

San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, a los 27 días del mes de abril del año 2026.

VISTO el expediente caratulado "MIGUENS, MARIANA ISABEL Y OTROS C/ POSAZ, ADRIANA SANDRA S/ REIVINDICACIÓN" BA-00078-C-2024, en los que se llamaron autos para sentencia y se cumplió con el sorteo correspondiente (arts. 241 y 242 del CPCC), según cuyo orden resultante emiten sus votos los integrantes del tribunal.

1) A la cuestión a decidir, el Dr. CORSIGLIA dijo:

I. Vienen estos autos al acuerdo a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por la demandada en fecha 25/09/2025 (E0022), contra el pronunciamiento del 23/09/2025.

Dicho recurso fue concedido libremente y con efecto suspensivo y sustanciado con el memorial de fecha 11/11/2025 (E0024) y su réplica de fecha 17/11/2025 (E0025).

II. Antecedentes del caso.

Las Sras. Mariana Isabel Miguens; Irma Catalina Guido y María Luz Miguens, en fecha 22/02/2024 (Presentación I0001), en el carácter de únicas y universales heredera del Sr. Gregorio Miguens, declaradas en fecha 27/05/1992; en autos "MIGUENS GREGORIO S/ SUCESION AB INTESTATO", EXPTE. N°. MP-35240-1991, que tramitó por ante el Juzgado Civil y Comercial N° 5, del Departamento Judicial de Mar del Plata; interponen demanda de reivindicación contra la Sra. Posaz Adriana Sandra y/o contra quien o quienes resulten poseedores o tenedores y/u ocupantes del inmueble, del cual son titulares, designado catastralmente como NC: 19-2-N-272-11 (Matrícula 19-31336), superficie 945,24 metros cuadrados, cuyo dominio se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad de Río Negro a su nombre.

Solicitan se condene a la demandada y/o a demás ocupantes,

poseedores o tenedores a restituirles la posesión del inmueble indicado y se ordene el desalojo de las personas existentes en el lugar, previo retiro de las cosas y/o construcciones que existieren dentro del lote, todo ello con expresa imposición de costas.

Impuesto que fuera el trámite de ley, se presentó la Sra. Adriana Sandra Posaz, por su propio derecho, en fecha 15/03/2024 (Presentación: E0002) contestó la demanda, negó los hechos, peticionó acumulación de procesos, ofreció prueba, formuló reserva del Recurso Extraordinario Federal y solicitó se rechace la demanda con imposición de costas a la actora.

Por su parte en fecha 26/04/2024 (Presentación: E0009), Grau Hugo Leonardo, Grau Nadia, Grau Nathalie y Grau Nahiara, se presentaron por derecho propio, contestaron demanda, negaron los hechos expuestos por la accionante y adhirieron a la contestación de demanda efectuada por la codemandada Sandra Posaz.

El Juez de primera instancia dictó con fecha 23 de septiembre de 2025 sentencia, por la que, en lo que al recurso interesa dispuso: Hacer lugar a la demanda entablada y, en consecuencia condenar a Adriana Sandra Posaz, Hugo Leonardo Grau, Nadia Grau, Nathalie Grau, Nahiara Grau y/u ocupantes a restituir a las actoras, Mariana Isabel Miguens, Irma Catalina Guido y María Luz Miguens, el inmueble objeto de litigio en el término de 30 días, bajo apercibimiento de lanzamiento e impuso las costas a los demandados vencidos y difirió la regulación de los honorarios profesionales hasta tanto se determine el valor del bien objeto de este trámite.

Para así resolver consideró que, a fin de repeler la acción interpuesta, la demandada Pozas como los Sres. Grau, adujeron que aquélla adquirió el inmueble objeto de este trámite mediante contrato oneroso de cesión de derechos y que detentan la posesión del mismo con ánimo de dueño desde

hace más de veinte años. Sin embargo, ninguna de las afirmaciones efectuadas por los demandados han sido debidamente acreditadas en este trámite.

Afirmó que los demandados no han demostrado la posesión por el término de veinte años, pues no hay ningún elemento probatorio que respalde dicha afirmación sino que, además, tampoco se demostró que el Sr. Gregorio Miguens haya cedido el inmueble objeto de este juicio a la Sra. Posaz.

Consideró que el boleto de compra venta invocado por la Sra. Posaz no sólo no fue reconocido por la parte actora, ni en este trámite ni en el de usucapión, sino que tampoco hay instrumento alguno que justifique la representación invocada en él por parte del Sr. Swidzinski para actuar en nombre de Gregorio Miguens y por tal motivo no puede serle opuesto a las aquí actoras.

