

San Carlos de Bariloche, 27 de marzo de 2026.-

VISTOS: Los autos "**HATALA, SUSANA MIRIAM C/ ARANDA, ERNESTO ARNALDO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS S/ REIVINDICACIÓN "expediente N° BA-02593-C-2023**", de los que

RESULTA: I. Que el 28/11/2023 se presentó la Sra. Susana Miriam Hatala con el patrocinio letrado de los Dres. Sergio Martin Estofan Aguilar, Andrea Lorena Koulinka y Federico Raul Santiago, promoviendo demanda de reivindicación y daños y perjuicios por la suma de \$9.390.000, "...monto que deberá adecuarse conforme el resultado de la pericia que determine de forma más precisa el canon locativo, con más sus respectivos intereses..." contra Ernesto Armando Aranda y demás ocupantes del inmueble identificado como NC: 19-3-A-294-05, ubicada en la calle Martín García N.º 3511.-

Sostiene que adquirió el inmueble en el año 2000 por Boleto de Compraventa, ? luego escrituró mediante escritura de compraventa N° 94 pasada al folio 407, de fecha 8 de agosto del año 2016 en forma directa de Las Victorias SRL.

Manifiesta que actualmente vive en la Provincia de Córdoba y que en el año 2000 adquirió el lote con la idea de construir una casa con la intención de mudarse definitivamente a Bariloche debido a las razones de salud de explicó.-

Debido a la enfermedad que padece tuvo que suspender los viajes a ésta ciudad para afrontar el tratamiento oncológico, a lo que se le sumó la pandemia ocurrida en el 2020 por lo que, con las restricciones de circulación más su condición médica la obligaron a que pudiera nuevamente viajar a San Carlos de Bariloche en el año 2022, y al concurrir a su lote advirtió que había una precaria construcción y se encontraba viviendo una persona desconocida.

Relata que en virtud de ello, solicitó en febrero del 2023 judicialmente una medida preliminar a fin de determinar quién se encontraba ocupando su propiedad, caratulada "**HATALA, SUSANA MIRIAM S/ TRÁMITE - MEDIDA PRELIMINAR - PRUEBA ANTICIPADA**" expte N.º BA-01900-C-2022, de la que surgió por la constatación realizada por el oficial de justicia que era el aquí demandado, Sr. Ernesto Arnaldo Aranda, quien al momento de la constatación ocupaba el inmueble desde el año 2012.

Sostiene que es la titular registral del inmueble, conforme lo acredita con el informe de dominio acompañado al escrito de inicio de las presentes actuaciones.

Manifestó que pese a los reiterados e infructuosos intentos a fin de recuperar el inmueble, se vio obligada a iniciar la presente acción.-

Asimismo reclama la suma de \$8.650.000 en concepto de compensación por uso exclusivo del inmueble (\$60.000 mensuales desde el año 2012).

También reclama la suma de \$500.000 en concepto de daño moral y la suma de \$250.000 en concepto de gastos, ascendiendo el reclamo a la suma de \$9.390.000.-

Fundó en derecho su pretensión y ofrece pruebas.-

II.- Que impuesto que fuera el trámite de juicio ordinario, el 28/02/2024 se presentó Esteban Armando Aranda, patrocinado por la Defensoría Oficial de Pobres y Ausentes N° 9a cargo de los Dres. Carlos Gustavo Suarez y Germán Ariel Corbella. Contestó demanda, negó los hechos, interpuso excepción de falta de legitimación como defensa de fondo, fundó en derecho su posición y ofreció pruebas.-

Relató que en año 2011 se radicó en esta ciudad en busca de una mejora laboral.

En razón de ello, busco un lugar donde instalarse con su familia, alquilando en un inicio, pero por la erupción del Volcán Cordón Caulle, generó que en el 2012 su proyecto laboral se viera frustrado, por lo que comenzó a ver otras alternativas.

Es así que, por sugerencias de distintos vecinos, tomó conocimiento de la existencia de un terreno baldío, el que se encontraba desocupado desde hacía muchísimos años y en las proximidades de la casa que alquilaba.-

Indicó que dicho inmueble se encontraba con frondosa vegetación, sin cerco perimetral y sin signos de ocupación por lo que, a partir de ese momento, comenzó a realizar diversas gestiones vinculadas, en primer lugar, con la limpieza del terreno y posteriormente cercó.- Luego de pasados algunos años, sostuvo que pudo construir una vivienda.

