

General Roca, 25 de agosto 2026.-

I. Proceso: Para dictar sentencia en esta causa caratulada "[ACTOR_1] C/ [DEMANDADO_1] S/ SUCESION S/ ORDINARIO (DOS CUERPOS)" (RO-38398-C-0000) del registro de ésta Unidad Jurisdiccional N° 9 a mi cargo;

II. Antecedentes: 1) Demanda interpuesta por [ACTOR_1], en fecha 17/11/2010 - expediente papel-: Se presenta por derecho propio, por medio de apoderado, y entabla acción real de reivindicación del inmueble ubicado contra [DEMANDADO_1] y/o contra todo poseedor, tenedor, heredero u ocupante y/o cesionario se encuentre en el inmueble con domicilio real en [DIRECCION_DEMANDADO_1] con el objeto que se lo/los condene a restituir la posesión de la fracción de terreno ubicada en el campo mencionado, dentro de plazo perentorio, haciendo reserva de pedir los daños y perjuicios por la desposesión de que fue objeto.

Menciona que su mandante, conforme copia de escritura que se adjunta a la acción, es titular registral desde el año 1958 de un bien inmueble identificado como Lote I, II y III, Sección XX, del Margen Sud, Paraje "Las Perlas" nomenclatura catastral [TELEFONO], actualmente bajo matrícula originaria o madre [TELEFONO], n° [TELEFONO], n° [TELEFONO], n° catastrales [TELEFONO] y [TELEFONO], ubicado en el Municipio de Cipolletti (Margen Sur del Río Negro), Provincia de Río Negro, y denominado Rincón De Las Perlas, mas conocido como "Las Perlas" o "Balsa Las Perlas" con una extensión aproximada de 12.467 hectáreas que comprenden la fracción de terreno por la cual se intenta la acción y que actualmente ocupa de manera ilegítima el demandado.

Indica que hasta el momento de la ilegítima ocupación del Sr. [DEMANDADO_1] su mandante estuvo en posesión del bien inmueble en toda su extensión.

Relata que la posesión del Sr. [DEMANDADO_1] es ilegítima, sin autorización ni voluntad de su mandante. La califica de clandestina, y sin derecho alguno.

Expresa que en fecha 29/12/2009 su mandante remitió carta documento CD n° [TELEFONO] al demandado en los siguientes términos: "En mi carácter de apoderado de [ACTOR_1], conforme escritura n° 43, Folio 70 del Registro Notarial N°9 de Neuquén Capital, INTIMOLE para que de manera INMEDIATA se abstenga seguir realizando actos de destrucción y daños sobre 1a tranquera ubicada en el acceso al

inmueble propiedad de mi mandante denominado "La BOCATOMA" de Rincón de Las Perlas. Asimismo INTIMOLE a que de manera INMEDIATA se abstenga de seguir realizando sin autorización y contra la voluntad expresa de [ACTOR_1] cualquier acción que implique cobro, el retribución y/o usufructo de cualquier tipo y/o naturaleza en el sector arriba mencionado propiedad de mi poderdante, reiterándole la prohibición de realizar dichos actos sobre las cuales la empresa no le ha dado en ningún momento autorización.-

INTIMOLE también a que se abstenga de seguir profiriendo amenazas de cualquier tipo y naturaleza sobre personal de la empresa y sobre los integrantes del Directorio de la misma como así también se abstenga de calumniar e injuriar a los mismos. Todo lo expuesto bajo apercibimiento de iniciar en su contra las civiles penales que correspondan.- Queda Ud. acciones debidamente Notificado y formalmente emplazado. Neuquén, de diciembre de 2009.- Fdo. Santiago R. Giulietti, DNI [DNI_1].-

Señala que el demandado contesto mediante CD N° [TELEFONO] de fecha 8 de enero de 2010 lo siguiente: "Cipolletti, 08 de enero de 2010: Vengo por medio de la presente esquila a dar respuesta a su misiva N° CD [TELEFONO] DE FECHA 29 DE DICIEMBRE DE 2009 POR SER ESTA TOTALMENTE FALAZ, injuriante y carente de sustento factico y legal. Se rechaza toda intimación por no ser acorde con la realidad, soy victima de los actos de violencia ante los avatares, injurias, amenazas y afectación psicológica por parte de su poderdante: [ACTOR_1]. Uds. De manera avasalladora y violenta turba mi posesión realizando cerramientos y excavaciones que impiden el libre transito a los accesos a la propiedad que detento y que fuera cedida por el Dr. Lembeye Miguel a esta parte. Los actos de violencia por Uds. Generado de manera antojadiza ha obligado a dar inicio a las correspondientes acciones judiciales penales por tales molestias. Ante lo expuesto la inmediatez de su intimación cae decir por infundada. Así también debo decir que no he proferido amenaza alguna a personal de vuestra empresa y poderdante como alguno del directorio. Y además niego que [ACTOR_1] tuviera que dar autorización alguna sobre disposición de mi propiedad. Por todo lo relatado y contestado esta parte viene a requerirle que le manifiesta a su representado cese e3n las actitudes de turbación ilegal, bajo apercibimiento de dar lugar a nuevas actuaciones judiciales el ámbito penal y civil. Queda Ud. Debidamente notificado intimado. Fdo. [DEMANDADO_1]. DNI .[DNI_DEMANDADO_1]".