Sostuvo que el demandado no tiene derecho alguno a la posesión que pueda hacer valer frente a la pretensión reivindicatoria esgrimida por las actoras. Concretamente, no tiene título alguno del cual surja su derecho a la posesión, mientras que las actoras sí lo tienen, tal como se desprende del informe de titularidad y condiciones de dominio agregado a estos autos en la presentación inicial.

Concluyó que mientras las actoras ostentan el carácter de titulares registrales del bien cuya reivindicación pretenden, los demandados carecen de título alguno que justifique su ocupación y que en función de ello, la procedencia de ésta acción deviene indiscutible y que la misma alcanza a los demandados y posibles ocupantes que no se presentaron en autos a contradecir la pretensión de la parte actora.

III. Expresión de agravios en autos.

La recurrente en fecha 11/11/2025 (Presentación E0024), se agravia porque no hubo tradición y sostiene que no se puede reivindicar lo que

nunca se tuvo. Que oportunamente desconocieron todos y cada uno de los documentos e instrumentos acompañados por la accionante. Que la negación lo es no en cuanto a la autenticidad sino en cuanto a la correspondencia, correlación y causa en los hechos argumentados y el derecho pretendido por la parte actora.

Aduce que el actor no tiene legitimación alguna para recobrar. Que no se puede recobrar lo que nunca se tuvo. Que el a quo sostiene en su fallo que no es necesaria la traditio y que no se puede ni siquiera concebir que el actor tuvo en algún momento en su poder el inmueble. Esta situación es la que debe ser analizada ya que es la que determina el rechazo de la demanda. No hay justo título ya que no existió compraventa. Falta la traditio del inmueble. El elemento material. La escritura no lo suple. La decisión adoptada carece de lógica jurídica ya que forma y modo son elementos viscerales cuando hablamos de transmisión de dominio. Hay forma, no hay modo. La sentencia va en contra de los principios que rigen la materia. Antes de la tradición de la cosa el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real.

Afirma que según nuestra ley de fondo, la tradición debe ser hecha a través de las formas autorizadas. La sola declaración del tradente no la suple. La posesión en los inmuebles sólo puede adquirirse por la tradición hecha a través de actos materiales y que la acción debe nacer del dominio.

Finalmente expresa que la sentencia carece de fundamentos y motivación suficiente lo que la torna arbitraria y visiblemente injusta. Que el sentenciante no aprecia ni da respuesta en su fallo al descargo oportunamente manifestado en la contestación de demanda por lo que solicita la revocación de la sentencia.

IV. Contestación de los agravios.

A su turno, el letrado apoderado de la parte actora, en fecha 17/11/2025 (presentación E0025), solicita la deserción del recurso

impetrado por la demandada, con costas, por cuanto carece de una mínima crítica razonada a la sentencia en crisis. A todo evento solicita se rechace la apelación y se confirme la sentencia recurrida, con costas.

Peticiona se tenga presente la reserva de recurso extraordinario Provincial y la reserva de recurrir por ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación en recurso extraordinario, previsto por el art. 14 de la ley 48.

Afirma, que a poco que se detenga la atención en el escrito de la quejosa, cuyo traslado se contesta, puede advertirse que el mismo no constituye una crítica concreta y razonada de las partes de la resolución que la recurrente considera erróneas, tal cual la normativa de ineludible aplicación en la materia, lo requiere.

Agrega que la recurrente realiza un análisis e interpretación paralela de lo resuelto, desde su particular óptica, pero sin efectuar una crítica fundada en derecho de los desaciertos en los que a su entender, ha incurrido el juez de grado al decretar la caducidad de la instancia. Intenta introducir que la falta de “traditio” o tradición, falta de “modo”, torna arbitraria la sentencia pero sin desarrollo que cuente con sustento fáctico-jurídico de ningún tipo, todo lo cual es causal suficiente para considerar el recurso desierto. Ello por cuanto las actoras son las legítimas herederas del anterior titular registral del inmueble reivindicado, pasando automáticamente a ser poseedoras del bien, ante lo cual no necesitan tradición alguna para ejercer su derecho a poseer por medio de la presente acción reivindicatoria.

Seguidamente y a todo evento, contesta el traslado de la expresión de agravios que fundamenta el recurso de apelación interpuesto por la demandada contra la sentencia dictada en autos el 23/09/2025 y solicita el total y absoluto rechazo, con costas.