Manifestó que durante todo este tiempo se ocupó de regularizar los impuestos, que la fecha de su ingreso al terreno se encontraban impagos, formulando un plan de pagos el que luego quedaría sin efecto a raíz de la cancelación efectuada por un tercero.

Alegó que en el año 2012 terminó de construir el perímetro de la casa y se mudó en ese invierno, para luego realizar diversas mejoras.

Afirmó que desde aquel momento y hasta la fecha es el único responsable y titular del pago de los servicios de luz, gas y agua comportándose como verdadero dueño, ejerciendo una relación de poder sobre la cosa, ostentado una posesión pública, ininterrumpida y pacífica sobre el inmueble.-

III.- Respecto de la excepción de falta de legitimación, fue diferida para ser analizada en esta oportunidad en el proveído del 25/04/2024.-

La demandada funda su defensa de falta de legitimación en la circunstancia de que el actor no habría ejercido -según sus dichos- la posesión del inmueble.-

Asimismo, sostuvo que se encuentra ocupando en forma pacífica el inmueble objeto de autos desde el año 2012 aproximadamente, alegando que siempre se ha comportado como "dueño".-

El 29/05/2024 se recibió la causa a prueba, habiéndose producido aquellas que surgen de la certificación del 02/12/2025 y demás constancias de autos.-

El 03/12/2024 se decretó la clausura del período probatorio y el 12/12/2025 y 30/12/2025 obran los alegatos presentados por las partes.-

El 06/03/2026 se dictó la providencia de autos para sentencia, la que se encuentra firme.-

IV. Producida la prueba que obra incorporada en autos, quedó la presente en estado de ser resuelta.

Por ello y en función de lo dispuesto por los arts. 200 de la Constitución de la provincia de Río Negro y 3 del Código Civil y Comercial de la Nación, corresponde emitir un pronunciamiento definitivo.

CONSIDERANDO: I.- En primer lugar, se analizará la excepción de falta de legitimación activa.-

Debe señalarse que el art. 2248 del Código Civil y Comercial de la Nación establece 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..."

Es decir que, como principio, está legitimado a reivindicar el propietario de la cosa.- Sin perjuicio de ello, teniendo en cuenta que sólo pueden ser víctimas de una desposesión los titulares de derechos reales que se ejercen por la posesión, sólo el titular de una servidumbre carecería de legitimación para demandar por reivindicación.-

En consecuencia, para promover la acción de reivindicación, no es requisito haber tenido la posesión del bien reivindicado con anterioridad a la demanda.

Y ello es así por cuanto el actor pudo invocar en su beneficio títulos de dominio anteriores a la posesión del reivindicado, aún cuando no probase la preexistencia de la propia posesión.

En este sentido, debe presumirse "juris tantum" que los antecesores del reivindicante lo

han subrogado en todos los derechos que tuvieron sobre la cosa, incluida la posesión desde la fecha de su título, lo que basta para que, como sucesor, pueda ampararse en los derechos que hubieren tenido sus antecesores para reivindicar.

En el caso de autos, se ha acreditado que el inmueble en cuestión se encuentra inscripto registralmente a nombre del accionante desde el 08/08/2016, conforme surge del informe de dominio acompañado con el escrito de demanda.-

Tampoco debe perderse de vista que el inmueble siempre habría estado baldío, por lo que no podría exigírsele a su dueño la ocupación efectiva en todo momento.- En este sentido, si bien la ocupación es un hecho, la posesión es un concepto jurídico que debe aplicarse en forma amplia cuando se trata de inmuebles baldíos.-

En ese sentido, la existencia de abundante vegetación y la ausencia de alambrados o construcciones no puede interpretarse como un abandono de la posesión de un lote baldío.-