Seguidamente, remarca que remitió en fecha 13 de enero de 2010 carta documento N° [TELEFONO] con el siguiente texto: "Por la presente, en mi carácter de

apoderado de [ACTOR_1] conforme escritura No 43, Folio 70 del Registro Notarial N de Neuquén Capital RECHAZO vuestra Carta Documento No [TELEFONO] por FALSA, IMPROCEDENTE Y TEMERARIA, RATIFICO EN TODOS SUS TERMINOS Carta Documento N [TELEFONO].-

Asimismo y atento el tenor de su misiva INTIMO PLAZO PERENTORIO DE DIEZ (10) DIAS CORRIDOS de recibida la presente DESALOJE el sector que ocupa de manera ilegítima, denominado "LA BOCATOMA" propiedad de [ACTOR_1] bajo apercibimiento de iniciar las acciones legales que correspondan.- Pongo fin al intercambio epistolar.-Queda Ud. debidamente notificado formalmente emplazado.- Neuquén, 13 de enero de 2010. Fdo. Santiago R. Giulietti, DNI [DNI_1]".

Manifestó que esta última misiva no tuvo respuesta de parte del demandado.

Continúa su exposición mencionado el encuadre jurídico del caso.

En cuanto a la ubicación y dimensiones del predio por el cual se interpone la acción expresa que se encuentra ubicado aproximadamente kilómetros en dirección oeste (aguas arriba del Río Limay) Puente que une a la provincia de Neuquén con la propiedad (sitá en la Provincia de Río Negro) y que constituye acceso principal a la misma.

Indica que se llega al predio por medio un camino que recorre toda la propiedad desde el acceso puente hasta el inmueble que se reivindica teniendo este último una extensión aproximada de 2.000 m².

Menciona que el inmueble que ocupa ilegítimamente el demandado tiene una precaria construcción ubicada a la vera del camino que conduce al extremo oeste del campo y lindante con el pre denominado "La Bocatoma".

Señala que dicha vivienda, está construida sobre un terreno de aproximadamente 2.000 ms.2 en un sector que en la época invierno y dependiendo de la crecida del río es inundable.-

Adjunta imágenes satelitales del lugar a los efectos de identificar el sector por el que se intenta la acción.

Solicita médica cautelar de no innovativa, con prohibición de contratar y anotación de litis.

Ofrece prueba, realiza reserva de caso federal, y peticiona.

2) A fs. 61, en fecha 04/02/2011 se dictó medida cautelar de no innovar, y prohibición de contratar. También se concedió la medida de anotación de litis ante el Registro de la Propiedad Inmueble.

3) Contestación de demanda del Sr. [DEMANDADO_1], en fecha 06/08/2013 -expediente papel-: Se presentan por derecho propio y con patrocinio letrado a contestar demanda.

Realiza negativa genérica de los hechos y el derecho invocado, así como pormenorizada.

En cuanto al relato de los hechos expresa que hace mas de 15 anos detenta de manera pacífica, ininterrumpida y pública la posesión del sector chacras, residiendo en el espacio conocido [DIRECCION_DEMANDADO_1].

Indica que la posesión la detenta por conveniencia y voluntad de la demandada, representada en dichos actos por quien fuera en vida su administrador, Dr. Miguel Lembeye (fallecido).

Indica que la posesión que ha sido totalmente pública, pacífica e ininterrumpida con el transcurso de los tiempos permitiendo al sr. [DEMANDADO_1] fijar su domicilio y disponer de un medio de subsistencia y satisfacción de sus necesidades al explotar camping agreste ubicado en este sector.

Menciona que su posesión se delimita desde la chacra de Cervi, hasta el sector denominado "Los Acantilados", criaba algunos chivos, plantó frutales, árboles, instaló alambrados, puestos, su vivienda, realizó movimientos de suelo, emparejó el mismo para plantaciones, etc. siendo innumerables las mejoras que efectuara.

Relata que su actividad principal - la de explotación del camping- la desarrolló en total armonía y con el consentimiento y conocimiento de los herederos y familiares del médico fallecido y de la [ACTOR_1] en su totalidad.

Comenta que tal es así que le solicitaban autorización a esta parte a los efectos de poder transitar dentro de la propiedad del sr. [DEMANDADO_1].

Señala que a partir del fallecimiento del dr. Miguel Lembeye le sucedieron hechos totalmente ajenos a lo que hubiese sido su voluntad, comentando que de manera violenta se ha presentado personal que se identifica como perteneciente o prestadora de servicios a favor de [ACTOR_1] a intimidar a esta parte para que abandone el predio sin exhibirme ni justificarme tal directiva.

Dice que el médico fallecido le ha vendido esta porción de terreno sobre la costa del río del cual detenta hasta el momento de manera ininterrumpida y pacífica, con promesa el de entregarme el correspondiente titulo de propiedad.

Expresa que en el mes de octubre del año 2009 se dirigió a la Ciudad de Buenos Aires a los efectos de realizarse atenciones médicas por su delicada situación de salud,

dado que padece una [SALUD_DEMANDADO_1]. Indica que al regresar de este viaje se encontró que en la entrada de su predio había colocado la Empresa [ACTOR_1] una tranquera en el camino principal la cual contaba con un candado.

Relata que ante tal circunstancia ingreso al predio y libero tal traba en el acceso de su posesión.

