aquí de Rivero a favor de Pazos) y en razón de dicho boleto le transfiere la posesión de aquél, haciéndole tradición, no podría después pretender recuperar la cosa iniciando la acción reivindicatoria contra Pablo (en el caso contra los demandados Rivarola y Cepeda), a

menos que ataque el boleto mismo”. Es que “la transmisión de los derechos y acciones sobre un inmueble, importa desprenderse de todas las acciones correspondientes al bien, inclusive la de reivindicación, pues es presupuesto para obtener la reivindicación, pedir la nulidad de los actos que impiden recuperar dicho bien” (C.N.Civ. Sala A. L.L. 131-882; Mariani de Vidal, Marina, ob.cit. p.379)” (Causa n°: 2-56073-2011, "RIVERO, JORGE NICOLAS C/ RIVAROLA, ABEL Y OTRA S/ REIVINDICACION", Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, de Azul, 08/05/2012, LLBA 2012 (julio), 660, AR/JUR/21601/2012).

“Refiriéndose a esta cuestión explica Mariani de Vidal que en todos los supuestos en los cuales una persona se desprendió voluntariamente de la posesión de la cosa, no puede volver sobre esa transmisión, a menos que ataque el acto en cuya virtud realizó la entrega -ya por estar afectado de nulidad o por configurarse una causa de rescisión, legal o convencional- y caído éste, reivindique la cosa, que se detentaría ya sin causa alguna. Y seguidamente proporciona el ejemplo del boleto de compraventa, explicando que si una persona suscribe a favor de otra un boleto de compraventa de un inmueble y en razón de dicho boleto le transfiere la posesión de aquél, haciéndole tradición, no podrá después pretender recuperar la cosa iniciando acción reivindicatoria, a menos que ataque el boleto mismo (aut. cit., “Curso de derechos reales”, T. 3, pág. 378)” (Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Azul, sala I, 18 de septiembre de 2014 “Natalle, Luis M. c. Maneri, Ariel A. s/reivindicación”; Cita: TR LALEY AR/JUR/50022/2014).

Por último se ha expuesto con claridad: “3.1. El titular del derecho real debe haber sido desposeído contra su voluntad. La relación de poder se extingue cuando “se pierde el poder de hecho sobre la cosa”. Esto es por falta de corpus en todos aquellos casos del artículo 1931 del Código Civil y Comercial en que el titular se halla en la imposibilidad de disponer físicamente de la cosa, en tanto la imposibilidad sea definitiva y no transitoria. Es decir, cuando su intención no resulta suficiente para conservarla (aunque en el caso del abandono previsto en el inciso e, interviene la voluntad o esa voluntad es el resultado de la actividad de un tercero). Uno de esos supuestos de extinción es el desapoderamiento. Salvo el especial caso de procedencia contra el tenedor (a nombre de un tercero o a nombre del reivindicante), reitero que la acción reivindicatoria corresponde siempre ante actos que producen el desapoderamiento (art. 2248 del Código Civil y Comercial), el cual se configura cuando

la privación se produce sin derecho (sin consentimiento y/o contra la voluntad del anterior poseedor) como, por ejemplo, mediante usurpación, abuso de confianza o clandestinidad. Como se ve, queda descartado que pueda comprender la entrega voluntaria de la posesión...Si, en cambio, se hubiera producido un desprendimiento voluntario de la posesión, la acción no es procedente, si antes no se hace caer el acto jurídico que sirvió de causa de la tradición. No puede volverse sobre esa transmisión, a menos que se ataque el acto en cuya virtud se cumplieron la entrega y la recepción, ya sea por estar afectado de nulidad o para hacer valer una causa de rescisión, legal o convencional. No importa que el planteo sea instado en el juicio de reivindicación o por medio de un proceso anterior. Pero es indispensable formularlo para que pueda proceder la acción principal” (“LA LEGITIMACIÓN PASIVA EN LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE INMUEBLES Y EL ALCANCE SUBJETIVO DE LA SENTENCIA QUE LA ADMITE” por Mario A. Zelaya, publicado en “Revista de Derecho Privado y Comunitario-Diez años de vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación. Derechos Reales y Sucesiones, Tomo: 2025 – 3, Dirección: Alegria, Héctor - Rivera, Julio César -, Rubinzal-Culzoni Editores, páginas 303/305).