Respecto al "abandono" del inmueble al que refirió el demandado, la Cámara Local, en autos "SPERONI, FERNANDO EUGENIO C/ CRISPENS, ALEJANDRO AGUSTIN y OTRA S/ REIVINDICACION (Ordinario)" Nro.A-3BA-1274-C2017 (R.C. 03340-19); SD del 06 de julio de 2020 (con voto rector del Dr. Cuellar), indicó que "...Y el nóvel Código Civil y Comercial Nacional, como no podría ser de otra manera por no tratarse de ningún nuevo paradigma sino de derecho consolidado en todo el mundo, siguió tal orden ideario. El abandono sigue siendo pues una causal extintiva del derecho real dominial pero nunca lo es a su vez de adquisición por un tercero sino pasando a integrar el dominio privado del Estado (arts. 236 inc. "a", 1907 y cdts. Cód. cit.). La mayoría doctrinaria considera incluso que es ministerio legis sin necesidad de declaración alguna ni de acto material alguno del Estado. También se sigue sosteniendo, por ejemplo, que la intención de abandono debe ser clara y distinta del puro desprendimiento material del bien y que nunca se presume, sino que debe ser expresa y probada por quien afirme su existencia pues ello se vincula con el carácter perpetuo del dominio (art. 236 Cód. cit.). Tratándose de inmuebles esa voluntad debe ser manifestada incluso por escritura pública (art. 1017 inc. "a" Cód. cit.). Enseña Salvat que para que se configure el abandono dominial es necesario, entre otras condiciones que no vienen al caso, el elemento moral o intencional: no querer ser más titular pues no es abandono el sólo hecho de dejar la propiedad. Los inmuebles no son susceptibles de apropiación y en calidad de bienes vacantes pasarán al dominio privado estatal (art. cit.). La intención de

abandono debe ser distinta del mero desprendimiento material del inmueble y éste sólo, sin el acompañamiento de la manifestación volitiva en la forma indicada, no es suficiente para configurarlo pues aplica el carácter perpetuo del derecho real de dominio (ver in extenso por caso Gherzi, A., "El abandono de dominio sobre inmuebles y su adquisición por el Estado", LL Gran Cuyo 2019-Dic.-1; Lorenzetti, R., "Código Civil y Comercial de la Nación", Tº VI, págs. 238 y sgts.; Rivera-Medina, "Código Civil y Comercial de la Nación", Tº V, págs. 260/262, etc., etc.)..."

En síntesis y en relación al "abandono" alegado por el demandado, debe señalarse que la no ocupación del bien por parte del dueño -mas aún si se trata de un lote baldío-, no importa abandono.-

En consecuencia, la actora se encuentra legitimada para promover la acción de reivindicación, por lo que corresponde desestimar la excepción en estudio.

II. Dicho esto, tratándose de la reivindicación de un bien inmueble, rigen las pautas previstas por los Arts. 2256 y cctes del Código Civil y Comercial de la Nación.-

Surge de las constancias de autos que la accionante es titular registral del inmueble objeto de autos, mientras que el demandado no acompañó un título en sentido formal (su título es la alegada posesión).-

Pero aún poniéndome en la posición mas favorable al demandado y de considerarse que su "posesión" tuvo origen en el año 2012, la cual es anterior al título del reivindicante, lo cierto es que si bien el inc. b) del art. 2256 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que, en esta hipótesis, el título del reivindicante resulta insuficiente "para que prospere la demanda", debe estructurarse un análisis del sentido de esa norma a la luz de lo dispuesto en el inciso siguiente del mismo artículo.

Las normas en cuestión, analizadas de manera armónica, no establecen que en el caso que la posesión del demandado que no presenta título sea anterior a la fecha del título del reivindicante la suerte de éste último quede sellada, en tanto que puede mejorar su situación en caso que acompañe los títulos de sus antecesores, hasta llegar a alguno que sea de fecha anterior a la fecha de la posesión del demandado.

Y ello es así porque, en tal caso, se presume que ese transmitente era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindica (Inc C del mismo art. 2256).

Tal como lo entiende la doctrina, si bien el Inciso "c" del artículo citado parece referirse al título del reivindicante, cabe interpretar que abarca también a los títulos de sus antecesores, que por hipótesis no fueron los mismos del demandado (Claudio Kiper, "Tratado de los Derechos Reales -Código Civil y Comercial de la Nación Ley 26.994-",

Tomo II, Pág. 484).-

En el mismo sentido se ha dicho que "...Aunque al reivindicante no le hubiese sido transmitida en ningún momento la posesión de la cosa, a efectos de la reivindicación tal circunstancia es irrelevante y nada debe probar en ese sentido, por cuanto, en virtud de la cesibilidad de la acción, se la considera tácitamente cedida en cada acto de enajenación que compone la cadena, sin requerirse para ello la tradición. Le basta al accionante probar -por medio de presunciones- que uno de los adquirentes intervinientes en las sucesivas enajenaciones era poseedor y propietario y, por consiguiente, que podía reivindicar, para así, a nombre propio, en calidad de cesionario, hacer suyo el derecho de ejercer la acción que competía a ese antecesor..." (Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Tom o X, Pág. 324 y SStes, Rubinzal-Culzoni).-

En este orden de ideas, del informe de dominio acompañado surge que la actora adquirió el inmueble de los anteriores titulares registrales.