Refiere que no solamente colocaron este impedimento a su acceso sino también han sacado el cerco perimetral que había dispuesto, así como extrajeron los frutales allí plantados. E

Expresa que ante el retiro de los cerrojos, la empresa decidió realizar excavaciones camping y lote en cuestión y el acceso a su vivienda, tanto de quien suscribe como así también de mis familiares y amigos.

Menciona que ante tal abuso y violación sus derechos es que decidió realizar la correspondiente denuncia ante la Comisaria Nro. 4 de la Ciudad de Cipolletti Provincia de Río Negro.

Describe que una vez liberado el acceso ante tales avasallamientos por parte de la empresa demandada siguió con su único sustento que es la explotación del [LUGAR_1].

Manifiesta que la empresa intimó mediante CD N [TELEFONO] de fecha 29 de Diciembre de 2009, la cual versa: "En mi carácter de apoderado de [ACTOR_1]... INTIMOLE para de que manera INMEDIATA se abstenga de seguir realizando actos de destrucción y daños sobre la tranquera ubicada en el acceso al inmueble propiedad de mi mandante denominado "La BOCATOMA" de Rincón de las Perlas. Asimismo INTIMOLE a que de manera INMEDIATA se abstenga de seguir realizando sin autorización y contra la voluntad expresa de [ACTOR_1] cualquier acción que implique el cobro, retribución y/o usufructo de cualquier tipo y/o naturaleza en el sector arriba mencionado propiedad de mi poderdante, reiterándole la prohibición de realizar dichos actos sobre las cuales la empresa no le ha dado en ningún momento autorización. INTIMOLE también a que se abstenga de seguir profiriendo amenazas de cualquier tipo y naturaleza sobre personal de la empresa y sobre los integrantes del Directorio de la misma como así también se abstenga de calumniar e injuriar a los mismos..."-.

Refiere que solo pretenden que no se cobre retribución alguna por la explotación comercial, ya que efectivamente reconocen que vive en dicho espacio desde hace más de 15 años junto a mi familia.

Menciona que da respuesta a dicha misiva mediante Carta Documento de fecha 08 de Enero de 2009, a saber: "Vengo por medio de la presente esquila a dar respuesta a

su misiva N CD [TELEFONO] de fecha 29 de Diciembre de 2009 por ser esta totalmente falaz, injuriante y carente de sustento fáctico y legal. Se rechaza toda intimación por no ser acorde con la realidad, SOY víctima de los actos de violencia ante los avatares, injurias, amenazas y afectación psicológica por parte de su poderdante: [ACTOR_1]. De manera avasalladora y violenta turba mi posesión realizando cerramientos y excavaciones que impiden el libre tránsito a los accesos a la propiedad que detento y que fuera cedida por el Dr. Lembeye Miguel a esta parte. Los actos de violencia por Uds. generado de manera antojadiza ha obligado a dar inicio a las correspondientes acciones judiciales penales por tales molestias. Ante lo expuesto la inmediatez de su intimación cae por infundada. Así también debo decir que no he proferido amenaza alguna a personal de vuestra empresa y poderdante como tampoco a miembro alguno del Directorio. Y además niego que la [ACTOR_1] tuviera que dar autorización alguna sobre disposición en mi Propiedad. Por todo lo relatado y contestado, esta parte viene a requerirle que le manifiesta a su representado cese en las actitudes de turbación ilegal, bajo apercibimiento de dar lugar a nuevas actuaciones judiciales en el ámbito penal y civil..."

Manifiesta que con fecha 09 de Enero de 2010 al intentar ingresar al predio se encontró con una nueva turbación, ya que la empresa [ACTOR_1] habían instalado una casilla de seguridad con guardia permanente durante las 24 horas del día para impedir el acceso al camping a cualquier persona que desea utilizarlo.

Relata que ésta vigilancia impedía el acceso a mi domicilio de personas que desean visitarme en calidad de amigos y/o familiares.

Menciona que se repartieron folletos informando a los visitantes que "... Que el Sr. [DEMANDADO_1]... no se encuentra autorizado a cobrar entrada a ninguna persona, para acceder al predio conocido como Bocatoma, Propiedad de [ACTOR_1]... Que el Sr. [DEMANDADO_1] no es propietario de ninguna tierra en el mencionado lugar y por lo tanto no posee documentación que demuestre lo contrario..."

En cuanto a la adquisición del predio, expresa que el dr. Lembeye le vende al sr. [DEMANDADO_1] de manera verbal abonándole a este el importe por dicha fracción de tierra.

Seguidamente, funda en derecho, ofrece prueba y peticiona.

4) Apertura y clausura del periodo probatorio: En fecha 03/12/2013 se celebra audiencia preliminar, ordenándose la producción de la prueba ofrecida por las partes.

En fecha [19/02/2025](#) se tiene por desistida la prueba pendiente y se clausura la

etapa probatoria.

Que en fecha 09/04/2025 se ponen autos para alegar, y presenta alegato el Sr. [TERCERO/TERCERO_VOLUNTARIO_1] (07/05/2025), no así la demandada.

En fecha 28/07/2026, pasa la causa a dictar sentencia, providencia que se encuentra firme y consentida.

