



ACUERDO: En la Ciudad de San Martín de los Andes, Provincia del Neuquén, a los 28 de Mayo del año 2025, la **Sala 1** de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial, integrada por los Dres. Pablo G. Furlotti y Juan Manuel Menestrina, con la intervención del Secretario de Cámara Subrogante, Alexis F. Muñoz Medina, dicta sentencia en estos autos caratulados: **"AGRO MALEN S.A. C/ GARCIA MARRO IGNACIO Y OTROS S/ ACCION REIVINDICATORIA"**, (Expte. Nro.: 16088, Año: 2022), del Registro de la Secretaría Única del Juzgado de Primera Instancia Civil, Comercial, Laboral y de Minería de Villa La Angostura, con asiento en dicha ciudad y en trámite ante la Oficina de Atención al Público y Gestión de San Martín de los Andes, dependiente de esta Cámara.

De acuerdo al orden de votos sorteado, el **Dr. Pablo G. Furlotti**, dijo:

I.- A. El juez de primera instancia dictó la sentencia definitiva por medio de la cual decidió admitir la acción reivindicatoria interpuesta por Agro Malen SA (actora) y condenar a Ignacio García Marro, Guittelle SA, Puerto Nahuel SA (demandados) *"y a cualquier otra persona por ellos dispuesta en el lugar, para que dentro del plazo de diez (10) días de quedar firme la presente, procedan a retirar el portón de ingreso al espacio común de los lotes 8, 9 y 10, y, restituyan la posesión a AGRO MALEN S.A. los inmuebles ubicados en la localidad de Villa la Angostura, Departamento Los Lagos, identificados como Lote 9, NC: ... y el Lote 10, NC: ..."*.

Asimismo, impuso las costas a los demandados vencidos y difirió la regulación de honorarios profesionales (fs. 241/252).

B) Disconforme con el fallo anterior, la parte demandada interpuso recursos de aclaratoria y apelación (fs.



254). El primero fue rechazado, mientras que el segundo fue concedido en modo libre y con efecto suspensivo (fs. 255).

Recibidas las actuaciones en esa alzada e impreso el trámite procesal pertinente, los impugnantes expresaron agravios a fs. 266/280, los que merecieron respuesta de la contraria a fs. 282/288.

En fs. 289 se llama autos a sentencia, encontrándose el mismo firme y consentido.

II.- Agravios parte demandada

Propiedad de los lotes 9 y 10: Dice que no es cierto que la propiedad de los lotes objeto de la acción haya sido un hecho controvertido. Asevera que su resistencia a la procedencia de la demanda hizo foco en la ausencia del requisito de la desposesión.

2. Ausencia de vivienda: Sostiene que en el proceso no se acreditó que en los lotes existiera una vivienda construida, tal como lo había afirmado la actora en su demanda.

Critica que el juez no le haya reprochado a la actora la falsedad de esta afirmación e insiste con que no se demostró ningún acto posesorio en los lotes 9 y 10 que pueda imputarse a su parte.

3. Actos propios: Cuestiona la ausencia de valoración del contrato que la actora acompañó en el expte. 16089/2022, del cual surgiría que aquella conservaba la posesión de los lotes 9 y 10.

Insiste con que durante más de diez años la actora no formuló ningún reclamo respecto del cerco y el portón, como así tampoco se opuso ante el Sr. Sosa en oportunidad de realizar la constatación notarial. Se agravia porque esto último tampoco fue considerado en la sentencia.

Destaca que su parte no se opuso al apercibimiento formulado en las misivas extrajudiciales (remoción) y, pese a ello, la actora omitió hacerlo y eligió interponer directamente esta demanda.



4. Falta de legitimación activa (calle): Explica que un cerco con portón era indispensable para mantener la seguridad de los bienes del hotel que estaban siendo depredados (Inc. 6550 y 6447) y que ello implica el ejercicio de la tenencia conferida en el expte. 1910. Resalta que a la actora jamás se le impidió el acceso.

Menciona la necesidad de compulsar el reglamento de copropiedad para conocer las particularidades de la regulación del consorcio y el uso de los espacios comunes. Resalta que, pese a lo anterior, la actora no lo acompañó.

Denuncia que la sentencia no contiene un adecuado encuadre jurídico porque prescinde de toda la normativa que regula el derecho real de propiedad horizontal (arts. 2037 y siguientes).

Dice agravarse porque el juez no verificó de oficio la falta de legitimación de la actora (copropietaria) para reclamar la liberación del acceso al consorcio. Entiende que esto último es atribución de la persona jurídica (consorcio), no de la actora copropietaria.

Insiste con que el uso de las partes comunes es una problemática ajena a la acción reivindicatoria y debe ser canalizada a través de los órganos propios del consorcio.

5. Falta de desapoderamiento: Reitera que la actora reconoció en contratos recientes que los lotes se encuentran desocupados. Agrega que tampoco se verificó un uso anormal del portón de acceso ubicado en las partes comunes desde hace diez años.

Sostiene que la existencia de cortapisas en vías comunes dentro de un barrio cerrado no son actos de desapoderamiento de las unidades funcionales, sino que responden a la esencia propia de un consorcio.

Destaca que la actora no afirmó ni demostró que en alguna oportunidad le fue impedido el ingreso a sus lotes.



Explica que el Sr. Sosa, desde el momento que resistió el pedido de desalojo, maneja con autonomía el portón y, además, es asistido legalmente por el mismo letrado que asiste a la parte actora en este proceso.

