

Cipolletti, 15 de mayo de 2026

Reunidos en Acuerdo los Sres. Jueces de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativo de la IV Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, doctora Soledad Peruzzi, Marcelo A. Gutiérrez y Alejandro Cabral y Vedia, con la presencia de la Secretaria Guadalupe R. Dorado, para el tratamiento de los autos: **“IBACACHE MICAELA YANINA C/ SAPIENZA VICENTE Y OTRO S/ REIVINDICACION (ORDINARIO)” (Expte. CI-35210-C-0000)**, elevados por la Unidad Procesal N° 9 de esta Circunscripción, que hizo lugar a la demanda de reivindicación interpuesta; y habiendo sido expresados los agravios y contestados por la actora, quedan los presentes en estado de resolver.

CUESTIONES:

1ra.- ¿Es fundado el recurso?

2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde?

VOTACIÓN:

A la primera cuestión, la señora Jueza, doctora Soledad Peruzzi, dijo:

1.- SÍNTESIS DEL OBJETO RECURSIVO.

La sentencia admitió la demanda reivindicatoria ejercida por Micaela Yanina Ibacache, y condenó a Vicente Sapienza a restituir una fracción de 65,40 m² del inmueble identificado catastralmente como Dpto. 03, Circ. 1,

Secc. H, Mza. 193, Parcela 07, Matrícula 3-3031 de esta ciudad. Contra ese modo de decidir, apela la parte demandada, por intermedio de su letrado apoderado Dr. Carlos Enrique Kohon. Formula siete agravios, que pueden sintetizarse del siguiente modo: (1) error en la configuración de los presupuestos de la acción reivindicatoria por ausencia de posesión previa y desapoderamiento; (2) falta de legitimación pasiva por no acreditarse la detentación actual por parte del demandado; (3) omisión arbitraria de la prueba testimonial; (4) aplicación errónea del art. 1963 del CCyCN por falta de oposición inmediata; (5) sobrevaloración de la pericia de agrimensura; (6) encuadre jurídico erróneo, sosteniendo que el caso debió tramitar como acción de deslinde o pretensión indemnizatoria; y (7) omisión de valorar el consentimiento tácito de los antecesores y vulneración de la doctrina de los actos propios. A ello agrega una crítica a la demanda originaria por deficiencias en la causa petendi, en la legitimación pasiva y en la individualización del objeto.

La actora, por medio de su letrado Dr. Alejandro Diez, contesta los agravios solicitando la confirmación de la sentencia apelada con imposición de costas; sosteniendo básicamente que los agravios no hacen más que reeditar defensas ya correctamente descartadas en primera instancia, sin constituir una crítica concreta y razonada de la sentencia. En cuanto al agravio central sobre la posesión previa, afirma que exigir ese requisito sobre la fracción específica implica trasladar a la acción real exigencias propias de las acciones posesorias, vaciando de contenido el art. 2248 del CCyCN, lo que equivaldría a consagrar una inmunidad permanente del ocupante irregular frente a todo adquirente posterior. Sobre la legitimación pasiva, sostiene que basta con que el demandado ejerza poder de hecho sobre la fracción, lo que surge acreditado por su titularidad del inmueble lindero y por la incorporación material de la porción ajena a su predio.

En relación a la prueba testimonial, indica que la sentencia no ignoró las declaraciones sobre la antigüedad del muro sino que las consideró irrelevantes para resolver una acción fundada en el dominio. En cuanto al art. 1963 CCyCN, señala que esa norma no desplaza a la reivindicación cuando no se discute una construcción nueva ni un exceso menor, sino la pertenencia dominial de una fracción perfectamente identificada, sin que corresponda la acción de deslinde, porque no existe aquí incertidumbre sobre límites, sino un conflicto de dominio resuelto por la pericia. Sobre este dictamen, recuerda que no fue impugnado y que el perito cumplió estrictamente su función técnica sin avanzar sobre cuestiones jurídicas.

Respecto del consentimiento tácito y los actos propios, afirma que recibir la cosa en el estado en que se encuentra no implica renuncia al dominio ni consolida derechos ajenos sobre la propiedad. Finalmente, rechaza las críticas a la demanda originaria señalando que el inmueble fue correctamente identificado, el demandado fue individualizado y la cosa reivindicada se precisó con exactitud a lo largo del proceso sin afectar el derecho de defensa.