5) Pedido de sustitución de la parte actora. Acreditación de fallecimiento del sr. [DEMANDADO_1] y presentación de la sra. Mirta [DEMANDADO_1] como única heredera: En fecha 10/02/2023 se presenta el sr. [TERCERO/TERCERO_VOLUNTARIO_1] como tercero, solicitó el desarchivo de las actuaciones, y pide sustitución de parte actora.

En fecha 23/03/2023 presenta copia de escritura traslativa de dominio.

En fecha 26/03/2023 se insiste con el pedido de sustitución de parte.

En fecha 28/03/2023 se tiene por presentado el sr. [TERCERO/TERCERO_VOLUNTARIO_1] y en cuanto al pedido de sustitución de parte así como de la documentación acompañada - escritura traslativa de dominio- se ordenó traslado a la contraria.

En fecha 17/05/2023 se agrega cédula de notificación dirigida al demandado sr. [DEMANDADO_1], la cual del informe del notificador surge que recepciona una tercera, quien se identifica como hermana del demandado "... quien informa que el mismo está fallecido hace seis años aprximadamente. 04/05/2023 18:40."

Que en fecha con informe agregado a RENAPER se acreditó con copia del acta de defunción el fallecimiento del sr. [DEMANDADO_1] en fecha 17/06/2018 en el cual se consignó que tenía domicilio en la Ciudad de Neuquén y que el fallecimiento ocurrió en dicha Ciudad.

Surge de un nuevo mandamiento agregado en autos en fecha 13/09/2023, que al presentarse en el predio vive la sra. Mirta [DEMANDADO_1] y sus nietos.

Seguidamente, se ordenó oficio al Registro de Juicios Universales de la Provincia de Neuquén, el que dio como resultado negativo obrando respuesta agregada en fecha 14/03/2024.

En fecha 18/03/2024 se ordena suspensión del trámite, citación de a los herederos del sr. [DEMANDADO_1] por el término de diez días a fin de que comparezcan a estar

a derecho en autos, bajo apercibimiento de designársele Defensor de Ausentes. Asimismo, se ordenó librar cédula a la sra. Mirta [DEMANDADO_1], a los efectos de solicitarle denuncie posibles herederos.

En fecha 27/03/2024 se presenta la sra. Mirta [DEMANDADO_1] junto a su letrada apoderada, y denuncia que el sr. [DEMANDADO_1] no tenía hijos. En misma fecha el tribunal la tiene por presentada y con domicilio constituido, y hace saber lo informado.

Que en fecha 04/04/2025 atento a las constancias del proceso se ordena designar defensor de ausentes, y en fecha 08/04/2025 asume la representación la dra. María Belén Delucchi, a quien en misma fecha se la tiene por presentada en representación de los herederos del sr. [DEMANDADO_1] y se le da intervención.

En fecha 14/10/2025 se ordena un nuevo mandamiento de constatación el cual se libre en fecha 15/10/2025.

En fecha 16/10/2025 la sra. Mirta [DEMANDADO_1] adjunta declaratoria de herederos dictada en autos [DEMANDADO_1] S/SUCESION AB-INTESTATO JNQC16 EXP 558054/2024, en la que se la declara única heredera de su hermano [DEMANDADO_1].

En fecha 20/10/2025 se ordena nuevamente el traslado del art. 40 CPCC ante la falta de conformidad expresa de la sra. Mirta [DEMANDADO_1] al pedido; éste traslado no fue contestado.

III.- Fundamentos de hecho y de derecho: 1) La cuestión a decidir: De la postura de las partes surge que la pretensión deducida tiene por fin la reivindicación del inmueble de sito en el departamento El Cuy (Margen Sur del Río Negro), Provincia de Río Negro, y denominado Rincón De Las Perlas, mas conocido como "Las Perlas" o "Balsa Las Perlas" identificado como Lote I, II y III, Sección XX, del Margen Sud, Paraje "Las Perlas" nomenclatura catastral [TELEFONO], actualmente bajo matrícula originaria o madre [TELEFONO], n° [TELEFONO], n° [TELEFONO], n° catastrales [TELEFONO] y [TELEFONO], contra el sr. [DEMANDADO_1], y que atento haberse denunciado en autos su fallecimiento ha de dirigirse contra su heredera la sra. Mirta [DEMANDADO_1], así como contra todo poseedor, tenedor, u ocupante y/o cesionario se encuentre en el inmueble tal como fue interpuesta la demanda.

De los hechos controvertidos surge que corresponde resolver la procedencia de la acción intentada por la parte actora, en cuanto al cumplimiento de sus requisitos legales, la calidad de la posesión de quien fuera en vida el demandado sr. [DEMANDADO_1] -

en particular, su alegada buena fe y contrato verbal de compra del predio objeto de la acción- que le permitieran repeler la acción intentada.

2) Análisis del caso. Los hechos y la prueba: De acuerdo a la normativa procesal, salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica (art. 356° CPCC), es decir por los principios generales, lógica, máximas de experiencia, que deben guiar en cada caso la apreciación de la prueba y que excluyen la discrecionalidad absoluta del juzgador (Palacio - Alvarado Velloso: Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, t. 8, pág. 140).

Se han producido las siguientes medidas probatorias:

INSTRUMENTAL:

- Causa N° 51560/8 "[ACTOR_1] S/ Sumarísimo (acción de recobrar) UJ3,

TESTIMONIAL: Audiencias de fechas 12/09/2014, y 05/11/2014.