Sostiene que la quejosa, en una aberración jurídica, intenta esgrimir que la sentencia es arbitraria por cuanto no tomó en cuenta que no existió tradición del bien a favor de las actoras, sostiene que existe título pero no

existe modo y que éste agravio no formo parte de las defensas esgrimidas en el escrito de contestación de la demanda (ver escritos E-0003 y 0009), ni de su alegato no presentado en autos, ante lo cual debería ser rechazado de buses.

Expresa que las actoras resultan ser las legítimas y universales herederas del anterior titular registral del inmueble reivindicado, obteniendo así la denominada “posesión hereditaria”, la cual ocurre de manera automática desde el fallecimiento del causante, ante lo cual no necesitan tradición alguna para ejercer su derecho a poseer por medio de la presente acción reivindicatoria. La adquisición de la posesión es automática desde la muerte del causante y se consolida al aceptar la herencia (ver art. 2280 CCCN.). Ante ello las herederas se convirtieron en poseedoras del bien inmueble objeto de autos desde el momento de la muerte del causante ocurrida el 18/07/1989, es decir antes de la desposesión llevada a cabo por los demandados, con sus mismos vicios y ventajas, atento a que aceptaron la herencia.

Agrega que las actoras resultan ser las titulares registrales del inmueble cuya reivindicación en este acto se demanda, por haber sido declaradas las únicas y universales herederas del titular registral anterior, Sr. Gregorio Miguens, conforme declaratoria de herederos dictada en fecha 27/05/1992 en autos: “MIGUENS GREGORIO S/ SUCESION AB INTESTATO”, EXPTE. N°. MP-35240-1991, en trámite por ante el Juzgado Civil y Comercial N° 5, del Departamento Judicial de Mar del Plata; quien había adquirido el inmueble el 08/11/1977, todo ello conforme surge del informe de dominio emitido por el Registro de la Propiedad Local que fuere adjuntado oportunamente, lo cual demuestra que las afirmaciones de la quejosa al sostener que “...No se puede recobrar lo nunca se tuvo..:”, son improcedentes y meramente dilatorias.

Argumenta que “...no hay justo título ya que no existió

compraventa...”, pero la recurrente “olvida” que las actoras obtienen sus derechos a poseer el inmueble de autos por herencia, y no por escritura de compraventa como mal sostienen las apelantes en su escrito recursivo, quienes además no produjeron en autos prueba alguna que logre demostrar su posesión veintañal, ni título alguno, siendo esta su carga.

Por último aduce que el difunto Sr. Gregorio Miguens adquirió la propiedad en el año 1977 por escritura traslativa de dominio a Los Lagos de Bariloche S.R.L. quien, a su vez, era titular dominial desde el año 1976, sin haber luego el Sr. Miguens efectuado acto jurídico alguno tendiente a desprenderse de su derecho de propiedad y posesión que tenía y hoy tienen sus herederas actoras en autos.

V. Análisis y solución del caso.

Para ingresar al abordaje del planteo contenido en los agravios, considero que la fundamentación recursiva expuesta por la demandada (presentación E0024), no adolece de la insuficiencia técnica que le atribuye la parte actora, sino que el memorial luce ajustado a lo prescripto por el art. 238 del CPCC., lo que impone además el rechazo de la declaración de deserción peticionada por la demandada.

Para continuar, en primer orden corresponde efectuar algunas consideraciones generales;

Es sabido que la reivindicación es una acción que nace de todo derecho real que se ejerce por la posesión, cuando su titular ha sido privado absolutamente de ella, por lo que exige de aquel que se encuentra en la posesión de la cosa, se le restituya con todos sus accesorios (Cf. Bueres, Alberto J., Highton, Elena I, “Código Civil y notas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial”, Ed. Hammurabi, Bs. As., 1997, pág. 811 y ss.).

Se trata de enfrentar al propietario no poseedor contra el poseedor no propietario, para que el primero obtenga la restitución de la cosa.

Por su parte, el art. 2247 del CCyC. estatuye que: “Las acciones reales son los medios de defender en juicio la existencia plenitud y libertad de los derechos reales contra ataques que impiden su ejercicio. Las acciones reales legisladas en este Capítulo son la reivindicatoria, la confesoria, la negatoria y la de deslinde. Las acciones reales son imprescriptibles, sin perjuicio de lo dispuesto en materia de prescripción adquisitiva”.