Pues entonces, al momento de titularizar registralmente el inmueble en su favor ante el RPI (con fecha 10/08/2016) en el proceso sucesorio de su madre (“MUANNA Josefa s/ Sucesión An Intestato”, Expte. 11477/06), los actores tenían pleno conocimiento de que el mismo había sido cedido en favor del municipio demandado con mucha antelación (30/04/2003), por haber sido ellos mismos (Lorenzo, Argentino Edgardo, Gloria Argentina y Alberta Argentina Carlota todos de apellido Nievas) los firmantes -como cedentes- de aquella cesión mediante la cual voluntariamente se desprendieron de la posesión. Ello sin perjuicio de los cuestionamientos que puedan surgir respecto de la ejecución o grado de cumplimiento de esa convención, los que claramente exceden el ámbito de este proceso. De modo que tal que al inscribir el dominio a su nombre no hicieron ni más ni menos que contradecir sus propios actos anteriores y vinculantes (art. 1067 CCC), obrando de mala fe.

De modo que en el caso, el título invocado por los actores (inscripción registral del inmueble ante el RPI en el proceso sucesorio) no acredita el derecho a poseer pues esa inscripción venía precedida del desprendimiento voluntario del inmueble mediante la entrega de la posesión en virtud del convenio celebrado. Convenio respecto del cual, por lo demás, fuera de las consideraciones vertidas sobre el mismo en la demanda, nada

se ha demandado (nulidad, resolución, etc.) limitándose el objeto de este proceso a la revindicación del inmueble. Planteo (de nulidad por vía incidental) que sí realizaron en el proceso de desalojo vinculado al presente (CH-60446-C-0000) y que fuera desestimado por la magistrada aquí interviniente con fecha 26/12/2017 (sin recurso alguno), habiendo desconocido las firmas insertas en dicho instrumento cuya autenticidad se acreditara mediante la pericia documentológica-caligráfica presentada en ese proceso con fecha 20/10/2020, sin que fuera impugnada por los aquí actores. En resumen, en lugar de atacar concretamente aquélla cesión, los actores -ignorando ese instrumento- impulsaron directamente la inscripción registral de los bienes a su nombre para luego fundar su legitimación en autos en base a la misma.

Se ha expuesto en autorizada doctrina: “Al respecto se ha dicho que cuando el Código exige la presentación del título que acredita el derecho a poseer del actor, no se refiere al título en sentido instrumental, sino a la causa en que se apoya el derecho, el acto jurídico hábil para transmitir la propiedad (SCBA., “Fornes de Panizzi, Leonor y otras c/Sosa, Daniel Víctor y otros s/Reivindicación” del 16/03/2011). También se ha establecido que el título al que aluden los arts. 2790 a 2792 es el traslativo de dominio, pero no implica necesariamente que sea la escritura pública, ya que apunta a la causa en que se funda el derecho real y no el título en sentido documental y formal” (conf. Bueres-Highton “Código Civil...”, Ed. Hammurabi, págs. 603/603 vta.).

Es por ello que entiendo que el caso de autos se asemeja al oportunamente resuelto por el máximo tribunal provincial (STJRN) en los autos “FERRADA, Claudio Gustavo c/RUFF, Alfredo Roberto s/ORDINARIO s/CASACION”, Expte. N° 28605/16-STJ-, Se. 01/03/2017, exponiéndose allí: “En el caso se encuentra acreditado que el demandado resulta poseedor del bien inmueble objeto de la acción de reivindicación en autos intentada, como corolario de la subasta judicial de los derechos y acciones oportunamente efectuada en el Expediente N° 0886/93/J1, y que fuera aprobada mediante providencia de fecha 20/08/1997 (fs. 88). De igual modo se observa de la simple lectura de las citadas actuaciones que oportunamente se cumplió con el pago del precio, por cuanto el señor Alfredo A. Ruff (padre del ahora demandado) fue autorizado a compensar su crédito hasta cubrir la suma actualizada al 20/06/97 de \$ 5.024 (ver fs. 76 y 78) y de que posteriormente abonó el saldo remanente (fs. 96). Finalmente, también se verifica que se cumplió con el tercer requisito que la ley prevé para que se perfeccione la venta judicial (conf. art. 583 del CPCyC.), cual es la entrega