CONFESIONAL: Audiencia de fecha 12/09/2014

INFORMATIVA:

- Cooperativa de Servicios Públicos Calf Ltda. obra a fs. 2013;

- Correo Oficial de la Republica Argentina obra a fs. 221

-Municipalidad de Cipolletti a fs. 224

- Registro de la Propiedad Inmueble, A.R.T., Secretaría Electoral Nacional, Cooperativa de Servicios Públicos Calf Ltda., Patagonia Eventos S.R.L. agregado en fecha [05/08/2024](#)

3) Sustitución de la parte actora: Antes de resolver la cuestión puesta a decisión en estos estrados, corresponde expedirme respecto del pedido de sustitución de la parte actora.

Tal como quedó sentado en los antecedentes de la causa en fecha 10/02/2023 se presentó el sr. [TERCERO/TERCERO_VOLUNTARIO_1] como tercero solicitando el desarchivo de las actuaciones, y específicamente la sustitución de la parte actora.

Que en particular, dicha situación procesal esta expresamente contemplada por el art. 40 (ex art. 44) del CPCC: *"Si durante la tramitación del proceso una de las partes enajena el bien objeto del litigio o cede el derecho reclamado, el adquirente no puede intervenir en él como parte principal, sin la conformidad expresa del adversario. Puede hacerlo en la calidad prevista por los artículos 85 inciso 1° y 86 primer párrafo."*

Tal como acreditó con copia de la escritura traslativa de dominio N° de fecha

12/07/2016, se dejó sentado allí la transacción de compraventa entre la sociedad "[ACTOR_1]", representada en el acto por el señor Santiago Roberto Giulietti en su carácter de Presidente del Directorio, en carácter de vendedor, y como comprador el señor [TERCERO/TERCERO_VOLUNTARIO_1].

Según la escritura de compraventa, se identifican seis fracciones de tierra vendidas por [ACTOR_1] a favor de [TERCERO/TERCERO_VOLUNTARIO_1].

Que se detalla en la escritura: " ... que VENDE al señor [TERCERO/TERCERO_VOLUNTARIO_1], seis fracciones de tierra propiedad de su representada, con lo plantado y demás adherido al suelo, ubicadas en el departamento El Cuy, Provincia de Río Negro, Sección XX, Paraje las Perlas, dentro del ejido de la ciudad de Cipolletti, remanente de una mayor fracción designada como lotes Uno, Dos y Tres y conforme plano de mensura particular con fraccionamiento de las Parcelas 815315, 820170 y 765215, parte a su vez de las citadas parcelas uno, dos y tres, característica "1279-10", confeccionado por el agrimensor Cristian P. Franzante, registrado por la Gerencia de Catastro el 08 de Julio de 2.013, se designan como Parcelas 844140, 847225, 839289, 833303, 836330 y 839268".

A continuación se detallan las parcelas con sus respectivas nomenclaturas catastrales conforme se describe en la escritura mencionada:

Parcela 844140: Nomenclatura Catastral 03-3-844140

Parcela 847225: Nomenclatura Catastral 03-3-847225

Parcela 839289: Nomenclatura Catastral 03-3-839289

Parcela 833303: Nomenclatura Catastral 03-3-833303

Parcela 836330: Nomenclatura Catastral 03-3-836330

Parcela 839268: Nomenclatura Catastral 03-3-839268

Estas parcelas se encuentran ubicadas en el departamento de El Cuy, Provincia de Río Negro, en el paraje Las Perlas, dentro del ejido de la ciudad de Cipolletti.

Que justamente, realizando un comparativo con las nomenclaturas denunciadas en autos por [ACTOR_1] son las mismas que se encuentran detalladas como objeto de la acción real intentada en autos.

Justamente, siendo adquirente de dicho fundo es que se presenta en autos con particular interés en la causa solicitando la sustitución procesal en autos.

Cabe tener presente que el art. 40 es estricto al solicitar la expresa conformidad de

la parte contraria para autorizar la intervención en tal carácter en el proceso.

Que habiendo en autos corrido el traslado a la parte contraria respecto del pedido, ésta ha guardado silencio.

Corresponde en este punto traer a colación lo dicho por el prestigioso procesalista Enrique Falcón que brinda claridad al respecto: *"Transferencia del objeto litigioso. En este caso el art. 44 del CPCCN ha previsto: Si durante la tramitación del proceso una de las partes enajenare el bien objeto del litigio o cedere el derecho reclamado, el adquirente no podrá intervenir en él como parte principal sin la conformidad expresa del adversario. Podrá hacerlo en la calidad prevista por los artículos 90, inciso 1", y 91, primer párrafo del CPCCN. Es decir que actuará como tercero adherente simple. En el examen de esta norma vemos que, en primer lugar, la misma supone una cesión posterior a la iniciación del proceso, que requiere conformidad de la contraria para actuar como litisconsorte principal. (...) La aplicación de la norma durante la tramitación del proceso es esencial en la consideración.*

Claro que si bien la situación, en caso de que la intervención del adquirente o cesionario no sea admitida por la contraria, pone al cedido como tercero adherente, dicha intervención debe ser juzgada de acuerdo con los efectos que la sentencia produzca respecto de ese tercero, (...) c) Síntesis. En síntesis podemos decir para estos supuestos que el proceso se origina con un actor y un demandado, o con los intervinientes litisconsorciales originarios. En principio sus iniciadores son los que continuarán en su desarrollo hasta la finalización. Pero también puede suceder que exista una sustitución procesal en la parte, ya sea por actuación propia de la ley, ya por actuación de sujeto procesa.