A mayor abundamiento, tampoco existen constancias que acrediten que la posesión invocada por el demandado cumpla con los requisitos necesarios (justo título y posesión de 10 años o posesión de 20 años) para analizar la eventual procedencia de una prescripción adquisitiva, que no fue siquiera planteada.-

Por último debe recordarse que, en materia de bienes registrables, para que la posesión sea amparada por la "buena fe" requiere del examen previo de la documentación y constancias registrales, así como el cumplimiento de los actos de verificación pertinentes establecidos en el régimen especial (Art. 1902 último párrafo del Código Civil y Comercial).-

III. En suma: si el demandado -conforme sus propios dichos- ocupó un inmueble que sabía que no era propio y no planteó la prescripción adquisitiva, no encuentro fundamento alguno que le permita continuar ocupando el inmueble frente a quien tiene emplazamiento registral e hizo valer la presunción del Inc. "c" del Art. 2256 Código Civil y Comercial de la Nación, incorporando a la causa su propio título inscripto en el registro público (ver informe de dominio) del que además surge el título de sus antecesores, que también fue perfeccionado en instrumento público, también fue inscripto registralmente y es de fecha anterior a la posesión que dice detentar aquel.-

IV.- Se reclamó en concepto de daños y perjuicios la suma de \$8.650.000.

La legislación de fondo permite que junto con la acción real tendiente a la tutela restitutoria del derecho real vulnerado se pueda ejercer otra dirigida a la reparación de

las consecuencias perjudiciales derivadas del hecho lesivo (art. 2756), tratándose de un claro supuesto de acumulación de pretensiones.

Debe recordarse que las acciones reales permiten reclamarlos, sea en forma complementaria o sustitutiva.-

Así, el Art. 2250 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que "El actor puede optar por demandar el restablecimiento del derecho real u obtener la indemnización sustitutiva del daño. Si opta por el restablecimiento de su derecho, puede reclamar el resarcimiento complementario del daño. si opta por obtener la indemnización sustitutiva del daño, pierde el derecho a ejercer la acción real".-

La accionante ha reclamado el daño en forma complementaria y no sustitutiva, aunque no ha discriminado específicamente los rubros que componen su pretensión indemnizatoria, por lo que solo corresponderá establecer un monto por la privación de uso, en tanto la misma opera por la mera imposibilidad de disponer del bien.-

Tanto la doctrina como la jurisprudencia son coincidentes en reconocer que para que nazca el derecho del propietario de petitionar los daños y perjuicios seguidos de la ocupación ilegítima, basta con la simple intención de la titular de reunirse con su inmueble pues los perjuicios económicos son una consecuencia deducible de la falta de disposición, debido a la ocupación ilícita ejercida por el reivindicado.

Por ello es que los ocupantes del inmueble deben indemnizar al propietario por los frutos civiles que hubiera podido percibir de él, representados por el valor locativo que deja de ingresar a su patrimonio, pues la falta de restitución y el mantenimiento de la ocupación sin contar con derecho para hacerlo, constituye un obrar antijurídico, que genera un perjuicio cierto derivado de la privación de uso y que, como contrapartida, se erige en un beneficio incausado para el deudor que sigue aprovechándose del bien sin abonar contraprestación alguna.

Teniendo en cuenta que el accionante tampoco ha precisado la fecha exacta de la desposesión, corresponde establecer la fecha del daño desde el año 2016, fecha en que se presenta la constatación realizada en inmueble objeto de autos por el escribano Mario Ruben QUIROGA en el marco de la diligencia preliminar "HATALA, SUSANA MIRIAM S/ TRÁMITE - MEDIDA PRELIMINAR - PRUEBA ANTICIPADA" expte N.º BA-01900-C-2022.