Aduce que si la actora no hizo nada para revertir la actitud del Sr. Sosa (por ejemplo, pedirle las llaves) es porque su presencia en el lugar le resulta funcional.

Transcribe dos párrafos de la sentencia y argumenta su desacuerdo con ellos.

6. Falta de legitimación pasiva: Asevera que ninguno de ellos es poseedor o tenedor de las unidades funcionales de la actora; y que tampoco detentan el hotel ni el portón de acceso, desde que hace cuatro años que están intentando desalojar al Sr. Sosa.

Expone las razones por las cuales entiende que es arbitraria la conclusión del juez acerca de que fueron ellos quienes realizaron el cerramiento del predio.

Sostiene que el cerramiento que su parte realizó cuando compró el hotel (cerco de obra) fue reglamentario y en un todo de acuerdo al art. 41 del Reglamento de Copropiedad. Reitera que a través del mandamiento librado en el expte. 1910 también se le otorgó la tenencia del espacio común (calle).

Denuncia que, a último momento, se amplió el cerco originario para definir este juicio con el resultado de la inspección ocular.

Apunta que la parte actora no afirmó un nexo de dependencia entre el Sr. Sosa y su parte por lo que, más allá de negarlo, se agravia de que el juez haya considerado este hecho.

Menciona que la actora no acreditó que el cerco construido hace diez años fuera idéntico al que se constató en la inspección ocular.

Cuestiona que, de cara a la intencionalidad del cerramiento, el juez no haya valorado la existencia de un sub-



consorcio, la entrega de la tenencia en el marco del expte. 1910 y la existencia de múltiples robos.

Insiste con que el magistrado obró con dolo al efectuar ciertas afirmaciones a sabiendas de su falsedad.

7. Testimonial: Critica que el juez valoró hechos que no fueron afirmados en la demanda, como por ejemplo, que García Marro le encomendó a Sosa realizar el cerco.

Señala que estas innovaciones vulneran su derecho de defensa y descalifica la eficacia probatoria de las declaraciones de Sosa por ser la persona interesada en el juicio de desalojo (expte. 15748/2021).

8. Carga de la invocación: Menciona que la actora no cumplió con la carga de afirmar los hechos en los que fundamentaba su pretensión en tanto no explicó qué conductas les serían imputables a su parte ni cuál sería el factor de atribución.

Recuerda que la posesión se presume en cabeza del propietario e insiste con los contratos que la actora invocó en el juicio de daños (expte. 16089/2022).

Aduce que, en tanto su parte perdió la tenencia del bien (tal como surgiría del juicio de desalojo) mal podría ser responsabilizado aquí por el hecho del ocupante, Sr. Sosa.

9. Falsedad de la innovación que introduce el juez: Dice que es falsa la afirmación del juez en cuanto a que Sosa no le permite el ingreso a la actora.

Insiste con la existencia de una relación de connivencia entre Sosa y el Dr. ... (letrado de la parte actora).

10. Carga de la prueba: Critica que el juez haya razonado que su parte tenía la carga de probar que no tenía nada que ver con lo alegado por la actora.

Reitera las falencias que tendría la demanda en cuanto a la afirmación de los hechos del caso.



11. Valoración de la prueba: Destaca que el juez basó su convicción en el testimonio de Sosa y en el resultado de la inspección ocular, pero soslayó la prueba documental que daba cuenta de que la parte actora sí estaba en posesión de las unidades funcionales.

Remarca que de la existencia del cerco no puede derivarse una intencionalidad posesoria, en tanto existe desde hace más de diez años y la parte actora (en su calidad de administradora del consorcio) siempre conoció y toleró esa situación.

Señala que si de la escritura aportada por la parte actora se desprende que existe un consorcio escindido dentro del otro, es razonable la presencia de una portería propia. Agrega que el reglamento le daba al titular del hotel la administración de esa portería.

Narra que la supuesta inexistencia de mojones se explica a partir de que la actora (como administradora del consorcio) modificó unilateralmente el Reglamento y escindió un consorcio dentro de otro, con su correspondiente nuevo deslinde de las unidades funcionales y del espacio común, pero sin llevar esas nuevas demarcaciones al terreno.

Resalta que la testimonial de Sosa no es fiable porque los hechos por él afirmados tienen incidencia favorable a su posición en el juicio de desalojo en el cual es parte demandada; además de estar enemistado con el escribano y reclamarle una deuda por haberes o indemnización.

Invoca el contrato firmado entre la actora y un interesado en adquirir sus bienes, en el cual aquella afirma encontrarse en posesión del inmueble y haberlo recorrido junto con el comprador. Aduna que la actora también hizo tasar sus propiedades; y que ambos resultan actos posesorios.

12. Inspección ocular: Sostiene que de esta medida no surge que Sosa hubiera impedido el ingreso de la actora, sino todo lo contrario.



Insiste con que el juez se equivocó cuando extrajo del cerco una intención de despojo porque olvidó el contexto en el cual fue construido y tampoco verificó que el cerco actual sea el mismo que el originario.

13. Incongruencia de la parte resolutive: Denuncia que la sentencia contiene el vicio de incongruencia interna o lógica porque no expresa que las propiedades del actor estén en poder de su parte.

Reitera que la actora no acreditó el despojo de sus unidades funcionales y por ello la demanda debía ser rechazada. Agrega que tampoco demostró la existencia de viviendas en los inmuebles, ni mucho menos su intrusión, por lo que también debía desestimarse este aspecto de la demanda.