1) Sustitución procesal por imperio de la ley. Este supuesto se da en los casos de sucesión universal por fallecimiento de la parte durante el proceso, o disolución de una persona jurídica, en tanto sus bienes hayan pasado a cada uno de los socios. o bien por haber cesado la representación legal que tenía la parte interviniente.

2) Sustitución procesal por actos de parte. Se produce cuando se enajena el objeto litigioso, se realiza una transmisión del mismo; el adquirente requiere necesariamente, para estar legitimado, la conformidad del adversario. Las

sustituciones más características son las tratadas por el Código Procesal en el caso de acción subrogatoria, del artículo 1196 del Código Civil y en la citación de evicción, aspectos ambos que trataremos en el capítulo siguiente." (Falcon, Enrique. Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial, Tomo I. Parte General. Demanda. Pag. 416/417).

Quien debía prestar conformidad quedó bajo el amparo de la sustitución procesal por imperio de la ley, pues conforme los antecedentes de autos el demandado falleció y participa en su lugar quien fuera declarada única heredera en el proceso sucesorio, la sra. Mirta [DEMANDADO_1].

No corre la misma suerte quien en autos se presenta como adquirente del fundo, ya que al no contar con la conformidad de la contraria quedará limitada su participación como tercero entiendo en los términos del art. 85 inc. 1 del CPCC, ya que la sentencia podría afectar un interés propio.

La relación jurídica procesal existente entre actor y demandado no puede ser modificada una vez trabada la litis por la sola voluntad unilateral de los sujetos intervinientes, regla que rige no sólo en cuanto al objeto del proceso (art. 305 del CPCC), sino también en lo relativo a su composición subjetiva.

Por lo cual, se tiene por rechazado el pedido de sustitución de la parte actora quedado limitada la participación del sr. [TERCERO/TERCERO_VOLUNTARIO_1] en carácter de tercero en los términos indicados, y con los alcances procesales correspondientes.

4) Acción reivindicatoria: Conforme a los art. 2248 y sgtes. del CCyC tal acción real 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" (KIPPER, Claudio, Tratado de Derechos Reales, T. II, p- 450).

Es decir, la ley exige para poder intentar la acción que nos ocupa dos requisitos: que el reivindicante sea propietario de la cosa a reivindicar y además, que el titular haya realmente perdido la posesión de la misma.

Además esta acción tiende a la defensa de derechos reales, a diferencia de las acciones posesorias cuya finalidad es mantener o recuperar el objeto sobre el cual se ejerce una relación de poder, ya sea posesión o tenencia.

El Código Civil y Comercial prevé a la reivindicación como una acción real, en el segundo párrafo del art. 2247. Explica Kiper que, las acciones reales en general tienen por objeto la protección de los derechos reales. Expone que: *“Teniendo en cuenta que el derecho real inviste a su titular de una potestad sobre la cosa que es su objeto, que le permite tenerla, usarla, gozarla y disponer de ella material o jurídicamente, sin intervención de otra persona, el ordenamiento jurídico se ve precisado a dotar a todo titular de las acciones correspondientes para hacer efectivo el ejercicio de su derecho cuando éste es impedido o menoscabado por acción u omisión de otro sujeto. La oponibilidad frente a todo aquel que pretenda desconocer la potestad del titular, carácter esencial del derecho real, constituye el principal fundamento de las acciones reales. En consecuencia, la oponibilidad erga omnes de los derechos reales así como la facultad de persecución que conceden a su titular determinan la existencia de acciones, también de carácter real, cuya finalidad consiste en tutelarlos cuando han sido desconocidos por otro sujeto o de alguna forma se ha menoscabado la potestad que confieren sobre la cosa que es su objeto”* (Kiper, C., “Manual de los Derechos Reales”, Editorial Rubinzal Culzoni, pág. 646).

Ahora bien, dicho ello corresponde acreditar si el actor [ACTOR_1] posee las características indicadas.

El carácter de titular del derecho de dominio fue debidamente acreditado por la actora mediante el Título de Propiedad acompañado a la demanda como prueba documental.

A fs. 81 la parte actora aclaró que la porción afectada se encontraba dentro de la matrícula cuya nomenclatura catastral es [TELEFONO], ?artida 270535, Departamento El Cuy, Paraje LAS PERLAS; SECTOR CHACRAS - SECTOR BOCATOMA - CIPOLLETTI, inmueble denominado como Lote I, II y III, Sección XX, Margen Sud, Paraje "Las Perlas" [TELEFONO].

Con lo cual puede afirmarse que al interponer la acción dicha parte se encontraba legitimada ad causam por ser titular del derecho real de dominio sobre el fundo, que tiene por objeto la acción real de reivindicación intentada.

Aquí cabe traer a colación lo dicho por la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires que ha sostenido que la aptitud para ser parte en un proceso concreto, denominada por el Derecho Procesal *legitimatio ad causam*, constituye un requisito subjetivo de la pretensión en cuanto supone la titularidad activa o pasiva de la relación jurídica sustancial: de ahí la afirmación de que la persona legitimada en un

determinado proceso es aquella revestida por la ley para discutir el objeto sobre el que versa el litigio. Dicha aptitud viene determinada por la posición respecto de la pretensión procesal, de tal modo que sólo las personas que se encuentran en cierta relación con la acción pueden ser parte en el pleito en el que ésta se deduce. (SCBA. Autos "Colegio de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires c/ Provincia de Buenos Aires", Sentencia de fecha 26/5/2021, B5076625).