Ello es así toda vez que las declaraciones testimoniales de la Sra Lavalle y los Sres. Almonacid y Rivarola, aproximan la fecha de ocupación alrededor de 9 años atrás de la

fecha en que declararon (2025).

A mayor ahondamiento, de la documental acompañada por el demandado (pagos de servicios y algunos impuestos) surge que los mismos datan -los más antiguos- del año 2016.

En tal sentido, entiendo que la privación de uso o retención indebida del inmueble se traduce en la eventual pérdida de chance de dar en locación el bien (valor locativo), ya que no se ha reclamado otro rubro.-

En suma, la privación se ha prolongado por 9 años y 9 meses, por lo que estimo razonable (conf. arts. 165 último párrafo y 386 del CPCC), fijar el monto indemnizatorio en la suma de \$23.400.000 y por todo concepto, a razón de \$200.000 por mes, monto que surge de la pericia realizada por el perito tasador Cortes. que considero suficientemente retributivo por la privación de uso del inmueble, con mas intereses desde la firmeza de la presente y hasta su efectivo pago, a calcularse conforme la secuencia de tasas de interés anual fijadas por el STJ en causas “Guichaqueo”, “Fleitas” “Machin”, etc.,

Así lo ha interpretado la jurisprudencia al afirmar que "...Admitida la acción reivindicatoria, el hecho de que durante largos años la propietaria no hubiese formulado reclamo alguno y que durante ese tiempo sea razonable presumir que consintió la ocupación gratuita por la demandada, no justifica que se extienda mas allá del momento en que se le requirió en forma fehaciente la desocupación, pues a partir de esa intimación la ocupación se tornó ilegítima, configurándose la retención indebida, lo que da lugar -por lo tanto- a la indemnización por el daño derivado de esa retención, que consiste en el valor locativo..." (C. Nac. Civ., Sala F, 11/10/2005, "Ruiz de Richardson"; AP 1/70020867-3).

En cuando al reclamo por daño moral, se reclamó la suma de \$500.000.-

El art. 1741 del Código Civil y Comercial de la Nación sólo regula la legitimación para reclamar el daño no patrimonial, pero no menciona los aspectos conceptuales del daño moral.-

No obstante ello, se ha caracterizado al daño moral como aquella lesión a un derecho de la personalidad, a un bien no patrimonial, a un interés jurídico y, también, el que acarrea consecuencias en el ámbito extrapatrimonial.-

La Corte Suprema de Justicia de la Nación, ha destacado que para la valoración del daño moral debe tenerse en cuenta el estado de incertidumbre y preocupación que

produjo el hecho, la lesión en los sentimientos afectivos (CSJN, 19-10-95; "Badín C/ Provincia" LL.1996-C-585), la entidad del sufrimiento, su carácter resarcitorio y la índole del hecho generador de la responsabilidad (CSJN, Fallos: 321:1117, 323:3614, 308:1109).-

El nuevo Código Civil y Comercial, atiende a las "satisfacciones sustitutivas y compensatorias" a la hora de fijar la indemnización.-

En definitiva, se trata de afectar o destinar el dinero a la compra de bienes o la realización de actividades recreativas, artísticas, sociales, de esparcimiento, etc., que le confieran al damnificado consuelo, deleites, contentamientos para compensar e indemnizar el padecimiento, inquietud, dolor, sufrimiento, o sea para restaurar las repercusiones que minoran la esfera no patrimonial de la persona -comprar electrodomésticos, viajar, pasear, distraerse, escuchar música, etc- (Lorenzetti, "Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado", Tomo VIII, Pág. 504).-

En primer lugar, debe recordarse que el daño moral por privación de uso de bienes materiales tiene carácter restrictivo, no se presume y debe ser probado.-

Ahora bien, mas allá de lo manifestado por la actora en su demanda, no se han aportado elementos que permitan tener por acreditadas las circunstancias referidas en relación al daño moral que dice haber sufrido como consecuencia de la ocupación de su inmueble.-

En efecto, no se ha producido prueba a fin de acreditar la autenticidad de la constancia agregadas en el escrito de demanda y negadas por el demandado en la contestación de la demanda, ni tampoco se ha producido prueba pericial médica.-

En suma, no existen elementos de prueba concluyentes que acrediten los padecimientos que dice haber experimentado la actora.