de la posesión; pues a fs. 147 se ordenó poner al adquirente por derecho sucesorio (Alfredo A. Ruff y/o Liliana Ofelia Ruff) en posesión de los derechos y acciones del bien subastado, librándose a tales efectos el mandamiento respectivo que diera ocasión al acta incorporada a fs. 152. Si bien el actor (Claudio Gustavo Ferrada) figura como titular registral del bien inmueble objeto de la presente litis, conforme se desprende del informe del Registro de la Propiedad Inmueble (ver fs. 75/76 de autos), de las constancias de la causa se advierte que al tiempo de que se otorgara la escritura de venta del inmueble a su favor el 30/10/2007 (ver fs. 23/25) los derechos y acciones sobre el inmueble ya habían sido adquiridos en la referida Subasta Judicial por el señor Alfredo Arturo Ruff, padre del ahora demandado Alfredo Roberto Ruff. A las circunstancias expuestas, se le suma además que el ahora actor (Claudio Gustavo Ferrada) como bien valorara la Cámara de Apelaciones en su pronunciamiento, no resultó un tercero ajeno al proceso ejecutivo que tuviera como resultado desapoderar a su padre (Juan Carlos Ferrada) de los derechos y acciones que detentaba sobre el inmueble en cuestión, con motivo del contrato de permuta oportunamente celebrado con Orlando Espiasse el 6/04/94 (ver fs. 18 de autos y fs. 23 del Expte. N° 0886/93/2), que dicha parte adjuntó como prueba documental al escrito de promoción de la demanda (fs. 27). Ello así, no tanto en la consideración del vínculo filial valorado por el Tribunal “a quo”, sino por su condición de residente -como prestatario- del inmueble objeto de la subasta al tiempo de realización de ésta; tal como surge del Mandamiento (acta de fs. 72 y vta.) y de los Edictos de remate publicados oportunamente (fs. 74 y 80/84) en el citado proceso ejecutivo. En tal orden de situación, y en el entendimiento de que nadie puede transmitir a otro sobre un objeto un derecho mejor o más extenso que el que gozaba; y recíprocamente, que nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquel de quien lo adquiere (art. 3270, Cód. Civil; 399, Cod. Civ. y Com.), es que no cabe aquí reconocer la legitimación del actor; por cuanto al tiempo del otorgamiento de la escritura de compraventa del señor Juan Carlos Ferrada en nombre y representación de Orlando Espiasse a favor de Claudio Gustavo Ferrada (30/10/2007), los derechos y acciones sobre el inmueble en cuestión habían sido adquiridos mediante Subasta Judicial por el señor Ruff, padre del ahora demandado. Obsérvese que el actor funda la causa de su derecho en la compraventa antes mencionada; empero al tiempo de la celebración de aquélla (30.10.2007), el señor Espiasse por voluntad propia -mediante contrato de permuta celebrado con Juan Carlos Ferrada- se había desprendido del inmueble en cuestión, y luego este último fue