Explica que su parte no puede retirar el cerco y el portón existente en las partes comunes del consorcio por ser de propiedad de éste último. Insiste con que la propia sociedad actora (en su calidad de administradora del consorcio) tiene la facultad de remover por sí estos elementos.

Finalmente, dice hacer reserva del caso federal, detalla el pronunciamiento que pretende de este tribunal, pide que se admita su recurso y se revoque la sentencia, con costas; y que también se admitan los recursos que fueron concedidos con efecto diferido.

Contestación parte actora

La accionante pretende que se declare desierto el recurso, por entender que no reúne los requisitos exigidos por el art. 265 del CPCyC.

Subsidiariamente peticiona -conforme los argumentos que expone al responder los agravios, a los que me remito y doy por reproducidos en este acto en honor a la brevedad- que rechace el recurso intentado, con costas.

III.- A. Atento el planteo efectuado por la actora recurrida y la facultad conferida a este tribunal como juez del recurso -que puede ser ejercida aún de oficio-,



corresponde examinar si la expresión de agravios reúne los requisitos formales de habilidad exigidos por el art. 265 del Código Procesal Civil y Comercial.

En ese cometido y atendiendo a la gravedad con que el art. 266 del ordenamiento de rito sanciona las falencias del escrito recursivo, considero que habiendo expresado la recurrente -mínimamente- las razones de su disconformidad con la decisión adoptada, las críticas efectuadas habilitan el análisis sustancial de la materia sometida a revisión; sin perjuicio de alguna consideración en contrario que pueda hacer al analizar cada uno de los agravios.

Ello así, en razón que no debe desmerecerse el escrito recursivo si llena su finalidad, aunque lo haga con estrechez o bordeando los límites técnicos tolerables, como ocurre en este caso.

En tal entendimiento corresponde desestimar el planteo de la actora recurrida y, en consecuencia, analizar el recurso intentado.

En ese cometido, considero que los demandados expresaron -mínimamente- las razones de su disconformidad con la sentencia, por lo que estimo que el recurso es admisible; sin perjuicio de alguna consideración en contrario que pueda hacer al analizar cada uno de los agravios.

B. Reiteradamente esta Cámara se ha remitido a la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (CSJN) que sostiene que los jueces no estamos obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y relevantes para decidir el caso Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272-225, etc. En mérito a esto, no seguiré a los recurrentes en todos y cada uno de sus fundamentos sino solo en aquellos que sean conducentes para decidir el presente litigio. En otras palabras, se considerarán los hechos jurídicamente relevantes (cfr. Aragoneses, Alonso. "Proceso y Derecho Procesal".



Aguilar, pág. 971, párrafo 1527. o singularmente trascendentes (cfr. Calamandrei. "La génesis lógica de la sentencia civil", en "Estudios sobre el proceso civil", págs. 369 y ss.)

Estimo conveniente destacar que el juzgador no posee obligación de ponderar en su sentencia todas las pruebas colectadas en la causa, sino solo aquellas que entienda, según su criterio, pertinentes y útiles para formar en su ánimo la convicción necesaria para proporcionar fundamentos suficientes a su pronunciamiento. En tal sentido la CSJN sostuvo que los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las pruebas agregadas a la causa, sino solo aquellas que estimen conducentes para fundar su decisión (Fallos, 274:113; 280:320; entre otros), ni deben imperativamente, tratar todas las cuestiones expuestas o elementos utilizados que a su juicio no sean decisivos (cfr. Fallos, 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; 308:2172; 310:267; entre muchos otros). Por este motivo, la ausencia de consideración concreta de alguna de ellas no significa falta de valoración sino la insuficiencia de aptitud convictiva del elemento de prueba o del argumento como para hacer variar el alcance de la decisión.

Por su parte, la CSJN ha resuelto en reiteradas oportunidades que la jurisdicción de las cámaras está limitada por el alcance de los recursos concedidos, que determinan el ámbito de su facultad decisoria. La prescindencia de tal limitación infringe el principio de congruencia que se sustenta en los artículos 17 y 18 de la Carta Magna (CSJN, 13-10-94, Ed 162-193).

Además, con cita autoral, nuestro TSJ tiene dicho que *"el tribunal de alzada no está limitado en su razonamiento por los argumentos tanto de la recurrente como de la contestataria de aquéllos; si bien el tribunal ad quem está sujeto a los puntos objetados, a los fines de la solución de éstos tiene la más amplia facultad en la misma extensión que le*



cabría al a quo y por ello puede, sin afectar el derecho de las partes, utilizar distintos fundamentos que los invocados por las partes y por el juez de primera instancia” (cfr. “El recurso ordinario de apelación en el proceso civil”. Roberto G. Loutayf Ranea. Astrea. Tomo II, pág. 164)” (TSJ, Sala Procesal Administrativa, RI 92, 19/12/2023, - Brun, Mario Rubén c/ Idalgo, Luis Alberto y otro s/ inc. nulidad y de redargución de falsedad-).

IV.- Establecido lo anterior y reseñada la postura de las partes (apartado II) ha de abordar los cuestionamientos traídos a consideración, los cuales trataré en forma conjunta toda vez que corresponde efectuar una revisión integral del pronunciamiento atacado, ello en razón a que los quejosos ponen en crisis la totalidad de la sentencia.

A. Inicialmente estimo adecuado repasar el marco jurídico en el cual se insertan los hechos del caso.

El Código Civil y Comercial (CCyC) prevé 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”* (art. 2247).