Por ello, corresponde desestimar el rubro en estudio.-

Respecto del reclamo por los gastos realizados para el inicio de la presente acción, los mismos integran las costas del proceso, las cuales serán fijadas en su oportunidad.

V. La demandada ha reclamado el pago de las mejoras útiles y necesarias.

Ahora bien, cabe recordar que las mejoras deben distinguirse según se trate de mejoras de mero mantenimiento, suntuarias, necesarias o útiles (arts. 751, 1934 y cctes. del Código Civil y Comercial de la Nación).-

En el caso del reclamo de reembolso por mejoras de mero mantenimiento, suntuarias y necesarias, se requiere buena fe del reclamante (Art. 1938 del Código Civil y Comercial

de la Nación)

Ahora bien, tratándose de bienes inmuebles, el nuevo Código Civil y Comercial establece expresamente que, para que exista "buena fe", se requiere el examen previo de la documentación y constancias registrales, así como el cumplimiento de los actos de verificación pertinentes establecidos en el respectivo régimen especial.-

Quien invoca un título -en el caso del demandado, la posesión- debe acreditar que ha obrado con diligencia ya que, de lo contrario, no puede ampararse en la "buena fe".-

Como ya se ha dicho, el demandado no ha obrado de buena fe en tanto que no ha efectuado el análisis previo de la documentación y menos aún de los títulos, por lo que fácilmente -mediante la compulsa de un simple informe de dominio- hubiera advertido que el inmueble se encuentra inscripto a nombre de la accionante.-

Por ello, no existiendo buena fe por parte del demandado, solo podría reclamar el reembolso de las mejoras útiles, es decir, aquellas que podrían ser beneficiosas para cualquier sujeto de la relación posesoria (art. 1934 inc. "e" del Código Civil y Comercial), con los límites del art. 1938 del mismo cuerpo legal, es decir, hasta el mayor valor adquirido por la cosa.-

De la pericia realizada por el perito constructor Ahumada, surge que la única estructura sólida existente es una platea de hormigón.

Se han realizado movimientos de suelo mínimos y se han efectuado rellenos con materiales granulares gruesos, no muy profundos, ni de amplitud por fuera de la construcción para la ejecución de veredas perimetrales, para evitar desmoronamientos de la fundación.-

El perito manifestó que las estructuras de cerramiento carecen en su 60% de aislación, por lo que las placas se encuentran manchadas por efecto de la lluvia y que la cubierta de los techos no tienen buen estado y carecen de mantenimiento; que el revestimiento exterior solo alcanzaría el 60 % de la construcción, faltando el la restante parte; continua informando que las cañerías han sido instaladas en bajo tierra y las conexiones a los calefactores realizadas a la intemperie, no respondiendo a las normativas de instalación para ese tipo de cañerías; que los conductos de ventilación de los calefactores carecen de la aislación térmica necesarias conforme a reglamentos de Camuzzi, estando en riesgo de ignición cuando sea usado a máximas temperaturas, que tampoco es correcta la instalación de los conductos de ventilación del termotanque y la cocina, lo que derivó en su oportunidad en una denuncia por la parte actora ante la

empresa proveedora del servicio de gas; que la instalación sanitaria es incompleta faltan griferías y conexiones; que las cañerías de abastecimiento se han realizadas por el sistema de termofusión en forma externa a la vivienda, las cuales son susceptibles de congelamiento ante bajas temperaturas y de vitrificación en verano con altas temperaturas; que la instalación eléctrica se encuentra incompleta su instalación, habiendo cables no canalizados y sin apliques superiores; que no se observa aislación ni en el cielorraso, ni sobre la estructura del techo ni tampoco sobre las paredes interiores.

Determinó el experto que los cerramientos interiores son de placas de yeso a los cuales no les ha sido colocado un sellado de junta, ni aplicación de enduido para dar cerramiento completo a los paneles, solamente en comedor, cocina y pasillos se encuentran completos; que los cielorrasos presentan deformación, por falta de estructura de sujeción (sustentación); que faltan piso y sócalos en los dormitorios; que no existen puertas interiores, ni tampoco marcos de cerramientos.-

Culmina el relevamiento indicando que el interior de la vivienda carece de pintura, o es de baja calidad a excepción del living- comedor y pasillos, también destaca que la construcción se ha realizada en base a planos que no se encuentran aprobados, hecho ratificado por la Municipalidad de San Carlos de Bariloche en la respuesta adjuntada el 30/08/2024.