desapoderado en la citada Subasta Judicial. Al respecto se ha dicho que cuando el Código exige la presentación del título que acredita el derecho a poseer del actor, no se refiere al título en sentido instrumental, sino a la causa en que se apoya el derecho, el acto jurídico hábil para transmitir la propiedad. (SCBA., “Fornes de Panizzi, Leonor y otras c/Sosa, Daniel Víctor y otros s/Reivindicación” del 16/03/2011). También se ha establecido que el título al que aluden los arts. 2790 a 2792 es el traslativo de dominio, pero no implica necesariamente que sea la escritura pública, ya que apunta a la causa en que se funda el derecho real y no el título en sentido documental y formal (conf. Bueres-Highton “Código Civil...”, Ed. Hammurabi, págs. 603/603 vta.). No empecé a lo expuesto, la circunstancia de que el demandado (Alfredo R. Ruff) haya omitido inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble respectivo la adquisición realizada en la Subasta Judicial a los efectos de su oponibilidad a los terceros interesados de buena fe (arts. 2505, Cód. Civil; arts. 1 y 2, Ley 17.801), pues por las vicisitudes procesales antes relatadas y a contrario de lo ocurrido en el precedente “NAHUELQUIN BARRIA, José Armando c/SPINETTA, María Inés y Otro s/ORDINARIO NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA/MEDIDAS CAUTELARES s/CASACION” (Expte. N° 27170/14-STJ-), el actor conocía o debía conocer los derechos que detentaba el demandado sobre el inmueble en cuestión al tiempo de la celebración de la compraventa mediante escritura pública glosada en copia a fs. 23/24 en la que sustenta su pretensión. Es que como el nuevo Código Civil y Comercial en su artículo 1893 establece, no pueden prevalecerse de la falta de publicidad quienes participaron en los actos, ni aquellos que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real. Con relación a la norma precedentemente referenciada, se explica desde la doctrina que “...hay que advertir que el artículo 1893 exige la registración para los terceros interesados que además sean de buena fe. Dice la última parte que “No pueden prevalecerse de la falta de publicidad quienes participaron en los actos, ni aquellos que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real”. Así, por ejemplo, el testigo del acto no puede alegar desconocimiento por la falta de inscripción, cuando es indudable que conoce lo sucedido. Aceptar lo contrario sería avalar la mala fe. Serán de buena fe aquellos terceros que, obrando con cuidado y previsión, siendo diligentes y agotando los medios que la ley pone a su disposición para obrar seguros, actúen en consecuencia. Serán de mala fe todos los terceros que, aún frente a la inexistencia de inscripción, o ante una inscripción errónea que no refleje la realidad extraregistrar, hubieran conocido o debido conocer la realidad de la constitución, transmisión, modificación, declaración o

extinción de un derecho real” (Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Director: Ricardo Luis Lorenzetti, Ed. Rubinzal-Culzoni, 2015, Tomo IX, pág. 46). Y en el caso, surge claro del simple análisis de las constancias de la causa antes referenciadas que el actor conocía o debía conocer al tiempo de la celebración de la compraventa en que sustenta su reclamo, que los derechos y acciones sobre el inmueble en cuestión habían sido subastados judicialmente”.

Se evidencia además una razón adicional que justifica con mayor fuerza mi postura final y es la relativa a la superficie del inmueble con respecto al cual se declara procedente la reivindicación.

Al momento de promoverse la demanda de desalojo -ya referenciada-, surge de la misma que los actores determinaban la superficie a desalojar en la que se radicaría un campo de doma, paseos y cabalgatas y otras actividades organizadas por el municipio, la dedicada a un depósito municipal y acopio de leña, maquinarias y herramientas, aquella donde se encuentra emplazada una alameda que consta de parrillas instaladas por el municipio y la destinada a una cancha de fútbol (ver fs. 26 y vta., punto 3 de la demanda y plano fs. 7), refiriendo una ocupación por su parte de una superficie aproximada a la cuarta parte del inmueble en la cual manifestaran haber desarrollado un loteo inmobiliario. Esto es, pretendían el desalojo del resto del inmueble no ocupado por su parte.

Al promover la demanda en autos determinan su objeto (punto II de la demanda) de este modo: “Que, en el ejercicio de dicho apoderamiento y en cumplimiento de expresas y precisas instrucciones recibidas de nuestros poderdantes venimos por medio del presente a promover formal demanda contra el Municipio de la ciudad de Lamarque y/o todos/das, otro/a/es ocupante/s del inmueble individualizado como Parcela 01 A Quinta 031, Nomenclatura Catastral D-C-07-C2-S-K-MZ031, con una superficie total de 4 has, 83 as, 82 cas, de los cuales se reclama, mediante la presente acción, aproximadamente 2/3 partes de su superficie, o lo que mas o menos resulte determinado en el proceso, del inmueble inscripto por ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, a nombre de nuestros poderdantes, en fecha 10/08/2016, tal como consta en los expedientes que se ofrecen como prueba y la documental acompañada...” (el subrayado me pertenece).