Agrega 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”* (art. 2248) y *“...debe dirigirse contra el poseedor o tenedor del objeto, aunque lo tenga a nombre del reivindicante”* (art. 2255).

A su vez, el CCyC señala que *“Hay desapoderamiento cuando los actos tienen el efecto de excluir absolutamente al poseedor o al tenedor”* (art. 2238, 2° párrafo).

Sobre la base de estas normas, la doctrina enseña que *“La acción reivindicatoria es la acción real que tiene por objeto defender en juicio la existencia del derecho real en aquellos casos en que haya mediado desapoderamiento de la cosa*



mueble o inmueble, y así obtener su restitución, con el objeto accesorio, cuando hubiere lugar, de indemnización del daño causado.

Corresponde en los supuestos de desapoderamiento, a los titulares de los derechos reales que se ejercen por la posesión (todos menos la servidumbre), y al acreedor hipotecario (art. 2248, último párrafo)" (Lorenzetti, Ricardo Luis (Dir. Gral.) y Kiper, Claudio (Dir.). "Código Civil y Comercial Explicado. Derechos Reales". 1° ed., Santa Fe: Rubinzal Culzoni (2019), pág. 665.).

En cuanto al "desapoderamiento", como lesión que habilita el ejercicio de la acción reivindicatoria, los autores explican que ello "...ocurre cuando los actos tienen por efecto excluir absolutamente de la posesión, a los titulares de los derechos reales mencionados" (...). "El supuesto del desapoderamiento implica que el reivindicante ha sido despojado del objeto mediando cualquiera de los vicios de la posesión. Estos son, para inmuebles: violencia, clandestinidad o abuso de confianza..." (BUERES, Alberto J. (Dir.). "Código Civil y Comercial de la Nación y normas complementarias. Análisis Doctrinal y Jurisprudencial. Tomo 4B". 1° ed., Buenos Aires: Hammurabi (2018), pág. 579 y 595.)

B. 1.- En el caso bajo estudio, Agro Malen SA pretende reivindicar su derecho real de propiedad horizontal respecto de "la vivienda existente en parte del inmueble" (textual), en referencia a las Unidades Funcionales n° 9 y 10 del "Consortio de copropietarios Puerto Nahuel Club de Campo, Hotel, Resort y Spa I" constituido sobre el inmueble identificado con NC ...

Para justificar su calidad de propietaria de estas heredades acompañó -junto con el escrito de demanda- las constancias de las consultas web efectuadas ante el Registro de la Propiedad Inmueble (RPI) de esta provincia que dan cuenta de



la afectación del inmueble al régimen de propiedad horizontal y de la titularidad registral de ambas UF (fs. 3/4).

A su turno, ninguna de las tres personas demandadas negó la calidad de propietaria invocada por la actora ni desconoció especialmente la documental referida.

Sin perjuicio de ello, a fs. 123/4 la parte actora acompañó nuevos informes de titularidades -que coinciden con los anteriores-, en el marco de la producción de la prueba informativa dirigida al RPI (ver fs. 136 primer párrafo, fs. 140 y 142).

En esas condiciones, el magistrado de grado juzgó que Agro Malen SA tenía legitimación para reivindicar las UF. 9 y 10; y este tramo de la sentencia arriba firme a esta instancia porque -en esos términos- no fue motivo de crítica.

2.- Ahora bien, tal como se desprende del marco jurídico aplicable, la acción reivindicatoria procede ante el supuesto de un desapoderamiento atribuible a la parte demandada.

En la sentencia apelada, por un lado, el magistrado juzgó que en la calle común de acceso a los lotes 8, 9 y 10 existe un cerco y una garita de seguridad que impide el libre ingreso a esas UF. Calificó a esta maniobra de cierre como un acto de desapoderamiento o desposesión de las UF 9 y 10 porque su propietaria (Agro Malen SA) no la autorizó y no tiene otra forma de acceder a sus inmuebles.

Por otro lado, el juez atribuyó a las tres personas demandadas la autoría del despojo. Sostuvo que Ignacio García Marro fue quien le ordenó a Sergio Andrés Sosa que instale el portón de ingreso y viva en el predio; que Guittelle SA es la continuadora de la construcción y que Puerto Nahuel SA es la titular de la UF 8.

Sin embargo, por las razones que expondré a continuación, estimo que la solución que antecede no es una derivación razonada del derecho vigente ni de las



circunstancias concretas del caso. Por ello, adelanto que propondré revocar la sentencia y rechazar la acción reivindicatoria intentada contra todas las personas demandadas.

3.- En efecto, conforme a las reglas procesales vigentes, era carga de la parte actora afirmar (primero) y demostrar (después) los hechos constitutivos del desapoderamiento (art. 377 del CPCyC). En especial, las circunstancias de persona, tiempo, lugar, modo de comisión, etc.

Sobre el particular, en la demanda iniciada el 24/05/2022 (fs. 13/5) el letrado apoderado de Agro Malen SA hizo las siguientes afirmaciones:

-“Esta acción tiene por objeto reivindicar a mí representada su derecho de propiedad sobre la vivienda existente en parte del inmueble y que se condene a la demandada a restituir la vivienda descripta...”.

-“Que habiendo realizado Acta de constatación N° 187, el día 5/10/21 con la Escribana ..., donde se constató la intrusión de los lotes 9 y 10 de mi representada, por los codemandados, tanto por el retiro de mojones, cerco y portón que impide el ingreso libremente, como así también el cerramiento del espacio común descubierto (calle interna)...”.