2. Primer AGRAVIO: PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA.

El demandado sostiene que la sentencia confunde una discrepancia métrica, de límites entre el inmueble de la accionante y el lindero; con los presupuestos sustanciales exigibles de la acción reivindicatoria -dominio, posesión previa, desapoderamiento y demanda contra el poseedor actual- y que, en el caso particular, la actora nunca habría acreditado haber poseído la fracción aquí reclamada de 65,40 m².

Cotejado con el caso y el fallo recaído en autos, desde ya adelanto

considerar que el agravio no puede prosperar.

Cabe destacar ante todo, que la doctrina asienta la legitimidad del titular del dominio para accionar. *"El comprador está legitimado para reivindicar porque al celebrar la compraventa se produce una cesión de todos los derechos y acciones del vendedor y entre ellas se encuentra la reivindicación"*, fundada ésta interpretación en que *"si bien el derecho real no se transmite antes de la tradición, no sucede lo mismo con la acción que pasa con el contrato,...pues acción real y derecho real no son conceptos equivalentes, por lo que su transmisión es independiente"*. En síntesis, concluye Elena Highton: *"la orientación doctrinaria y jurisprudencial actual se inclina a favor de la reivindicación por el comprador al que no se le hizo la tradición, sobre todo por razones de equidad y celeridad"* (Bueres - Highton, "Código Civil y normas complementarias, análisis doctrinario y jurisprudencial", Tomo 5- páginas 840, 843, 880, 881, Edit. Hammurabi, año 1997). Particularmente, esta agravio de fundamentación compleja, no prospera en ninguna de sus postulaciones.

a) La "posesión previa" como presupuesto de la reivindicación: alcance correcto de la exigencia.

El recurrente postula que la reivindicación exigiría que el actor hubiera tenido contacto material efectivo con la fracción concreta que reclama y que hubiera sido privado de ese contacto por un acto imputable al demandado. Esa lectura es errónea y ha sido reiteradamente superada por la doctrina y jurisprudencia nacionales, pese a algunas decisiones que pudieran interpretar en otro sentido; diferenciándola de otras acciones, basadas en obligaciones de naturaleza personal, como la de desalojo.

La acción reivindicatoria, conforme los arts. 2247 y 2248 del CCyCN, tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión. La norma no exige que el actor haya ejercido posesión corporal

sobre la fracción específica objeto del litigio; lo que procura tutelar el legislador por medio de esos preceptos es el derecho real en su integralidad. Quien adquiere el dominio de un inmueble por escritura pública inscripta adquiere con él el ius possidendi -el derecho a poseer- sobre toda la superficie que el título comprende. Como lo enseña Borda: *"La acción reivindicatoria se vincula con el título, con el derecho a poseer, con independencia de la posesión misma"* (Manual de Derecho Civil – Derechos Reales, 7° ed., La Ley). En idéntico sentido, Highton señala que *"el título suficiente es la causa que justifica el derecho a poseer, y basta para fundar la acción sin necesidad de demostrar actos posesorios previos sobre la fracción disputada"* (Derechos Reales, vol. 3). La posesión previa que habilita la acción real no exige un contacto material permanente e ininterrumpido de cada centímetro del inmueble, sino la titularidad jurídica y el consecuente derecho a poseer sobre la totalidad del bien.

Esta interpretación responde a la estructura misma del derecho real de dominio, que es perpetuo, absoluto y exclusivo (art. 1941, 1942, 1943, 1945 CCyCN). El dominio no se fractura ni debilita por el hecho de que un tercero ocupe ilegítimamente una porción del inmueble (excepto eventuales acciones prescriptivas, que no se dan en el presente); al contrario, esa ocupación constituye precisamente la lesión que habilita la acción real.

La situación resulta aún más clara cuando, como ocurre en el presente caso, la fracción reclamada nunca estuvo disponible para la posesión material de la actora ni de sus antecesores: los muros que confiscan esa superficie fueron erigidos por el propio demandado, de modo que la ocupación corporal de esa porción fue desde siempre materialmente imposible para quienes tenían derecho a ejercerla. No puede exigirse al propietario la prueba de un hecho que el propio ocupante ilegítimo impidió. Es suficiente en consecuencia ese acto jurídico formal (escritura) que justifica el derecho

a poseer y el reclamo de la reivindicante; y su exhibición basta para iniciar el reclamo contra quien posee sin derecho.

b) La transmisibilidad de la acción reivindicatoria en la cadena dominial.