Ahora bien, conforme las constancias del proceso el sr. [TERCERO/TERCERO_VOLUNTARIO_1] se presentó en autos, y acreditó ser el nuevo dueño de las tierras objeto de la presente acción.

Que del parangón con la [nueva escritura agregada](#) puede observarse que las tierras objeto de la presente acción tendrían correlación con la actual Parcela 844140, ya que se describe que linda al Norte con la margen derecha del Rio Limay, que es un desprendimiento de la antigua parcela 815315; partida denunciada por [ACTOR_1] como ocupada ilegítimamente por el sr. [DEMANDADO_1].

Conforme [informe del RPI](#) consta el folio real y la cadena de transmisiones determina la titularidad en del sr. [TERCERO/TERCERO_VOLUNTARIO_1] a partir del 12/07/2016.

Entonces, a la fecha de la presente resolución quien se posiciona en carácter de actor no es titular del derecho real de dominio pues éste fue transferido al sr. [TERCERO/TERCERO_VOLUNTARIO_1], quien encuentra limitada su participación en el proceso como tercero.

Con lo cual, el actor a la fecha de la presente resolución no cumple con el primer requisito a examinar, esto es ser titular del derecho real de dominio que pretende tutelar con la acción de reivindicación intentada.

No es propietario de la cosa a reivindicar.

Específicamente, es el mismo art. 2249 del CCyC quien ordena el control de la legitimación activa en todo momento durante la tramitación del proceso, al indicar que: *"Para el progreso de las acciones reales la titularidad del derecho debe existir al tiempo de la demanda y subsistir al tiempo de la sentencia."*

No deja de ser ello un control de la legitimación ad causam, así la Corte bonaerense ha dicho en tal sentido que al órgano jurisdiccional le

corresponde verificar aun de oficio el requisito de la legitimación, para establecer si el asunto llevado a su conocimiento evidencia o no "un caso o controversia", condición necesaria para el ejercicio de la función jurisdiccional (SCBA, Autos: "Albano Judith Mabel c/Caja de Seguridad Social para Veterinaria de la Provincia de Buenos Aires / Pretensión de restablecimiento o reconocimiento de derecho", Sentencia de fecha 23/6/2023. JUBA sum. B5087715).

Justamente, en las acciones reales y en particular la aquí intentada el control esta expresamente indicado como requisito sustancial de la acción.

En este caso particular, tal como se analizó se tenía al momento de emprender la acción pero se perdió al otorgar escritura traslativa de dominio al sr. [TERCERO/TERCERO_VOLUNTARIO_1].

En cuanto a comentarios doctrinarios de la norma, he de citar a la dra. Gabriela Comerci: "Esta norma es muy clara y rigurosa y no hace falta análisis exhaustivo. es evidente que no tiene sentido disponer la restitución de la cosa, el cese de la turbación o el pleno ejercicio de una servidumbre favor de quien no tiene derecho a ello. Carecería de interés práctico. Si bien el artículo 2249 exige la existencia del derecho real al tiempo de la demanda y de la sentencia, en ciertos casos puede iniciar la acción el cesionario (expreso o tácito), quien en rigor sólo tiene un derecho personal y recién adquirirá el derecho real cuando obtenga la posesión, sentencia condenatoria mediante. Ocurre que el cesionario ocupa el lugar del cedente, quien por hipótesis estaba habilitado para reivindicar, pero lo cierto es que el artículo 2249 no se puede tomar al pie de la letra." (Ricardo Luis Lorenzetti. Código Civil y Comercial Explicado. Rubinzal Culzoni. Comentario al art. 2249. Pág. 666/667).

En la misma línea ha dicho el dr. Lorenzetti que: *"La persona que intenta una acción real debe tener un derecho real Este derecho, que confiere la legitimación, debe existir también momento de la sentencia. De no ser así la acción no podrá ser admitida. Es evidente que no tiene sentido disponer la restitución de la cosa, el cese de la turbación o el pleno ejercicio de una servidumbre favor de quien no tiene derecho a ello. Carecería de interés práctico. Al exigirse la supervivencia del derecho durante el transcurso del pleito, no resulta aplicable el artículo 163. inciso 6°. del Código Procesal Civil y Comercial, que faculta al juez a valorar en la sentencia los hechos*

constitutivos, modificativos y extintivos producidos durante la sustanciación del juicio (art. 75, inc. 12, Const. Nac.)." (Ricardo Luis Lorenzetti. Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Tomo X. Rubinzal Culzoni Editores. Pag. 292).