-“Desde la compra de los lotes, mi mandante ejerció plenamente todos los derechos derivados de su carácter de propietaria y tuvo desde esa misma fecha la posesión pública, libre y pacífica de los lotes. Esto así hasta que los demandados lo intrusaron e impidieron el libre acceso, cerrando el espacio común del Barrio Cerrado”.

-“Mi mandante demanda a Ignacio García Marro, Guittelle SA y Puerto Nahuel SA y a todo otro posible ocupante de los inmuebles cuya reivindicación se pretende, en razón de desconocer exactamente quien posee y para qué”.

A su turno, las tres personas demandadas negaron todos estos hechos y articularon distintas defensas, muchas de



las cuales no fueron tratadas por el juez de grado y, por ello, reeditadas en el memorial de agravios.

4. Para comprender adecuadamente la solución que estimo justa para este caso, es necesario tener presente el contexto en el cual ocurrieron los hechos. En este sentido, destaco que Agro Malen SA (actora) es propietaria de las UF. 9 y 10, mientras que Puerto Nahuel SA y Guittelle SA resultan copropietarias (en partes iguales) de la UF 8. A su vez, estas tres UF conforman (junto con otras) el "Consortio de copropietarios Puerto Nahuel Club de Campo, Hotel, Resort y Spa I" constituido sobre el inmueble identificado con NC ..., ubicado en la ciudad de Villa La Angostura.

Además, no es un dato menor que Agro Malen SA es también la Administradora del Consortio. Sin embargo, en este proceso sólo invocó su condición de propietaria de las UF 9 y 10 y el objeto de su pretensión es la reivindicación de esas UF. En otras palabras, los intereses del Consortio no forman parte de las coordenadas de este litigio.

En este sentido, la actora afirmó que el despojo de sus dos UF se consumó con el retiro de mojones, la colocación de un cerco y la instalación de una garita en una calle interna del barrio (espacio común que permite el acceso a las UF 8, 9 y 10); y les atribuyó estas conductas a las tres personas demandadas.

Estrictas razones de congruencia exigen juzgar si estos hechos fueron acreditados, si tienen la entidad suficiente como para calificarlos de desapoderamiento y si fueron ejecutados por las personas demandadas.

a.- Comenzaré por el hecho "retiro de mojones".

Tras una lectura del escrito de demanda observó que la accionante al relatar los hechos no hizo ninguna afirmación precisa sobre este aspecto puntual, sino que sostuvo -genéricamente- que los codemandados intrusaron sus UF a través



del retiro de mojones. Y nada más (ver fs. 14, ap. III, cuyos párrafos relevantes transcribí en el apartado anterior).

En otras palabras, no dijo a qué mojones se refería, cuáles habrían sido los mojones retirados, dónde estarían ubicados, cuándo habría ocurrido el hecho, qué personas físicas lo habrían protagonizado, entre otras cuestiones que hubieran resultado relevantes para sostener su reclamo.

Sin perjuicio de estas falencias iniciales y procesalmente irreversibles, las tres personas demandadas negaron este hecho, por lo que la parte actora tenía la carga de acreditarlo (art. 377 del CPCyC).

En la sentencia apelada no hay ninguna consideración al respecto, pese a que se trataba de un hecho controvertido, relevante y conducente para la solución del caso y a que en la misma se realiza una transcripción de doctrina y jurisprudencia acerca de la carga probatoria (considerando 5).

Por mi parte, no encuentro que la prueba producida en el expediente resulte útil para acreditar este hecho afirmado por la actora y negado por los demandados.

Ello es así porque no existe algún medio probatorio dirigido a demostrar este hecho puntual. Incluso, el acta de constatación notarial sobre la cual apoyó - principalmente- su demanda la parte actora, da cuenta de todo lo contrario: la existencia de mojones en el predio.

Concretamente, la escribana dijo que fue recibida por Sergio Andrés Sosa quien le aseguró: *"...que conoce la ubicación de los mojones que deslindan y limitan las unidades funcionales (...). Asimismo, me indica los mojones, constato la existencia de los mismos..."* (fs. 180/4). Luego, no consta ninguna otra referencia a los mojones.

En tales condiciones, no puedo más que concluir que la actora incumplió la carga que tenía de acreditar este hecho afirmado en la demanda como sustento del



desapoderamiento. Por lo que, desde este vértice, la acción no podría prosperar.

b.- Seguidamente analizaré los otros dos hechos denunciados en la demanda como constitutivos del desapoderamiento: "cerco y control de acceso".

El judicante valoró la prueba producida y tuvo por acreditada la existencia del cerco y control de acceso. Luego, sin mayores argumentos (ni prueba que lo respalde), juzgó que esa maniobra de cierre había privado a la actora de poseer libremente sus UF porque no fue ella quien hizo el cerramiento y porque no tiene otra forma de acceder al lugar.

En mí parecer, este razonamiento luce alejado de las circunstancias particulares del caso.

En efecto, una cosa es que exista un cerco y un control de ingreso en un espacio común, que restrinja el libre acceso a las UF 8, 9 y 10, respecto del público en general (nota típica de cualquier conjunto inmobiliario, art. 2079 del CCyC), y otra muy diferente es que la propietaria de las UF 9 y 10 efectivamente se haya visto privada de acceder a sus inmuebles con motivo de este cerramiento.