El apelante insiste en que la actora debería haber acreditado posesión previa de la fracción y haber sufrido un desapoderamiento propio. Este enfoque ignora un principio elemental del régimen de los derechos reales: la acción reivindicatoria es un atributo del dominio y se transmite con él a cada adquirente.

Cuando la Sra. Ibacache adquirió el inmueble mediante escritura N° 2 del 12/02/2015, adquirió no solo la titularidad formal sino también todas las acciones reales destinadas a defender ese derecho, incluida la reivindicatoria. La acción real no nace en cabeza de quien sufrió el desapoderamiento original ni se extingue por el hecho de que el bien haya cambiado de propietario; ella es inherente al dominio y lo acompaña en cada transmisión. Así lo establece el art. 2247 del CCyCN cuando dispone que las acciones reales son los medios de defender en juicio la existencia, plenitud y libertad de los derechos reales -es decir, defienden el derecho, no la persona del titular original-.

En consecuencia, la Sra. Ibacache está perfectamente legitimada para ejercer la acción reivindicatoria aunque la invasión se hubiera producido durante la titularidad de sus antecesores. La acción le fue transmitida junto con el dominio, y el hecho de que no haya podido conocer la invasión al momento de la compra -por su carácter oculto, verificable solo mediante mensura técnica- no enerva en absoluto su legitimación. Así se ha ido entendiendo por la jurisprudencia: "**Medina, Gladis Nelle c. Schumann,**

Oswaldo y otra s/ Reivindicación" (SCBA) C. 88.998, , 03/03/10 . Como respaldo de la procedencia de la acción intentada por la reivindicante, justamente se erige ese derecho que a ella se le transmitió de poseer la totalidad del inmueble adquirido.

El recurrente cita a López Mesa para sostener que el reivindicante debe presentar los títulos de sus antecesores hasta uno anterior a la posesión del demandado. Esa regla rige en los supuestos clásicos en que el actor carece de título propio suficiente y debe apoyarse exclusivamente en la posesión de su cadena de causahabientes para demostrar mejor derecho que el poseedor actual. En el sub examine, sin embargo, la actora cuenta con un título inscripto, vigente y no cuestionado, y la cadena traslativa -tres escrituras públicas- se remonta ininterrumpidamente al propio demandado como vendedor original. No hay necesidad de recurrir a la posesión de los antecesores para fundar la acción: el título es suficiente por sí solo, y a la acción reivindicante *se la considera tácitamente cedida en cada acto de enajenación que compone la cadena, sin requerirse para ello la tradición.*

c) El caso singular del vendedor-invasor: la imposibilidad jurídica y moral de invocar la falta de posesión del comprador.

El presente caso presenta una particularidad fáctica que agrava decisivamente la posición del demandado y que el agravio deliberadamente omite: el Sr. Vicente Sapienza no es un tercero ajeno a la cadena dominial del inmueble de la actora. Es, precisamente, quien vendió ese inmueble.

En efecto, según surge de la escritura N° 98 del 12/12/2003, el Sr. Sapienza -representado por Aurelio Oscar Celada- transfirió el inmueble identificado catastralmente como 031H193-07, con una superficie de 378 m² (12 x 31,50 m.), a Erika Natalia Fuentes. Esa misma superficie de 31,50 metros

de fondo se repite en todas las escrituras posteriores: la de Fuentes a Tropeano (2008) y la de Tropeano a Ibacache (2015). Los tres adquirentes sucesivos pagaron por un inmueble de esas medidas y tributaron impuestos y tasas en función de esa superficie.

Sin embargo, el propio Sapienza -titular a su vez del inmueble lindero norte, Parcela 01G- había incorporado mediante muros una franja de 5,45 x 12 metros del fondo de la Parcela 07 al ámbito material de su propiedad. Esto significa que vendió una cosa cuya posesión material completa no transmitió, ya que retenía de hecho una porción de lo que jurídicamente enajenaba.