Siguiendo el mismo sendero interpretativo del art. 2249 del CCyC, el Címero Tribunal Provincial en el precedente "ACUÑA" ha expuesto respecto de la legitimación activa lo siguiente: *"Sabido es que la acción reivindicatoria compete al titular de un derecho real que ha perdido la posesión contra quien efectivamente la tiene o posee la cosa indebidamente. Se trata de una acción de condena y de carácter restitutorio, pues con ella se impone al demandado la condena de dar o restituir la cosa (Alterini, Jorge H., "Código Civil y Comercial Comentado, Tratado exegético", La Ley, 2016, T° X, pág. 812; Kiper, Claudio, "Tratado de Derechos Reales", Rubinzal Culzoni, T° II, pág. 450).*

Ahora bien, en cuanto a la legitimación activa, cabe apuntar que el art. 2249 del Código Civil y Comercial de la Nación impone como requisito insoslayable para la promoción de la acción que el derecho real exista tanto al momento de la interposición de la demanda como al tiempo del dictado de la sentencia definitiva.

Si bien existen opiniones divergentes entre destacados juristas respecto de la conveniencia de sostener las exigencias contenidas en el citado precepto legal -incluso algunos se manifiestan a favor de su eliminación-, lo cierto es que el legislador optó por mantener, con ajustes en su redacción, el requisito ya establecido en el art. 2774 del Código anterior, el cual exigía que en la acción de reivindicación el actor tuviese 'derecho de poseer' tanto al tiempo de la demanda como al dictado de la sentencia" (STJ, Sec. Civil 1. Autos: CI-23873-C-0000 - ACUÑA GASPAR IVAN C/ LUNA ZULMA MABEL S/ REIVINDICACION (ORDINARIO) - QUEJA. Sentencia de fecha 06/05/2025. Voto del Dr. Aparician sin disidencia).

Ante la claridad del artículo, y la falta de titularidad del derecho real en cabeza del actor al haberlo transferido, corresponde el rechazo de la acción intentada, con la respectiva imposición de las costas del proceso.

5) Costas: Atento el principio objetivo de la derrota, las costas se imponen a la actora, vencida (conf. art. 62 CPCC).

En función de lo dispuesto por los art. 24 de la ley arancelaria, corresponde diferir la determinación del monto base al momento de que la presente adquiriera firmeza, fijándose la audiencia que señalan las normas mencionadas, o en su defecto, acompañarse al proceso la valuación fiscal expedida por la ART.

No obstante ello, por razones de economía procesal y concentración, procederé a efectuar la regulación de los y las profesionales intervinientes regulando en porcentaje de lo que resulte del monto base, a determinarse.

Regulo los honorarios profesionales del dr. Santiago Giulietti (apoderado de la actora) por sus actuaciones en las 2 etapas del proceso, en el 7% del MB más el 40% por apoderamiento.

Al dr. Mario Muñoz, que asistiera a la demanda, por 2 etapa en el 10% del MB.

A la dra. Andrea Gisela Segura, letrada patrocinante de la sra. Mirta [DEMANDADO_1] en 5 JUS.

Al dr. Iván Martín Chelia, letrado patrocinante del sr. [TERCERO/TERCERO_VOLUNTARIO_1] en 5 JUS

Sin perjuicio de ello, para el caso que, en función del monto base y los porcentajes determinados en la presente no se alcanzare la regulación mínima para el tipo de proceso, los mismos no podrán ser inferiores a 10 JUS, previstos en el art. 9 de la ley citada para el caso de procesos de conocimiento, lo que aplica para los letrados representantes de las partes en el proceso en las dos primeras etapas.

IV. Resuelvo:

I.- Rechazar la pretensión de reivindicación interpuesta [ACTOR_1] contra la heredera de quien fuera en vida el sr. [DEMANDADO_1], sra. Mirta [DEMANDADO_1], todo conforme resulta de los fundamentos expuestos.

II.- Rechazar el pedido de sustitución de parte procesal (art. 40 CPCyC) articulado por el sr. [TERCERO/TERCERO_VOLUNTARIO_1], limitando su participación en calidad de tercero (art. 85 inc. 1 CPCyC).

III.- Costas a la actora, en su calidad de vencida (art. 62 del CPCyC).

IV.- Diferir la determinación del monto base al momento de que la presente adquiera firmeza, fijándose la audiencia que señalan las normas mencionadas (art. 24 Ley 2212) o en su defecto, acompañarse al proceso la valuación fiscal expedida por la ART.

V.- Regulo los honorarios profesionales del dr. Santiago Giulietti (apoderado de la actora) por sus actuaciones en las 2 etapas del proceso, en el 7% del MB.

Al dr. Mario Muñoz, que asistiera a la demanda, por 2 etapa en el 11% del MB.

A la dra. Andrea Gisela Segura, letrada patrocinante de la sra. Mirta [DEMANDADO_1] en 5 JUS.

Al dr. Iván Martín Chelia, letrado patrocinante del sr.

[TERCERO/TERCERO_VOLUNTARIO_1] en 5 JUS

Cúmplase con la ley 869.

Para el caso que los honorarios resultan inferiores al mínimo legal (10 JUS), la regulación se fija en dichos mínimos conforme art. 9 de la Ley G2212, lo que aplica para los letrados representantes de las partes en el proceso en las dos primeras etapas.

Se deja constancia que en la valoración de los honorarios se ha tomado en cuenta fundamentalmente la calidad de la actuación profesional, el carácter, la extensión, complejidad y etapas cumplidas de la causa, y el resultado obtenido a través de aquélla (Arts.6, 7, 8, 10, 24, 27 y cctes Ley 2212).

Notifíquese conf. art 120 y 138 CPCyC. REGÍSTRESE.-}

Romina Daniela Merino

Jueza.-