Como bien lo ponen de resalto los demandados, la actora jamás afirmó esto último en su escueto relato de los hechos del caso. Es decir, que el cerramiento y el control de acceso le hayan impedido a ella -en alguna oportunidad- acceder a sus heredades. Además, tratándose de una persona jurídica, era imprescindible identificar a la persona física que, relacionada con el ente ideal, hubiera protagonizado aquel suceso. Insisto, nada de todo esto se lee en la demanda (mucho menos, se produjo prueba en ese sentido).

Entonces, si el cerramiento y el control de acceso no fueron hasta ahora un verdadero obstáculo para que la actora acceda a sus UF, es evidente que no se trata de actos que tengan por objeto provocar un desapoderamiento absoluto de sus inmuebles (tal el requisito de procedencia de la acción



intentada). Máxime, cuando a lo largo de este proceso las tres personas demandadas reconocieron en la actora su derecho de propiedad sobre esos bienes (no controvirtieron su existencia) y no pretendieron la declaración de ningún derecho propio sobre ellos.

A mayor abundamiento, la constatación notarial acompañada por la actora, da cuenta de que esta -efectivamente- puede acceder a sus UF sin inconvenientes, pese a la existencia del cerramiento y puesto de control.

Así, en el acta labrada el día 05/10/2021, se lee que la actora -a través de su letrado apoderado- ingresó al predio en presencia de una escribana y sin ningún tipo de oposición de parte de la persona presente en el puesto de control, como así también sin que su propio representante legal manifieste disconformidad alguna a la existencia de ese puesto de vigilancia.

En definitiva, el cerramiento y el control de acceso que la actora denunció como actos de desapoderamiento, no revisten esa entidad, por lo que la demanda debió ser rechazada y así lo propondré al acuerdo.

Estimo que la circunstancia apuntada es suficiente para decidir la suerte del reclamo. No obstante, la actora también fracasó en otro de los recaudos de procedencia de la acción. Me refiero a la calidad de las personas demandadas.

En efecto, Agro Malen SA afirmó que los actos de desapoderamiento fueron realizados por los demandados y que estos ocupaban sus UF, por lo que tenía la carga de acreditar la autoría y la ocupación.

En estos términos, la decisión del juez de condenar a Guittelle SA por ser continuadora de la obra y a Puerto Nahuel SA por ser la propietaria de la UF. 8 resulta incongruente, en tanto la relación jurídica que la actora invocó en su demanda no hacía referencia a esas causas sino a



la ejecución misma de los actos denunciados como de desapoderamiento (retiro de mojones, cerramiento y puesto de control) y a la ocupación de sus UF.

Además, la condena decidida en primer grado también es arbitraria porque el magistrado no explicó en base a qué pruebas arribó a la conclusión de que "Guittelle SA" era la continuadora de la obra (que tampoco precisó) ni por qué razón jurídica esa circunstancia la convertiría en ejecutora del retiro de mojones, instalación de un cerco y un puesto de control y ocupante de las UF.

Algo similar ocurre en el caso de Puerto Nahuel SA. El mero hecho de ser la propietaria de la UF. 8 (en rigor, "co-propietaria") no la vuelve *per se* autora de los actos anteriores. Esta explicación también luce ausente en la argumentación ofrecida por el juez.

Nótese que la arbitrariedad apuntada se torna más evidente si se tiene presente que se trata de dos personas jurídicas. Es sabido que estos sujetos de derecho actúan a través de sus miembros o representantes (art. 141 y siguientes del CCyC). De ahí que era necesaria alguna precisión al respecto, tanto en la demanda como en la sentencia. No obstante, ello tampoco se encuentra en el recorrido argumental seguido por el juez de grado.

Lo mismo ocurre con la persona de Ignacio García Marro. La actora dirigió la demanda contra él -igual que el resto de los demandados- en el entendimiento de ser una de las personas que ocupa el lugar. Sin embargo, el juez no lo condenó por esa condición, sino por tener por acreditado -a partir de los dichos de Sosa- que le dio órdenes al propio Sosa -única persona que habita en el lugar y que tiene intereses creados por ser sujeto demandado en el juicio de desalojo, expte. 15748-.

En definitiva, por las razones expuestas, propondré al Acuerdo admitir el recurso de apelación



interpuesto por la parte demandada y, en consecuencia, revocar íntegramente la sentencia apelada y rechazar la acción reivindicatoria intentada.

En igual sentido, esta Cámara sostuvo que *"...considero entonces que la acción reivindicatoria debe rechazarse con respecto a las 10 has. cedidas en el acuerdo Dailoff conforme ha quedado acreditado, porque con respecto a estas 10 has. el actor no sufrió desposesión, es decir que no se reúne uno de los requisitos que hacen a la procedencia de la acción reivindicatoria y es que el reivindicante haya sido desposeído en contra de su voluntad (o de su antecesor en el dominio en el presente caso)"* (Sala 2, Ac. de fecha 25/02/2019, -Kelley James Patrick c/ Monsegur Carlos Raúl y otro s/ acción reivindicatoria-, OAPyG de la ciudad de San Martín de los Andes).

V.- Impugnaciones concedidas con efecto diferido

En la parte final del petitorio de la expresión de agravios, los demandados apelantes solicitaron *"Hágase lugar también a los recursos que fueron conferidos con efecto diferido"* (textual, fs. 280).

El memorial fue sustanciado con la parte actora (fs. 281), quien si bien contestó los agravios guardó silencio acerca de esta otra petición específica.