Esta conducta no merece las consecuencias jurídicas que pretende el agraviado. Desde la perspectiva del derecho real, quien vende un inmueble y luego retiene o invade parte de él actúa en directa contradicción con el acto de transmisión que él mismo protagonizó. El art. 1007 del CCyCN establece que los contratos no pueden perjudicar a terceros; pero aquí no se trata siquiera de terceros: el perjudicado es el comprador y sus sucesores, a quienes el propio vendedor despojó de facto de una fracción de lo que les había transmitido en derecho. La buena fe contractual -hoy elevada a principio estructural del ordenamiento en el art. 9 del CCyCN- veda al vendedor toda conducta que frustre o menoscabe los efectos del contrato que él mismo celebró.

Desde la perspectiva de la acción reivindicatoria, esta circunstancia tiene una consecuencia adicional: el propio demandado es el causante del título que funda la acción de la actora. Es él quien, al vender el inmueble con 31,50 metros de fondo, reconoció que esa superficie pertenecía al dominio del comprador. Ese reconocimiento, plasmado en escritura pública, le es oponible. No puede el Sr. Sapienza alegar que la actora y sus antecesores nunca poseyeron la fracción cuando fue él mismo quien, mediante muros,

les impidió hacerlo. Nadie puede invocar en su favor la imposibilidad que él mismo creó.

En definitiva: la exigencia de "posesión previa" que el apelante pretende imponer a la actora es jurídicamente incorrecta en su formulación general, pero resulta además moralmente inadmisibles en las circunstancias concretas del caso, donde es el propio vendedor quien generó y mantiene la situación de despojo que la actora reclama revertir. El agravio debe ser íntegramente desestimado.

3. Segundo AGRAVIO: LEGITIMACIÓN PASIVA.

El apelante arguye que el oficial de justicia no habría identificado ocupante alguno en el galpón ni en la fracción reclamada, y que ello impediría tener por configurada la legitimación pasiva de Sapienza conforme el art. 2255 del CCyCN.

Tal planteo tampoco puede recibirse como agravio idóneo.

El art. 2255 del CCyCN establece que la acción reivindicatoria debe dirigirse contra el poseedor o tenedor del objeto. La ley no exige que el demandado se encuentre físicamente dentro del predio al momento de la constatación judicial. La posesión -en tanto poder de hecho sobre la cosa con intención de tenerla como propia- puede ejercerse de múltiples formas, incluyendo la incorporación del sector a la delimitación material de un inmueble mediante muros permanentes. Este hecho, invasión por medio de un muro por él construido, no fue negado por el demandado.

Además, consta que la pericia de agrimensura determinó con precisión técnica que los muros del inmueble identificado como Parcela 01G -cuyo titular, y responsable de la situación creada, es el propio Sapienza- avanzan 5,45 metros sobre el lote de la actora, encerrando una superficie de 65,40

m². Dicha situación física fue verificada por el perito y no fue objeto de impugnación. La constatación del oficial de justicia que menciona el apelante alude a la presencia de personas, no a la ausencia de la situación posesoria -o de tenencia- sobre la fracción. El hecho de que exista un galpón de chapas de aproximadamente 4 x 12 metros sobre esa superficie, tal como consignó el mandamiento, es por sí mismo indicativo del ejercicio de un poder de hecho sobre el sector reclamado.

Por último, deviniendo esencial a los fines decisorios; cuadra destacarse que el propio demandado en sus alegatos de primera instancia reconoció haber construido el muro divisorio y haber tenido la posesión de la fracción. En su énfasis también pone de relieve que los testigos han confirmado que él construyó ese muro hace 30 años. Esa alegación - incorporada al proceso como parte de su estrategia defensiva en el marco del art. 1963 del CCyCN- no hace sino confirmar la legitimación pasiva del Sr. Sapienza.

4. Tercer AGRAVIO: OMISIÓN DE LA PRUEBA TESTIMONIAL.

Señala el apelante que los testimonios producidos en autos habrían acreditado que el muro divisorio tiene más de 30 años, que todos los propietarios conocieron y aceptaron la delimitación, y que nunca hubo oposición, extremos que la sentencia habría omitido considerar.

El agravio tampoco tiene chances de prosperar. En primer lugar, los jueces no se encuentran obligados a ponderar exhaustivamente todas las pruebas, bastando que lo hagan respecto de aquellas que resulten conducentes o decisivas para la resolución del caso, pudiendo preferir unas sobre otras y omitir toda referencia a las que estimaren inconducentes (conf. STJRN, "Guentemil", Se. 14/14, del 11/03/2014;).