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. Es una acción de condena y de carácter restitutorio, pues con ella se impone al demandado la condena de dar o restituir la cosa. Es una acción real, como derivada de un derecho real, y susceptible de ejercerse erga omnes.

En este sentido, el art. 2248 del CCyC. dispone que: “La acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento”.

En tanto, el Art. 2249 CCyC. estipula que para que sea viable la acción es necesario ser el titular del derecho real que se intenta defender al momento de interponer la demanda, y que también exista al momento del dictado de la sentencia.

En cuanto a la legitimación pasiva, el art. 2255 del mismo cuerpo legal dispone que: "La acción reivindicatoria debe dirigirse contra el poseedor o tenedor del objeto, aunque lo tenga a nombre del reivindicante".

De esta manera, a diferencia de las acciones posesorias, en las que se controvierte a quién corresponde la relación de poder que, junto con el ataque, será objeto de prueba, en las acciones reales se discutirá sobre la existencia o la extensión del derecho real y, por lo tanto, la prueba deberá versar sobre quién es titular del derecho, y en qué medida.

El actor en el juicio de reivindicación necesita acreditar su derecho de propiedad mediante la presentación de su “título suficiente”, entendido no en sentido instrumental, sino como acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real (art. 1892 CCyC.).

De la prueba producida en estos actuados, surge del informe de dominio emitido por el Registro de la Propiedad de San Carlos de Bariloche, -adjuntado al escrito de demanda (presentación I0001 del 22/02/2024)-, que las actoras son las titulares registrales del inmueble cuya reivindicación se pretende, dado que han sido declaradas las únicas y universales herederas del titular registral anterior, Sr. Miguens Gregorio, conforme consta en la declaratoria de herederos dictada en fecha 27/05/1992 en autos: “MIGUENS GREGORIO S/ SUCESION AB INTESTATO”, EXPTE. N°. MP-35240-1991, que tramitó por ante el Juzgado Civil y Comercial N° 5, del Departamento Judicial de Mar del Plata; quien había adquirido el inmueble el 08/11/1977, por escritura traslativa de dominio a Los Lagos de Bariloche S.R.L. quien, a su vez, era titular dominial desde el año 1976, sin haber luego el Sr. Miguens efectuado acto jurídico alguno tendiente a desprenderse de su derecho de propiedad y posesión que tenía y hoy tienen sus herederas actoras en autos.

A su vez, consta en el informe mencionado que la declaratoria de herederos fue inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble de ésta ciudad el 22/02/2023 mediante Oficio Ley 22.172 suscripto por el Sr. Juez a cargo del Juzgado Civil y Comercial N° 5, del Departamento Judicial de Mar del Plata Dr. Carlos Ubaldo Méndez y Secretario Dr. Luciano Taglioretti.

De este modo, del material probatorio recolectado se ha acreditado que la acción reivindicatoria promovida por las actoras en el carácter de herederas (hijas y cónyuge) del Sr. Miguens Gregorio resulta procedente,

toda vez que, conforme el art. 2277 CCyC., la transmisión de la herencia al heredero se produce de pleno derecho al momento de la muerte del causante, adquiriendo aquel la propiedad y posesión hereditaria de los bienes que la componen, con el consecuente derecho a reivindicarlos frente a terceros.

En materia de legitimación activa, la doctrina y jurisprudencia mayoritaria sostienen que el heredero no necesita haber poseído materialmente el inmueble, pues se subroga en todos los derechos del causante y puede ampararse en la posesión y título de éste para ejercer la acción real.

En este sentido, el art. 2790 del CC. (hoy receptado en los arts. 2256 y 2258 CCyC.) presume que el transmitente era propietario y poseedor, y la acción se considera tácitamente cedida en cada acto de enajenación de la cadena, sin requerirse tradición.

Comparto la valoración efectuada por el a quo, en tanto considero que las actoras acreditaron debidamente su legitimación activa en su carácter de herederas, operándose la transmisión de la herencia de pleno derecho al momento del fallecimiento del causante conforme art. 2277 CCyC., subrogándose en todos los derechos que a éste correspondían, entre ellos el de reivindicar el inmueble frente a terceros poseedores.

Por otra parte cabe señalar, con referencia a los demandados reivindicados, que si bien en los autos caratulados: “Posaz, Adriana Sandra c/ Miguens, Gregorio s/ prescripción adquisitiva”; expte. BA-01547-C-2023, han acompañado un boleto de compraventa, el mismo no puede serle opuesto a las accionantes, no sólo porque no lo han reconocido, sino porque no han acreditado la representación invocada en dicho instrumento por parte del Sr. Swidzinski para actuar en nombre del Sr. Miguens Gregorio.