Del repaso de las actuaciones, extraigo que, a lo largo del proceso, se concedieron tres recursos de apelación con efecto diferido por medio de los cuales se cuestionaban distintas imposiciones de costas (ver Resoluciones obrantes a fs. 160/2, 172/4 y 208/212; recursos interpuestos a fs. 167 - Puerto Nahuel SA-, fs. 177 -Guittelle SA- y fs. 215 -ambas sociedades-; y providencias de concesión de fs. 168, 178 y 215).

A su vez, observo que en las tres oportunidades, la parte apelante fundamentó su recurso en el mismo escrito de interposición ante el juez de grado.



En otras palabras, los apelantes vertieron sus agravios de un modo prematuro y omitieron reeditarlos en el momento procesal oportuno (art. 260 inc. 1° del CPCyC). Sin embargo, la solicitud efectuada en el petitorio debe entenderse como una ratificación expresa de su interés en el mantenimiento y resolución de aquellos recursos.

Ninguna afectación advierto al derecho de defensa de la parte actora, quien tuvo la posibilidad de expedirse al respecto al momento de contestar el traslado de los agravios y tomar conocimiento de esta petición final de los apelantes.

La Cámara de Apelaciones de Neuquén tiene dicho que *"aun cuando pudiera admitirse una fundamentación anticipada del recurso, lo cierto es que en los supuestos de apelaciones en efecto diferido, resulta necesario manifestar el mantenimiento del remedio intentado en la oportunidad prevista en el art. 260, inc. 1, del Rito, exteriorizándose así la voluntad recursiva"*.

"Tal recaudo hace al buen orden del trámite impreso en la causa, máxime cuando, como en el caso, transcurre un lapso considerable entre la concesión y el momento en que debió fundarse el remedio (o al menos hacer saber el interés por sostenerlo)", ("CABRERA VICENTE C/ PASCUAL Y JOSE ROSA S.R.L. S/ POSESION VEINTEAÑAL", EXP N° 417933/2010)" (CACiv.Com.Lab y Min., Nqn, Sala I -ISSN c/ Nuñez José Carlos y otros s/ cobro sumario de pesos- RI del 24/11/2021).

Y esto es lo que precisamente ocurrió en este caso, donde los apelantes, pese a haber fundamentado sus recursos de manera prematura, luego ratificaron su interés en oportunidad de agravarse frente a la sentencia definitiva.

Por ello, a continuación abordaré cada uno de los recursos intentados.

A. 1.- En primer lugar, a través de la RI de fs. 160/2, el juez rechazó la negligencia probatoria acusada por Puerto Nahuel SA. Sostuvo que a las demandadas les restaba



producir pruebas por lo que no perjudicaba el curso del proceso la prueba pendiente de producción de la parte actora.

Destacó que, en tanto la parte demandada estaba conformada por un litisconsorcio, basta que uno de sus integrantes tenga prueba pendiente para que el resto no pueda acusar la negligencia probatoria de la parte contraria.

Además, precisó que el planteo fue prematuro porque se lo hizo antes de las fechas establecidas para la celebración de las audiencias testimoniales.

Luego, por aplicación del principio objetivo de la derrota, impuso las costas de la incidencia a Puerto Nahuel SA.

2.- En segundo término, a través de la RI de fs. 172/4, el juez rechazó la negligencia probatoria acusada por Guittelle SA.

Resaltó el carácter excepcional de esta figura y señaló que el planteo había sido efectuado en forma simultánea con el desistimiento de la prueba que tenía pendiente la propia parte acusante.

Explicó que, en esas condiciones, no vislumbraba que la actitud de la parte actora provocara una demora injustificada del trámite.

Sostuvo que el acuse así formulado evidenciaba la intención de perjudicar procesalmente a la parte contraria y ello se alejaba de la finalidad de este instituto.

Por último, impuso las costas de la incidencia a Guittelle SA por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 68 del CPCyC).

3.- En sus escritos de fs. 167 y 177, Puerto Nahuel SA y Guittelle SA apelaron sus respectivas imposiciones de costas y expresaron las razones de su disconformidad.

Sin embargo, tras una cuidadosa lectura de esos argumentos, no encuentro que sean útiles como para modificar las decisiones impugnadas.



Es que, bajo el ropaje de un cuestionamiento a la imposición de costas, las quejas vertidas por ambas apelantes - en rigor- traslucen sus disconformidades con el fondo de las cuestiones decididas; más no desvirtúan la razón por la cual el juez les impuso las costas: su condición de vencidas (art. 68 del CPCyC).

En otras palabras, las recurrentes insisten con que debió declararse la negligencia probatoria de la parte actora, pero no efectúan una crítica concreta y razonada enfocada en la razón jurídica que justificó la imposición de costas a cargo de cada una de ellas (art. 265 del CPCyC).

Por lo expuesto, propondré al Acuerdo rechazar los recursos interpuestos a fs. 167 y 177, y confirmar la imposición de costas decidida en las RI de fs. 160/2 y 170/2.

B) 1.- En tercer lugar, mediante la RI de fs. 208/212, el juez admitió parcialmente el acuse de negligencia probatoria efectuado por Guittelle SA.

Concretamente, rechazó la negligencia respecto de la prueba informativa dirigida a la Escribana Duarte (porque ya estaba producida) y, en cambio, declaró negligente a la parte actora en la producción de la prueba informativa dirigida a la Escribana ... y a la Síndica ...

En cuanto a las costas, las impuso en el orden causado "*atento el resultado disímil de la incidencia*" (ap. III de la resolución, fs. 212).

2.- En su escrito de fs. 215, Guittelle SA apeló la imposición de costas por su orden y solicitó que se impongan a la parte actora en su totalidad.