Además, ese hecho demostrado por los dichos de testigos no modifica la solución impresa al caso, dista de ser decisivo. La eventual antigüedad del muro no es un dato jurídicamente irrelevante, y su relevancia no es la que le atribuye el recurrente. La tolerancia o inacción de propietarios anteriores no genera, por sí misma, ningún derecho real en cabeza del demandado, ni extingue el dominio ajeno. El dominio se extingue únicamente por las causas previstas en la ley: enajenación, prescripción adquisitiva, expropiación, abandono o destrucción de la cosa (art. 1907 CCyCN). El mero silencio o la tolerancia de propietarios anteriores no integra ninguna de esas causas. Para que pudiera relevarse jurídicamente el tiempo transcurrido, habría sido necesario que el demandado dedujera reconvencción por usucapión, acreditara los elementos legales exigibles y que se cumpliera con el plazo legal. Nada de ello ocurrió en estos autos. En consecuencia, los testimonios que aluden a la antigüedad del muro no podían modificar el encuadre jurídico adoptado por el juzgador, y su falta de tratamiento expreso no configura omisión arbitraria.

5. Cuarto AGRAVIO: APLICACIÓN DEL ART. 1963 DEL CCyCN.

El apelante invoca el art. 1963 del CCyCN para sostener que la falta de oposición inmediata por parte de los antecesores de la actora convierte la cuestión en indemnizatoria y obstaría a la demolición ordenada. Sostiene que la actora adquirió el inmueble en 2015 con el muro ya existente y que su oposición surgió recién años después.

El agravio debe rechazarse por dos razones concurrentes.

En primer lugar, el art. 1963 del CCyCN regula un supuesto específico: quien construye en su propio inmueble, de buena fe, invadiendo el colindante. La norma presupone que el invasor era de buena fe al momento

de construir. En el caso, el demandado fue el anterior titular del lote 07 (parcela luego adquirida por la actora), vendió ese inmueble precisamente denunciando una superficie que integraba la que hoy reclama la actora -12 x 31,50 m.-, y construyó muros que redujeron esa superficie. Esta circunstancia descarta de plano la buena fe exigida por la norma: el propio vendedor de un bien no puede invocar buena fe, al apropiarse de una fracción del mismo inmueble que vendió, de manera oculta.

En segundo lugar, aun si se prescindiera de la carencia de esa buena fe exigida por la norma, tal precepto no opera como causa de extinción del dominio ni convierte automáticamente la pretensión en indemnizatoria. La última parte del art. 1963 establece que si el invasor es de mala fe y el dueño del fundo invadido se opuso inmediatamente de conocida la invasión, éste puede pedir la demolición.

Es de total relevancia destacar que en el caso que nos ocupa; surge evidente que la actora se opuso desde que tomó conocimiento real de la invasión - momento en que el arquitecto constató el faltante al proyectar el quincho-, promovió denuncia penal, intentó mediación previa y finalmente dedujo la presente demanda. No puede exigírsele que se oponga a una situación de la que no tenía conocimiento al momento de la adquisición, máxime cuando la invasión fue creada por quien le vendió el bien a sus antecesoras.

6. Quinto AGRAVIO: VALOR PROBATORIO DE LA PERICIA DE AGRIMENSURA.

El recurrente cuestiona que la sentencia haya calificado la pericia como "determinante", argumentando que no es una mensura inscripta bajo la Ley 26.209, que el perito no puede determinar posesión ni antigüedad del muro, y que el informe admite que la manzana no presenta faltantes.

El planteo carece de sustento.

La pericia fue producida por un profesional matriculado, con indicación detallada de la metodología utilizada, instrumentos empleados y fuentes documentales consultadas. El informe estableció con precisión las medidas reales del inmueble de la actora -12 x 26,05 m., total 312,60 m²-, lo comparó con las del título-12 x 31,50 m., total 378 m²- e identificó que la diferencia de 65,40 m² se debe al avance de los muros del inmueble lindero norte (Parcela 01G), cuya superficie se encuentra aumentada 5,45 m. La conclusión es técnicamente fundada y coherente.

Emerge obvio, que la circunstancia de no constituir la pericia una mensura inscripta, no la priva de valor probatorio. La mensura inscripta es un acto administrativo registral con efectos específicos ante el Catastro provincial; la pericia judicial, en cambio, es el medio de prueba previsto en los arts. 404 y ss. del CPCC para que el órgano jurisdiccional cuente con conocimientos técnicos que exceden el saber jurídico. Ambos institutos tienen funciones distintas y no existe razón legal para que la ausencia de inscripción registral reste valor al dictamen.