Pues entonces ahora pretenderían una superficie menor que la reclamada en el

proceso promovido con antelación, la que a lo largo del pleito no se ha determinado, siendo dable puntualizar que en el caso del municipio la superficie pretendida por vía de la reconvención resultaría coincidente -aproximadamente- con aquélla que los aquí actores intentaran oportunamente y sin éxito desalojar.

La indeterminación inicial de la superficie a reivindicar contradice lo expresamente dispuesto por el artículo 2252 del CCC en tanto dispone que “La cosa puede ser reivindicada en su totalidad o en parte material...” De modo que desde tal perspectiva la sentencia luce incongruente frente a la pretensión admitiendo la revindicación del total del inmueble.

En resumen, en base a lo antes expuesto he de propiciar la revocación parcial de la sentencia dejándose sin efecto la reivindicación receptada confirmándose por el contrario el rechazo de la usucapión intentada. Ello en tanto los extremos para esta última no se han acreditado habiéndose por lo demás demostrado eventualmente que tampoco ha sido pacífica, aspectos que no han sido controvertidos eficazmente por el recurrente.

Una última consideración, esta respecto del obrar de las partes aquí involucradas. Lamento profundamente que ante la situación de hecho que emerge del largo conflicto instalado entre ellas a lo largo del tiempo, no hayan demostrado, pese a la instancia conciliatoria abierta en esta instancia, la voluntad concreta de resolverlo de común acuerdo.

8.-La decisión propuesta: En base a lo antes expuesto he de propiciar hacer lugar parcialmente al recurso en tratamiento revocándose la sentencia dictada en cuanto hace lugar a la reivindicación del inmueble individualizado como Parcela 01 A Quinta 031, Nomenclatura Catastral 07-C2-S-K-031, confirmando el rechazo de la reconvención por usucapión intentada por la recurrente. Las costas de ambas instancias de conformidad a la desestimación tanto de la demanda de reivindicación cuanto de la reconvención por usucapión, se imponen por su orden (art. 62 CPCC), debiendo procederse en la instancia anterior a la determinación del monto base y eventualmente a la fijación de la audiencia prevista en el art. 24 de la LAAP.

Por las tareas de primera instancia mantener la regulación efectuada en favor de las letradas de los actores en la sentencia de primera instancia.

Atento lo dispuesto por el art. 17 de la Ley 88 y art. 22 CPA, expídanse oportunamente los letrados intervinientes por el municipio demandado difiriendo en su caso tanto la regulación por las tareas de primera como de segunda instancia.

Por la actuación en esta instancia regular los honorarios de las letradas intervinientes en el doble carácter por los actores reconvenidos, Doris Patricia Vásquez Fuentes y Annella Mailen Díaz, en conjunto, en el 27 %, con referencia a los asignados en la primera instancia a esa representación letrada (art. 15 LAAP).

ASI VOTO.

LA SRA. JUEZA ANDREA TORMENA DIJO:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto que antecede.
ASI VOTO.

LA SRA. JUEZA VERÓNICA IVANNA HERNANDEZ DIJO:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 242 1er. párrafo del CPCC).

Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

- I) Hacer lugar parcialmente al recurso en tratamiento revocándose la sentencia dictada en cuanto hace lugar a la reivindicación del inmueble individualizado como Parcela 01 A Quinta 031, Nomenclatura Catastral 07-C2-S-K-031, confirmando el rechazo de la reconvenición por usucapión.
- II) Las costas de ambas instancias se imponen por su orden (art. 62 CPCC), debiendo procederse en la instancia anterior a la determinación del monto base y eventualmente a la fijación de la audiencia prevista en el art. 24 de la LAAP.
- III) Por las tareas de primera instancia mantener la regulación efectuada en favor de las letradas de los actores en la sentencia de primera instancia. Atento lo dispuesto por el art. 17 de la Ley 88 y art. 22 CPA, previamente expídanse los letrados intervinientes por el municipio demandado.
- IV) Por la actuación en esta instancia regular los honorarios de las letradas intervinientes en el doble carácter por los actores reconvenidos, Doris Patricia Vásquez Fuentes y

Annella Mailen Díaz, en conjunto, en el 27 %, con referencia a los asignados en la primera instancia a esa representación letrada (art. 15 LAAP).

Regístrese, notifíquese de conformidad con lo dispuesto en el CPCC y oportunamente vuelvan.