Para ello, sostuvo que su parte había resultado vencedora en lo sustancial, que la actora ya había sufrido dos acuses previos y que el rechazo del acuse respecto de la informativa dirigida a la Escribana Duarte se debía al préstamo de las actuaciones y presentaciones digitales no proveídas en



el sistema informático. Dijo que su parte no pudo conocerlas con anterioridad a formular el acuse.

Ahora bien, entiendo que las razones precedentes no alcanzan para conmovir el criterio seguido por el juez de grado, esto es, que ante el éxito parcial de la pretensión las costas se impongan en el orden causado.

En efecto, no es cierto que Guittelle SA haya sido vencedora en lo sustancial; por el contrario, su planteo prosperó en parte y fue rechazado en parte.

Tampoco es fiel a las constancias de la causa la premisa de que su parte desconocía la respuesta de la Escribana Duarte, efectuada con anterioridad a la formulación del acuse. Es que, a fs. 184, mediante el ingreso web 65385 se agregó la respuesta en cuestión, a lo que el Sr. Prosecretario del Juzgado actuante proveyó el día 24/07/2023 "Agréguese y téngase presente. Conste" (tal como se lee en la fs. 184).

Asimismo, de la compulsión del sistema informático Dextra, también se advierte la confección de una providencia que fue firmada en el sistema ese mismo día y textualmente dice:

"Villa la Angostura, 24 de Julio del año 2023.-

Proveyendo a fs. 180/184 (presentación web N° 65385): Agréguese, téngase presente y hágase saber.- (...)".

De tal modo que, el 15/08/2023 cuando Guittelle SA acusó la negligencia probatoria respecto de la informativa dirigida a la Escribana Duarte, lo hizo debiendo saber de la existencia de la respuesta previa.

No es óbice a lo anterior el hecho de que el letrado de la parte actora hubiera retirado el expediente en préstamo. No solo porque de las constancias existentes en el sistema informático (ingreso web 65385) la parte podía acceder a la respuesta de la Escribana; sino porque el letrado de la actora devolvió el expediente el día 08/08/2023 (ver fecha



inserta en fs. 186), mientras que el acuse de la negligencia se hizo el día 15/08/2023 (fs. 190).

3.- Por lo expuesto, también propondré al Acuerdo rechazar el recurso interpuesto a fs. 215 y confirmar la imposición de costas decidida en el ap. III de la RI de fs. 208/212.

V.- En virtud a la manera en la que a mi entender deben resolverse las críticas deducidas -conforme los argumentos expuestos en el apartado que antecede, doctrina y jurisprudencia allí citada y en el entendimiento de haber dado respuesta a los cuestionamientos traídos a consideración-corresponde, lo que así propongo al Acuerdo, hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte accionada en lo que respecta al fondo del asunto y desestimar las impugnaciones concedidas con efecto diferido a fs. 168, 178 y 216.

En consecuencia, cabe: **A.** Revocar la sentencia de primera instancia y, por consiguiente, rechazar la demanda interpuesta por Agro Malen SA contra Ignacio García Marro, Guittelle SA y Puerto Nahuel SA. y **B.** Confirmar las imposiciones de costas que fueran motivos de cuestionamiento mediante los recursos concedidos con efecto diferido a fs. 168, 178 y 216.

VI.- Atento a como se decide estimo que las causídicas de ambas instancia deben ser impuestas a la actora vencida, por aplicación del principio objetivo de la derrota (arts. 68 y 279 del CPCyC).

VII.- Respecto a los honorarios de alzada cabe diferir su fijación hasta tanto se establezca base regulatoria y determinen los emolumentos profesionales por la labor desplegada en la instancia de origen (arts. 15, 24, 47 de la Ley 1594, modificada por Ley 2933).

Mi voto.-

A su turno, el **Dr. Juan Manuel Menestrina**, dijo:



Por compartir íntegramente los fundamentos expuestos por el vocal preopinante, así como la solución propiciada, adhiero a su voto.

Así voto.-

Por lo expuesto, constancias de autos, de conformidad con la doctrina y jurisprudencia citadas, y la legislación aplicable, esta **Sala 1** de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial,

RESUELVE:

I.- Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada y, en consecuencia, revocar la sentencia de primera instancia en lo que fuera motivo de agravios, rechazando la demanda interpuesta por Agro Malen SA contra Ignacio García Marro, Guittelle SA y Puerto Nahuel SA.

II.- Rechazar las apelaciones diferidas interpuestas por Puerto Nahuel S.A. y Guitelle S.A. concedidas a fs. 168, 178 y 216.

III.- Readecuar la imposición de costas dispuesta en el punto II) del fallo de primera instancia, imponiéndolas a la actora vencida.

IV.- Imponer las costas de Alzada a la actora vencida, difiriéndose la regulación de honorarios para el momento procesal oportuno.

V.- Protocolícese digitalmente, notifíquese electrónicamente a las partes y, oportunamente, remítanse al Juzgado de origen.

Dr. Pablo G. Furlotti
Juez de Cámara

Dr. Juan Manuel Menestrina
Juez de Cámara

Dr. Alexis F. Muñoz Medina
Secretario Subrogante



Se deja constancia de que el Acuerdo que antecede fue firmado digitalmente por los Sres. Vocales y por el suscripto. Asimismo, se protocolizó digitalmente conforme lo ordenado.-
Secretaría, 28 de Mayo del año 2025.-

Dr. Alexis F. Muñoz Medina
Secretario Subrogante