Lo determinante es que la pericia no fue objeto de impugnación ni de pedido de explicaciones por la parte demandada en la oportunidad procesal prevista por el art. 466 CPCC que nos rige. La queja tardía sobre el valor del dictamen -articulada recién en la oportunidad de expresar agravios- resulta extemporánea e inadmisibles.

Por último, la afirmación del perito en el sentido de que la manzana "no presenta faltantes" no contradice la invasión verificada: lo que el profesional indica es que la superficie global de la manzana se conserva, siendo que los metros de la Parcela 07 fueron incorporados al ámbito material de la Parcela 01G. Ello es perfectamente consistente con la conclusión principal del informe.

7. Sexto AGRAVIO: ENCUADRE JURÍDICO DE LA PRETENSIÓN.

El apelante sostiene que los hechos acreditados encuadrarían en una acción de deslinde (arts. 2003 a 2006 CCyCN) o en una pretensión indemnizatoria (art. 1963 CCyCN), pero no en la reivindicación.

Este agravio también debe desestimarse. Allende el criterio procesal adoptado por la actora, con el que discrepa el recurrente; la acción de deslinde procede cuando existe incertidumbre objetiva y común respecto de la ubicación del límite entre dos fundos contiguos, y ninguno de los propietarios puede precisarlo. No es ese el caso de autos: los límites del inmueble de la actora están perfectamente determinados en su título y en la pericia, y lo que se discute es quién tiene mejor derecho a poseer una fracción concreta que se encuentra incorporada materialmente al predio del demandado sin respaldo dominial alguno. Esa es, precisamente, la hipótesis típica de la reivindicación.

La subsunción jurídica efectuada por el juzgador es correcta y no configura violación del principio *iura novit curia*. Al contrario, sustituir la reivindicación por el deslinde o por una pretensión indemnizatoria implicaría desnaturalizar la figura y privar a la actora de la tutela que le corresponde como titular del derecho real de dominio. Tampoco se evidencia de qué modo se erige la invocada imposibilidad de ejecución de la condena emitida.

8. Séptimo AGRAVIO: CONSENTIMIENTO TÁCITO Y DOCTRINA DE LOS ACTOS PROPIOS.

El demandado invoca el consentimiento tácito de los antecesores de la actora y la doctrina de los actos propios, sosteniendo que el adquirente

recibe la cosa "tal como es" incluyendo sus límites ostentados.

El planteo es insostenible. La doctrina de los actos propios exige la existencia de una conducta anterior, unívoca y jurídicamente relevante, subjetivamente asumida de manera voluntaria, que haya podido generar en la contraparte una expectativa legítima de comportamiento futuro coherente. Ningún elemento de tal encuadre figura en la plataforma que basa la decisión de autos. No es posible predicar actos propios transmisibles de manera automática a sucesivos propietarios, máxime cuando no existe ningún acto jurídico -ni de los antecesores ni de la actora- que revele voluntad de desprenderse de la porción invadida.

La adquisición del inmueble en el estado físico en que se encontraba no supone renuncia al dominio sobre la superficie que el título garantiza. Si así fuera, toda persona que adquiriese un bien con una ocupación preexistente quedaría automáticamente privada de la acción real para recuperarlo, lo que constituye una consecuencia jurídicamente inaceptable que ninguna norma del ordenamiento vigente avala (salvo supuestos en que se invoquen, operen y correspondan de prescripción adquisitiva).

Por otra parte, cabe reiterar lo ya señalado: el tiempo transcurrido sin que la invasión fuera cuestionada podría haber dado sustento a una defensa de usucapión, que no fue articulada. En ausencia de ese planteo -con los requisitos procesales que implica- el paso del tiempo no genera por sí solo ningún efecto extintivo del dominio.

9. DEFICIENCIAS DE LA DEMANDA ORIGINARIA.

Los planteos del apelante referidos a las supuestas deficiencias estructurales de la demanda originaria -configuración de la causa petendi, legitimación pasiva, individualización del objeto, confusión entre ius

possidendi y posesión material, imputación de mala fe sin sustento- no constituyen agravios propiamente dichos contra la sentencia, sino una reedición de defensas que -en todo caso- pudieron haber sido articulados en la contestación de demanda o mediante las excepciones procesales pertinentes.