Siendo así las cosas, la jurisprudencia ha señalado que "...El demandado por reivindicación reclamó al actor el valor de las mejoras que hizo sobre el inmueble. Si la parte actora no cuestiona la realización de las construcciones que dice haber realizado la demandada, sino que pone en tela de juicio que las mismas tenga algún valor (dado que están hechas sin planos, en forma ilegal y de material de ínfima calidad) corresponde a la parte demandada acreditar si esas construcciones han incrementado el valor de la cosa que se reivindica (y cuánto), o si por el contrario la perjudican debiendo procederse a la demolición de lo construido..." (CC0103 LP 221267 RSD-273-95 S; Fecha: 24/10/1995; Juez: PEREZ CROCCO (SD); Caratula: Ingel S.A. c/ Benitez, Paula Rosa y otros s/ Reivindicación; Mag. Votantes: Perez Crocco-Roncoroni, publicado en Lex Doctor).-

En ese orden de ideas, el perito Ahumada -en la ampliación de los puntos de pericia presentado en el movimiento E-00130 del 31/07/2025-, sin perjuicio de estimar el valor de la vivienda, manifiesta que no se puede hablar de mejoras en una vivienda sin terminar y sin planos.

Todo ello me lleva a la conclusión que una construcción que -conforme se fue relatando

en cada una de los aspectos- es deficiente, incompleta, sin los aislamientos necesarios, con construcciones incorrectas que la hacen riesgosa y, además, sin planos aprobados, no puede considerarse una mejora útil y necesaria en los términos exigidos por el Código Civil y Comercial de la Nación.

Reconocer tal circunstancia implicaría obligar a la aquí accionante a incurrir en una serie de gastos para poder acondicionar una vivienda que, conforme lo sostuvo en el su demanda, no le significa ninguna mejora útil ya que solicitó expresamente el desarme y retiro de la vivienda (ver escrito de demanda).-

En ese sentido, entiendo que la "utilidad" tiene -además del componente legal o jurídico- un componente subjetivo, es decir, la eventual utilidad que la mejora pudiera representar para un individuo en particular -en el caso, la actora- en función del destino que quisiera darle al inmueble.-

Por lo expuesto, toda vez que las mejoras reclamadas sólo han sido beneficiosas para el demandado, corresponde rechazar el reclamo incoado.

Sin embargo y conforme la prueba pericial aportada, teniendo en cuenta que la construcción realizada por el demandado es una vivienda con las características propias de las casas realizadas con material "en seco", se autoriza a su retiro por parte de éste, fijando para ello un plazo de 30 días a partir de la firmeza de la presente.-

Vencido dicho plazo, se autoriza a la actora a dismantelar y retirar la vivienda.-

VI.- En cuanto a las costas del juicio, corresponde imponerlas al demandado.-

VII.- Por lo expuesto, normativa y doctrina citada, **FALLO: 1)** Desestimar la excepción de falta de legitimación activa.- **2)** Hacer lugar a la demanda entablada en autos en relación el inmueble NC: 19-2-P-004-02C, condenando a Esteban Arnaldo Aranda y demás ocupantes a restituirle a la actora, Sra. Susana Miriam Hatala, la posesión del bien objeto de autos en el plazo de 30 días, libre de personas y bienes, contados a partir de la firmeza de la presente, bajo apercibimiento de ordenar su desalojo, si correspondiere.- Vencido dicho plazo, se autoriza a la parte actora al dismantelamiento y retiro de los bienes o construcciones.- **3)** Hacer lugar al reclamo por daños y perjuicios y condenar a Esteban Arnaldo Aranda para que en el plazo de 10 días abone a la Sra. Susana Miriam Hatala la suma de \$23.400.000 en concepto de capital, con más los intereses indicados en el punto IV de la presente.- precedentemente.- **4)** Imponer las costas del proceso al demandado (art. 62 y Cctes. del CPCC).- **5)** Firme la presente, se

procederá a fijar la base regulatoria en los términos del art. 24 de la L.A.- **6)** Notifíquese a las partes, letrados y peritos la presente en los términos del art. 120 del CPCC. -

Mariano A. Castro
Juez