Asimismo la parte demandada no ha logrado acreditar la condición

que invocara de continuadora de la posesión ejercida por sus padres sobre el inmueble desde el año 1.963. Es decir que la parte demandada carece de título apto que justifique su ocupación.

La solución que se propicia es la que ha receptado la amplia mayoría de la doctrina (con la única excepción de Salvat), habiéndose sostenido que “el actor que presenta títulos de propiedad de quienes lo precedieron, remontándose hasta alguno que sea anterior a la posesión del demandado, ganará la acción reivindicatoria aunque él no haya sido nunca poseedor, ya que las escrituras que acreditan el dominio de los antecesores hacen presumir que éstos tuvieron la posesión y lo autorizan a accionar en su propio interés aun cuando no medie cesión expresa, porque ella va implícita en cada acto de enajenación.

Tal criterio ha sido receptado por la jurisprudencia, al admitirse que el actor pueda invocar títulos anteriores a la posesión del demandado, aunque no probare su propia posesión, ya que debe presumirse *juris tantum* que los antecesores tuvieron la posesión desde la fecha de sus respectivos títulos (art.4003), lo que basta para que el reivindicante como sucesor pueda ampararse en los derechos que hubieran tenido sus antecesores para reivindicar” (Cf. Areán, en Código Civil de Bueres dirección, Highton coordinación, tomo 5, págs. 883 y 884; Bono, en Código Civil de Zannoni director, Kemelmajer de Carlucci coordinadora, tomo 11, págs. 943 y sgtes.).

En un mismo orden de ideas asevera Mariani de Vidal que “puede no haberse transmitido la propiedad y posesión al reivindicante, por no existir tradición, pero como en la enajenación se considera tácitamente cedida la acción reivindicatoria -cesión para la cual no es necesaria la tradición- aquél puede ejercerla en nombre propio, aunque no demostrara su propia posesión” (Curso de derechos reales, 7ª edición actualizada, tomo 3, Pág. 460; esta Sala, citada causa n°59.575, “Rodríguez...” del 15-9-2015).

Por los fundamentos expuestos, entiendo que en estos actuados se ha acreditado el carácter de herederas de las actoras mediante la inscripción de la declaratoria y se ha demostrado la identidad del inmueble y la posesión actual de la parte demandada sin título oponible, en consecuencia corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada y confirmar íntegramente la sentencia de grado que hizo lugar a la acción reivindicatoria promovida por las herederas del titular de dominio.

VI. En cuanto a las costas de segunda instancia, considero que deben imponerse a la parte demandada vencida, por no existir razones para soslayar el principio objetivo de la derrota (artículo 62 del CPCC.).

VII. Que corresponde diferir la regulación de honorarios para cuando exista base para ello.

VIII. Por lo expuesto y de compartirse mi criterio, propongo

Primero: Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte accionada y en consecuencia confirmar la sentencia apelada en cuanto ha sido materia de agravios. Segundo: Imponer las costas generadas en esta instancia recursiva a la parte demandada vencida (arts. 62 del C.P.C.C.). Tercero: Diferir la regulación de honorarios para cuando exista base para ello. Cuarto: Se hace que la presente se protocoliza y notifica en los términos del art. 120 del CPCC. Quinto: Devolver oportunamente las actuaciones.

2) A la misma cuestión, la Dra. PÁJARO dijo:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto del Dr. Corsiglia.

3) A igual cuestión, el Dr. RIAT dijo:

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

Por los fundamentos que anteceden, la Cámara de Apelaciones en lo Civil,

Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

Primero: Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte accionada y en consecuencia confirmar la sentencia apelada en cuanto ha sido materia de agravios.

Segundo: Imponer las costas generadas en esta instancia recursiva a la parte demandada vencida (arts. 62 del C.P.C.C.).

Tercero: Diferir la regulación de honorarios para cuando exista base para ello.

Cuarto: Se hace que la presente se protocoliza y notifica en los términos del art. 120 del CPCC.

Quinto: Devolver oportunamente las actuaciones.

MARÍA MARCELA PÁJARO EMILIO BERNARDO RIAT FEDERICO EMILIANO
CORSIGLIA.

Jueces de Cámara

ALFREDO JAVIER ROMANELLI ESPIL

Secretario