En cualquier caso, las supuestas deficiencias han quedado superadas por el desarrollo del proceso. La cosa reivindicada fue precisada con exactitud geométrica a través de la pericia; la legitimación pasiva del demandado se acreditó conforme a lo expuesto en el considerando III; y la causa petendi fue adecuadamente sustentada en la titularidad dominial de la actora y en la ocupación sin título del demandado.

10. VOTO:

Luego del mérito integral de la causa, y del recurso interpuesto; me inclino por considerar que la sentencia atacada, merece ser confirmada; pues trasunta una derivación razonada del ordenamiento jurídico vigente; que arriba a una solución objetivamente justa según las circunstancias demostradas en el caso y cotejadas con el derecho aplicable.

11. COSTAS.

Mereciendo la calificación de infundados la totalidad de los agravios articulados por el apelante, corresponde imponer las costas de esta instancia a la parte demandada apelante vencida, de conformidad con el principio objetivo de la derrota consagrado en el art. 62 del CPCC.

12. HONORARIOS.

La regulación de honorarios de los letrados intervinientes en esta instancia, se impondrán en el 25% para el letrado de la demandada y el 30% al letrado de la actora; cuyo cálculo exacto del importe deberá diferirse hasta que se cuente con base suficiente para su determinación, conforme lo establece la Ley G 2212 y la sentencia de grado.

En consecuencia, propongo al acuerdo rechazar el recurso interpuesto por el demandado en fecha 03 de septiembre de 2025 , cuya expresión de agravios fuera presentada en fecha 01 de diciembre de 2025 ; y CONFIRMAR en todas sus partes la sentencia dictada el 20 de agosto de 2025 por el Juez de Primera Instancia.

A la propuesta formulada por la primera votante, los Dres Marcelo A. Gutiérrez y Alejandro Cabral y Vedia, dijeron:

Adherimos al voto de nuestra colega por compartir los razonamientos fácticos y fundamentos jurídicos.

A la segunda cuestión, la señora Jueza, doctora Soledad Peruzzi, dijo:

Por las razones expresadas al tratar la primera cuestión, propongo al Acuerdo:

Primero: RECHAZAR el recurso interpuesto por el demandado en fecha 03 de septiembre de 2025, cuya expresión de agravios fuera presentada en fecha 01 de diciembre de 2025 ; y **CONFIRMAR** en todas sus partes la sentencia dictada el 20 de agosto de 2025 por el Juez de Primera Instancia.

Segundo: IMPONER las costas de esta instancia a la parte demandada apelante vencida (art. 62 y ccs. del CPCC).

Tercero: FIJAR La regulación de honorarios de los letrados intervinientes

en esta instancia, en el 25% para el letrado de la demandada y el 30% al letrado de la actora de lo que se les regule en la instancia de grado; cuyo cálculo exacto del importe deberá diferirse hasta que se cuente con base suficiente para su determinación, conforme lo establece la Ley G 2212 y la sentencia de primera instancia que se confirma.

Cuarto: Regístrese, notifíquese a las partes y oportunamente vuelvan a la Instancia de grado.

A la misma cuestión, los Dres Marcelo A. Gutiérrez y Alejandro Cabral y Vedia, dijeron:

Adherimos a la propuesta de solución.

Por ello,

**LA CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL,
FAMILIA, DE MINERÍA, Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**

RESUELVE:

Primero: RECHAZAR el recurso interpuesto por el demandado en fecha 03 de septiembre de 2025, cuya expresión de agravios fuera presentada en fecha 28 de noviembre de 2025 ; y CONFIRMAR en todas sus partes la sentencia dictada el 20 de agosto de 2025 por el Juez de Primera Instancia.

Segundo: IMPONER las costas de esta instancia a la parte demandada apelante vencida (art. 62 y ccs. del CPCC).

Tercero: FIJAR La regulación de honorarios de los letrados intervinientes en esta instancia, en el 25% para el letrado de la demandada y el 30% al letrado de la actora de lo que se les regule en la instancia de grado; cuyo cálculo exacto del importe deberá diferirse hasta que se cuente con base suficiente para su determinación, conforme lo establece la Ley G 2212 y la sentencia de primera instancia que se confirma.

Cuarto: Regístrese, notifíquese a las partes y oportunamente vuelvan a la Instancia de grado.